



Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt

An den Grossen Rat

11.0914.01

BVD/P110914
Basel, 22. Juni 2011

Regierungsratsbeschluss
vom 21. Juni 2011

Ausgabenbericht

Instandsetzung „Erlkönig“ (Erlenmatt)

Kreditbegehren für das Bauprojekt

Inhaltsverzeichnis

1.	Begehren	3
2.	Begründung	3
2.1	Ausgangslage	3
2.2	Projektziele	4
3.	Projekt.....	5
3.1	Gebäudehülle.....	5
3.2	Oberflächen	5
3.3	Gebäudetechnik.....	5
3.4	Projektorganisation	5
4.	Kosten.....	5
4.1	Projektkredit	6
4.2	Gesamtinvestitionskosten.....	6
5.	Wirtschaftlichkeit.....	6
5.1	Einordnung der Investitionskosten.....	6
5.2	Folgekosten	6
6.	Termine	7
6.1	Termine gemäss Antrag.....	7
6.2	Weiteres Vorgehen	7
7.	Antrag	8
	Grossratsbeschluss	10

1. Begehr

Mit diesem Ausgabenbericht beantragen wir, für die Instandsetzung des „Erlkönigs“ (Erlenmatt) einen Kredit in der Höhe von CHF 1'000'000, inkl. 8% MwSt (Preisbasis Nordwestschweizerischer Baupreisindex Hochbau Basel-Stadt vom Oktober 2010 = 118.5 / Basis Oktober 1998 = 100 Punkte), zu Lasten der Rechnungen 2011 (CHF 200'000) und 2012 (CHF 800'000) des Investitionsbereichs Übrige, Teil Hochbauten im Verwaltungsvermögen, Position 4201.1945.6000, Finanzdepartement, Immobilien Basel-Stadt, zu bewilligen.

2. Begründung

2.1 Ausgangslage

Das Wirtschaftsgebäude für den Badischen Bahnhof, heute bekannt als „Erlkönig“, wurde 1908 geplant und anschliessend realisiert. Ursprünglich im Gleisfeld des ehemaligen Güterbahnhofs der Deutschen Bahn gelegen, wurde der „Erlkönig“ im Rahmen der Quartiersentwicklung "Erlenmatt" in die neue Parkanlage integriert und begrenzt diese auf der Seite Riehenring.

Der Regierungsrat plant, das bestehende Gebäude des heutigen „Erlkönig“ im sich stark verändernden Umfeld der Erlenmatt zu erhalten. Der Standort soll in Zukunft den bewährten quartierbezogenen soziokulturellen Nutzungen zur Verfügung stehen und als Ankerpunkt für das soziale und kulturelle Leben auf der Erlenmatt dienen. Mit einem attraktiven gastronomischen und kulturellen Angebot erhält er in den kommenden Jahren zusätzlich eine wichtige „Scharnierfunktion“ für das Zusammenwachsen des neuen Quartiers mit seinem Umfeld. So kann die Erlenmatt nicht zuletzt auch in der langen Periode reger Bautätigkeit ein attraktiver Ort für verschiedene Nutzergruppen bleiben. Das Betreiberauswahlverfahren wird im Sommer/Herbst 2011 durchgeführt. Zu den zentralen Auswahlkriterien wird das Vorweisen eines Betriebskonzepts gehören, das eine dem Standort angemessene Nutzung ermöglicht.

Es wurden verschiedene Szenarien zur Instandsetzung abgeklärt: Eine Maximalvariante, die eine Gesamterneuerung der Liegenschaft vorgesehen hätte, würde Kosten in der Höhe von etwa CHF 4.5 Mio. ohne Betriebseinrichtung zur Folge haben. Dieses Szenario wurde verworfen, da die Situation auf der Erlenmatt in den nächsten Jahren noch zu unbestimmt ist, als dass diese massive Investition hätte gerechtfertigt werden können. Auf der anderen Seite wurde auch die Idee diskutiert, die Liegenschaft vollständig zurückzubauen. Aufgrund der Überlegungen (die bereits im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan der „Erlenmatt“ gemacht wurden), wonach der „Erlkönig“ grundsätzlich zu erhalten sei, wurde diese Idee aber letztlich verworfen.

Es ist mit einer gewissen Unsicherheit behaftet, wie hoch die Rendite im "Erlkönig" in den nächsten Jahren mit intensiver Bautätigkeit in unmittelbarer Nachbarschaft ausfallen wird. Zum heutigen Zeitpunkt ist daher schwierig abzuschätzen, zu welchen Anteilen die Erneuerungskosten wieder eingespielt werden können. Grundlegendes Ziel für das vorliegende Projekt ist es daher, im nächsten Schritt eine minimale Instandsetzung für den „Erlkönig“ durch-

zuführen. Als Basis für die geplanten Instandsetzungsarbeiten dient eine Zustandsanalyse von Merkle Architekten, durchgeführt im Herbst 2010.

Die parallel zu diesem Kreditbegehrung laufende Betreiberausschreibung wird gleichzeitig zeigen, wie potentielle Betreiber die wirtschaftlichen Möglichkeiten an diesem Ort einschätzen. Diese Einschätzungen werden sich in den Mietzinsangeboten niederschlagen.

2.2 Projektziele

Vor dem oben aufgezeigten Hintergrund ist es vorgesehen, die Liegenschaft für den Zeitraum von 15 Jahren lediglich in ihrer Grundsubstanz zu erhalten. In diesem Zeitraum wird sich die umliegende Bebauungsstruktur entwickeln und das Areal Erlenmatt weiter Gestalt annehmen, sodass dereinst über die weitere Entwicklung des "Erlkönigs" entschieden werden kann.

Das Gebäude soll in diesem Zeitraum weiterhin als soziokultureller und gastronomischer Betrieb funktionieren (siehe 2.1.) und zu diesem Zweck mit den dafür notwendigen minimalen Massnahmen erhalten werden.

Folgende Massnahmen sind Bestandteil des vorliegenden Kreditantrags:

- Komplette Dachsanierung inkl. Dämmung
- Sanierung defekter Fenster und Sonnenschutz im EG
- Ausbesserung der Fassade
- Sanierung der Elektroinstallationen im EG/UG
- Revisionsarbeiten an der bestehenden Heizung
- Minimale Instandsetzung der Sanitäranlagen (ohne Grundleitungen)
- Kompletter Rückbau der bestehenden Küche
- Instandsetzung der Oberflächen der Innenräume im Erdgeschoss („Pinselsanierung“)

Folgende Massnahmen sind nicht Bestandteil des vorliegenden Antrags:

- Erdbebenentlastungsmassnahmen
- Austausch / Neubau der Wärmeverteilung
- Sanierung der Grundleitungen
- Energetische Gesamtsanierung (ausgenommen Dach: wird im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen als sinnvolle vorgezogene Maßnahme realisiert)
- Maßnahmen zur Erreichung der Behindertentauglichkeit

Sämtliche Massnahmen in Zusammenhang mit diesem Antrag erfolgen unabhängig von der Nutzung in den nächsten ca. 15 Jahren. Anforderungen an das Gebäude bzw. deren bauliche Auswirkungen, die durch die Nutzung hervorgerufen werden, werden nicht durch den beantragten Kredit getragen und müssten entsprechend durch einen potentiellen Nutzer übernommen werden.

In einer späteren Phase, welche ebenfalls nicht Bestandteil dieses Antrages ist, sollen die Langzeitmaßnahmen (Gesamterneuerung, Umbau, Rückbau) aufgrund der Situation in der gesamten Überbauung / Park "Erlenmatt" und der dann neu zu definierenden Funktion des „Erlkönigs“ realisiert werden.

3. Projekt

Das vorliegende Projekt umfasst die folgenden Massnahmen:

3.1 Gebäudehülle

Im Sinne eines Schwerpunkts ist eine komplette Dachsanierung geplant. Hierzu wird das Dach bis zur Unterkonstruktion zurückgebaut und es werden schadhafte Stellen des Dachstuhls instand gesetzt. Neben der neuen Dacheindeckung ist eine Dämmung der Dachfläche vorgesehen. Zusätzlich werden die Lukarnen (Dachfenster) saniert und die Dachrandabschlüsse erneuert. Im Aussenbereich werden schadhafte Stellen der Fassade ausgebessert und defekte Fenster sowie deren Sonnenschutz im Erdgeschoss erneuert.

3.2 Oberflächen

Im Projekt enthalten ist eine Instandsetzung der Oberflächen (Anstrich, Boden) im Erdgeschoss.

3.3 Gebäudetechnik

Das Projekt sieht vor, die bestehende Gebäudetechnik zu erhalten. So wird die Heizung revidiert und die sanitären Einrichtungen werden lediglich minimal instand gesetzt (bei Bedarf Ersatz der Geräte, hygienische Massnahmen etc.). Die elektrischen Installationen im Erdgeschoss und im Keller werden erneuert.

3.4 Projektorganisation

Die Projektorganisation erfolgt gemäss den Ausführungsbestimmungen für den Investitionsablauf der Zentralen Raumdienste Kanton Basel-Stadt (ZRD) nach dem 3-Rollenmodell. Dabei ist das Hochbauamt (S&A-H) das vom Eigentümervertreter beauftragte zentrale Baufachorgan. Die Allmendverwaltung (TBA-AV) vertritt die allgemeinen Nutzerinteressen und Immobilien Basel-Stadt (IBS) nimmt als Eigentümervertreter die Eigentümerinteressen wahr. Die Baukommission als strategisches Kontrollorgan setzt sich aus Vertretern des FD (IBS) und des BVD (S&A-H und TBA-AV) zusammen. Die Projektleitung setzt sich zusammen aus Vertretern des BVD (S&A-H mit Vorsitz und TBA-AV), fallweise ergänzt durch Vertreter des FD (IBS) und dem beauftragten Planerteam (ohne Stimmrecht).

4. Kosten

Sämtliche mit diesem Ausgabenbericht beantragten Kosten des Projekts Instandsetzung „Erlkönig“ (Erlenmatt) dienen der Bausubstanzerhaltung über die nächsten ca. 15 Jahre. Mit dem Schwerpunkt Dachsanierung (vgl. 3.1. Dach) werden Massnahmen im Sinne einer nachhaltigen Investition getätigt. Auf weitere Vorleistungen wird aufgrund der derzeit unklaren langfristigen Nutzung des Erlkönigs bewusst verzichtet. Mit dem Ziel der Bausubstanzerhaltung wird auf allfällige Bedingungen einer mittelfristigen Nutzung nicht reagiert; entsprechende nutzerspezifische Investitionen sind nicht Bestandteil dieses Ausgabenberichts.

4.1 Projektkredit

Mit dem vorliegenden Ausgabenbericht wird die Genehmigung der im Investitionsprogramm eingestellten Summe in der Höhe von CHF 1.0 Mio. (Beschluss Nr. 10/26/60 vom 31. August 2010) zur Umsetzung des Projektes Sanierung „Erlkönig“ (Erlenmatt) beantragt.

4.2 Gesamtinvestitionskosten

Die Gesamtkosten für das Bauprojekt Instandsetzung „Erlkönig“ (Erlenmatt) wurden durch den beauftragten Planer (Merkle Architekten) in der Machbarkeitsstudie anhand einer Zustandsanalyse und dem daraus abgeleiteten Massnahmenkatalog ermittelt und inkl. Honorare, Nebenkosten, Reserven und 8% MWSt mit der phasenüblichen Genauigkeit von +/-15% mit CHF 1.0 Mio. angegeben.

Sanierung Erlkönig		CHF	CHF
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten		25'000
BKP 2	Gebäude		800'000
21	Rohbau 1	50'000	
22	Rohbau 2	360'000	
23	Elektroanlagen	190'000	
24	HLKK	25'000	
25	Sanitäranlagen	10'000	
27	Ausbau 1	5'000	
28	Ausbau 2	50'000	
29	Honorare	110'000	
BKP 5	Baunebenkosten		15'000
Total Investitionskosten Sanierung Erlkönig exkl. 8.0% MWSt			840'000
Reserven ca. 10%			85'000
MWSt 8.0%			75'000
Total Investitionskosten Instandsetzung „Erlkönig“ inkl. 8.0% MWSt			1'000'000

5. Wirtschaftlichkeit

5.1 Einordnung der Investitionskosten

Mit den vorgesehenen Mitteln stehen für die Instandsetzung des „Erlkönigs“ bei einer Geschossfläche von 1'350m² nach SIA 416 rund CHF 740/m² zur Verfügung. Da es sich mit Ausnahme der Dämmung des Dachs um Massnahmen im Rahmen von Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten handelt, erscheint der Kostenbenchmark im Vergleich zu vergleichbaren Sanierungen und Neubauten plausibel.

5.2 Folgekosten

Durch die vorgesehenen Massnahmen entstehen keine zusätzlichen Folgekosten. Vielmehr resultiert aus der neuen Dachdämmung und dem vereinzelten Austausch defekter Fenster

eine Reduktion der Energiekosten. Durch den gebündelten Eingriff wird verhindert, dass immer wieder Einzelmaßnahmen zur Sicherung und Erneuerung einzelner Bauteile ergriffen werden müssen. Dies würde letztendlich teurer werden als das vorgeschlagene Vorgehen.

Die geplanten Massnahmen stehen in keinem Widerspruch zu Folgeinvestitionen.

6. Termine

Die Terminierung der einzelnen Phasen ist in Abstimmung mit den Umgebungsarbeiten im Areal erfolgt.

6.1 Termine gemäss Antrag

Terminlich wird das Gesamtvorhaben folgendermassen abgewickelt:

Bauprojekt	Mai - Juni 2011
Unternehmersubmission	September - Oktober 2011
Ausführungsplanung	Juli - Oktober 2011
Realisierung	November 2011 – April 2012
Bauende	April 2012

6.2 Weiteres Vorgehen

Die Allmendverwaltung führt im Sommer 2011 eine Nutzerausschreibung durch, mit dem Ziel, den Betrieb des „Erlkönigs“ im Frühjahr/Sommer 2012 wieder aufzunehmen.

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 Regierungsrats des Kanton Basel-Stadt



Dr. Guy Morin
Präsident

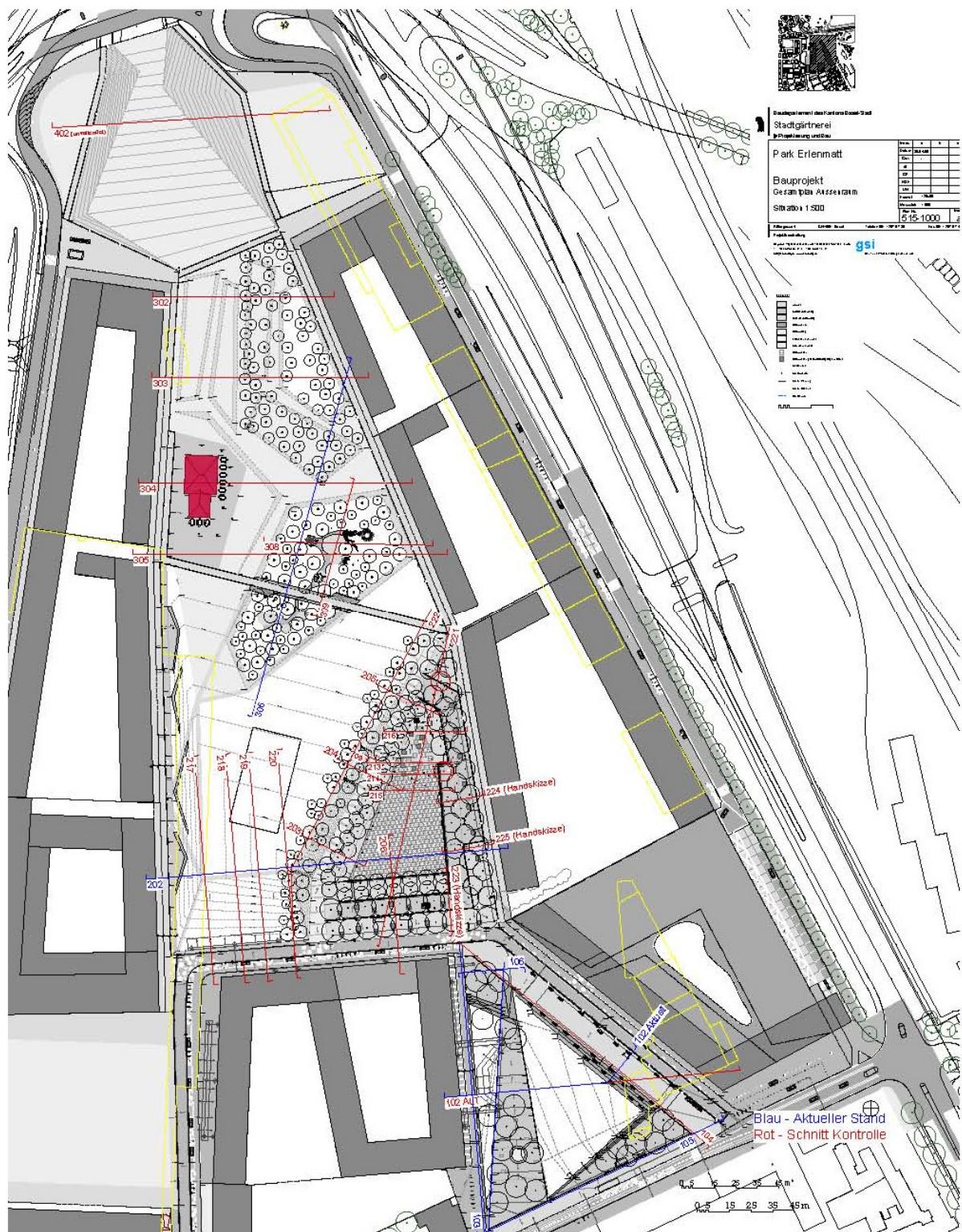


Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin

Beilagen:

- Entwurf Grossratsbeschluss
- Situationsplan

Situationsplan



Grossratsbeschluss

Instandsetzung „Erlkönig“ (Erlenmatt)

Kreditbegehren für das Bauprojekt

(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:

1. Sanierung Erlkönig (Erlenmatt)

://: Für die Umsetzung des Bauprojekts Instandsetzung „Erlkönig“ (Erlenmatt) wird ein Kredit in der Höhe von CHF 1'000'000, inkl. 8% MwSt (Preisbasis Nordwestschweizerischer Baupreisindex Hochbau Basel-Stadt vom Oktober 2010 = 118.5, Basis Oktober 1998 = 100 Punkte), zu Lasten der Rechnungen 2011 (CHF 200'000) und 2012 (CHF 800'000) des Investitionsbereichs Übrige, Teil Hochbauten im Verwaltungsvermögen, Pos. 4201.1945.6000, Finanzdepartement, Immobilien Basel-Stadt, bewilligt.

Dieser Beschluss ist zu publizieren.