



Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt

An den Grossen Rat

11.0855.01

BVD/P110855
Basel, 8. Juni 2011

Regierungsratsbeschluss
vom 7. Juni 2011

Ausgabenbericht

Umbau und Instandsetzung Spiegelhof (UMIS)

Planungskredit für das Vorprojekt

Inhaltsverzeichnis

1. Begehren	3
2. Begründung	3
2.1 Ausgangslage	3
2.2 Projektziele	3
2.3 Nutzungseinheiten und Flächen	4
3. Projekt.....	4
3.1 Umbau und Instandsetzung.....	4
3.2 Erneuerung Einsatzzentrale.....	5
3.3 Erdbebenertüchtigung nach BWK III	5
3.4 Projektorganisation	5
4. Kosten.....	6
4.1 Planungskredit Vorprojekt.....	6
4.2 Gesamtinvestitionskosten	6
5. Wirtschaftlichkeit.....	6
5.1 Investitionskosten	6
5.2 Folgekosten	7
5.3 Flächeneffizienz	7
6. Termine.....	7
6.1 Termine gemäss Antrag.....	7
6.2 Weiteres Vorgehen	8
7. Antrag	8
Grossratsbeschluss	10

1. Begehren

Mit diesem Ausgabenbericht beantragen wir einen Kredit in der Höhe von CHF 700'000, 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 200'000) und 2012 (CHF 500'000) des Investitionsbereichs „Übrige, Teil Hochbauten Verwaltungsvermögen“, Position 4205.100.26000, Finanzdepartement, Immobilien Basel-Stadt, für die Erarbeitung des Vorprojekts zur Umsetzung des Umbaus und der Instandsetzung Spiegelhof (UMIS), inkl. Erdbebenertüchtigung nach BWK III, zu bewilligen.

2. Begründung

2.1 Ausgangslage

In zwei Machbarkeitsstudien (Raeto Studer Architekten, Mai/September 2010; IN-Architektur Seiler Heiniger GmbH, September 2010; jeweils unter Beizug eines Tragwerksplaners der Lüem AG und eines Sicherheitsplaners der Gruner AG) wurde die Eignung der beiden Standorte Zeughausareal (Neubau) und Spiegelhof (Umbau und Instandsetzung) für die Unterbringung der Flächenbedürfnisse des Justiz- und Sicherheitsdepartements (REOPEZ) verglichen. Dies führte zu folgenden Ergebnissen:

- Beide Studien bestätigen grundsätzlich die Machbarkeit.
- Unter Berücksichtigung von ausschliesslich betrieblichen Kriterien ist die Variante Zeughaus zu favorisieren.
- Vor dem Hintergrund der kantonalen Immobilienstrategie (Konzentration der Verwaltungsstandorte) und der Risikobetrachtung der beiden Standorte (Gesamtbeurteilung der jeweiligen Gefahrenpotentiale) ist hingegen die Variante Spiegelhof zu bevorzugen.
- Die geforderte Nutzung macht eine Erdbebenertüchtigung des Standorts Spiegelhof nach Bauwerksklasse III (BWK III) notwendig. Die erstellte Studie attestiert die Machbarkeit einer Erdbebenertüchtigung nach BWK III auch im bestehenden Gebäude am Standort Spiegelhof.

In einer Gesamtbetrachtung entschied sich der Lenkungsausschuss REOPEZ (JSD) auf dieser Grundlage an seiner Sitzung vom 20. September 2010 für den Standort Spiegelhof. Mit Beschluss Nr. 10/33/36.8 vom 2. November 2010 (P101975) hat der Regierungsrat für die Gesamtmassnahmen der Aufnahme eines Kredits von CHF 30.0 Mio. ins Investitionsprogramm zugestimmt.

2.2 Projektziele

Mit dem Umbau und der Instandsetzung des Spiegelhofs werden folgende Ziele verfolgt:

- Die Einsatzzentrale der Kantonspolizei und die Führungsräumlichkeiten für die Kantonale Krisenorganisation (KKO) sollen entsprechend den Kriterien der Lifeline-Gebäude erdbebenertüchtigt werden.

- Die beiden Zentralen der Kantonspolizei (Einsatzzentrale und Verkehrsleitzentrale) sollen örtlich zusammengeführt werden.
- Die Infrastruktur der Einsatzzentrale und der Kantonalen Krisenorganisation (KKO) soll auf einen zeitgemässen Stand gebracht werden.
- Durch den Umbau und der damit verbundenen Reorganisation der Raumverteilung im Gebäude sind optimale Betriebsabläufe zu ermöglichen.

2.3 Nutzungseinheiten und Flächen

Folgende Nutzungseinheiten sind im Gebäude unterzubringen:

	HNF(m ²) nach SIA 416 (2003)	NF(m ²) nach SIA 416 (2003)
Kantonaler Krisenstab (KKS)		
Kantonale Krisenorganisation (KKO)	268	476
Kantonspolizei Basel Stadt (KAPO)	1546	1838
Einsatzzentrale (EZ)	263	611
Polizeiposten	280	280
Reserve	210	210
TOTAL	2'567	3'415

3. Projekt

Das Projekt Umbau und Instandsetzung Spiegelhof umfasst die folgenden drei Schwerpunkte:

3.1 Umbau und Instandsetzung

Der Spiegelhof-Komplex wurde ursprünglich für das Polizeidepartement des Kantons Basel-Stadt konzipiert und von der Polizei belegt. In den 50er-Jahren wurde der damals dreigeschossige Gebäudekomplex entlang der Spiegelgasse um ein viertes Geschoss ergänzt. Das Gebäude wurde seither im Verlauf der Jahre immer wieder entsprechend den veränderten Ansprüchen der Nutzer angepasst und in Teilen umgebaut. Im Gebäude an der Spiegelgasse 6 – 12 sind heute bereits Teile des JSD untergebracht.

Das Projekt Umbau und Instandsetzung Spiegelhof sieht nun vor, in einem definierten Perimeter (vgl. Anhang) das Gebäude in seiner Raumaufteilung zu reorganisieren und die Bausubstanz den Anforderungen entsprechend instand zu setzen. Somit können die inneren Betriebsabläufe der betroffenen Nutzungseinheiten, aber auch die gegenseitige Einbindung der Nutzereinheiten optimiert werden.

3.2 Erneuerung Einsatzzentrale

Die Einsatzzentrale (EZ) ist zwingend auf den neuesten technischen Stand zu bringen, da die Funktionstüchtigkeit in Zukunft mit der vorhandenen Infrastruktur und Ausstattung nicht garantiert werden kann.

Die Erneuerung der EZ erlaubt es den Betreibern, ihre zentrale Aufgabe weiterhin wahrzunehmen. Die technischen Komponenten werden von Grund auf erneuert und auf den heutigen sicherheitstechnisch erforderlichen Stand gebracht. Diese technische Aufrüstung und die Zusammenlegung mit der Verkehrsleitzentrale erlaubt es, die vom Krisenstab geführten Ereignisse sowie Grosseinsätze der Polizei optimal zu koordinieren.

Darüber hinaus funktioniert die erneuerte Anlage in Verbindung mit der EZ der Sanität resp. der Feuerwehr (Lützelhof bzw. Hebelstrasse) als redundante Einsatzzentrale.

3.3 Erdbebenertüchtigung nach BWK III

Im Bericht an den Regierungsrat (P0002441) betreffend Bezeichnung der Bauten und Anlagen mit lebenswichtiger Bedeutung (Lifeline-Bauwerke) vom 18. März 2004 ist die Einsatzzentrale der Kantonspolizei im Spiegelhof bestimmungsgemäss als Lifeline-Anlage erfasst. Der Spiegelhof an der Spiegelgasse 6-12 ist somit wichtiges Führungs-, Lage und Übermittlungszentrum für den Kantonalen Führungsstab (KKS) und die Krisenorganisation (KKO).

Die Machbarkeitsstudie der Firma Lüem AG zeigt, dass der Spiegelhof nicht im geforderten Mass erdbebenresistent ist. Die vorgeschlagenen Massnahmen zur Erdbebenertüchtigung beziehen sich deshalb auf die Lifeline-Nutzung und sichern im Erdbebenfall die Aufrechterhaltung des Betriebs.

Die Massnahmen sehen im Wesentlichen das Schliessen der vorhandenen Dilatationsfugen (Bewegungsfugen) und das Errichten von zusätzlichen Stahlbetonwänden, sowie die Verstärkung bestehender Wände vor. Die Ertüchtigung schliesst haustechnische Massnahmen mit ein.

Die Ertüchtigungsmassnahmen erstrecken sich über den Hauptkörper des Gebäudes an der Spiegelgasse 6-12 (Treppenhaus im Haus Nr.6 bis und mit Hofzufahrt im Haus Nr.12) und schliessen alle Geschosse vom Untergeschoss bis zum Dachgeschoss sowie den zwischen den beiden Höfen gelegenen Anbau gegen die Petersgasse hin mit ein.

3.4 Projektorganisation

Die Projektorganisation erfolgt gemäss dem Konzept für den Investitionsablauf der Zentralen Raumdienste Kanton Basel-Stadt (ZRD) nach dem 3-Rollenmodell. Dabei fungiert das Hochbauamt (S&A-H) im Bau- und Verkehrsdepartement (BVD) im Auftrag der Eigentümervertreter als zentrales Baufachorgan, das Justiz- und Sicherheitsdepartement (JSD) ist als Nutzer vertreten und Immobilien Basel-Stadt (IBS) nimmt als Eigentümervertreter die Eigentümerinteressen wahr.

Die Baukommission als strategisches Kontrollorgan setzt sich aus dem Finanzdepartement (IBS), dem BVD (S&A-H) und den Vertreterinnen und Vertretern des JSD zusammen.

Die Projektleitung besteht aus dem BVD (S&A-H, Vorsitz) und den Vertreterinnen und Vertretern des JSD, fallweise der IBS sowie dem beauftragten Planer (ohne Stimmrecht).

4. Kosten

4.1 Planungskredit Vorprojekt

Mit dem vorliegenden Ausgabenbericht wird der im Investitionsprogramm bereitgestellte Projektierungskredit in der Höhe von CHF 700'000 (Beschluss Nr. 10/33/36.8 vom 2. November 2010) zur Erarbeitung eines Vorprojektes für den Umbau und die Instandsetzung des Standorts Spiegelhof, inkl. dessen Erdbebenertüchtigung, beantragt.

4.2 Gesamtinvestitionskosten

Die Gesamtkosten für das Bauvorhaben Umbau und Instandsetzung Spiegelhof, inkl. Erdbebenertüchtigung nach BWK III, wurden durch den beauftragten Planer (IN-Architektur Seiler Heiniger GmbH) in der Machbarkeitsstudie anhand von Flächen- und Volumenberechnungen ermittelt und inkl. Honorare, Nebenkosten, Reserven und 8% MWSt. mit der phasenüblichen Genauigkeit von +/-20% mit CHF 30.0 Mio. angegeben.

Es ist auch Bestandteil des Vorprojekts, die Gesamtinvestitionskosten zu präzisieren und dem Grossen Rat anschliessend mit dem Kreditantrag für das Bauprojekt vorzulegen.

5. Wirtschaftlichkeit

5.1 Investitionskosten

Die Gesamtinvestition von CHF 30.0 Mio. (inkl +/-20% Ungenauigkeit, MwSt. und Betriebseinrichtung) schlüsselt sich in rund CHF 27.0 Mio. für die baulichen Massnahmen und CHF 3.0 Mio. für die Betriebseinrichtungen (insbesondere Technik für die Einsatzzentrale) auf. Daraus ergibt sich bei 174 angestrebten Arbeitsplätzen eine Investition von rund CHF 155'000 pro Arbeitsplatz, respektive CHF 3'750 pro m2 Geschossfläche für die baulichen Massnahmen.

Die vergleichsweise hohen Kosten für den Umbau des Spiegelhofs resultieren zum einen daraus, dass der Spiegelhof als Lifeline-Gebäude deklariert ist und damit gegen Erdbebeneinwirkungen auf die Bauwerksklasse III ertüchtigt werden muss. Dieser Eingriff ist im Bestand besonders kostspielig. Zum anderen ergeben sich die Kosten aus der unterdurchschnittlichen Flächeneffizienz des Spiegelhofes (siehe 5.3.)

5.2 Folgekosten

Die angestrebten Umbaumassnahmen werden keine wesentlichen Auswirkungen auf die zukünftigen Unterhalts- und Betriebskosten des Spiegelhofs haben.

Die Integration der Verkehrsleitzentrale in den Spiegelhof wird am Standort Schwarzwaldallee Leerflächen von ca. 80m² erzeugen, die nach angemessenen Anpassungsarbeiten voraussichtlich einer Büronutzung durch die Polizei zugeführt werden.

5.3 Flächeneffizienz

Der Projektperimeter umfasst eine Geschossfläche (GF) von 7'200 m² bei 3'400 m² Nutzfläche (NF, siehe auch: 2.3). Daraus resultiert ein Verhältnis von NF zu GF von 47%. Dies stellt für ein Bürogebäude einen unterdurchschnittlichen Wert dar, der jedoch aufgrund der Bestandsstruktur („Einbänder“) des Spiegelhofs kaum optimierbar ist.

Pro Arbeitsplatz ergeben sich gemäss Machbarkeitsstudie im Durchschnitt 14.9 m² Hauptnutzfläche (HNF) nach dem Umbau im Gegensatz zu 19.8 m² HNF vor dem Umbau. Die Effizienzsteigerung bei der HNF ergibt sich aus einer optimierten Nutzung. So beträgt die Anzahl der im Projektperimeter derzeit untergebrachten Arbeitsplätze 157, nach dem Umbau werden es gemäss Machbarkeitsstudie jedoch 174 sein.

6. Termine

Die Terminierung der einzelnen Phasen erfolgte in Abstimmung mit den Betriebsabläufen der Nutzer.

6.1 Termine gemäss Antrag

Das Gesamtvorhaben geht von folgenden Terminen aus:

Vorprojekt	Januar - Juni 2012
Ratschlag Baukredit	Juli 2012 - Januar 2013
Bauprojekt	Januar - Juni 2013
Baubewilligungsverfahren	Juli - November 2013
Ausschreibung	August 2013 – August 2014
Bauausführung	August 2014 - August 2016
Inbetriebnahme	September - Oktober 2016
Bezug	ab November 2016

6.2 Weiteres Vorgehen

Um geeignete Planerteams für die Projektierung zu evaluieren, wird voraussichtlich im Zeitraum zwischen April und September 2011 eine Planersubmission im offenen Verfahren durchgeführt. Auf dieser Grundlage könnte bei einer positiven Beurteilung des vorliegenden Kreditantrags durch den Grossen Rat direkt im Anschluss das Vorprojekt ausgearbeitet werden.

7. Antrag

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

Der Regierungsrat beantragt dem Grossen Rat, gestützt auf die Ausführungen im vorliegenden Ausgabenbericht, die Annahme des nachstehenden Beschlussentwurfs.

Im Namen des Regierungsrates des Kanton Basel-Stadt



Dr. Guy Morin
Präsident

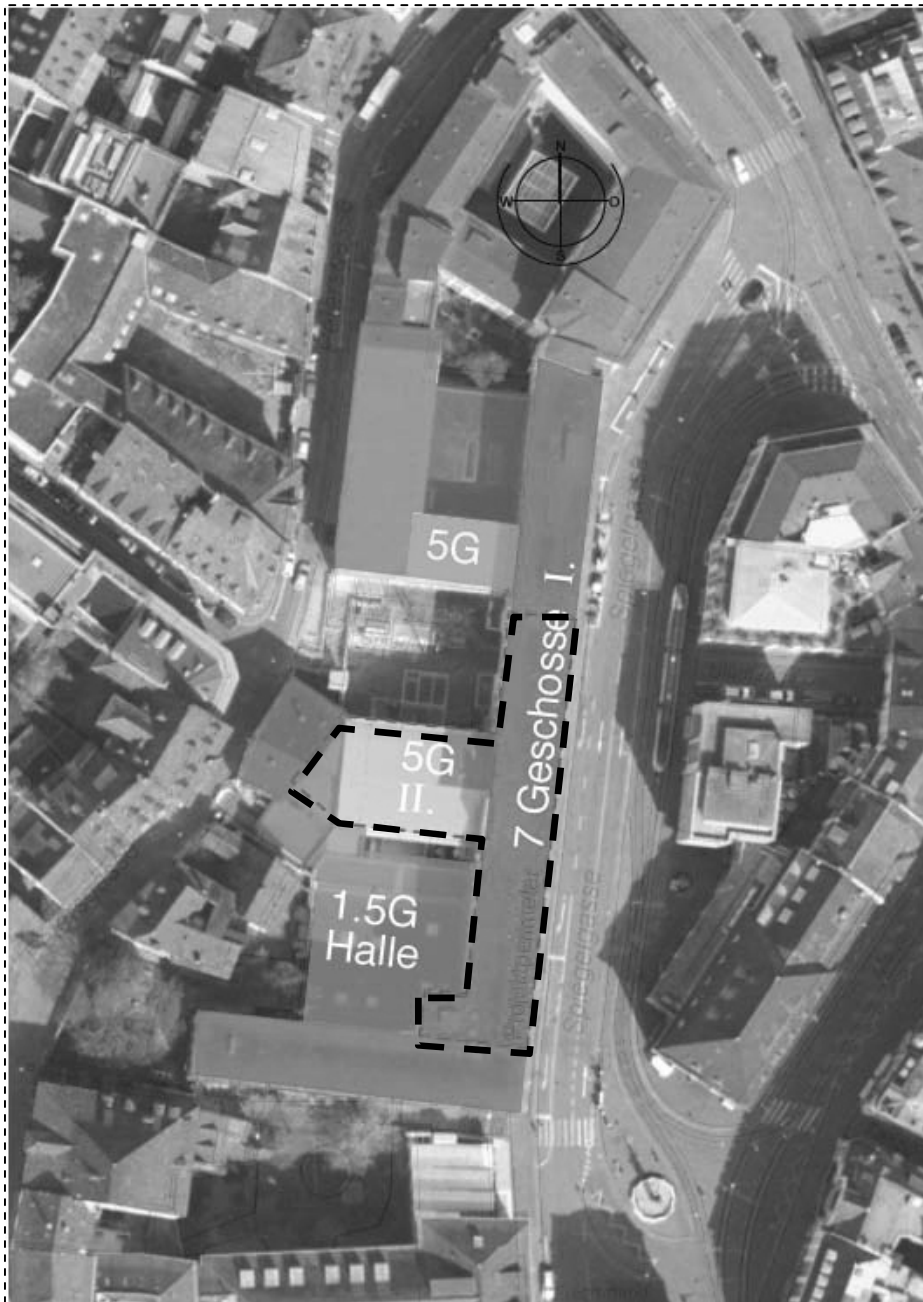


Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin

Beilagen:

Entwurf Grossratsbeschluss
Plan Projektperimeter

Projektperimeter (gestrichelte Linie)



Grossratsbeschluss

Umbau und Instandsetzung Spiegelhof (UMIS)

Planungskredit für das Vorprojekt

(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 Erarbeitung des Vorprojekts zur Umsetzung des Umbaus und der Instandsetzung Spiegelhof (UMIS), inkl. Erdbebenertüchtigung nach BWK III, wird ein Planungskredit von CHF 700'000, 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 200'000) und 2012 (CHF 500'000) des Investitionsbereichs Übrige, Teil Hochbauten Verwaltungsvermögen, Pos. 4205.100.26000, Finanzdepartement, Immobilien Basel-Stadt, bewilligt.

Dieser Beschluss ist zu publizieren.