



An den Grossen Rat

10.2010.01

BVD/P102010
Basel, 17. November 2010

Regierungsratsbeschluss
vom 16. November 2010

Ratschlag

Neues Magazinkonzept für die Stadtreinigung (TBA)

- **Kreditbegehren für Bauprojekt**
- **Übertragung von drei Parzellen mit zugehörigen Gebäuden vom
Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen (Entwidmung)**

Inhaltsverzeichnis

1. Begehren	3
2. Einleitung	3
2.1 Ausgangslage	3
2.1.1 Die Organisationsentwicklung	3
2.1.2 Die bestehenden Magazinstandorte	4
2.1.3 Das neue Magazinkonzept	5
3. Projekte	6
3.1 Der neue Standort am Leimgrubenweg	6
3.1.1 Betriebskonzept	6
3.1.2 Bauliche Massnahmen	6
3.1.3 Raumprogramm	7
3.1.4 Baukosten	8
3.2 Umbau und Erweiterung des Standorts an der Wettsteinbrücke	9
3.2.1 Betriebskonzept	9
3.2.2 Bauliche Massnahmen	9
3.2.3 Raumprogramm	10
3.2.4 Baukosten	11
3.3 Umbau, Anpassung und Erweiterung des Standorts an der Brennerstrasse	12
3.3.1 Betriebskonzept	12
3.3.2 Bauliche Massnahmen	12
3.3.3 Raumprogramm	14
3.3.4 Baukosten	15
3.4 Pressmuldenkonzept und Waschplätze	16
3.5 Investitionsbedarf	16
3.5.1 Baukredit	16
3.6 Wirtschaftlichkeitsbetrachtung	17
3.6.1 Wirtschaftlichkeit des Gesamtvorhabens	17
3.6.2 Kennwerte zu den Aus- und Umbauprojekten	17
3.6.3 Flächenbilanz und Folgekosten	18
3.6.4 Umwidmungen	18
3.6.5 Ausführungen zum fakultativen Referendum	18
4. Termine	19
5. Antrag	19
Planunterlagen	24

1. Begehren

Mit diesem Ratschlag beantragen wir, einen Kredit in der Höhe von CHF 5'625'000 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 1'500'000), 2012 (CHF 3'625'000) und 2013 (CHF 500'000) des Investitionsbereichs Übrige Teil Hochbauten im Verwaltungsvermögen, Position 4206.270.26001, Finanzdepartement, Immobilien Basel-Stadt, für die Bauprojekte im Zusammenhang mit der Umsetzung des neuen Magazinkonzepts für die Stadtreinigung 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 Produktionsstädten 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 (Ratschlag Brückenkopf Breite / P101501) und der Stadtreinigung (vorliegender Ratschlag Umsetzung neues Magazinkonzept Stadtreinigung) 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 (Ausgabenbericht Neubau LKW-Montagehalle / P101500).

2.1 Ausgangslage

2.1.1 Die Organisationsentwicklung

Im Zuge eines Projekts des Regierungsrats zur Überprüfung der „Aufgaben und Leistungen“ in den Jahren 2005 und 2006, wurde die damalige Organisation der Stadtreinigung im Hinblick auf die Möglichkeiten für Einsparungen analysiert.

Damals konnte auf Grund einer Anpassung des Leistungsangebots durch einen Abbau von 38 Stellen (entspricht ca. 20% des Reinigungspersonals), sowie insbesondere durch eine Reduktion der Magazinstandorte bereits ein grosses Sparpotential aufgezeigt und umgesetzt werden. Gleichzeitig wurde mit einem neuen Einsatzmodell (erhöhte Reinigung nach Bedarf) die Flexibilität für Reinigungseinsätze erhöht. Auf Grund der parallel zur Restrukturierung einher gegangenen Mechanisierung innerhalb der Stadtreinigung (nach dem Grundsatz: mehr Strassenreinigungsmaschinen anstatt „Bodenpersonal“), wurden Anpassungen der Infrastruktur hinsichtlich Unterstellplätze für Fahrzeuge und Personalräume notwendig.

2.1.2 Die bestehenden Magazinstandorte

Auf Grund der vorgängig aufgeführten, technischen und personellen Entwicklungen konnten eine Reihe von Magazinstandorten zusammengeführt bzw. aufgelöst werden. Im Jahr 2008 wurde die Zusammenführung und Auflösung der Magazine abgeschlossen. Eine Übersicht zu den heute bestehenden, dezentralen Magazinstandorten sowie zu den bis zum Jahr 2008 aufgehobenen Standorten zeigt die folgende Tabelle:

Innenstadtreinigung

Standort		Adresse	Art		Personen		Fahrzeug	
	ab 2008			ab 2008		ab 08		ab 08
Landhof	Innenstadt	Riehenring 31	Kreis + Magazin	Kreis/Stützpunkt	10		7	
Messe	Innenstadt	Mattenstrasse 26	Magazin	Magazin	11		5	
Wettstein	Innenstadt	Ob. Rheinweg 135	Magazin	Magazin	8		6	
Grossbasel	Innenstadt	Steinengraben 50	Magazin	Stützpunkt	13		8	
Bahnhof SBB	Innenstadt	Wallstrasse 30	Magazin	Magazin	8		4	
Klybeck	Innenstadt	Unt. Rheinweg	Magazin	Stützpunkt				
Innerstadt		Steinenbachgässlein	Magazin					

Quartierreinigung

Standort		Adresse	Art		Personen		Fahrzeug	
	ab 2008			ab 2008		ab 08		ab 08
Spalen	Bachletten	Brennerstrasse 11	Kreis + Magazin	Kreis/Stützpunkt	15	21	4	10
Neubad		Reussstrasse 34	Magazin	Muldenstandort	5		3	
Breite	Breite	Lehenmattstr. 92	Magazin	Stützpunkt	7	13	6	9
Gellert	Intervention	St. Alban-Ring 92	Magazin	Intervention				1
Gellert		Peter Merianstr. 27	Magazin	Muldenstandort	5		3	
Dreispietz	Dreispietz	Gundeldingerstr. 286	Magazin	Muldenstandort	2		2	3
Bruderholz	Bruderholz	Bruderholzallee 90	Magazin	Stützpunkt	6	6	4	4
Gundeli	Dreispietz	Höhenweg 35	Magazin	Stützpunkt	7	11	4	3
Landhof		Riehenring 3	Kreis + Magazin	Innerstadt	7		7	
Dreirosen	Waschplatz	Schliengerweg 31	Magazin	Waschplatz	8		5	
Kleinhüningen	Dreirosen	Hochbergerstr. 55	Magazin	Stützpunkt	5	13	3	8
Hirzbrunnen	Hirzbrunnen	Allmendstrasse 170	Magazin	Stützpunkt	8	8	4	6
Kannenfeld	Kannenfeld	Strassburgerallee 14	Magazin	Stützpunkt	5	20	5	12
Volta/St. Johan		Hünigerstrasse 1	Magazin	Abbruch	7		5	
Hegenheim		Hegenheimerstr. 139	Magazin	Abbruch	8		3	
Riehen		Erlensträsschen 14	Magazin	Wasserbau	2		1	
Riehen		Äussere Baslerstr.	Lager					
Riehen		Weilstrasse 1	Lager					
Bettingen		Chrischona	Lager					
Regiebetriebe	LKW Halle	Brussel-Str. 22	Regiebetriebe	LKW-Standort	7	6	8	9
Luzernerding	WD Halle	Im Wasenboden		Lager				

2.1.3 Das neue Magazinkonzept

Im Jahr 2009 wurde durch das BVD (Tiefbauamt) eine betriebswirtschaftliche Analyse zur optimalen Standortpositionierung der Stadtreinigung in Auftrag gegeben. Zentrales Ergebnis dieser Analyse war es, im Grundsatz an der räumlich dezentralen Struktur der Magazinstandorte festzuhalten, da die Vorteile einer schnellen Erreichbarkeit der Reinigungsorte innerhalb der Quartiere überwogen.

Auf Grund des Auszugs des Autobahnunterhalts (ehemaliger Geschäftsbereich der Stadtreinigung, der neu in die NSNW AG integriert ist) vom Standort Leimgrubenweg konnten im Rahmen der Analyse weitere, massgebliche Synergiepotenziale identifiziert werden, mit denen eine weitere Effizienzsteigerung bzw. eine weitere Steigerung der Wirtschaftlichkeit der Stadtreinigung erzielt werden kann:

Die ehemaligen Gebäude des Autobahnunterhalts auf dem Gelände der Regiebetriebe (Büroräume, Umkleideraum, Fahrzeugabstellhalle, Salzhalle) wurden per 1. Juli 2009 frei und eignen sich für eine Nutzung der Stadtreinigung als Hauptsitz der Abteilung „Reinigung“ (Innenstadt- und Quartierreinigung).

Bei einer Übernahme des ehemaligen Autobahnunterhalts bzw. einer Umnutzung zum Hauptsitz der Abteilung Reinigung könnten auf Grund ihrer räumlichen Lage weitere vier der dezentralen Standorte aufgegeben und einer neuen Nutzung zugeführt werden. Es handelt sich um die folgenden Standorte:

- Bruderholzallee 90,
- Höhenweg 35,
- Gundeldingerstrasse 286,
- Riehenring 3.

Mit der Aufgabe und Zusammenführung dieser vier dezentralen Standorte der Stadtreinigung sind bauliche Anpassungen am Magazin Wettstein notwendig. Vor allem die personelle Integration des bisherigen Standorts Riehenring 3 in den Standort Wettstein verlangt einen dementsprechenden Ausbau an Personal- und Aufenthaltsräumen für die zusätzlichen Mitarbeiter.

Der Standort Brennerstrasse soll betrieblich effizienter organisiert werden, wobei bauliche Anpassungen bei Stellplätzen für Fahrzeuge, bei der Ausgestaltung des Waschplatzes und der Personal- und Aufenthaltsräume vorgenommen werden müssen. Zudem werden zukünftig Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Stadtgärtnerei am Standort integriert, so dass die Fläche des bisherigen Magazins der Stadtgärtnerei, im Schützenmattpark, neuer Nutzung zugeführt werden kann. Ebenfalls sind Synergiegewinne zwischen der Stadtreinigung und Stadtgärtnerei am Standort Brennerstrasse zu erwarten.

Das neu erstellte Magazinkonzept umfasst damit schliesslich drei Standorte, die baulich angepasst bzw. erneuert werden müssen:

- Das **ehemalige Gebäude des Autobahnunterhalts am Leimgrubenweg**, das als neuer zukünftiger Hauptsitz der Reinigung umgebaut und umgenutzt werden soll.

- Der Hauptstützpunkt der Innenstadt am Riehenring 3 soll in das bereits **bestehende Magazin Wettsteinbrücke** durch bauliche Veränderungen integriert werden.
- Und schliesslich auch die Erneuerung des **bestehenden Magazins an der Brennerstrasse**, das hinsichtlich Personalräume und Abstellfläche für Fahrzeuge in der Zukunft gemeinsam mit der Stadtgärtnerei genutzt werden soll.

Weiter sind auch die im Stadtgebiet verteilten Pressmulden effizient aufgrund der durch die heute geringere Anzahl der Magazinstützpunkte veränderten Transportdistanzen auszurichten. Hier wurde im Rahmen der Analyse eine Neubewertung der IST- und SOLL-Situation vorgenommen.

3. Projekte

Für die Projektierung der notwendigen Massnahmen zur Umsetzung des neuen Magazin-konzepts hat der Grosse Rat mit Beschluss Nr. 08/16/19G vom 16. April 2008, den beantragten Projektierungskredit in der Höhe von CHF 450'000 bewilligt. Das BVD (Hochbau- und Planungsamt, Hochbau) hat für die Projektierung der Baumassnahmen und Kostenermittlung an den verschiedenen Standorten externe Planerteams beauftragt. Die Projekte wurden in Zusammenarbeit mit den Nutzern erstellt. Die Ergebnisse liegen nun vor und bilden Grundlage des vorliegenden Ratschlags.

3.1 Der neue Standort am Leimgrubenweg

3.1.1 Betriebskonzept

Das ehemalige Gebäude des Nationalstrassenunterhalts soll als neuer Hauptstandort der Stadtreinigung umgebaut und erweitert werden. Im ehemaligen Gebäude sind insgesamt 43 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter unterzubringen. Administrativ sind sechs Büroplätze und ein Sitzungszimmer einzurichten. Für die operativ tätigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind 35 Umkleideplätze mit entsprechender sanitärer Ausrüstung und einem Aufenthaltsraum im 1.OG vorgesehen.

Die ehemalige Salzhalle wird zukünftig als Unterstellplatz für Fahrzeuge ausgerüstet und mit dem Einbau eines Zwischenbodens zur Lagerung von Betriebsmaterial ausgestattet. Die angrenzende Waschhalle und Fahrzeughalle behalten ihre derzeitige Nutzung als Unterstellplatz für die Stadtreinigung. Des Weiteren werden 3 Waschboxen und 3 Muldenabladeplätze auf und neben dem derzeitigen Standort der jetzigen Tankstelle installiert.

3.1.2 Bauliche Massnahmen

Der vorhandene Bau stammt aus dem Jahre 1972 und beinhaltet Personalräume. Er befindet sich in der Zone 7 (Industrie- und Gewerbezone) und steht bis zur neuen Nutzung durch die Stadtreinigung leer. Das Gebäude besteht aus drei Geschossen, wobei das 3. Geschoss die Tankstelle überdeckt. Im eingeschossigen Verbindungsbau zwischen dem Gebäude und dem Salzlager befinden sich Büroräumlichkeiten.

Das bestehende Gebäude soll für die neuen Nutzungen so umgebaut und saniert werden, dass der Betrieb nachhaltig gesichert werden kann und das Gebäude die neuen Energievorschriften erfüllt. Das Projekt sieht vor, den Bereich der nicht mehr benötigten Tankstelle für die notwendigen Nutzflächen auszubauen. Mit diesem Eingriff entsteht für die Stadtreinigung am Standort Leimgrubenweg ein einheitliches und kompaktes Gebäude.

Geplant ist, dass man das Gebäude weiterhin über den Verbindungsbau betritt, in welchem künftig die Räume für den Magaziner untergebracht werden. Das Erdgeschoss des Hauptgebäudes ist für die Büroarbeitsplätze der Vorarbeiter vorgesehen und wird mit Garderoben für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Stadtreinigung erweitert. Das Zwischengeschoss wird für die neue Küche mit dem entsprechenden Aufenthaltsbereich bündig zum Erdgeschoss erweitert. Der bestehende Teil wird weiterhin als Archiv genutzt. Im Obergeschoss ist vorgesehen, die ehemaligen Garderobenräumlichkeiten zu einem grossen und offenen Bürobereich mit einem Besprechungsraum, einer Teeküche sowie den notwendigen Sanitärräumen umzunutzen.

3.1.3 Raumprogramm

Die Nutzfläche des bestehenden Gebäudes am Leimgrubenweg beträgt 269 m². Das Raumprogramm zum Vorprojekt sieht Nutzflächen von insgesamt 532 m² vor. Das den neuen Bedürfnissen der Stadtreinigung angepasste Programm für diesen Standort sieht wie folgt aus:

		Nutzflächen (m ²) nach SIA 416 (2003)
Personalräume		441
Büroräume	146	
Sitzungszimmer	37	
Aufenthalt, Küche	84	
Garderoben	98	
Sanitärräume	13	
Archiv	37	
Besenraum	13	
Trockenraum	13	
Waschplatz		91
TOTAL		532

3.1.4 Baukosten

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 2.01 Mio.

BKP Arbeitsgattung	BKP 2-stellig	BKP 1-stellig
1 Vorbereitungsarbeiten		112'000
11 Räumungen, Terrainvorbereitungen	78'000	
12 Sicherungen, Provisorien	34'000	
2 Gebäude		1'496'000
20..22 Rohbauarbeiten	498'000	
23 Elektroanlagen	139'000	
24 HLK- Anlagen	126'000	
25 Sanitäranlagen	170'000	
26 Transportanlagen	63'000	
27..28 Ausbau	286'000	
29 Honorare	214'000	
3 Betriebseinrichtungen		3'000
4 Umgebung		10'000
5 Baunebenkosten		30'000
9 Ausstattung		48'000
Reserven ca. 10 %		162'000
Total Kosten exkl. 8% MWSt		1'861'000
8% MWSt		148'800
Total Baukosten inkl. 8% MWST, gerundet		2'010'000
CHF Index April 2010, 117.5 Punkte, Basis BINW 1998		

Für den Einbau eines Zwischenbodens in der bestehenden Salzhalle am Standort Leimgrubenweg wurden zusätzlich CHF 135'000 vorgesehen.

3.2 Umbau und Erweiterung des Standorts an der Wettsteinbrücke

3.2.1 Betriebskonzept

Das Personal der Innenstadtreinigung auf dem Landhofgelände am Riehenring 3 soll in den Standort an der Wettsteinbrücke integriert werden. Das Gelände auf dem Landhof wird dabei vollständig von der Stadtreinigung geräumt und für eine neue Nutzung freigegeben.

Der Standort Wettsteinbrücke hat für den Betrieb der Stadtreinigung folgende Vorteile:

- Lärmemissionen sind weniger störend als im Wohnquartier rund um den Landhof,
- Kurze Wege zu den „Reinigungs-Hotspots“ (Rheinbord, Innenstadt, Fasnacht, usw.),
- Gute Ausbaumöglichkeiten hinsichtlich der Unterbringung von Personal.

Neu sind am Standort Wettsteinbrücke 46 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Stadtreinigung untergebracht. Die 4 Gross-Fahrzeuge (LKW) sowie das dazugehörige Personal des Standorts am Riehenring 3 werden im Standort Leimgrubenweg integriert und ab dort eingesetzt.

3.2.2 Bauliche Massnahmen

Das Projekt besteht aus 3 Teilbereichen:

Ausbau des Brückenbogens G

Zurzeit wird dieser Raum als Einstellhalle für die Fahrzeuge der Stadtreinigung genutzt. Mit dem neuen Konzept werden diese Fahrzeuge an anderen Standorten untergebracht, sodass der Raum für Personalräume umgenutzt werden kann.

Es ist vorgesehen, im Brückenbogen ein Zwischengeschoss einzubauen. Im Erdgeschoss sind die Garderobenräumlichkeiten für Männer und Frauen, im Obergeschoss ein grosser Aufenthaltsraum mit Kücheneinrichtung geplant.

Die Wettsteinbrücke ist aktuell undicht; der neue Einbau ist deshalb gegen eindringendes Wasser von oben zu schützen. Als Tragkonstruktion für die Abdichtung und die innere Verkleidung werden Holzträger freistehend montiert. Darüber wird eine dampfdiffusionsoffene Unterdachfolie auf einem Holzrost in den Zwischenraum zwischen den bestehenden Brückenbogen und die neuen Holzbögen eingezogen. Die Zwischenräume der Holzkonstruktion werden für die Wärmedämmung genutzt. Welleternitplatten mit unterliegender Dampfsperre und Holzrost bilden die innere Verkleidung. Die Stirnfassaden werden mit gedämmten Holzkonstruktionen und einer beidseitigen Holzplattenverkleidung ausgebildet.

Die Bodenplatte und die Zwischendecke werden aus Stahlbeton ausgeführt. Dazu wird der bestehende Boden (im Gefälle) abgebrochen und die Fundamentriegel an die neue Bodenplatte angepasst.

Sämtliche Räume werden mittels Bodenheizung temperiert. Dazu wird die Gastherme zwecks Leistungserhöhung ersetzt. Eine neue Anlage (Monobloc) mit Wärmerückgewinnung sorgt für den Luftaustausch in den Räumen und auch in den Garderobenkästen.

Die Böden erhalten einen fugenlosen elastischen Belag, die Wände in den Nassräumen eine Nassraumbeschichtung oder Wandplatten und die übrigen Wände und Decken werden, sofern nicht mit Welleternit verkleidet, gestrichen.

Waschplatz im Brückenbogen H

Im Brückenbogen H wird ein Fahrzeugwaschplatz installiert, bestehend aus einem Hochdruckreiniger mit Schwenkarm, einem Spritzschutzhang und zusätzlichen Leuchten. Ansonsten werden keine Veränderungen vorgenommen.

Zwischenzonen auf beiden Seiten der Brücke

Auf der einen Seite wird die bestehende Küche zugunsten von zusätzlichen Garderobenschränken für die Vorarbeiter abgebrochen. Zudem wird der kleine Aufenthalts- sowie Büro-raum zu einem Büro für die Vorarbeiter zusammengelegt. Auf der anderen Seite werden die ehemaligen Räume der Stadtgärtnerei zu Lagerräumen umgebaut. Die Installationen werden minimal angepasst und die Räume neu gestrichen.

3.2.3 Raumprogramm

Das auf die neuen Bedürfnisse der Stadtreinigung angepasste Programm für diesen Standort sieht wie folgt aus:

		Nutzflächen (m²) nach SIA 416 (2003)
Brückenbogen G		214
Aufenthalt, Küche	111	
Garderoben	103	
Brückenbogen H		258
Lager	195	
Trockenraum	5	
Besenraum	13	
Elektromobile	19	
Waschplatz	26	
Zwischenzonen		103
Büro Vorarbeiter	20	
Garderoben Vorarbeiter	25	
Lager	58	
TOTAL		575

3.2.4 Baukosten

Basis für die ausgewiesenen Kosten bildet das Bauprojekt und die daraus resultierende Kostenschätzung mit der phasenüblichen Genauigkeit von +/-10%. Die Baukosten wurden durch das beauftragte Planungsteam anhand von Richtofferten und Erfahrungswerten ermittelt und betragen inkl. Honorare, Nebenkosten, Reserven und 8% MwSt. CHF 1.73 Mio.

BKP Arbeitsgattung	BKP 2-stellig	BKP 1-stellig
1 Vorbereitungsarbeiten		44'000
11 Räumungen, Terrainvorbereitungen	17'000	
13 Gemeinsame Baustelleneinrichtung	8'000	
15 Anpassungen an best. Erschliessungsleitungen	19'000	
2 Gebäude		1'334'000
20..22 Rohbauarbeiten	477'000	
23 Elektroanlagen	96'000	
24 HLK- Anlagen	173'000	
25 Sanitäranlagen	177'000	
27..28 Ausbau	180'000	
29 Honorare	231'000	
5 Baunebenkosten		27'000
9 Ausstattung		51'000
Reserven ca. 10 %		144'000
Total Kosten exkl. 8% MWSt		1'600'000
8% MWSt		128'000
Total Baukosten inkl. 8% MWST		1'730'000
CHF Index April 2010, 117.5 Punkte, Basis BINW 1998		

3.3 Umbau, Anpassung und Erweiterung des Standorts an der Brennerstrasse

3.3.1 Betriebskonzept

Der Quartierstützpunkt Brennerstrasse wird nach der Fertigstellung des neuen Hauptstützpunkts (Administration, Leitung) am Leimgrubenweg weiterhin durch die Stadtreinigung genutzt. Aufgrund des Auszugs der Administration und Leitung sowie der heutigen Mechanisierung und des Zusammenzugs der Mitarbeiter sind Anpassungen der Infrastruktur im veralteten Magazin unumgänglich. Weiter wird in die neue Nutzung auch ein Teilbetrieb der Stadtgärtnerei integriert. Im Gegenzug soll das bestehende Magazin der Stadtgärtnerei im gegenüberliegenden Schützenmattpark aufgehoben werden. Die Zusammenführung der beiden Nutzungen ist deshalb sinnvoll und effizient. Die Neugestaltung des Areals umfasst neu zwei Muldenstandorte, zeitgemässe Wasch-, Arbeits- und Einstellplätze sowie Personalräume für die Stadtreinigung und die Stadtgärtnerei.

Neu werden an diesem Standort 20 Mitarbeiter, 9 Kleinfahrzeuge und 2 Grossfahrzeuge sowie je 2 Mulden- und Waschplätze integriert.

3.3.2 Bauliche Massnahmen

Der Magazinstandort der Stadtreinigung an der Brennerstrasse stammt aus dem Jahre 1949 und wurde zwischen den Jahren 1973 und 1996 mehrmals teilweise umgebaut und erweitert. Er befindet sich in der Zone Nöl und besteht aus verschiedenen Gebäudeteilen und Aussenflächen. Diese Gebäudeteile sind perimetral angeordnet und bilden mit der Brennerstrasse den dreiecksförmigen Projektierungsperimeter.

Der grosse Teil der bestehenden Gebäude erfüllt die Anforderungen des Raumprogramms nicht. Zudem ist die vorhandene Bausubstanz alt und ungenügend wärmegeklämt, sodass eine Umnutzung bzw. ein Umbau der bestehenden Volumen mit zu hohen Investitionskosten verbunden wäre und zudem den Nutzer im Gebrauch stark einschränken würde.

Unter Berücksichtigung der verschiedenen Gebäudeteile sind die baulichen Massnahmen im Vorprojekt wie folgt geplant:

Gebäude E

Der heutige Aufenthaltsraum der Stadtreinigung und die anschliessenden Räumlichkeiten Büro, Toilette und Pausenraum bleiben bestehen. Die Toilettenanlage wird minimal umgebaut, die nicht mehr benötigten Büroräumlichkeiten werden zu einem zusätzlichen Aufenthaltsraum für die Stadtgärtnerei umgenutzt. Die Gebäudehülle wird saniert, sodass sie den gesetzlichen energetischen Vorgaben entspricht. Das Dach wird gedämmt und neu mit einer Extensivbegrünung eingedeckt. Das Vordach wird vergrössert, um einerseits den Sonnenschutz zu verbessern und andererseits ausserhalb der Gebäude eine wettergeschützte Zirkulation zwischen Büroräumlichkeiten und Aufenthaltsbereich zu ermöglichen.

Gebäude E1

Der Haustechnikraum bleibt bestehen. Die bestehende Gastherme wird weiter verwendet, ebenso die Warmwasseraufbereitung. Das Gebäude E wird mit einer neuen Verbindungsleitung an die Medien angeschlossen. Gleiches gilt für den Neubau des Gebäudes A.

Neubau Gebäude A, Garderoben und Werkstätten

Neben dem Haupteingang, entlang zur Parzellengrenze zum Gebäude Brennerstrasse 9, kommt der Neubau Gebäude A zu stehen. Dieser beinhaltet im Erdgeschoss Werkstätten und Lager in beheizten Räumen, sowie zwei offene Parkplätze. Über eine Treppe und einen Laubengang erreicht man im Obergeschoss die neuen Garderoben- und Toilettenanlagen sowie einen Technik- und Reserveraum. Das Gebäude ist als Holzrahmenkonstruktion geplant. Die Gebäudehülle besteht aus hinterlüfteten Eternitwellplatten, das Dach wird extensiv begrünt.

Gebäude B, Garagen für Grossfahrzeuge

Zwischen den Gebäuden A und B ist der offene, nicht überdachte Waschplatz vorgesehen. Dieser kann mit einer neu konzipierten Regenwassernutzanlage betrieben werden. Das Gebäude B beherbergt Abstellplätze für grosse Maschinen.

Die Halle ist eine Mischkonstruktion aus Holz und Beton. Die bestehende Bodenplatte wird beibehalten und um die entsprechende Gebäudetiefe ergänzt. Im vorderen Bereich wird ein neuer Frostriegel mit eingelegter Bodenführungsschiene für die Schiebefalttüre gebaut. Die ganze Gebäudehülle ist hinterlüftet und mit Welleternit bekleidet. Das Dach wird ebenfalls extensiv begrünt.

Gebäude C, Garagen Stadtgärtnerei

Im anschliessenden Gebäudetrakt sind die Parkplätze für die Stadtgärtnerei vorgesehen. Auch hier sind die Stellplätze mit handbetriebenen Schiebefalttüren verschliessbar.

Gebäude D, gedeckte Abstellplätze

Die Konstruktion entspricht der Bauweise von B und C, jedoch ohne Türe. Zwischen Gebäude D und E ist eine abgesetzte Überdachung als Abstellplatz für Velos und Mofas vorgesehen.

3.3.3 Raumprogramm

Das den neuen Bedürfnissen der Stadtreinigung angepasste Programm für diesen Standort sieht wie folgt aus:

		Nutzflächen (m ²) nach SIA 416 (2003)
Gebäude A /Neubau		149
Garderoben und Sanitärräume	68	
Werkstätten	23	
Lager	26	
Fahrzeugabstellraum	32	
Gebäude B /Garage gross		140
Lager	9	
Fahrzeugabstellraum	131	
Gebäude C /Garage Stadtgärtnerei		74
Fahrzeugabstellplatz	74	
Gebäude D /Unterstand		127
Fahrzeugabstellplatz	127	
Gebäude E /Aufenthalt bestehend		100
Aufenthalt	74	
Büroraum	16	
Sanitärräume	10	
TOTAL		590

3.3.4 Baukosten

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 1.72 Mio.

BKP Arbeitsgattung	BKP 2-stellig	BKP 1-stellig
1 Vorbereitungsarbeiten		56'000
11 Räumungen, Terrainvorbereitungen		
13 Gemeinsame Baustelleneinrichtung		
15 Anpassungen an best. Erschliessungsleitungen		
2 Gebäude		1'344'000
20..22 Rohbauarbeiten		
23 Elektroanlagen		
24 HLK- Anlagen		
25 Sanitäranlagen		
27..28 Ausbau		
29 Honorare		
4 Umgebung		36'000
5 Baunebenkosten		12'000
Reserven ca. 10 %		144'000
Total Kosten exkl. 8% MWSt		1'592'000
8% MWSt		127'360
Total Baukosten inkl. 8% MWST, gerundet CHF Index April 2010, 117.5 Punkte, Basis BINW 1998		1'720'000

3.4 Pressmuldenkonzept und Waschplätze

Durch die im Kapitel 3.1.2 genannten und aufzuhebenden Standorte müssen für die dezentral ausgerichteten Muldenstandorte und Waschplätze Ersatzstandorte gefunden werden, um die Abladedistanzen für die Fahrzeuge der Stadtreinigung kurz und effizient zu halten. Um gleichzeitig eine effiziente Reinigung zu gewährleisten, muss eine angemessene Anzahl Waschplätze vorhanden sein.

Folgende zehn Muldenstandorte werden mit der Umsetzung des neuen Magazins aufgelöst:

- Riehenring 3 → 3 Mulden + Waschplätze,
- Reusstrasse → 2 Mulden + Waschplatz,
- Bruderholzallee 90 → 2 Mulden + Waschplatz,
- Gundeldingerstrasse 286 → 2 Mulden + Waschplatz,
- Höhenweg 35 → 2 Mulden + Waschplatz.

Die neuen, nach Transportwegen effizient auszurichtenden, Mulden und Waschplätze müssen in naher Umgebung der bisherigen Standorte positioniert werden. Somit werden ca. 5 neue Muldenstandorte erstellt und die Mulden in den Um- und Neubauprojekten erweitert. Der Standort am Schliengerweg 31 wird in diesem Zusammenhang zu einem zentralen Waschplatz und Muldenstandort ohne Personalunterkünfte umfunktioniert.

Die Kosten für die Neuinstallation der Muldenstandorte betragen ca. CHF 280'000 und umfasst ca. sechs neue Standorte. Die Umnutzung am Schliengerweg 31 verursacht Kosten von CHF 200'000 und umfasst die Erneuerung der bestehenden Mulden, ca. 4 Waschplätze, sowie Lagermöglichkeiten.

3.5 Investitionsbedarf

3.5.1 Baukredit

Aufgrund der dargestellten Teilprojekte setzt sich der Baukredit von CHF 5.625 Mio. inkl. 8% MwSt. wie folgt zusammen:

Neuer Standort Leimgrubenweg (inkl. Zwischenboden Salzhalle)	2'145'000
Umbau und Erweiterung Standort Wettsteinbrücke	1'730'000
Umbau, Anpassung und Erweiterung Standort Brennerstrasse	1'720'000
Pressmuldenkonzept und Waschplätze	480'000
Total Baukosten	6'075'000
abzüglich Kredit für die Vorprojektphase (RRB (08/16/19G))	./. 450'000
Baukredit	5'625'000

3.6 Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

3.6.1 Wirtschaftlichkeit des Gesamtvorhabens

Parallel zur Erstellung der Vorprojekte für die Massnahmen am Leimgrubenweg, an der Wettsteinbrücke und der Brennerstrasse 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 Baukosten (siehe Kapitel 4.5.1 Baukredit)	- CHF 6'075'000
Kapitalisierter Baurechtszins an die Christoph Merian Stiftung für den Standort Leimgrubenweg	- CHF 786'000
Total Erträge inkl. Betriebsoptimierung und Verwertung der freiwerdenden Liegenschaften	+ CHF 7'300'000
Saldo	+ CHF 440'000

Aufgrund des positiven Saldos von rund CHF 440'000 ist das Gesamtvorhaben unter den gegenwärtigen Rahmenbedingungen als wirtschaftlich einzuschätzen.

3.6.2 Kennwerte zu den Aus- und Umbauprojekten

Teilprojekt Leimgrubenweg

Die Gesamterstellungskosten (BKP 1-9 inkl. MwSt.) belaufen sich auf rund CHF 2'880/m², die reinen Gebäudekosten (BKP 2 inkl. MwSt.) auf CHF 2010/m² Geschossfläche nach SIA 416. Aufgrund der massiven Umbaumassnahmen, welche auch die energetische Sanierung der derzeit völlig ungenügend gedämmten Fassaden einschliessen, liegen die Kosten innerhalb einer normalen Bandbreite.

Der Anteil der Nutzflächen an der Geschossfläche liegt nach dem Umbau bei ca. 68%. Damit ist das überwiegend als Bürogebäude genutzte Haus als durchschnittlich effizient einzustufen.

Teilprojekt Wettsteinbrücke

Die Gesamterstellungskosten (BKP 1-9 inkl. MwSt.) belaufen sich auf rund CHF 2'300/m², die reinen Gebäudekosten (BKP 2 inkl. MwSt.) auf CHF 1770/m² Geschossfläche nach SIA 416. Die Erstellungskosten werden massgeblich durch die komplizierte Geometrie der Brückenbögen, die nötigen Abdichtungsmassnahmen gegen sickern des Wasser und die Einhaltung der derzeit geltenden Energiegesetze beeinflusst. Unter diesen Umständen erscheint der ermittelte Aufwand plausibel.

Der Anteil der Nutzflächen an der Geschossfläche liegt nach dem Umbau bei ca. 76%. Damit ist das Gebäude als effizient einzustufen.

Teilprojekt Brennerstrasse

Die Gesamterstellungskosten (BKP 1-9 inkl. MwSt.) belaufen sich auf rund CHF 2'300/m², die reinen Gebäudekosten (BKP 2 inkl. MwSt.) auf CHF 1800/m² Geschossfläche nach SIA 416. Aufgrund des Neubauanteils und der Umbaumassnahmen, welche auch hier die energetische Sanierung der derzeit völlig ungenügend gedämmten Fassaden einschliessen, liegen die Kosten innerhalb einer normalen Bandbreite.

Der Anteil der Nutzflächen an der Geschossfläche liegt nach dem Umbau bei ca. 79%. Damit ist das Gebäude als effizient einzustufen.

3.6.3 Flächenbilanz und Folgekosten

Der Aus- und Umbau der Standorte Leimgrubenweg, Brennerstrasse 11 und Oberer Rheinweg 135 (Wettsteinbrücke) führt zu einer Erhöhung der im kantonalen Besitz befindlichen Geschossfläche nach SIA 416 um ca. 450m². Gleichzeitig kann durch die Aufgabe der Standorte Bruderholzallee 90, Riehenring 3, Höhenweg 35 und Gundeldingerstrasse 286 eine Reduktion der Geschossfläche, welche von Verwaltungseinheiten des Kantons Basel-Stadt beansprucht wird, um ca. 1'550m² erreicht werden (siehe auch Kapitel 3.1.2).

Im Ergebnis kann folglich die von kantonalen Einheiten genutzte Geschossfläche um rund 1'100m² vermindert werden. Durch die Reduktion entfallen die entsprechenden Bewirtschaftungskosten, respektive Mietkosten (im Fall Höhenweg 35) für die entsprechenden Flächen dauerhaft.

Durch den wesentlich höheren energetischen Standard der Gebäude, welche aus- und umgebaut werden sollen, ergibt sich zusätzlich eine Verminderung der Energiekosten pro Quadratmeter umbauten Raums.

3.6.4 Umwidmungen

Aufgrund der Umsetzung des neuen Magazinkonzepts und der vorhergehenden Umstrukturierungen stehen die Liegenschaften Reusstrasse 34 (Parzellengrösse 600m²), Riehenring 3 (Parzellengrösse 3095m²) und Bruderholzallee 90 (Parzellengrösse 1932m²) für andere Nutzungen zur Verfügung. Grundsätzlich eignen sich diese Grundstücke für eine Überbauung mit Wohngebäuden. Aus diesem Grund sollen diese Liegenschaften vom Verwaltungs- in das Finanzvermögen des Kantons Basel-Stadt umgewidmet werden.

Die derzeit von der Stadtreinigung genutzten Gebäude am Höhenweg 35 werden an die IWB zurückgegeben. Die Gebäude an der Gundeldingerstrasse 286 können zurückgebaut werden. Das Grundstück Peter-Merian-Strasse 27 befindet sich derzeit in der Grünzone und soll, bevor es später ins Finanzvermögen zur weiteren Verwertung umgewidmet wird, umgezont werden. Auch dieses Grundstück eignet sich für eine Überbauung mit Wohngebäuden. Schätzungsweise beträgt die für eine Umzonung in Betracht kommende Fläche 600m².

3.6.5 Ausführungen zum fakultativen Referendum

Gemäss § 22 Abs. 3 des Finanzhaushaltsgesetzes unterliegen Beschlüsse des Grossen Rates betreffend Erwerb von und Verfügungen über Liegenschaften im Verwaltungsvermögen dem fakultativen Referendum, sofern sie das Dreifache der Wertgrenze für einmalige Aus-

gaben übersteigen. Im weiteren besagt § 33 des gleichen Gesetzes, dass bei der Überführung von Teilen des Finanzvermögens oder umgekehrt die Kompetenzgrenzen wie für Ausgaben gelten; massgebend ist der Verkehrswert. Deshalb ist der Verkehrswert der einzelnen Liegenschaften in Bezug auf die Referendumsgrenze von CHF 4.5 Mio. zu überprüfen. Bei keinem der Grundstücke liegt der Verkehrswert über CHF 4.5 Mio.

Daraus ergibt sich, dass bei keinem der drei Objekte der Beschluss dem fakultativen Referendum unterstellt ist. Wir legen Ihnen die Beschlussfassung jeweils für jedes Grundstück gesondert vor.

4. Termine

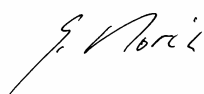
Mit dem Start des Bauprojektes ab Frühling 2011 und dem anschliessenden Bewilligungsverfahren, könnte das Bauvorhaben ab Herbst 2011 realisiert werden und wäre für die Stadtreinigung ab Sommer 2012 etappenweise bezugsbereit. Mit dem Umbau am Standort Brennerstrasse 11 kann erst nach Beendigung des Umbaus Standort Leimgrubenweg begonnen werden. Die Standorte Reusstrasse 34 und Höhenweg 35 bleiben bis nach dem Umbau Standort Brennerstrasse 11 durch die Stadtreinigung belegt. Somit wäre das Magazinkonzept bis im Sommer 2013 umgesetzt.

5. Antrag

Das Finanzdepartement hat den vorliegenden Ratschlag gemäss §55 des Gesetzes über den kantonalen Finanzhaushalt (Finanzhaushaltsgesetz) vom 16. April 1997 geprüft.

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

- Grossratsbeschlüsse im Entwurf
- Planunterlagen
 - Standort Leimgrubenweg
 - Standort Wettsteinbrücke
 - Standort Brennerstrasse

Grossratsbeschluss

Neues Magazinkonzept für die Stadtreinigung (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 die Bauprojekte im Zusammenhang mit der Umsetzung des neuen Magazinkonzepts der Stadtreinigung wird ein Kredit in der Höhe von CHF 5'625'000, 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 1'500'000), 2012 (CHF 3'625'000) und 2013 (CHF 500'000) des Investitionsbereichs Übrige Teil Hochbauten im Verwaltungsvermögen, Position 4206.270.26001, Finanzdepartement, Immobilien Basel-Stadt, bewilligt.

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

Grossratsbeschluss

Neues Magazinkonzept für die Stadtreinigung (TBA)

Übertragung 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 die Umsetzung des neuen Magazinkonzepts der Stadtreinigung wird die bilanzmässige Übertragung vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen (Inkraftsetzung per 1. Juli 2013) der Parzelle 2 – 2413, 600 m², Reusstrasse 34, Basel, vollzogen.

Dieser Beschluss ist zu publizieren.

Grossratsbeschluss

Neues Magazinkonzept für die Stadtreinigung (TBA)

Übertragung 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 die Umsetzung des neuen Magazinkonzepts der Stadtreinigung wird die bilanzmässige Übertragung vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen (Inkraftsetzung per 1. Januar 2013) der Parzelle 4 – 2889, 1932 m², Bruderholzallee 90, Basel, vollzogen.

Dieser Beschluss ist zu publizieren.

Grossratsbeschluss

Neues Magazinkonzept für die Stadtreinigung (TBA)

Übertragung einer Staatsliegenschaft vom Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen (Entwidmung)

(vom [Hier Datum eingeben])

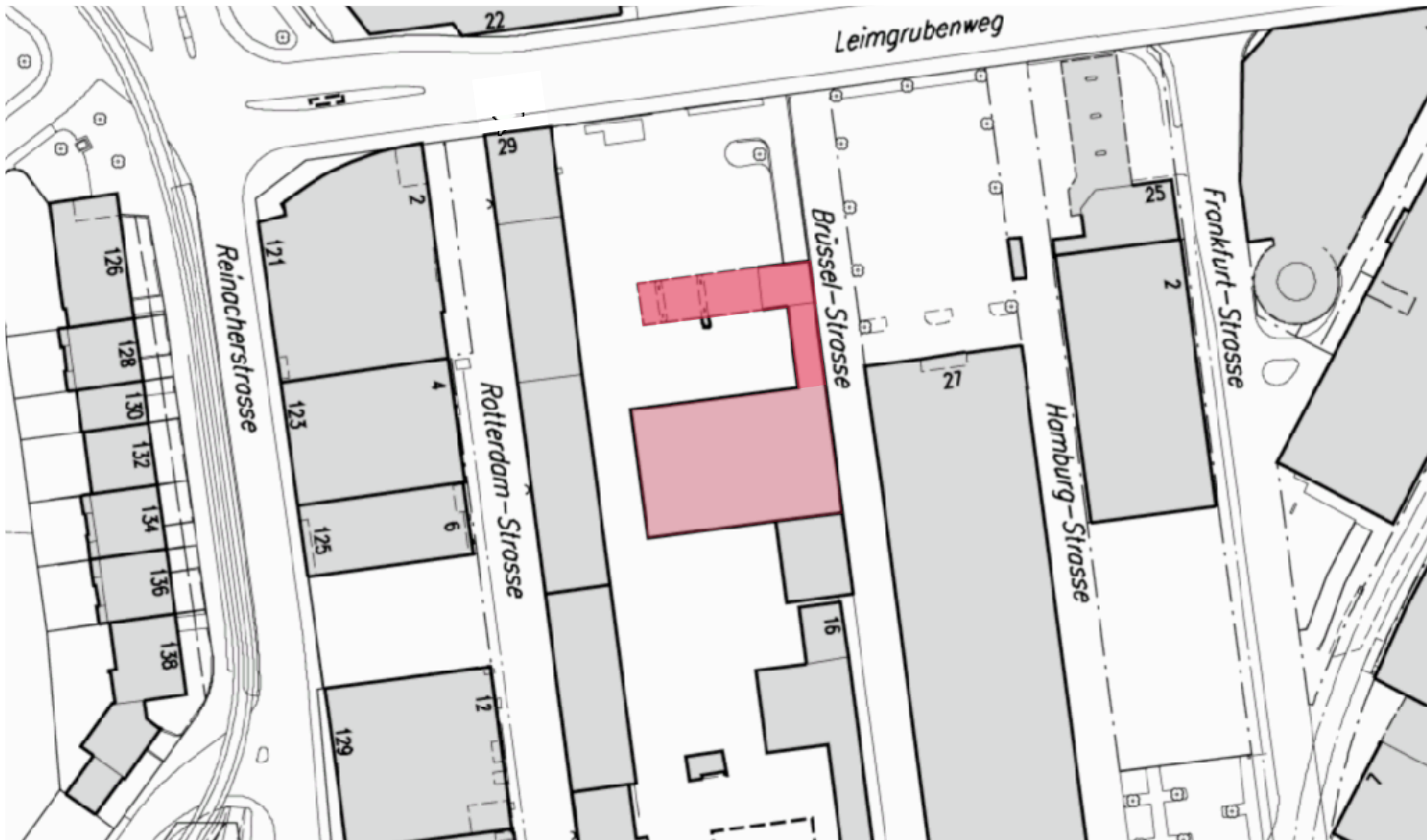
Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, nach Einsicht in den oben stehenden Ratschlag und in den Bericht Nr. [Hier Nummer des GRK-Berichts eingeben] der [Hier GR-Kommission eingeben]-Kommission, beschliesst:

://: Für die Umsetzung des neuen Magazinkonzepts der Stadtreinigung wird die bilanzmässige Übertragung vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen (Inkraftsetzung per 1. Januar 2013) der Parzelle 8 – 820, 3095 m², Riehenring 3, Basel, vollzogen.

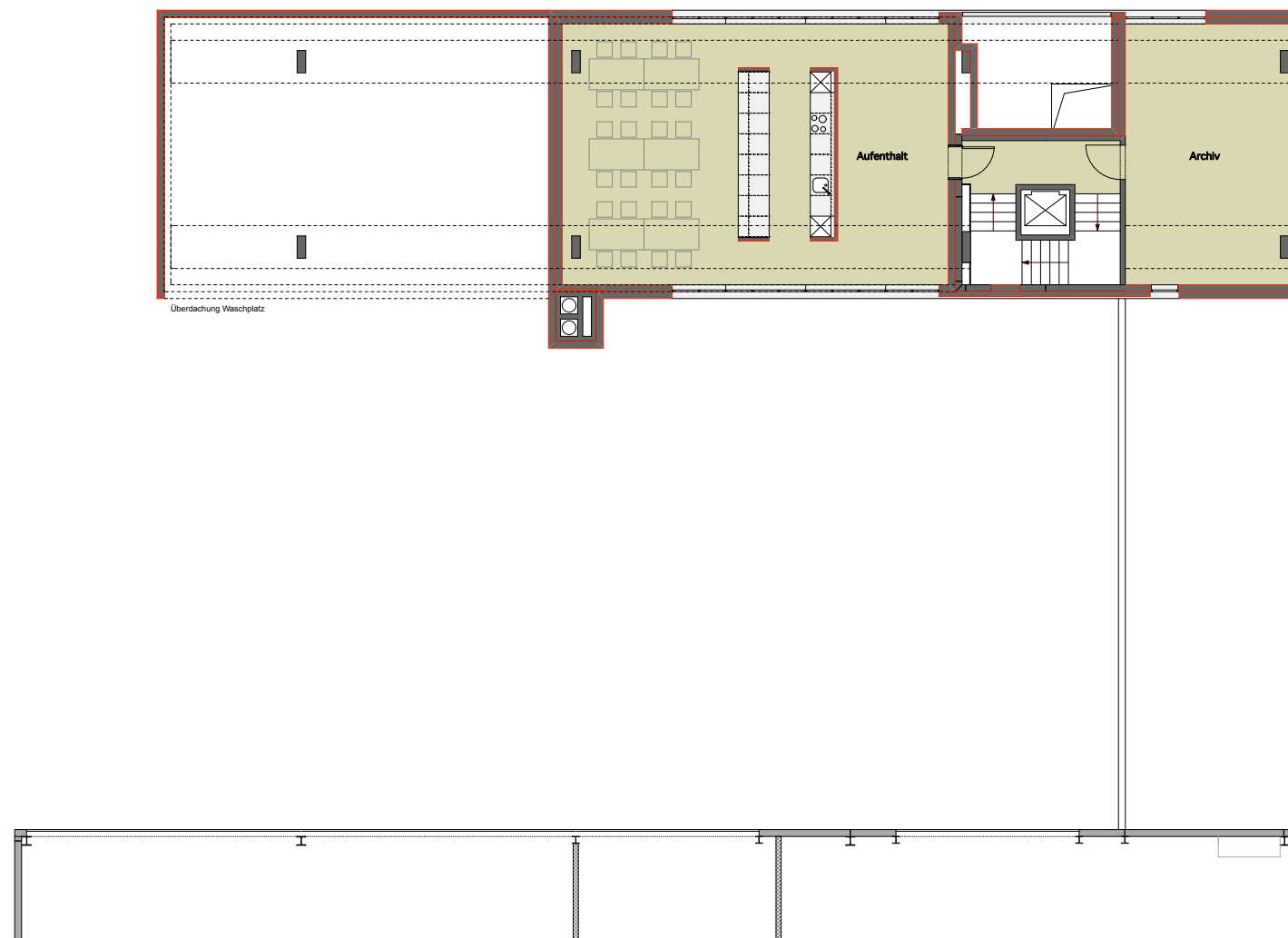
Dieser Beschluss ist zu publizieren.

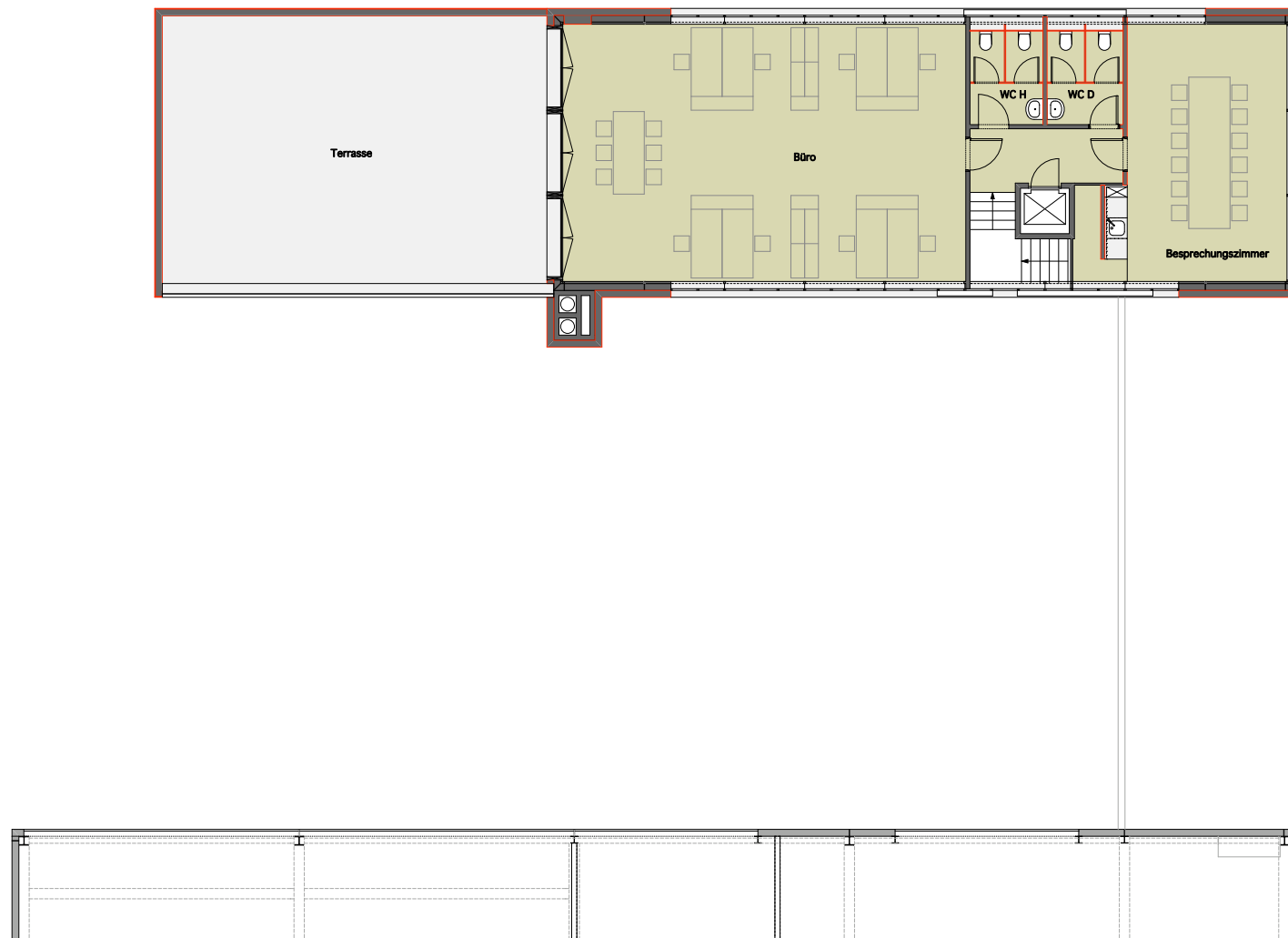
Planunterlagen

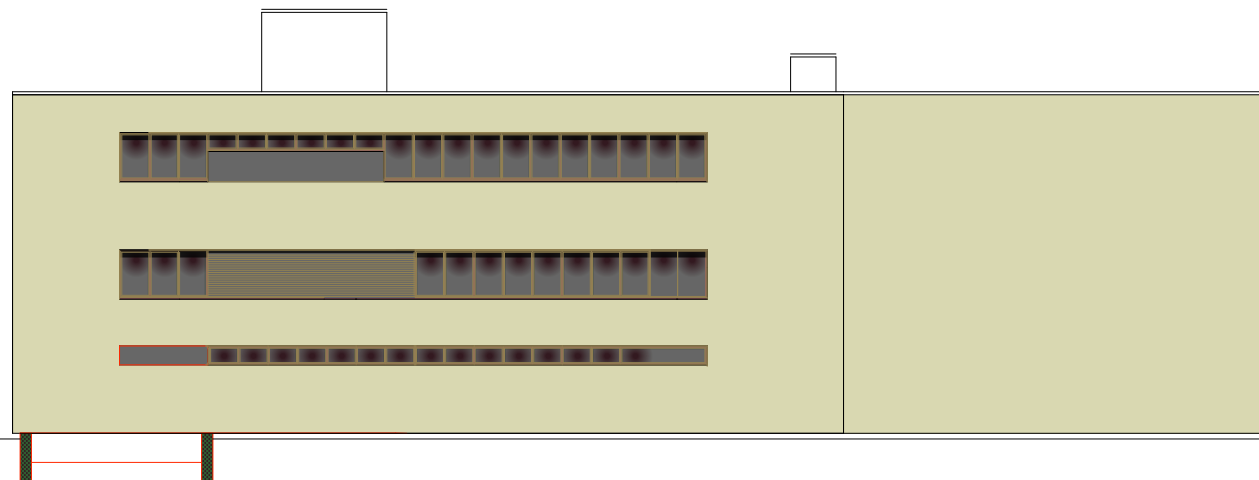
- Standort Leimgrubenweg
- Standort Wettsteinbrücke
- Standort Brennerstrasse







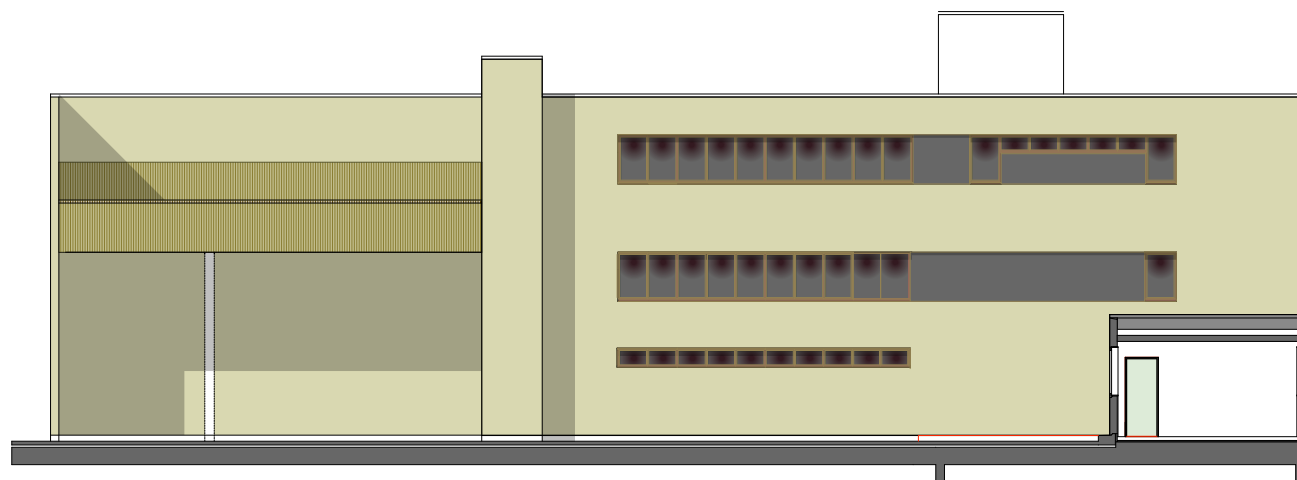




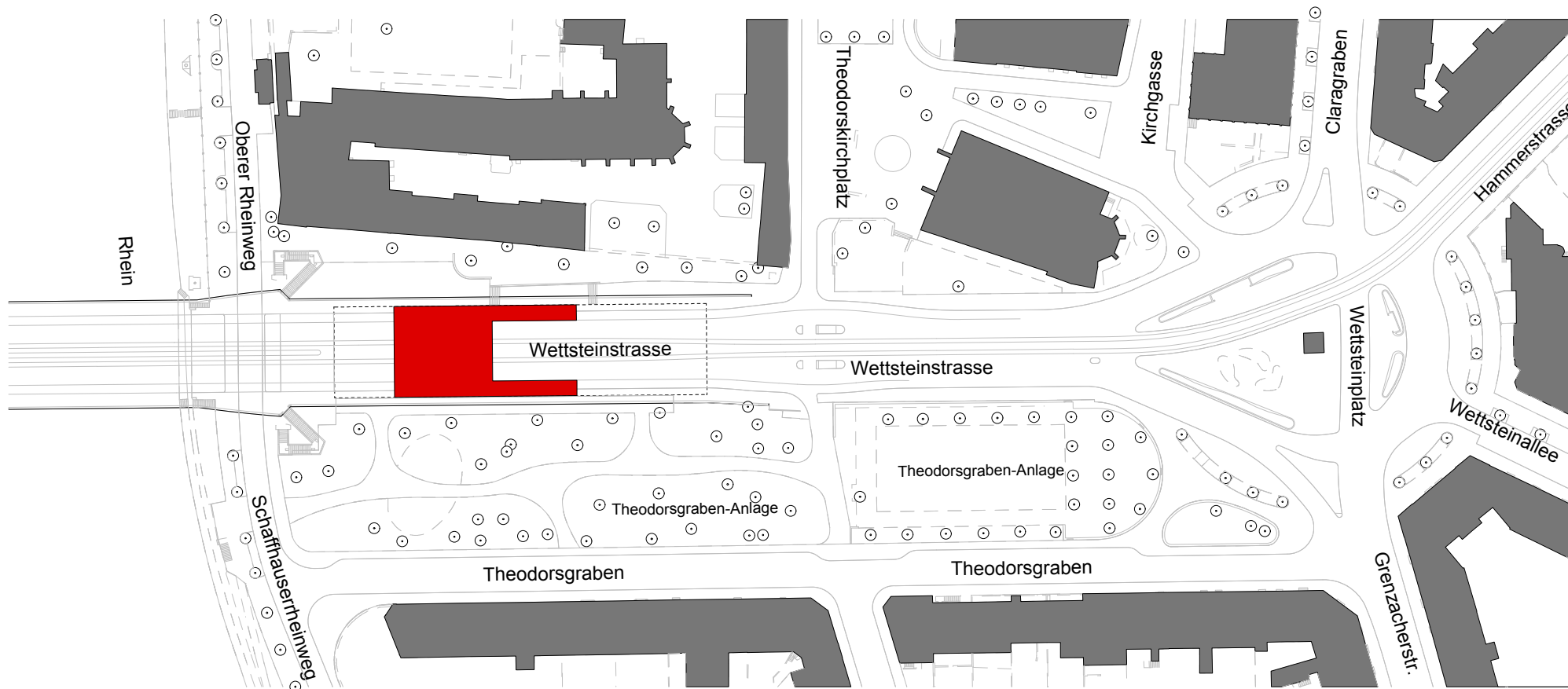
NORDFASSADE



QUERSCHNITT



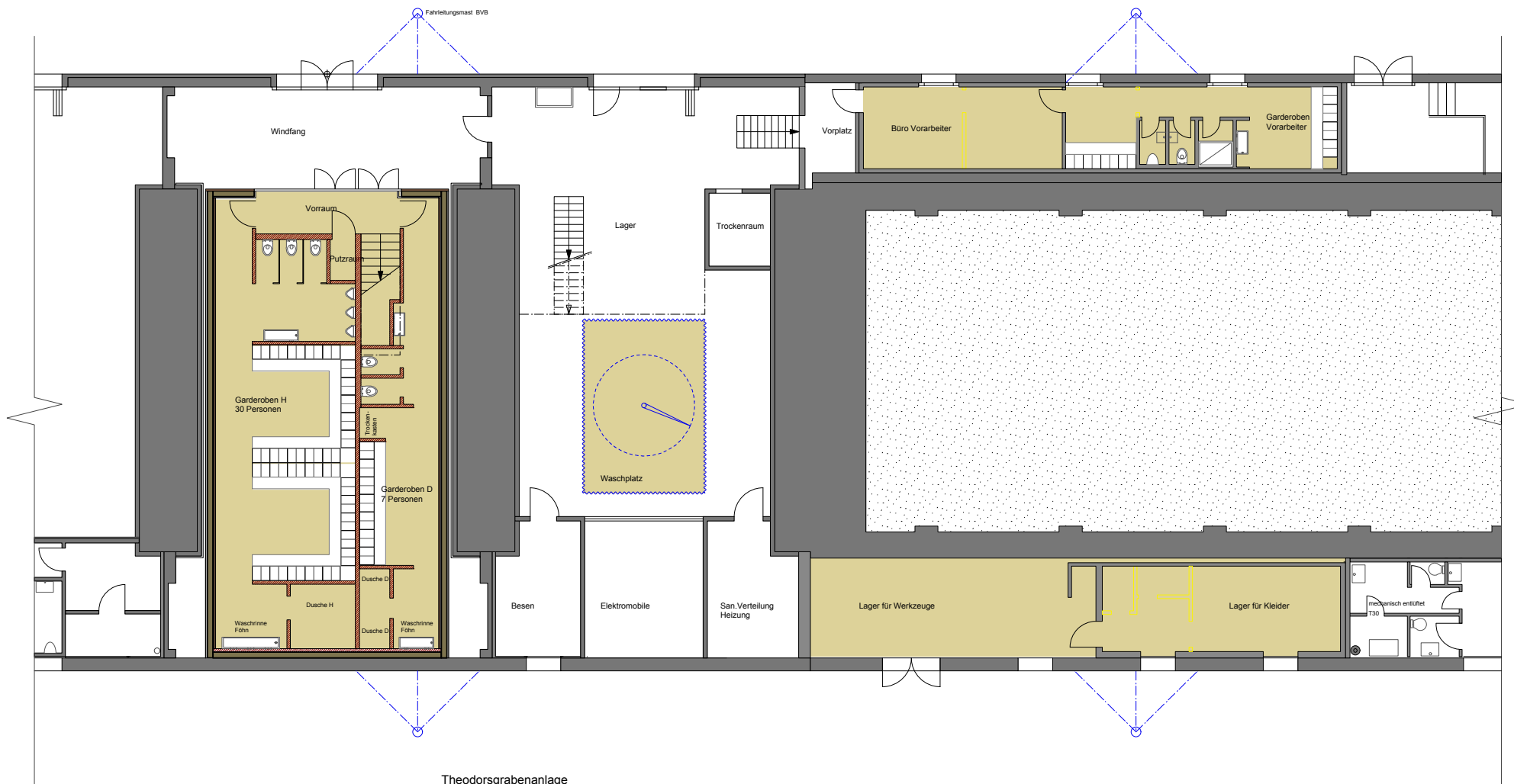
SÜDFASSADE



Baudepartement des Kantons Basel-Stadt
Hochbau- und Planungsamt Hauptabteilung Hochbau

Tiefbauamt Stadtreinigung - Neues Magazinkonzept

Standort Wettstein

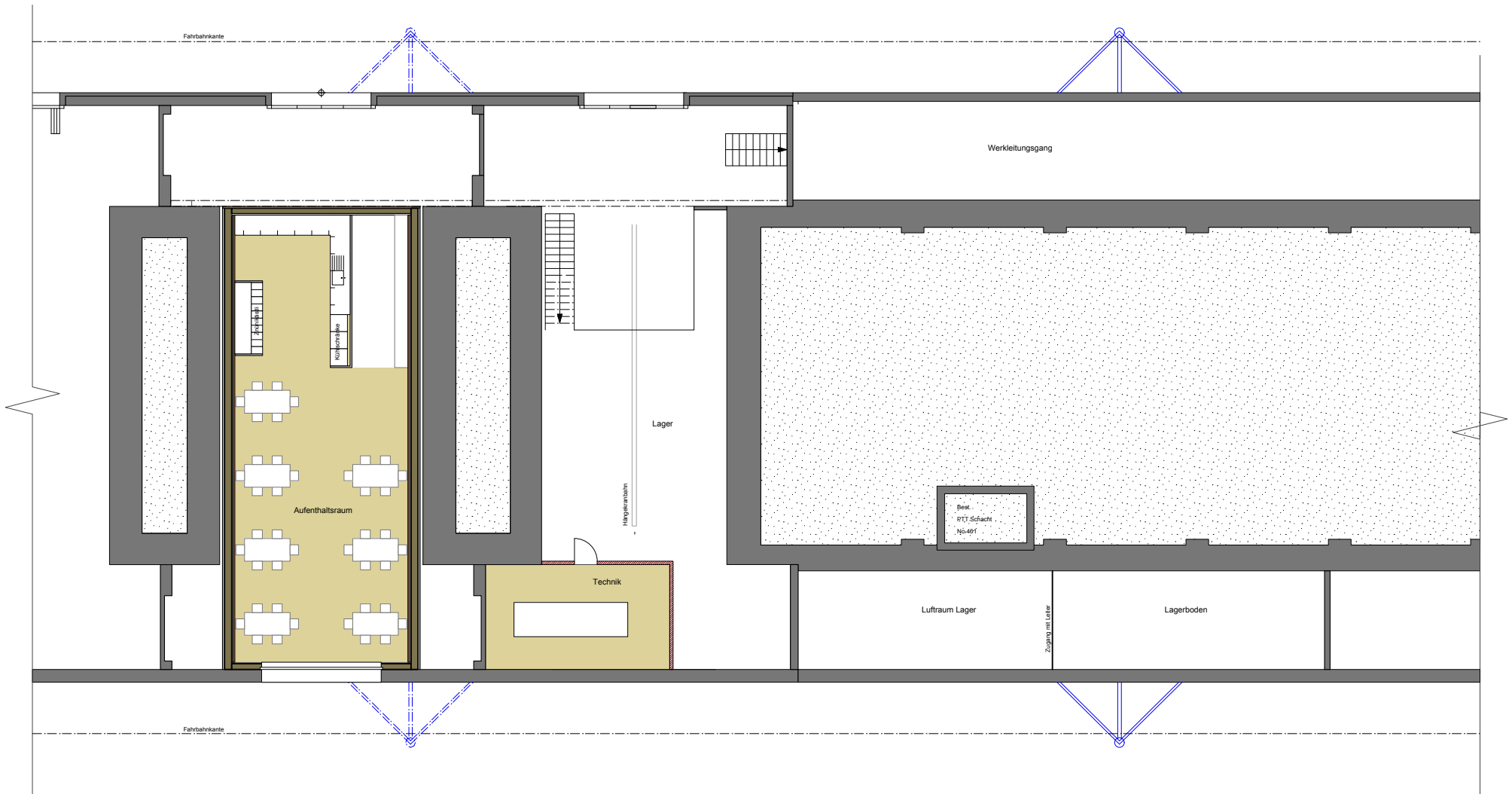


Baudepartement des Kantons Basel-Stadt
Hochbau- und Planungsamt Hauptabteilung Hochbau

Tiefbauamt Stadtreinigung - Neues Magazinkonzept

Standort Wettstein

Bauprojekt: Erdgeschoss / 1:200 / 23.08.2010

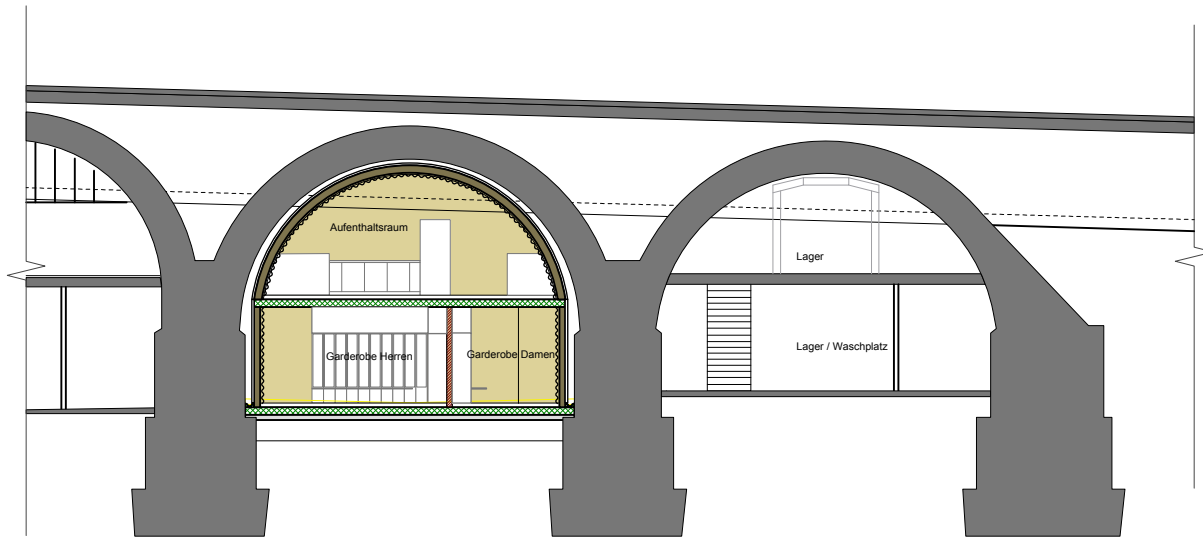


Baudepartement des Kantons Basel-Stadt
Hochbau- und Planungsamt Hauptabteilung Hochbau

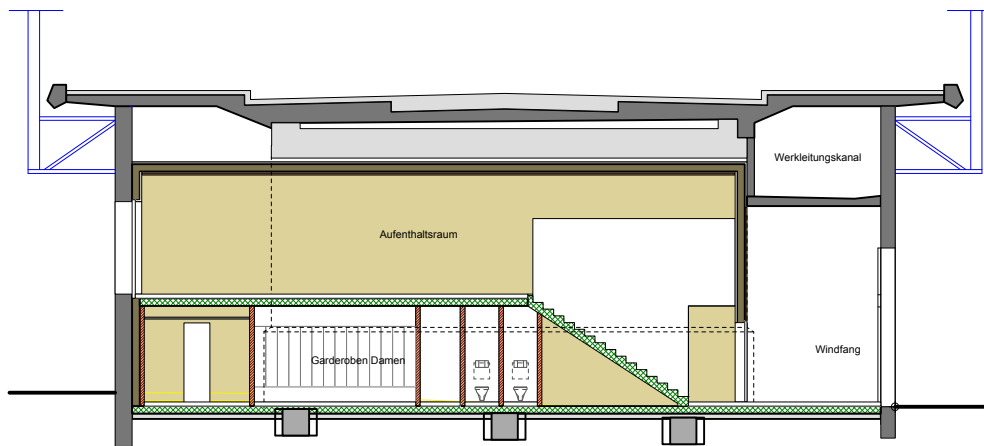
Tiefbauamt Stadtreinigung - Neues Magazinkonzept

Standort Wettstein

Bauprojekt: Obergeschoss / 1:200 / 23.08.2010



Schnitt D-D



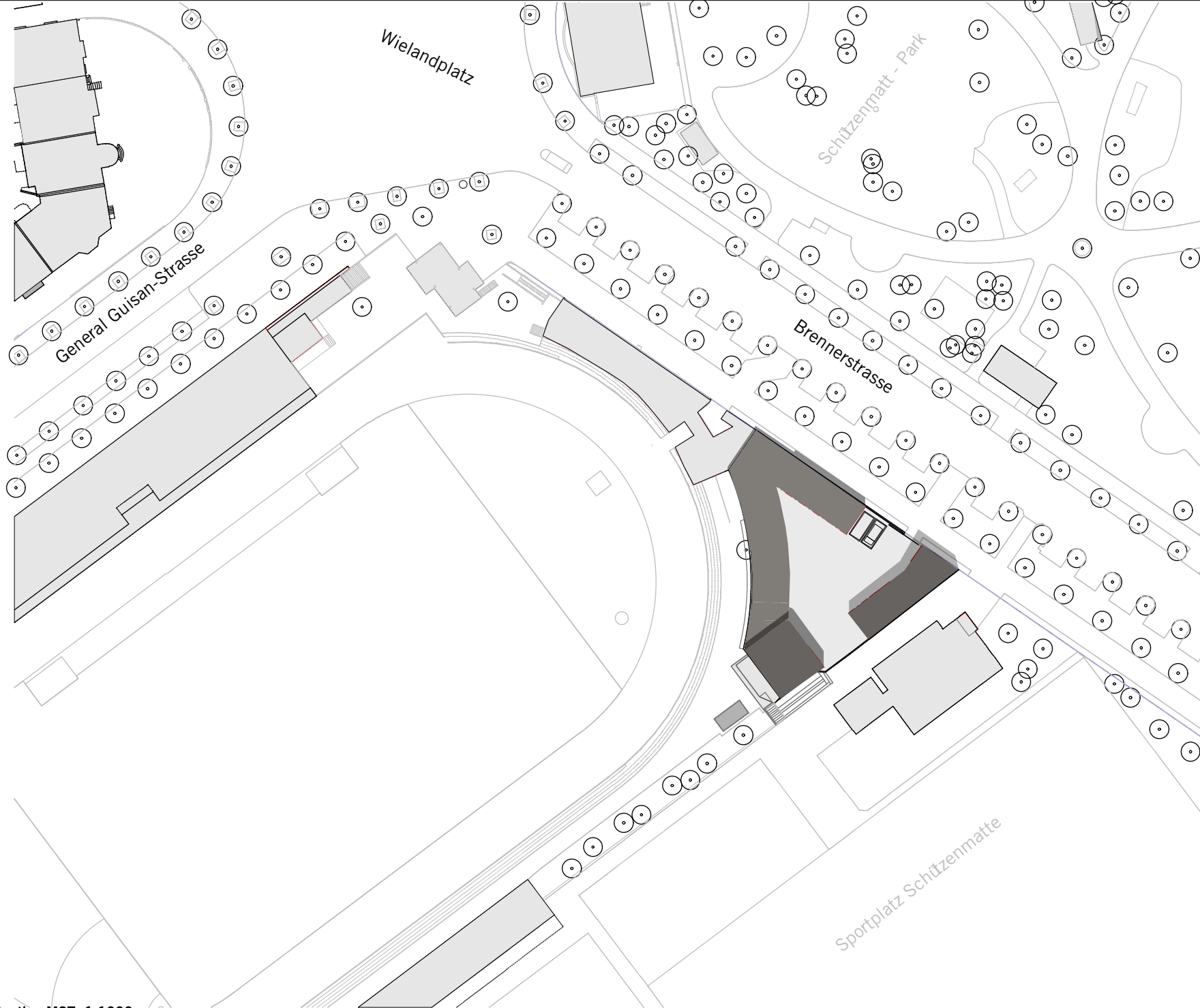
Schnitt G-G

Baudepartement des Kantons Basel-Stadt
Hochbau- und Planungsamt Hauptabteilung Hochbau

Tiefbauamt Stadtreinigung - Neues Magazinkonzept

Standort Wettstein

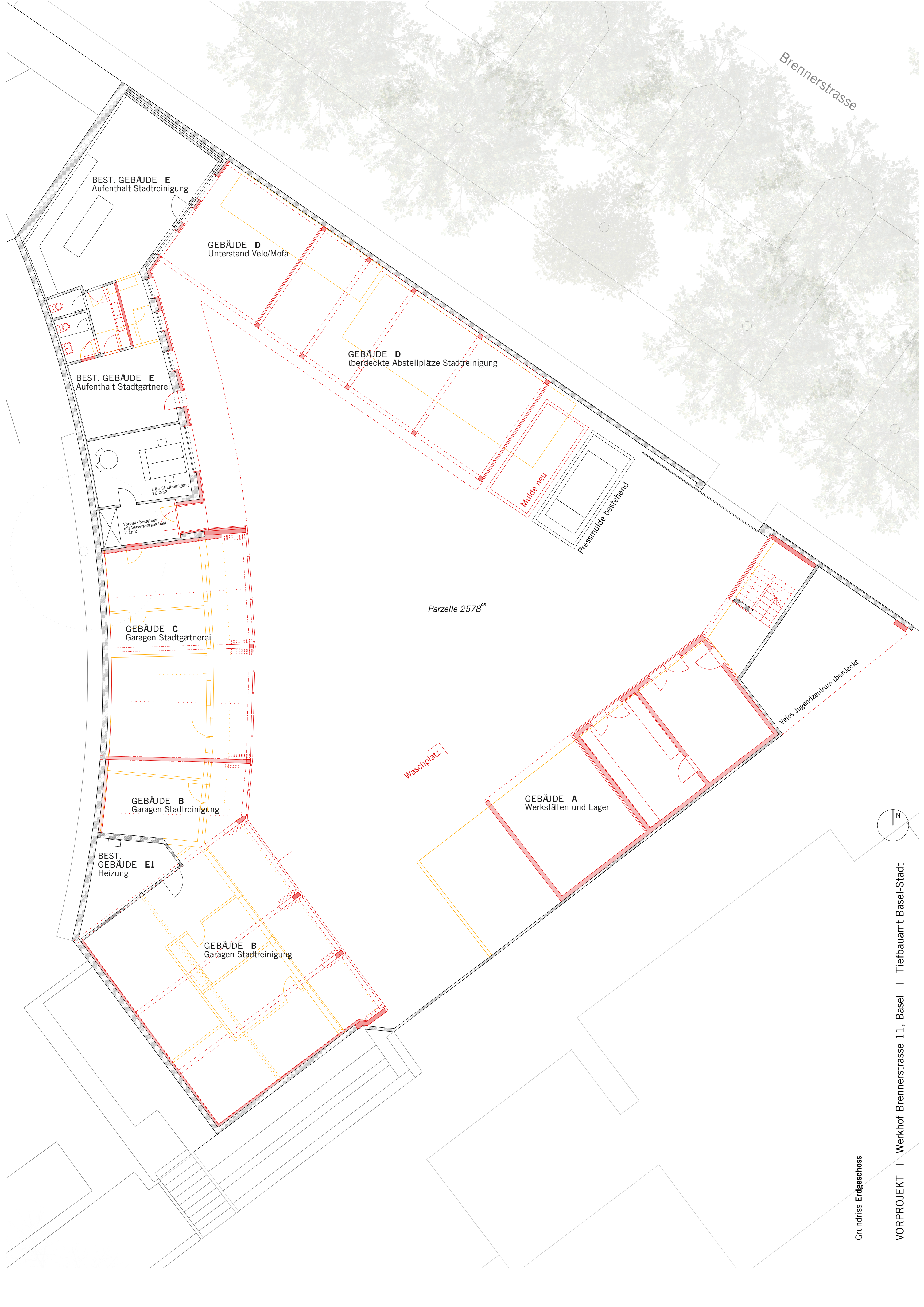
Bauprojekt: Schnitte / 1:200 / 23.08.2010



Dachaufsicht **Situation MST. 1:1000**

VORPROJEKT | Werkhof Brennerstrasse 11, Basel | Tiefbauamt Basel-Stadt





Brennerstrasse

BEST. GEBÄUDE E
Aufenthalt Stadtreinigung

GEBÄUDE D
Unterstand Velo/Mofa

GEBÄUDE D
überdeckte Abstellplätze Stadtreinigung

BEST. GEBÄUDE E
Aufenthalt Stadtgärtnerei

Büro Stadtreinigung
16.0m²

Vorplatz bestehend
mit Serverschrank best.
7.1m²

Mulde neu

Pressmulde bestehend

Parzelle 2578⁰⁸

GEBÄUDE C
Garagen Stadtgärtnerei

GEBÄUDE B
Garagen Stadtreinigung

BEST. GEBÄUDE E1
Heizung

GEBÄUDE B
Garagen Stadtreinigung

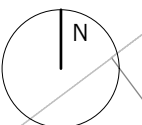
GEBÄUDE A
Werkstätten und Lager

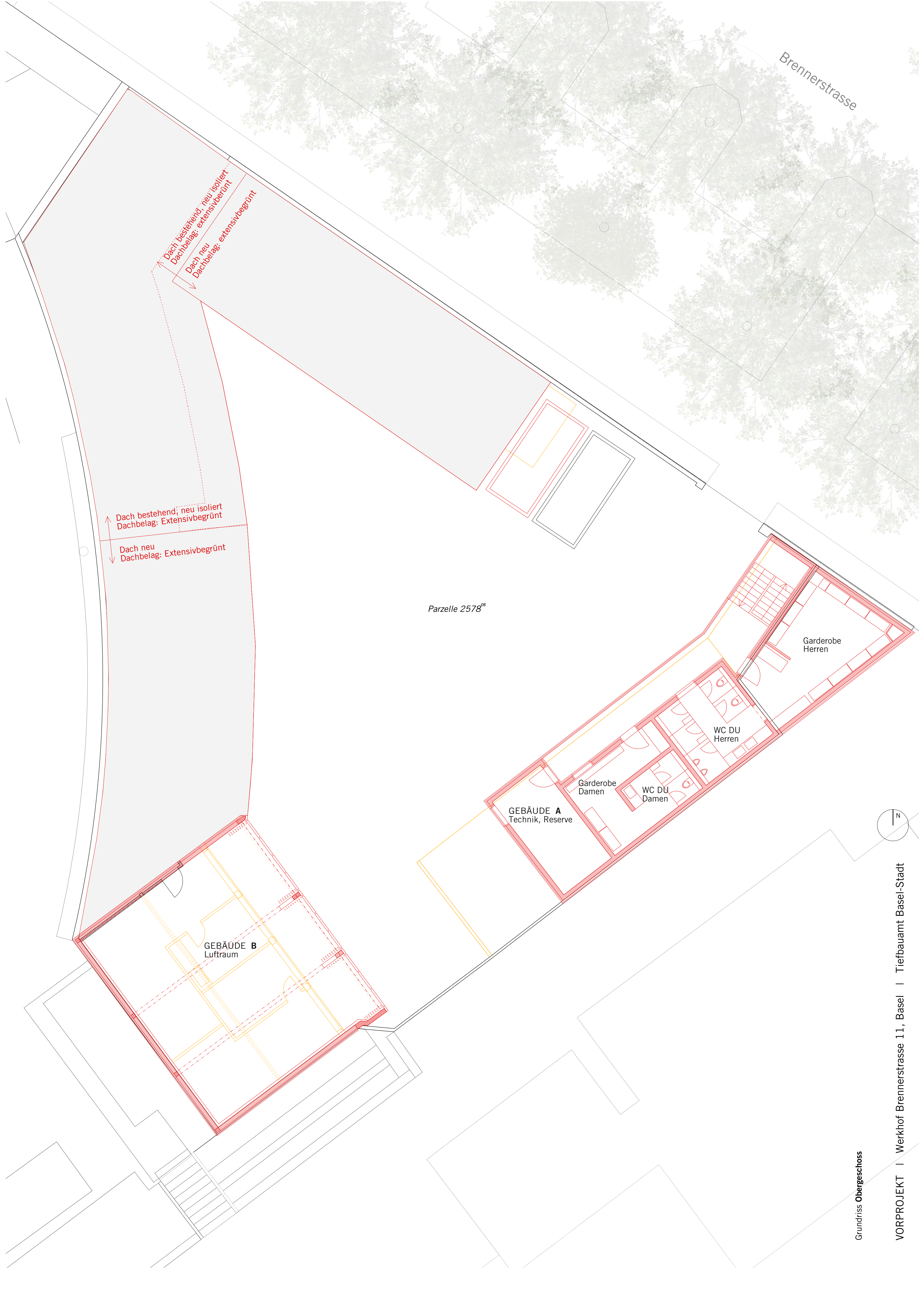
Velos Jugendzentrum überdeckt

Waschplatz

Grundriss Erdgeschoss

VORPROJEKT | Werkhof Brennerstrasse 11, Basel | Tiefbauamt Basel-Stadt





Brennerstrasse

Parzelle 2578⁰⁶

GEBÄUDE A
Technik, Reserve

Garderobe
Damen

WC DU
Damen

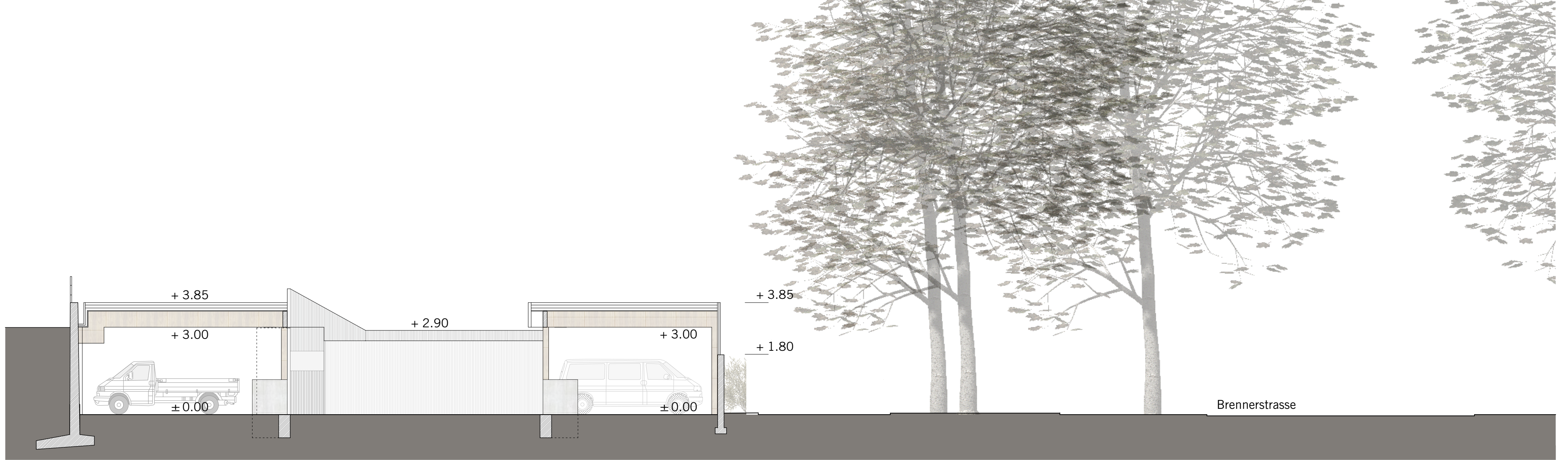
WC DU
Herren

Garderobe
Herren

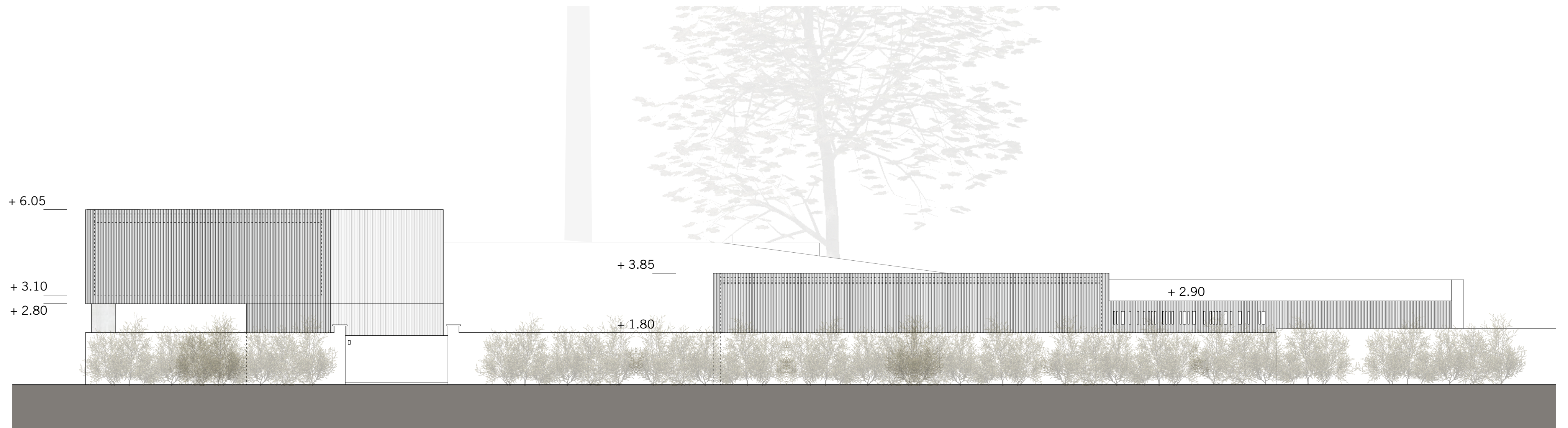
GEBÄUDE B
Luftraum

Grundriss Obergeschoss

VORPROJEKT | Werkhof Brennerstrasse 11, Basel | Tiefbauamt Basel-Stadt



Schnitt durch Gebäude **C | D**



Fassaden gegen Brennerstrasse Gebäude **A | D**



Hoffassade Gebäude **A**
Schnitt Gebäude **B**



Hoffassade Gebäude **B | C | E**
Schnitt Gebäude **E**