



Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt

An den Grossen Rat

10.2351.01

BVD/P102351
Basel, 19. Januar 2011

Regierungsratsbeschluss
vom 18. Januar 2011

Ratschlag

Sanierung und Modernisierung der St. Jakobshalle Basel

Kredit für die Projektierung

Inhaltsverzeichnis

1. Begehren	3
2. Begründung.....	3
2.1 Ausgangslage	3
2.2 Baulicher Sanierungsbedarf	4
2.3 Betrieblicher Handlungsbedarf	5
3. Konzeptvarianten	6
3.1 Vorstudien	6
3.2 Gegenüberstellung der Szenarien A: 'Sportbetrieb', B: 'Klein aber fein', C: 'Neuorientierung', D: 'Sanierung und Neubau'	8
3.3 Optimierte Variante	9
4. Geplantes Bauvorhaben	11
4.1 Betriebskonzept.....	11
4.2 Baumassnahmen	12
4.3 Planerevaluation und Projektierung	12
5. Kosten.....	13
5.1 Gesamtinvestition.....	13
5.2 Projektierungskosten.....	13
5.3 Wirtschaftlichkeit	14
6. Termine.....	14
7. Antrag	15

1. Begehren

Mit diesem Ratschlag beantragen wir Ihnen, den für die Projektierung der Sanierung und der Modernisierung der St. Jakobshalle Basel erforderlichen Kredit in der Höhe von CHF 4.8 Mio. inkl. 8% MwSt. (Index 117.5 Punkte, Basis 1998, Stand April 2010, BINW) zu Lasten der Rechnungen 2011 bis 2013, Position 4201.830.29001, Finanzdepartement, Immobilien Basel-Stadt, zu bewilligen.

2. Begründung

2.1 Ausgangslage

Die 1975 eröffnete St. Jakobshalle ist Teil der Sport- und Eventstätte St. Jakob. Der Gebäudekomplex ist eine öffentliche Einrichtung mit einem Gesamtflächenangebot von rund 22'000 m² und beherbergt neben der grossen Halle verschiedene kleinere, teilweise multifunktionale Hallen und Räume für Breitensport wie auch für Veranstaltungen. Mit einer Zuschauerkapazität von heute maximal 9'000 Personen ist die St. Jakobshalle die zweitgrösste Veranstaltungshalle der Schweiz und ein wichtiger Eventanbieter.

Die St. Jakobshalle übernimmt seit jeher eine Doppelfunktion: Einerseits bietet sie Räumlichkeiten für den Schul-, Universitäts- und Vereinssport an, und andererseits ist sie Durchführungsstätte für Events in den Bereichen Sport und Kultur sowie für verschiedenste Firmenanlässe (Generalversammlungen, Konferenzen, Kongresse und Tagungen). Diese Doppelfunktion und die vom Erziehungsdepartement dafür gewählte Organisationsform waren mehrfach Gegenstand von Anzügen aus dem Grossen Rat. Der Regierungsrat hat am 10. August 2005 in seiner Antwort auf den Anzug Markus Lehmann und Konsorten betreffend genossenschaftliche Trägerschaft und Genossenschaftsverbund für die Optimierung des Betriebs der St. Jakobshalle diese Doppelfunktion bestätigt und eine Auslagerung der Trägerschaft aus der kantonalen Verwaltung abgelehnt. Die Antwort des Regierungsrates auf den Anzug Sibylle Benz Hübner und Konsorten betreffend ein langfristiges Konzept für die St. Jakobshalle wird dem Grossen Rat zeitgleich mit diesem Ratschlag vorgelegt. Der Anzug Urs Müller-Walz und Konsorten betreffend Public-Private-Partnership-Modell für den Betrieb der St. Jakobshalle wird zu einem späteren Zeitpunkt beantwortet werden.

Aus bautechnischen und betrieblichen Gründen besteht bei der St. Jakobshalle sehr dringlicher Handlungsbedarf. Dies wurde auch in der Wirtschaftlichkeitsprüfung der Finanzkontrolle, welche im Auftrag der Geschäftsprüfungskommission des Grossen Rats im Sommer 2009 durchgeführt worden ist, mehrfach betont. Nachfolgend sind auszugsweise 3 wichtige Passagen aus dem Bericht der Finanzkontrolle zitiert:

„.... Ein weiterer grosser Handlungsbedarf liegt in der Modernisierung der Halleninfrastrukturen. Die Kundschaft lobt die SJH in allen „Software“-Bereichen, jedoch wird die „Hardware“ als dringendster Handlungsbedarf bewertet. Aufgrund der Beurteilungen der Veranstalter ist ersichtlich, dass nur durch umfassende Sanierungsmassnahmen in allen Bereichen der bisherige erfolversprechende Weg und die jetzige Stellung der SJH weitergeführt bzw. gehalten werden kann. ...“ (Seite 29)

„.... Die Basis für die Zukunft und der Stellung der SJH als zweitwichtigste Veranstaltungshalle in der Schweiz wurde durch den neuen Dienstleistungscharakter und die Geschäftsphilosophie vorbereitet und gelegt. Es liegt nun bei den Verantwortlichen des ED und der Regierung, die Zukunftsplanung der Ausrichtung der SJH und der damit dringend notwendigen Sanierungen so schnell als möglich in die Hand zu nehmen, um die Entscheidung herbei zu führen. Nur mit einer zeitnahen Entscheidung können weitere Detailplanungen im bereits gefüllten Eventterminkalender begonnen werden.“ (Seite 30)

„.... Auch seitens der Kundschaft wird der Druck für eine umfassende Sanierung immer höher. So muss damit gerechnet werden, dass ohne umfassende Sanierung, Veranstalter zukünftig die SJH meiden werden und die SJH die Stellung als zweitwichtigster Veranstaltungsort einbüßen wird und somit auch Umsatzeinbussen in Kauf genommen werden müssen. Aufgrund der Resultate der Veranstalter würde eine vollumfänglich sanierte SJH die Bedürfnisse an einen modernen Veranstaltungsort vollständig abdecken und die in den Medien diskutierte neue Eventhalle wird nicht favorisiert. Die Vorteile der Vielseitigkeit der SJH überwiegen gegenüber einer reinen Eventhalle.“ (Seite 31)

2.2 Baulicher Sanierungsbedarf

In den 35 Jahren seit der Inbetriebnahme wurde die St. Jakobshalle laufend unterhalten. Zyklusbedingt stehen nun jedoch bei einigen wichtigen Bauteilen zwingende und dringliche Instandsetzungsarbeiten an, damit der Betrieb auch weiterhin aufrecht erhalten werden kann. Dabei handelt es sich um die Gebäudehülle, den Innenausbau und die technische Infrastruktur. Zudem muss die gesamte Halle an aktuelle Sicherheitsvorschriften angepasst werden. Dies betrifft in erster Linie die Entfluchtungswege, den Brandschutz und die Erdbebensicherheit.

Um die Betriebstauglichkeit aufrecht zu erhalten und die Sicherheitsanforderungen zu erfüllen, wurden seit 2004 bereits verschiedene unumgängliche Sanierungsmassnahmen im Umfang von insgesamt rund CHF 22 Mio. umgesetzt. So hat der Grosse Rat mit Ratschlag Nr. 9324 auf Antrag des Regierungsrates am 21. Oktober 2004 einen Kredit von CHF 10 Mio. für den Ausbau und die Erweiterung der St. Jakobshalle bewilligt. Ziel dieses Vorhabens war die Steigerung der Konkurrenzfähigkeit der Halle im internationalen Umfeld. Grundlage für die Begründung des Kreditantrages bildete ein Anforderungskatalog der für die Vermarktung der Halle verantwortlichen Direktion. Im Rahmen der Detailplanung und insbesondere im Zusammenhang mit dem Bewilligungsverfahren zeigte sich dann allerdings, dass die Halle ein stark unterschätztes Defizit bezüglich Brandschutz und Sicherheit für das Publikum aufwies. Mit der Bewilligung der geplanten Erweiterung erliessen deshalb die Bewilligungsbehörden strenge Auflagen zur Behebung dieser Defizite. Die Umsetzung dieser Auflagen machte einen Verzicht auf einige der vorgesehenen Massnahmen zur Verbesserung der Halleninfrastruktur zu Gunsten der Eventveranstalter notwendig. Inzwischen sind die im Rahmen des bewilligten Kredits realisierbaren Arbeiten abgeschlossen.

Mit dem Budget 2006 wurden weitere CHF 5.8 Mio. für verschiedene Sanierungen bewilligt, 2009 weitere CHF 1.7 Mio. und im Jahr 2010 CHF 2.2 Mio. Mit diesen Mitteln konnten die vorrangigsten Instandsetzungen von Teilen der gebäudetechnischen Einrichtungen und der Sicherheitsanlagen getätigt werden. Für 2011 sind wiederum für die zur Aufrechterhaltung der Betriebstauglichkeit unumgänglichen Sanierungen CHF 2.6 Mio. budgetiert.

Eine Weiterführung dieser modulartigen Sanierungsstrategie in kurzen Zeitfenstern – wie in der Vergangenheit verfolgt – ist in Zukunft nicht mehr möglich. Die Umsetzung der tiefer greifenden Sanierungsmassnahmen bedingt grössere Betriebsunterbrüche. Zudem bedingen die Massnahmen ein technisches und betriebliches Gesamtkonzept.

2.3 Betrieblicher Handlungsbedarf

Die St. Jakobshalle gilt mit einer Zuschauerkapazität von rund 9'000 Personen im Marktumfeld als mittelgrosse Eventhalle. In Basel ist die St. Jakobshalle die einzige Eventhalle dieser Grössenordnung. Sie ist dabei Austragungsort von Veranstaltungen mit internationaler Ausstrahlung. Die St. Jakobshalle steht bezüglich der Akquisition grosser Konzerte und Entertainment-Produktionen in direkter Konkurrenz zu anderen mittelgrossen bis grossen Hallen.

Auch die betrieblichen Voraussetzungen der St. Jakobshalle entsprechen heute bei weitem nicht mehr zeitgemässen Standards. Viele andere ältere Hallen (z.B. Olympiahalle München, Hallenstadion Zürich, H.-M. Schleyer-Halle Stuttgart) werden oder wurden in letzter Zeit umfassend saniert. Auslöser dieser Massnahmen sind der erhöhte Konkurrenzdruck durch neue Eventhallen (z.B. SAP-Arena Mannheim, Lanxess-Arena Köln), die mit modernster Infrastruktur, neuester Technik und neuen Möglichkeiten der professionellen Gästebewirtung sowie neuen VIP-Bereichen (Hospitality) zusätzliche finanzielle Erträge generieren. Für die St. Jakobshalle wird es somit zunehmend schwieriger, im umkämpften Eventmarkt zu bestehen, denn Veranstalter bevorzugen alleine schon aus Imagegründen moderne Hallen. Heute muss die betriebliche Infrastruktur für Events in der St. Jakobshalle oft sehr aufwändig und kostspielig temporär aufgerüstet werden.

Zur Aufrechterhaltung der Konkurrenzfähigkeit müssen neben der Modernisierung der technischen Infrastruktur auch die Backstage-, Publikums- und Catering-Bereiche vergrössert und zeitgemässen Standards angepasst sowie die Ein- und Ausfahrt für grosse Lastwagen ermöglicht werden.

Der Return on Investment der St. Jakobshalle kann in zweierlei Hinsicht beeinflusst werden: Eine moderne, attraktive Halle zieht automatisch zusätzliche Veranstaltungen an. Dadurch lassen sich höhere Erträge erwirtschaften – nicht nur bei der Hallenmiete selbst, sondern auch bei den zusätzlichen Dienstleistungen (Event-Services) und beim Catering. Durch die Erhöhung der Anzahl Veranstaltungen wachsen auch der Bekanntheitsgrad und der Stellenwert der St. Jakobshalle, was sich auch positiv auf das Image der St. Jakobshalle auswirkt. Dadurch lässt sich die Halle letztlich auch bei Sponsoren und auf dem Werbemarkt besser und teurer verkaufen.

Schliesslich haben mehr und grössere Veranstaltungen mit internationalen Stars auch einen positiven Effekt für die Region Basel als Event- und Tourismusdestination. Veranstalter führen ihre Events eher in einer modernen, gut organisierten Halle bzw. Stadt durch.

3. Konzeptvarianten

3.1 Vorstudien

Der technische und betriebliche Handlungsbedarf ist unbestritten. Die Massnahmen für die bautechnische Instandsetzung sind für die Aufrechterhaltung der Betriebstauglichkeit unumgänglich und im Umfang nicht beeinflussbar. Demgegenüber sind für eine Verbesserung der betrieblichen Bedingungen verschiedene Szenarien denkbar.

Im März 2009 wurde eine Projektorganisation auf der Basis des „Dreirollenmodells“ mit Vertretern des Finanzdepartements (Immobilien Basel-Stadt), des Bau- und Verkehrsdepartements (Hochbau- und Planungsamt) und des Erziehungsdepartements (Zentrale Dienste) eingesetzt. Die Projektorganisation erarbeitete mit externen Planern vier Szenarien für eine Sanierung mit unterschiedlichen Betriebskonzepten. Ziel dieser Studien war es, in Anbetracht der zu erwartenden hohen Investitionen das Spektrum möglicher Sanierungsvarianten auszuloten und unter besonderer Beachtung der Wirtschaftlichkeit zu bewerten. Allen Szenarien wurde als Prämisse zu Grunde gelegt, dass der Universitäts-, Schul- und Vereinssport in der St. Jakobshalle im heutigen Umfang weitergeführt werden kann.

Szenario A: 'Sportbetrieb'

Grundvariante

Die St. Jakobshalle wird mit dem Fokus auf Sportnutzung saniert, ohne Modernisierung von Infrastruktur und Ausbau der Zuschauerkapazität. Sie dient dem Universitäts-, Schul- und Vereinssport. Die Sanierung setzt die heute bekannten bau- und sicherheitstechnisch zwingenden Massnahmen um. Somit kann ein sicherer und gebrauchstauglicher Zustand der St. Jakobshalle für die nächsten Jahre garantiert werden. Gastronomie und Verpflegung werden auf das neue Betriebskonzept Sportbetrieb angepasst. Die weiteren Sporthallen werden saniert und im Falle der bestehenden Schwimmhalle wird auch der Zugangs- und Sicherheitsbereich verbessert. Die Zuschauerkapazität liegt aufgrund neuer Sicherheitsanforderungen tiefer als heute, bei noch rund 5'300 Personen. Da eine umfassende Sanierung der Halle absolut zwingend ist, muss diese Variante als unabdingbare Grundvariante angesehen werden.

Die Investitionskosten werden auf grob CHF 42 Mio. geschätzt. Aufgrund des zu erwartenden Rückgangs bei den Erträgen ist die Wirtschaftlichkeit des Szenario A negativ.

Szenario B: 'Klein aber fein'

Mittelgrosse Mehrzweckhalle für Sport- und Eventanlässe

Die St. Jakobshalle wird zu einer mittelgrossen, modernen Mehrzweckeinrichtung von internationalem Standard ausgebaut. Innerhalb der bestehenden Strukturen wird das Maximum an Kapazität und Flexibilität eingebaut. Foyer, Umgang und Infrastrukturen (Garderoben, Sanitäranlagen, Signaletik, Kommunikationstechnik etc.) werden modernisiert. Bühnen- und Tri-

bühenorganisation werden optimiert, um eine reibungslose Logistik zu garantieren. Der Universitäts-, Schul- und Vereinssport findet neben den kommerziellen Veranstaltungen uneingeschränkt statt. Neu wird eine maximale Zuschauerkapazität von rund 8'300 Personen erreicht. Tennis Swiss Indoors und Grosskonzerte können aufgrund dieser beschränkten Zuschauerkapazität nicht mehr durchgeführt werden.

Die Investitionskosten werden auf grob CHF 97 Mio. geschätzt. Aufgrund des ungünstigen Verhältnisses von hoher Investition und niedrigem Ertrag ist die Wirtschaftlichkeit des Szenario B relativ schlecht.

Szenario C: 'Neuorientierung'

Grosse Mehrzweckhalle für Sport- und Eventanlässe

Bei diesem Szenario bleiben Sport- und Eventaktivitäten unter einem Dach vereint. Die St. Jakobshalle wird zu einer grossen modernen Mehrzweckeinrichtung, die höchstem internationalem Standard gerecht wird. Grossanlässe im Sport- und Eventbereich können vorschriftsmässig und professionell durchgeführt werden. Die Zuschauerkapazität wird auf 11'000 Personen erhöht und die Logistik verbessert. Bei diesem Szenario können – ausser während der Tennis Swiss Indoors – sowohl Events als auch Universitäts-, Vereins- und Firmensport nebeneinander stattfinden.

Um die neuen Anforderungen zu erreichen, müssen diverse Massnahmen umgesetzt werden. Der Gastronomiebereich samt Restaurant wird vollständig erneuert, das Foyer und der Umgang werden modernisiert und die Terrassen stellenweise verbreitert. Dank neuer Verpflegungsmöglichkeiten im Foyer kann der Cateringumsatz nachhaltig erhöht werden. Die Erhöhung der Zuschauerkapazität wird durch neue Tribünen im EG und 2. OG geschaffen. Die Anlieferung der Halle wird verbessert. Die Erschliessung im VIP-Bereich wird mit dazugehöriger Parkplatz-Infrastruktur komplett erneuert und der Bereich der Schwimm- sowie Tennis- und Badmintonhalle wird verbessert. Nebst den räumlichen Anpassungen wird auch die Gebäudetechnik auf den neusten Stand der sicherheits-, medien- und kommunikationstechnischen Anforderungen gebracht.

Die Investitionskosten werden auf grob CHF 117 Mio. geschätzt. Dieser hohen Investitionssumme stehen im Vergleich zu den Szenarien A, B und D die höchsten Erträge gegenüber.

Szenario D: 'Sanierung und Neubau'

Neue Event-Arena im Raume St. Jakob

Bei diesem Szenario verbleibt lediglich der Universitäts-, Schul- und Vereinssport in der St. Jakobshalle, was Investitionskosten in Höhe von CHF 42 Mio. erfordert. Dabei werden die notwendigen baulichen, technischen und betrieblichen Massnahmen umgesetzt, wie in Szenario A beschrieben. Die Durchführung von Events aller Art soll hingegen künftig in einer neuen Eventhalle stattfinden, die spezifisch für diesen Zweck konzipiert ist.

In diese Richtung zielt beispielsweise der kürzlich von privaten Promotoren vorgestellte Vorschlag zur Schaffung einer Event-Arena mit einer Kapazität von 12'000-15'000 Zuschauern. Diese soll auf Initiative der Firma Losinger Construction AG im Rahmen einer Gesamtüberbauung von rund 90'000 m² Nutzfläche auf einem privaten Grundstück im Raum St. Jakob

(auf Muttенzer Boden) realisiert werden. Die neue Event-Arena wäre für die unterschiedlichsten Bedürfnisse und Betriebszustände ausgelegt, von Konzerten über kommerzielle Sportveranstaltungen bis hin zu Generalversammlungen, Konferenzen, Kongressen und Tagungen. Im gastronomischen Angebot wären Restaurationsbetriebe, Business-Lounge und Logen vorgesehen. Gemäss den bisher dem Kanton vorliegenden Informationen ist die Finanzierung des Projektes jedoch nicht gesichert. Zudem ist unklar, ob das vorgesehene, im Besitz der Beton Christen AG befindliche Grundstück, für das Projekt zur Verfügung steht. Die Konkretisierung des Projektes wird möglicherweise noch viel Zeit in Anspruch nehmen und es lässt sich heute noch nicht abschätzen, ob sich das Vorhaben realisieren lässt.

Gleichzeitig ist die Sanierung der St. Jakobshalle dringend notwendig und kann nicht mehr weiter hinausgeschoben werden. Die Abhängigkeit von einem unsicheren Drittprojekt stellt ein zusätzliches Risiko dar. Der Regierungsrat Basel-Stadt hat deshalb beschlossen, von einem finanziellen Engagement zugunsten des Arena-Projektes von Losinger abzusehen und stattdessen die Sanierung und Modernisierung der St. Jakobshalle voranzutreiben.

3.2 Gegenüberstellung der Szenarien

A: 'Sportbetrieb', B: 'Klein aber fein', C: 'Neuorientierung', D: 'Sanierung und Neubau'

Für eine Gegenüberstellung der Szenarien aus wirtschaftlicher Sicht wurden der jährliche Ertrag und der jährliche Aufwand grob geschätzt und den Anlagekosten gegenübergestellt:

<i>Szenario</i>	<i>A</i>	<i>B</i>	<i>C</i>	<i>D</i>
Anlagekosten	42.0	97.0	117.0	175.0
Jährlicher Ertrag	1.9	5.3	8.0	10.1
Jährlicher Aufwand	3.0	5.0	6.6	9.1
Saldo	- 1.1	0.3	1.4	1.0

Die Investitionen sind für jede der untersuchten Szenarien erheblich. Bei den Szenarien B, C, und D kann mit Ertragsüberschüssen gerechnet werden. Betrachtet man die Wirtschaftlichkeit der vier untersuchten Szenarien, so heben sich die beiden Szenarien C und D von den anderen beiden ab.

Das Szenario A wurde aufgrund ihrer schlechten Wirtschaftlichkeit und aufgrund der Tatsache, dass die Stadt Basel über keine eigene Eventhalle mehr verfügen würde, verworfen. Auch das Szenario D soll aufgrund der in Kapitel 3.1 geschilderten Unsicherheiten und Risiken nicht weiterverfolgt werden.

Die beiden Szenarien B und C unterscheiden sich grundsätzlich darin, dass beim Szenario C im Gegensatz zum Szenario B mittels einer Erweiterung mit Zusatztribünen eine Erhöhung der Zuschauerkapazität realisiert werden soll. Dies unter der Annahme, dass für die Durchführung von Schlüssevents wie der Tennis Swiss Indoors und Grosskonzerten eine Zuschauerkapazität von mindestens 9'000 notwendig ist. Diese Annahme wurde auch der Schätzung von Ertrag und Aufwand zu Grunde gelegt.

Die Projektorganisation stellte sich daraufhin die Frage, ob mit einer Optimierung der Zuschauerkapazität ohne den Ausbau mit Zusatztribünen die Investitionskosten reduziert und die Wirtschaftlichkeit entsprechend verbessert werden könnten. Eine solche Variante würde die Vorteile der Szenarien B und C verbinden. Um dies zu analysieren, wurde mit den gleichen externen Planern eine optimierte „Variante B+“ ausgearbeitet.

3.3 Optimierte Variante

Die optimierte Variante lässt sich wie folgt beschreiben:

Variante B+: ‚Neuorientierung in der bestehenden baulichen Struktur‘

Optimierte mittelgrosse Mehrzweckhalle für Sport- und Eventanlässe

Sport- und Eventaktivitäten bleiben unter einem Dach vereint. Die St. Jakobshalle wird zu einer mittelgrossen, modernen Mehrzweckeinrichtung von internationalem Standard ausgebaut. Innerhalb der bestehenden Strukturen, d.h. ohne Erweiterung der grossen Halle, wird das Maximum an Kapazität und Flexibilität eingebaut. Foyer, Umgang und Infrastrukturen (Garderober, Sanitäranlagen, VIP-Bereich, Signaletik, Kommunikationstechnik etc.) werden modernisiert. Bühnen- und Tribünenorganisation werden optimiert, um eine reibungslose Logistik zu garantieren. Der Universitäts-, Schul- und Vereinssport findet neben den kommerziellen Veranstaltungen statt. Neu wird eine maximale Zuschauerkapazität von rund 9'100 Personen erreicht. Die Tennis Swiss Indoors und Konzerte können aufgrund der Flexibilität mit dieser Zuschauerkapazität weiterhin durchgeführt werden. Der Gastronomiebereich samt Restaurant wird vollständig erneuert, das Foyer und der Umgang werden modernisiert. Dank neuer Verpflegungsmöglichkeiten im Foyer kann der Cateringumsatz nachhaltig erhöht werden. Die Infrastruktur und das Ambiente werden so ausgestaltet sein, dass der Gast zum konsumieren animiert wird.

Der geschätzte Aufwand und Ertrag liegt bei der optimierten Variante B+ erwartungsgemäss zwischen den Szenarien B und C. Die Investitionskosten werden auf grob CHF 86 Mio. geschätzt. Damit liegen sie sogar tiefer als beim Szenario B. Der Grund liegt darin, dass die in den Jahren 2009/2010 realisierten und für 2011 geplanten baulichen Massnahmen bereits berücksichtigt werden und dass die vertieften bautechnischen Abklärungen neue, positive Erkenntnisse lieferten. Auf bauliche Erweiterungen für einen Kapazitätsausbau wird vollständig verzichtet.

Der Variantenvergleich zeigt, dass mit der Variante B+ aufgrund des günstigen Verhältnisses von Investition und Ertrag eine Optimierung der Wirtschaftlichkeit erreicht werden konnte.

	<i>A</i>	<i>B</i>	<i>C</i>	<i>D</i>	<i>B+</i>
Anlagekosten	42.0	97.0	117.0	175.0	86.0
Jährlicher Ertrag	1.9	5.3	8.0	10.1	7.0
Jährlicher Aufwand	3.0	5.0	6.6	9.1	4.7
Saldo	- 1.1	0.3	1.4	1.0	2.3

Bei den geschätzten Kosten ist zu beachten, dass diese phasengemäss eine Genauigkeit von +/- 30 % haben. Die Kostenbandbreite ist demnach noch hoch. Eine vergleichende Gegenüberstellung der Kosten ist jedoch trotzdem möglich, da allen Szenarien und Varianten die gleichen Annahmen zu Grunde liegen.

Mit einer Sanierung und Modernisierung der St. Jakobshalle nach der Variante B+ wird die künftige Vermarktung für kommerzielle Grossveranstaltungen erheblich erleichtert. Die heute bestehende Zuschauerkapazität von ca. 9'000 Plätzen wird erhalten bzw. minimal erhöht werden. Die St. Jakobshalle wird also auch nach der Modernisierung dem bisherigen, vertrauten Segment der mittelgrossen Hallen angehören. Damit kann sichergestellt werden, dass keine der heute stattfindenden Veranstaltungen wegen reduzierter Zuschauerkapazität an einen anderen Veranstaltungsort abwandert und der St. Jakobshalle verloren geht. Insbesondere ist auch sichergestellt, dass die Swiss Indoors in der modernisierten St. Jakobshalle weiterhin unverändert durchgeführt werden kann.

Der Bedarf nach einer wesentlichen Erhöhung der Zuschauerkapazität ist nicht gegeben. Dies insbesondere deshalb, weil sich in näherer Umgebung Basels bereits zwei Hallen mit höherer Kapazität befinden (Hallenstadion Zürich mit 13'000, Zénith de Strasbourg mit 12'000 Plätzen). Da der Markt für Grossveranstaltungen begrenzt ist, führt eine zusätzliche Halle mit hoher Zuschauerkapazität nicht automatisch zu mehr Events dieser Kategorie, sondern erhöht lediglich den Konkurrenzkampf, denn die Hallen mit hoher Kapazität bekämpfen sich bei jeder Grossveranstaltung.

4. Geplantes Bauvorhaben

4.1 Betriebskonzept

Die St. Jakobshalle wird zu einer modernen Eventhalle mit einer Zuschauerkapazität von rund 9'000 Personen und verbleibt damit im Marktsegment der mittelgrossen Eventhallen. In der St. Jakobshalle können somit die unterschiedlichsten Events mit einer Zuschauerkapazität von bis zu 9'000 Personen professionell abwickelt werden. Die St. Jakobshalle bleibt auch weiterhin die einzige, öffentliche Eventhalle dieser Grössenordnung in Basel und ist damit Austragungsort von Hallenveranstaltungen mit internationaler Ausstrahlung.

Folgende Modernisierungen müssen im Rahmen der auszuführenden Arbeiten vorgenommen werden:

- Die Ein- und Ausfahrt der Halle für schwere Lastwagen muss so vergrössert werden, dass 40-Tönnner in die Halle fahren können. Damit können jene Grossproduktionen, die mit mindestens 10 Trucks unterwegs sind, effizient und ohne Zeitverlust ihr Material direkt in der Halle ein- und ausladen.
- Im Backstage-Bereich müssen die bestehenden Räume modernisiert und erweitert werden: Künstlergarderoben mit Duschen/WC, multifunktionale Räume für Büros, Aufenthalt, Technik, Catering, Massage etc. mit entsprechenden Telekommunikationsmöglichkeiten.
- Das Foyer muss umgestaltet werden, denn gerade Grossveranstaltungen wie z.B. Tennis Swiss Indoors, Badminton Open, CSI, etc. leben davon, dass sie ihren Sponsoren und Partnern Stände vermieten können. Dies wird erst mit einem grosszügigeren Foyer möglich; dann kann der Veranstalter die im Vergleich zur Konkurrenz geringere Hallenkapazität durch bessere Vermarktungsmöglichkeiten im Foyer wettmachen. Steigen Umsatz und Ertrag des Veranstalters, so steigen auch die Einnahmen der St. Jakobshalle.
- Im Publikumsbereich müssen feste Verpflegungsmöglichkeiten (Verkaufsstände mit entsprechender Infrastruktur, Kühlung, Grill etc.) geschaffen werden. Die Cateringmöglichkeiten müssen so ausgestaltet werden, dass das Publikum gerne etwas konsumiert und z.B. auch nach dem Veranstaltungsende gerne noch in der St. Jakobshalle verweilt.
- Der gesamte Publikumsbereich muss mit einer modernen Überwachungsinfrastruktur versehen und die Zugänge zur Halle müssen elektronisch (Drehkreuz) kontrolliert werden, damit jederzeit abrufbar ist, wie viele Leute sich in der Halle bzw. im Foyer aufhalten.

Alle Hallen- und Infrastrukturbereiche werden zudem so saniert, dass der Universitäts-, Schul- und Vereinssport nach zeitgemässen Standards weiter betrieben werden kann.

4.2 Baumassnahmen

Die bautechnisch notwendigen Sanierungsmassnahmen umfassen, wie nachfolgend ausgeführt, insbesondere die Bereiche Gebäudetechnik, Energie, Brandschutz, Entfluchtung, Statik und Erdbebensicherheit. Zudem müssen Ausbauten zu Gunsten eines zeitgemässen Nutzungsstandards vorgenommen werden.

- Die Gebäudetechnik (Heizung, Lüftung, Elektro) entspricht bei weitem nicht mehr heutigen Standards und den gesetzlichen Anforderungen. Teilweise sind die Anlagen am Ende ihrer technischen und wirtschaftlichen Lebensdauer. Eine Reparatur ist mangels Ersatzteilen grösstenteils nicht mehr möglich. Die Anlagen werden vollständig ersetzt.
- Der Energieverbrauch liegt erheblich über den möglichen Werten für zeitgerechte Bauten. Neben technischen Massnahmen zur Reduktion des Energieverbrauchs ist eine verbesserte Dämmung der Gebäudehülle vorgesehen.
- Nachrüstungen gemäss heutigen Nutzungsstandards betreffen die Behindertentauglichkeit, die Kommunikationstechnik, die Akustik, die Beleuchtung und die Klimatisierung.
- Anpassungen an zeitgemässe Sicherheitsstandards sind in den Bereichen Erdbebensicherheit, Brandschutz und Entfluchtung geplant.
- Die Tribünen, der Foyer- und Aussenbereich sowie die Catering-, Gastronomie- und VIP-Zonen werden ausgebaut.

Ein modulartiges Vorgehen ist nicht möglich, die Systeme hängen eng zusammen und bedingen zwingend ein Gesamtkonzept. Eine sinnvolle Etappierung wird im Rahmen der Projektierung definiert. Dabei müssen betrieblich und wirtschaftlich sinnvolle und realistische Etappen definiert werden.

4.3 Planerevaluation und Projektierung

Die Planungsarbeiten für die Sanierung und Modernisierung der St. Jakobshalle müssen gemäss gesetzlichen Grundlagen öffentlich ausgeschrieben werden. Vorgesehen ist eine Planerevaluation nach dem selektiven Verfahren. Zur Erarbeitung der Planungsgrundlagen werden die baulichen und betrieblichen Anforderungen an die Sanierung detailliert erhoben.

Das selektierte Planungsteam wird ein Projekt ausarbeiten, welches die Basis für einen Baukreditratschlag bilden wird. Da es sich bei den notwendigen Bauleistungen um sehr umfangreiche und komplexe Arbeiten handelt, soll für den Ratschlag ein Bauprojekt mit Kostenvoranschlag (Genauigkeit +/- 10%), gemäss SIA Phasen 3.1 und 3.2 ausgearbeitet werden.

5. Kosten

5.1 Gesamtinvestition

Im Rahmen der Konzeptstudien wurden die Investitionskosten grob geschätzt. Die Grobschätzung ergab bei einer Kostengenauigkeit von +/- 30% rund CHF 86 Mio. inkl. 8% MWST. Die Kosten basieren zu grossen Teilen auf Annahmen. Ebenso konnten noch nicht alle Anforderungen detailliert erhoben werden. Gewisse Positionen wie Provisorien und Ertragsausfälle sowie Unvorhergesehenes sind in den geschätzten Kosten nicht berücksichtigt.

Grosse Halle	CHF	14'850'000
Umgang / Foyer	CHF	2'600'000
Gastronomie, Backstagebereich	CHF	6'400'000
Tennis-/ Badmintonhalle, kl. Halle, Säle	CHF	4'800'000
Turn- und Gymnastikhalle	CHF	1'000'000
Gebäudetechnik, Nebenräume	CHF	12'600'000
Gebäudehülle	CHF	20'750'000
Aussenbereich, Umgebung, Parkplätze	CHF	6'300'000
Nebenkosten	CHF	4'200'000
<u>Planerhonorare</u>	<u>CHF</u>	<u>12'500'000</u>
Total	CHF	86'000'000

Oberer Gabelwert (+30%)	CHF	111'800'000
Unterer Gabelwert (-30%)	CHF	60'200'000

Ziel der Projektierungsarbeiten wird es sein, ein Projekt auszuarbeiten, bei welchem die Kosten deutlich unter dem oberen Gabelwert liegen.

5.2 Projektierungskosten

Die Gesamthonorare werden sich in der Grössenordnung von CHF 13 Mio. bewegen. Der Anteil für Vorprojekt, Bauprojekt und einen Teil der Ausführungsplanung umfasst 40% dieser Summe. Hinzu kommen die Kosten für Vorstudien, Planerevaluationsverfahren sowie die Nebenkosten. Der notwendige Projektierungskredit umfasst demzufolge:

Grundlagenaufbereitung, Planerevaluation	CHF	500'000
Vorprojekt 10 %	CHF	1'300'000
Bauprojekt 20 %	CHF	2'600'000
Nebenkosten und Reserve	<u>CHF</u>	<u>400'000</u>
Gesamtsumme inkl. 8% MWST	CHF	4'800'000

5.3 Wirtschaftlichkeit

Für das Betriebskonzept wurde im Rahmen der Konzeptstudien der Aufwand und Ertrag geschätzt. Die Schätzung basiert auf Grundlagen der Aufwand- und Ertragsrechnung für die St. Jakobshalle der Jahre 2006 - 2009.

Jährlicher Ertrag	CHF	7'000'000
Jährlicher Aufwand ohne Miete Zentrale Raumdienste	CHF	4'700'000
Saldo	CHF	2'300'000
Rendite auf Investition		2.7%

Dieser direkten Betrachtung der Wirtschaftlichkeit muss gegenübergestellt werden, wie sich die Mehrinvestitionen im Vergleich zum alleinigen Werterhalt verhalten. Der Werterhalt selbst bedingt eine beträchtliche Investition und lässt sich nicht weiter aufschieben. Er entspricht den Massnahmen gemäss Variante A der Studie. Die Wirtschaftlichkeit stellt sich - unterteilt in Werterhalt und Mehrinvestition - wie folgt dar:

		<i>Werterhalt</i>	<i>Mehrinvestition</i>	<i>Summe</i>
Investition	CHF	42'000'000	44'000'000	86'000'000
Jährlicher Ertrag	CHF	1'900'000	5'100'000	7'000'000
<u>Jährlicher Aufwand</u>	<u>CHF</u>	<u>3'000'000</u>	<u>1'700'000</u>	<u>4'700'000</u>
Saldo	CHF	-1'100'000	3'400'000	2'300'000
Rendite auf Mehrinvestition			7.7 %	

6. Termine

Nach dem rechtskräftigen Grossratsbeschluss ist für die weiteren Phasen folgender Zeitbedarf notwendig:

Grundlagenaufbereitung	3	Monate
Planerevaluation	9	Monate
Projektierung	12	Monate
Ausführungsplanung und Ausschreibungen	12	Monate
Realisierung, in Etappen	30	Monate

Die Sanierungs- und Ausbauarbeiten, inkl. Projektierung, sind bei optimalem Planungs-, Bewilligungs- und Realisierungsablauf im Zeitraum 2011 bis 2017 umsetzbar. Die Realisierung der Massnahmen erfolgt voraussichtlich schwerpunktmässig 2015 bis 2017. Die grossen Umbauarbeiten könnten nach den Tennis Swiss Indoors 2014 beginnen und in den Phasen zwischen den Tennisturnieren durchgeführt werden. Damit wird gewährleistet, dass die Tennis Swiss Indoors trotz der Bauarbeiten alljährlich in der St. Jakobshalle ausgetragen werden können. Anderweitige Nutzungen sind während der Sanierungs- und Ausbauarbeiten nicht möglich. Die finanziellen Folgen der vorübergehenden Schliessung der St. Jakobshalle können erst ermittelt werden, wenn die Projektierungsarbeiten abgeschlossen sind und beurteilt werden kann, wie viel Zeit die einzelnen Bauetappen in Anspruch nehmen. Die entsprechenden Ausführungen hierzu werden in die Vorlage für den Baukredit Eingang finden.

7. 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 Kanton Basel-Stadt



Dr. Guy Morin
Präsident



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin

Beilage:

- Entwurf Grossratsbeschluss

Grossratsbeschluss

St. Jakobshalle Basel, Sanierung und Modernisierung

Kredit für Projektierung

(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 Projektierung der Sanierung und die Modernisierung der St. Jakobshalle Basel wird ein Kredit in der Höhe von CHF 4'800'000 (Index 117.5 Punkte, Basis 1998, Stand April 2010, BINW) inkl. 8% MwSt., zu Lasten der Rechnungen 2011 bis 2013, Position 4201.830.29001, Finanzdepartement, Immobilien Basel-Stadt, bewilligt.

Dieser Beschluss ist zu publizieren. Er unterliegt dem Referendum.