



An den Grossen Rat

10.2009.01

BVD/P102009
Basel, 17. November 2010

Regierungsratsbeschluss
vom 16. November 2010

Ausgabenbericht

Tiefbauamt Regiebetriebe
Neubau LKW-Montagehalle Brüssel-Strasse
Projektierungskredit

Inhaltsverzeichnis

1. Begehren	3
2. Einleitung	3
3. Ausgangslage.....	3
4. Projekt.....	5
5. Kosten und Termine	7
6. Wirtschaftlichkeit	7
7. Nutzen.....	8
8. Antrag	9
Grossratsbeschluss	10
Photos und Pläne zum Standort Leimgrubenweg.....	11

1. Begehren

Mit diesem Ausgabenbericht beantragen wir, einen Projektierungskredit in der Höhe von CHF 500'000 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 400'000) und 2012 (CHF 100'000) des Investitionsbereichs Übrige Teil Hochbauten im Verwaltungsvermögen, Position 4206.260.29000, Finanzdepartement, Immobilien Basel-Stadt, für das Bauprojekt zur Umsetzung eines Neubaus für den Unterhalt der Spezialfahrzeuge des Kantons Basel-Stadt (LKW-Montagehalle) an der Brüssel-Strasse zu bewilligen.

2. Einleitung

Die betrieblichen Einheiten des Tiefbauamts, 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 Ausgabenbericht 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 (Ratschlag Brückenkopf Breite / P101501) und der Stadtreinigung (Ratschlag Umsetzung neues Magazinkonzept 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. vorliegender Ausgabenbericht Neubau LKW-Montagehalle).

3. Ausgangslage

Die Regiebetriebe (RB) des Tiefbauamts sind 2009 aus der Fusion der Werkstätten des Tiefbauamts und des Hochbau- und Planungsamts hervorgegangen und setzen sich im Wesentlichen aus folgenden Bereichen zusammen:

- Kommunal-Fahrzeuge KFZ: Regionales Kompetenzzentrum für Reparatur und Unterhalt von kommunalen Spezialfahrzeugen für Kehrrichtabfuhr, Strassenreinigung, Feuerwehr, Sanität etc. In den Bereichen Kehrmaschinen, Fahrzeugkräne und Kehrrichtfahrzeuge und -aufbauten wurde in den vergangenen Jahren mit dem umliegenden Gewerbe eine enge Zusammenarbeit aufgebaut.

- Kommunal-Service KSV: Unterhalt sicherheitsrelevanter kantonaler Einrichtungen wie Kinderspielflächen, Turnhallen etc.

Die Regiebetriebe sind auf dem Dreispitzareal im Strassengeviert Leimgrubenweg / Rotterdam-Strasse / Stuttgart-Strasse / Brüssel-Strasse domiziliert. Das rund 13'700 m² grosse Areal wird vom Kanton Basel-Stadt seit dem Jahr 1918 von der Christoph Merian Stiftung (CMS) gemietet. Ursprünglich zunächst hauptsächlich als Lagerplatz für den Strassenunterhalt genutzt, dienten die Gebäude später als Werkstätten für den Unterhalt von Pferdekarren (Wagnerei und Sattlerei) sowie den Unterhalt der ersten Elektrofahrzeuge zur Strassenreinigung (seit 1920). Bezüglich Bausubstanz und Konzeption entsprechen die heutigen Gebäude noch immer diesen gewachsenen Strukturen und genügen den heutigen funktionalen Ansprüchen für den Unterhalt der kommunalen Spezialfahrzeuge und den Anforderungen der Arbeitssicherheit nicht mehr. Für den effizienten und den Vorschriften betreffend Arbeitssicherheit entsprechenden Unterhalt des bestehenden Fuhrparks sind zwingend grössere Flächen und Raumhöhen erforderlich. Durch die engen und verwinkelten Grundrisse der alten Gebäude entstanden in den vergangenen Jahren zwangsläufig ineffiziente Betriebsabläufe. Darüber hinaus verursacht die überalterte Bausubstanz - die meisten Gebäude sind zwischen 40 und 90 Jahre alt - auch hohe Unterhalts- und Energiekosten.

Aufgrund der geschilderten, unbefriedigenden Situation und im Hinblick auf die Integration der Magazine von Innerstadt- und Quartierreinigung der Stadtreinigung (SR) im Rahmen der Umsetzung des Magazinkonzepts (gemäss Ratschlag Neues Magazinkonzept Stadtreinigung / P101498) wurde gemeinsam mit Immobilien Basel-Stadt (IBS), dem Hochbau- und Planungsamt (HPA), sowie einem externen Industrieplaner ein Masterplan für das Areal am Leimgrubenweg entwickelt. Mit dem Masterplan werden insbesondere folgende Zielsetzungen verfolgt:

- Höhere Kapazitäten bzw. grössere Flächen in den Werkstätten für den Unterhalt von leichten und schweren kommunalen Spezialfahrzeugen (RB)
- Integration der Magazine von Innerstadt- und Quartierreinigung auf dem Areal am Leimgrubenweg (SR)
- Effiziente operative Gestaltung der Infrastruktur für RB und SR
- Erfüllung energetischer und ökologischer Anforderungen
- Durch eine Straffung bzw. verdichteten Nutzung des Areals sollen die Voraussetzungen für die Rückgabe einer 30m tiefen Kopfparzelle an die CMS geschaffen werden

Im Rahmen der Erarbeitung des Masterplans wurden folgende Szenarien untersucht:

- A: Sanierung der Altbauten mit baulichen Anpassungen
- B: Stilllegung der Altbauten und Fremdbezug der Leistungen für den Fahrzeugunterhalt
- C: Rückbau der Altbauten und Neubau LKW-Montagehalle

Der Variantenvergleich hat klar gezeigt, dass mit dem Neubau einer modernen LKW-Montagehalle die besten Voraussetzungen für einen effizienten und zeitgemässen Unterhalt der kommunalen Spezialfahrzeuge geschaffen werden können. Mit der Sanierung der Altbauten

können weder die betrieblichen Abläufe wesentlich verbessert, noch kann die angestrebte verdichtete Nutzung des Areals erreicht werden. Auch die Energie- und Unterhaltskosten können mit einer Sanierung nicht nachhaltig gesenkt werden und die Erfüllung der Vorschriften bezüglich Arbeitssicherheit bleibt kritisch. Da im Umkreis von 85 Km kein vergleichbares Kompetenzzentrum für den Unterhalt von kommunalen Spezialfahrzeugen zur Verfügung steht, musste auch ein Fremdbezug dieser Leistungen verworfen werden. Der Fremdbezug dieser Leistungen würde aufgrund von Dislokationsfahrten, zusätzlichen Stillstandszeiten, teurerem Materialeinkauf und höheren Stundenansätzen jährlich zusätzliche Kosten von rund CHF 3.8 Mio. verursachen.

Der Neubau einer zeitgemässen, den Vorschriften bezüglich Arbeitssicherheit entsprechenden und bezüglich Energieverbrauch optimierten LKW-Montagehalle ermöglicht effizientere Betriebsabläufe der Regiebetriebe im Hinblick auf einen kostengünstigen Unterhalt der kommunalen Spezialfahrzeuge. Voraussetzung für den Neubau ist die Verlegung des Markierungs- und Signalisationsbetriebes der Allmendverwaltung (AV) auf den Standort Breite (siehe Ratschlag Brückenkopf Breite / P101501). Der Neubau der LKW-Montagehalle erlaubt auch die Freigabe von bisher durch die Regiebetriebe belegten Flächen zu Gunsten von Magazinen der Innerstadt- und Quartierreinigung (siehe Ratschlag Neues Magazinkonzept Stadtreinigung / P101498).

Aufgrund der genannten Projekte resultiert eine intensivere bzw. verdichtete Nutzung des Areals am Leimgrubenweg mit einer Flächeneinsparung von rund 35% gegenüber den bisher genutzten Flächen. Die nicht mehr durch das Tiefbauamt beanspruchten Flächen können für andere Nutzungen abgetreten werden. So könnte die bereits im Ratschlag für den Neubau Brüssel-Strasse 22 (Nr. 02.1802.04 / 22. Juni 2006) in Aussicht gestellte Kopfparzelle (20x50m) zusätzlich um 50% auf 30x50m vergrössert werden. Trotz intensiven Bemühungen konnte aufgrund der bisherigen Ausmasse seit 2006 bis heute kein Investor für diese Kopfparzelle gefunden werden. Es ist anzunehmen, dass durch die Vergrösserung die Chancen für die CMS steigen, einen Investor für die Kopfparzelle zu finden.

4. Projekt

Im Rahmen der Entwicklung des Masterplans für das Areal am Leimgrubenweg wurde bereits ein Konzept für die neue LKW-Montagehalle erarbeitet. Die Machbarkeit des Projektes wurde geprüft und die Kosten als Grundlage für den Variantenvergleich und zur Überprüfung der Wirtschaftlichkeit grob ermittelt (Basis Projektstudie). In einem nächsten Schritt sollen nun Vorprojekt und Bauprojekt erarbeitet und die Kosten der Bearbeitungstiefe entsprechend genauer ermittelt werden. Basierend auf den gemäss Projektstudie erforderlichen Investitionen für den Neubau von rund CHF 9 Mio. werden die Honorare für die Projektierung (bis und mit Bauprojekt) auf CHF 500'000 veranschlagt.

Als Voraussetzung für den Neubau der LKW-Montagehalle müssen vorgängig diverse Altbauten entlang der Brüssel-Strasse abgebrochen werden. Auf der frei werdenden Fläche entlang der Brüssel-Strasse soll auf einer Länge von ca. 100m, einer Breite von 18m und einer Höhe von ca. 8,5m ein Neubau erstellt werden. In dem Gebäude werden auf 11 LKW-Standplätzen sämtliche Unterhalts-, Reparatur und Spezialarbeiten (Schlosserei, Mechanik,

Elektrik etc.) für kommunale Spezialfahrzeuge erbracht. Das Ersatzteil- und Materialmagazin sowie die Reifenwerkstatt sind in den Neubau integriert (Situation und Layout siehe Anhang).

Das Raumprogramm der neuen Halle beinhaltet folgende Flächen:

	Nutzflächen (m ²)
Werkstätten für schwere Kommunal-Fahrzeuge	576
Werkstätten für leichte Kommunal-Fahrzeuge	432
Werkstätten für Elektro-Fahrzeuge	144
Fahrzeugschlosserei	144
Reifenwerkstatt	72
Prüfstand	144
Magazin, Lager	144
Nebenräume (Haustechnik, Sanitär, etc)	216
TOTAL	1'872
Parkplätze (Umfeld)	100

Das zentrale Magazin und die Reifenwerkstatt sind in Massivbauweise, die Reparaturhallen in Stahlbauweise vorgesehen. Die Gesamtkonzeption der Halle besteht aus einer Konstruktion mit grosser Spannweite ohne Zwischenstützen. Diese preisgünstige Konstruktion erlaubt eine flexible Nutzung der Halle. Die Flexibilität besteht einerseits in der freien Zuordnung der Tätigkeiten an einen Standplatz und andererseits in der Möglichkeit anstelle eines LKW's auch zwei Kleinfahrzeuge (z.B. Kehrmaschinen) gleichzeitig zu warten. Mit diesem Konzept können auch die Anforderungen bezüglich Arbeitssicherheit problemlos erfüllt werden. Grosse Sektionaltore mit hohem Glasanteil sowie Oberlichter in der Dachfläche sorgen für eine möglichst natürliche Belichtung. Im Weiteren ist vorgesehen, die gesamte Einrichtung – so weit sinnvoll – lose aufzustellen oder aber als reversible Einbauten auszuführen. Dadurch können Umstellungen bzw. Anpassungen auf geänderte Bedürfnisse und Anforderungen zu einem späteren Zeitpunkt relativ leicht vorgenommen werden. So sind beispielsweise Büro-Arbeitsplätze für die KFZ-Meister als Container-Einbauten vorgesehen.

Neben den bereits stationierten vier Elektro-Lastwagen werden mit der Integration der Innerstadt- und Quartierreinigung weitere Elektrofahrzeuge auf dem Areal stationiert und geladen werden. Im Hinblick auf eine möglichst umweltfreundliche Energiegewinnung soll im Rahmen des Projekts auch die Gewinnung von Warmwasser und Strom aus Sonnenenergie auf der Dachfläche geprüft werden. Die Kosten einer Fotovoltaik-Anlage sind in der Kosten-schätzung und Wirtschaftlichkeitsbetrachtung des Masterplans jedoch noch nicht berücksichtigt.

Mit dem Neubau wird die bis anhin von den Regiebetrieben genutzte Arealfläche von rund 13'700 m² um rund 5'500 m² auf ca. 7'200 m² reduziert. Damit können die im Hinblick auf die Integration der Innerstadt- und Quartierreinigung gemäss Magazinkonzept der Stadtreini-

gung erforderlichen Flächen freigegeben und die Kopfparzelle abgegeben werden. Voraussetzung ist, dass der Betrieb der Allmendverwaltung im Jahr 2012 in den Brückenkopf „Breite“ verlegt werden kann (vgl. Ratschlag Brückenkopf Breite / P101501).

5. Kosten und Termine

Die für den Neubau der LKW-Montagehalle erforderlichen Investitionen werden wie folgt geschätzt (CHF inkl. MWST):

Abbrüche Altbauten	750'000
Neubau / Umbau	5'150'000
Umgebungsarbeiten	1'200'000
Einrichtungen	1'500'000
Umzüge	400'000
Total	9'000'000

Die Genauigkeit der Schätzung entspricht mit $\pm 30\%$ dem Stand einer Machbarkeitsstudie. Im Rahmen der Ausarbeitung des Bauprojekts werden die anfallenden Investitionskosten genauer ermittelt.

Nach Vorliegen des Bauprojektes im Frühjahr 2012 wird dem Grossen Rat ein separater Antrag für den Baukredit mit präziseren Kostenangaben zur Realisierung der neuen LKW-Montagehalle unterbreitet. Vorbehältlich der Bewilligung durch den Grossen Rat und unter der Voraussetzung, dass die bisher durch die Allmendverwaltung genutzten Liegenschaften am Leimgrubenweg bis Ende 2012 geräumt werden können, ist der Neubau der LKW-Montagehalle für 2013 geplant. Mit dem Bezug der neuen Halle Anfang 2014 ist auch die Freigabe der nicht mehr durch die Regiebetriebe beanspruchten Flächen zu Gunsten der Magazine der Stadtreinigung und die Rückgabe der Kopfparzelle an die CMS möglich.

6. Wirtschaftlichkeit

Mit dem geplanten Neubau einer LKW-Montagehalle verfügen die Regiebetriebe über ausreichend Platz, um den zeitgemässen Unterhalt der leichten sowie der schweren Spezialfahrzeuge zu gewährleisten. Die Montagehalle bietet die heute erforderlichen Flächen und Höhen für den Fahrzeug- und Geräteunterhalt, die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, sowie das Equipment. Zusätzlich werden damit auch die Anforderungen an eine energetisch und ökologisch sinnvolle Nutzung erfüllt (Dämmung, Fenster, Türen, Tore etc.), sowie die Einhaltung der Vorschriften bezüglich Arbeitssicherheit gewährleistet. Durch eine Realisierung des Neubaus gemäss Masterplan würde eine Flächenstraffung und damit effizientere Nutzung des Areals erreicht.

Die Wirtschaftlichkeit des geplanten Neubaus einer LKW-Montagehalle soll nachfolgend an Hand der beiden Kennzahlen Amortisationszeit und Differenz zwischen kapitalisiertem Ertrag und Aufwand nachgewiesen werden:

Die Wirtschaftlichkeitsrechnung für die Regiebetriebe zeigt, dass sich die Investition für den Neubau innerhalb von 23 Jahren amortisieren wird. Unter Berücksichtigung der ansonsten anstehenden Sanierung der Altbauten (Sanierungskosten voraussichtlich rund CHF 3.4 Mio.) lassen sich die Mehrkosten für den Neubau bereits innerhalb von 14 Jahren amortisieren.

Berücksichtigt man weiter, dass bei einem Neubau durch eine Effizienzsteigerung zwei Mitarbeiterjahre an Arbeitszeit (CHF 220'000) eingespart werden könnten, so reduziert sich der Mehraufwand für den Neubau nochmals erheblich und die Amortisationszeit beträgt aus betriebswirtschaftlicher Sicht weniger als ein halbes Jahr.

Die weitere Kenngrösse zur Beurteilung der Wirtschaftlichkeit geht aus einem Vergleich zwischen dem Aufwand für den vorliegenden Neubau (CHF 9.0 Mio.), unter Abzug der ansonsten für die allfällige Sanierung der bestehenden Anlagen anfallenden Kosten (CHF 3.4 Mio.), mit dem Nutzen des Neubaus (CHF 6.0 Mio.) hervor.

Baukosten	- 9.0 Mio.
Nicht anfallende Sanierung	+ 3.4 Mio.
Total Erträge	+ 6.0 Mio.
Saldo	+ 0.4 Mio.

Die Differenz ergibt nutzenseitig eine positive Bilanz von CHF 400'000. Damit ist die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens nachgewiesen.

7. Nutzen

Mit dem Neubau einer modernen LKW-Montagehalle werden Voraussetzungen für einen effizienten und kostengünstigen Unterhalt der kommunalen Spezialfahrzeuge geschaffen. Die gewachsenen Strukturen des Betriebs in den engen und verwinkelten Altbauten führten bisher zu langen Wegen und zwangsläufig auch zu ineffizienten Arbeitsabläufen. Aufgrund einer rationelleren Organisation der Betriebsabläufe mit einer entsprechenden Infrastruktur können die Kosten für den Fahrzeugunterhalt gesenkt und die Arbeitsplätze langfristig gesichert werden.

Aufgrund der engen Platzverhältnisse und den immer grösseren Kommunalfahrzeugen können die Vorschriften und Empfehlungen bezüglich Arbeitssicherheit (gemäss der eidgenössischen Koordinationskommission für Arbeitssicherheit EKAS und der SUVA) in den bestehenden Altbauten nur unzureichend erfüllt werden. Für die im Bereich des Fahrzeugunterhalts beschäftigten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter besteht ein latentes Sicherheitsrisiko, verbunden mit entsprechenden Haftungsrisiken für den Kanton als Arbeitgeber. In einer zeitgemässen Montagehalle könnten diese Risiken weitestgehend eliminiert werden. Sollte der Neubau nicht realisiert werden, so ist zu befürchten, dass die heutigen Werkstätten mittelfristig für den Unterhalt der kommunalen Spezialfahrzeuge stillgelegt werden müssen. Da im Umkreis von 85km kein vergleichbares Kompetenzzentrum besteht, können die entsprechenden Leistungen auch nicht ohne weiteres im Privatsektor bezogen werden. Ein Fremd-

bezug dieser Werkstattleistungen wurde überprüft und würde jährliche Mehrkosten von rund CHF 3.8 Mio. verursachen.

Mit dem Ersatz der veralteten und energetisch ineffizienten Bausubstanz durch einen Neubau wird auch ein ökonomischer und ökologischer Einsatz der Ressourcen erreicht. Die Unterhalts- und Energiekosten können mit dem Neubau massgeblich gesenkt werden. Eine Sanierung der Altbauten auf einen vergleichbaren Stand ist technisch sehr aufwändig, mit hohen Kosten verbunden und ökonomisch nicht vertretbar.

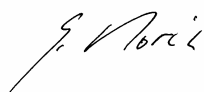
Durch die verdichtete Bebauung und die intensivere Nutzung des Areals am Leimgrubenweg wird auch eine ökonomischere Bewirtschaftung der Landressourcen des Kantons erreicht. Der Neubau der LKW-Montagehalle erlaubt die Freigabe von bisher durch die Regiebetriebe beanspruchten Arealflächen und ermöglicht die Verlegung von Magazinen der Innerstadt- und Quartierreinigung an den Leimgrubenweg. Die bisherigen Magazinstandorte können gemäss Magazinkonzept der Stadtreinigung ebenso einer anderen Nutzung zugeführt werden, wie die um 50% vergrösserte Kopfparzelle am Leimgrubenweg, welche an die CMS zurück gegeben werden soll.

8. Antrag

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 Beschlussesentwurfs.

Im Namen des Regierungsrates des Kanton Basel-Stadt



Dr. Guy Morin
Präsident



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin

Beilage

- Entwurf Grossratsbeschluss
- Pläne / Fotos

Grossratsbeschluss

Tiefbauamt Regiebetriebe Neubau LKW-Montagehalle Brüssel-Strasse

Projektierungskredit

(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:

://: Für die Projektierung einer neuen LKW-Montagehalle an der Brüssel-Strasse wird ein Kredit in der Höhe von brutto CHF 500'000, 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 400'000) und 2012 (CHF 100'000) des Investitionsbereichs Übrige Teil Hochbauten im Verwaltungsvermögen, Position 4206.260.29000, Finanzdepartement, Immobilien Basel-Stadt, bewilligt.

Dieser Beschluss ist zu publizieren.

Photos und Pläne zum Standort Leimgrubenweg

Heutige Situation Areal Leimgrubenweg



