



An den Grossen Rat

14.1244.01

BVD/P141244

Basel, 24. September 2014

Regierungsratsbeschluss vom 23. September 2014

## Ratschlag

### zur Sanierung und Modernisierung der St. Jakobshalle Basel



# Inhalt

<b>1. Begehren.....</b>	<b>3</b>
<b>2. Begründung.....</b>	<b>3</b>
2.1 Ausgangslage .....	3
2.2 Handlungsbedarf .....	3
2.3 Konzeptvarianten .....	4
2.4 Projektierungsausgaben .....	4
<b>3. Projektgrundlagen.....</b>	<b>4</b>
3.1 Raumprogramm .....	4
3.2 Projektziele.....	5
3.3 Projektorganisation .....	5
3.4 Projektwettbewerb und Vorprojekt.....	5
3.5 Quartierplanverfahren .....	6
<b>4. Projekt.....</b>	<b>6</b>
4.1 Städtebau und Architektur.....	6
4.2 Räume und Funktionen.....	7
4.3 Bautechnik und Statik .....	8
4.4 Gebäudetechnik und Energie .....	8
4.5 Brandschutz und Fluchtwege.....	9
<b>5. Nutzung und Betrieb .....</b>	<b>9</b>
5.1 Zuschauerkapazität.....	9
5.2 Vermietung.....	10
5.3 Belegung und Auslastung .....	10
<b>6. Kosten und Finanzierung .....</b>	<b>10</b>
6.1 Investitionskosten für die bauliche Sanierung und Modernisierung .....	10
6.2 Investitionskosten für technische Einrichtungen, Mobiliar und Umzüge.....	12
6.3 Kennzahlen .....	13
6.4 Folgekosten Bau und Technik .....	13
6.5 Folgekosten Nutzung und Betrieb.....	13
6.6 Erträge.....	14
6.7 Wirtschaftlichkeit .....	14
<b>7. Termine und Etappierung.....</b>	<b>15</b>
7.1 Planung, Projektierung, Realisation.....	15
7.2 Etappierung.....	15
<b>8. Formelle Prüfungen und Regulierungsfolgenabschätzung.....</b>	<b>15</b>
<b>9. Antrag.....</b>	<b>15</b>

## 1. Begehren

Mit diesem Ratschlag beantragen wir Ihnen, für die Sanierung und Modernisierung der St. Jakobshalle Basel einmalige Ausgaben von 105'000'000 Franken zu bewilligen. Diese Ausgaben teilen sich wie folgt auf:

Fr.	100'000'000	für die bauliche Sanierung und Modernisierung der St. Jakobshalle Basel zu Lasten Investitionsbereich 4 „Hochbauten im Verwaltungsvermögen, Teil Bildung“
Fr.	3'000'000	für energetische Zusatzmassnahmen zu Lasten der Rahmenausgabenbewilligung Klimaneutrale Verwaltung, Investitionsbereich 4 „Hochbauten im Verwaltungsvermögen, Teil Übrige“
Fr.	2'000'000	für technische Einrichtungen, Mobiliar und Umzüge der St. Jakobshalle zu Lasten Investitionsbereich 6 „Bildung“

## 2. Begründung

Die Ausgangslage, der Handlungsbedarf und verschiedene Konzeptvarianten wurden im Ratschlag Nr. 10.2351.01 vom 19. Januar 2011 zu den Projektierungsausgaben ausführlich beschrieben und werden im Folgenden kurz zusammengefasst.

### 2.1 Ausgangslage

Die 1975 eröffnete St. Jakobshalle wurde von Giovanni Panozzo geplant und gebaut. Der Gebäudekomplex mit einem Gesamtflächenangebot von rund 22'000 m<sup>2</sup> ist eine öffentliche Einrichtung und beherbergt neben der grossen Halle verschiedene kleinere, teilweise multifunktionale Hallen und Räume für Breitensport sowie für Veranstaltungen und Events. Mit einer Zuschauerkapazität von heute maximal 9'000 Personen ist die St. Jakobshalle die zweitgrösste Veranstaltungshalle der Schweiz. Die St. Jakobshalle übernimmt seit jeher eine Doppelfunktion: einerseits bietet sie Räume für den Schul-, Universitäts- und Vereinssport, andererseits ist sie Durchführungsstätte für Events in den Bereichen Sport und Kultur sowie für verschiedenste Firmenanlässe (Generalversammlungen, Konferenzen, Kongresse und Tagungen). Nach bald vierzig Betriebsjahren besteht dringender Sanierungsbedarf.

### 2.2 Handlungsbedarf

Aus bautechnischer Sicht müssen besonders die Gebäudehülle und die technischen Installationen saniert werden. Die Fassaden aus Beton haben keine Wärmedämmung und die Fenster sind undicht. Auch die Dächer sind kaum gedämmt und am Ende ihrer Lebensdauer. Die Heizungs-, Lüftungs-, Elektro- und Sanitäranlagen müssen erneuert und den heutigen Bedürfnissen und Standards angepasst werden. Hinzu kommen die notwendigen Anpassungen an die Sicherheitsstandards bezüglich Erdbebenschutz, Brandschutz und Entfluchtung.

Um die Betriebstauglichkeit aufrecht zu erhalten und die Sicherheitsanforderungen zu erfüllen wurden in den letzten Jahren verschiedene unumgängliche Sanierungsmassnahmen umgesetzt. Mit diesen Massnahmen konnten die drängendsten Probleme behoben werden. Eine Weiterführung der bisherigen modulartigen Sanierungsstrategie ist in Zukunft nicht mehr möglich. Die Umsetzung umfassender Sanierungsmassnahmen bedingt ein technisches, bauliches und betriebliches Gesamtkonzept.

Auch aus betrieblichen Gründen ist eine Sanierung der St. Jakobshalle unumgänglich. Zur Aufrechterhaltung der Konkurrenzfähigkeit müssen neben der Modernisierung der technischen Infrastruktur auch die Backstage-, Publikums- und Catering-Bereiche ausgebaut und zeitgemässen Standards angepasst sowie die Ein- und Ausfahrt für grosse Lastwagen ermöglicht werden.

## 2.3 Konzeptvarianten

In den Jahren 2009 und 2010 erarbeitete eine Projektorganisation auf der Basis des „Dreirollenmodells“ mit Vertretern des Finanzdepartements (Immobilien Basel-Stadt), des Bau- und Verkehrsdepartements (Hochbauamt) und des Erziehungsdepartements (Zentrale Dienste) zusammen mit externen Planern verschiedene Szenarien für eine Sanierung mit unterschiedlichen Betriebskonzepten. Auf der Basis dieser breiten Auslegeordnung konnten die Projektgrundlagen und Ziele definiert werden.

## 2.4 Projektierungsausgaben

Mit Beschluss Nr. 11/45/12./1G bewilligte der Grosse Rat des Kantons am 9. November 2011 Projektierungsausgaben in der Höhe von 4,8 Mio. Franken. Mit diesem Entscheid sprach er sich auch für das Szenario einer optimierten Variante für eine „Neuorientierung in der bestehenden baulichen Struktur“ aus. Dem Antrag für die Projektierungsausgaben lag eine Grobkostenschätzung mit einem oberen Gabelwert von 111,8 Mio. Franken zu Grunde. Die Kostengenauigkeit lag phasengerecht bei  $\pm 30\%$ .

## 3. Projektgrundlagen

Als Basis für die Projektierungsarbeiten wurden zusammen mit einem Architekturbüro die notwendigen Vorabklärungen getroffen und Grundlagen aufbereitet sowie in enger Zusammenarbeit mit der Direktion der Halle das Raumprogramm definiert.

### 3.1 Raumprogramm

Das Raumprogramm beschreibt alle betriebsnotwendigen Anforderungen. Daraus resultieren folgende Nettogeschossflächen (NGF) gemäss SIA 416:

<i>Nutzung</i>		<i>NGF m<sup>2</sup></i>
<b>Arena</b>		<b>18'269</b>
Veranstaltungsflächen	3'507	
Veranstaltungsbetrieb	2'295	
Zuschauieranlagen	11'261	
Medien	71	
Veranstaltung	214	
Gastronomie Produktion	921	
<b>Trakt Süd</b>		<b>3'628</b>
Säle Basel und Liestal	1'064	
Schwimmbhalle	817	
Halle Süd (kleine Halle)	1'747	
<b>Trakt Nord</b>		<b>5'393</b>
Turnhallen, Gymnastikhalle	3'022	
Halle Nord (Tennishalle)	2'371	
<b>Verwaltung und Betrieb</b>		<b>3'629</b>
Verwaltung	483	
Betrieb	3'146	

<b>Funktionsflächen</b>	<b>7'624</b>
Funktion ehemaliger Turm (Kiosk, Bankomat, BVB Haltestelle)	50
Technikgeschoss, 1. UG	7'574
<b>Total m<sup>2</sup></b>	<b>38'543</b>

### 3.2 Projektziele

Dem Projekt „Sanierung und Modernisierung der St. Jakobshalle Basel“ wurden folgende Ziele zugrunde gelegt:

- Instandsetzung für eine weitere Nutzungsperiode
- Anpassung von Betriebstauglichkeit und Sicherheit an zeitgemässe Standards
- Ausbau und Modernisierung der Infrastruktur
- Optimieren der Betriebsabläufe
- Maximierung der Zuschauerkapazität
- Optimierung bezüglich Energie und Ökologie
- hohe Wirtschaftlichkeit bezüglich Investitions-, Betriebs- und Lifecycle-Kosten
- hohe architektonische und gestalterische Qualität
- hochwertige Umgebungsgestaltung
- Realisierung unter Berücksichtigung der betrieblichen Randbedingungen

### 3.3 Projektorganisation

Für die Projektierung und Realisierung der Sanierung und Modernisierung der St. Jakobshalle Basel wurde eine Projektorganisation nach dem Konzept und den Ausführungsbestimmungen für den Investitionsablauf eingesetzt. Sie besteht aus folgenden Kerngremien:

- Projektleitung: Verantwortlich für die operative Umsetzung des Projekts,
- Baukommission: Verantwortlich für die strategischen Belange des Projekts,
- Lenkungsausschuss: Verantwortlich für die politischen Belange des Projekts.

In allen drei Kerngremien sind die Rollen Eigentümer (Finanzdepartement, Immobilien Basel-Stadt), Nutzer (Erziehungsdepartement, St. Jakobshalle Basel) und Hochbaudienste (Bau- und Verkehrsdepartement, Hochbauamt) vertreten.

### 3.4 Projektwettbewerb und Vorprojekt

Aufbauend auf Raumprogramm, Projektzielen und Projektorganisation wurde im Herbst 2012 unter der Federführung des Bau- und Verkehrsdepartements (Hochbauamt) ein anonymer Projektwettbewerb im selektiven Verfahren international ausgeschrieben. Ziel des Verfahrens war die Evaluation eines optimalen Projekts und die Auftragsvergabe an ein Generalplanerteam.

In der ersten Phase konnten sich Teams für die Teilnahme am Wettbewerb bewerben. Es konnten neun Teams für die zweite Stufe, den eigentlichen Projektwettbewerb, ausgewählt werden. Gewonnen hat das Projekt „Giovanni“ der Architektengemeinschaft Degelo/Berrel Berrel Kräutler aus Basel.

In intensiver Zusammenarbeit mit dem Hochbauamt und der St. Jakobshalle hat das Generalplanerteam auf der Basis des Wettbewerbsresultats und mit den Empfehlungen der Jury das Vorprojekt ausgearbeitet und der Projektorganisation zur Prüfung, Diskussion und Genehmigung vorgelegt.

### 3.5 Quartierplanverfahren

Die Parzelle, auf der die St. Jakobshalle bzw. das geplante erweiterte Vordach/Foyer vorgesehen ist, ist heute teilweise der Zone „städtischer Freiraum“ zugewiesen. Aus diesem Grund müssen eine Zonenänderung vorgenommen und die für die Realisierung notwendigen Regeln und Rahmenbedingungen neu festgeschrieben werden. Das Resultat des vorliegenden Projekts dient entsprechend nun als Grundlage für ein Quartierplanverfahren in Münchenstein.

## 4. Projekt

Bei der Ausarbeitung des Vorprojekts haben die Projektorganisation und die Planer alles daran gesetzt, die Projektziele so gut wie möglich zu erfüllen und ein massvolles Optimum aus den Möglichkeiten herauszuholen. Basis dafür bildete das im Ratschlag zur Projektierung definierte und im entsprechenden Bericht der Bau- und Raumplanungskommission weiter umschriebene Szenario B+. Dieses sah eine Maximierung der Zuschauerkapazität ohne wesentliche Veränderung der Gebäudehülle der Halle vor.

Neben der notwendigen Instandsetzungsarbeiten unter Erfüllung aller Vorschriften und Standards, der erforderlichen Modernisierung der Infrastruktur und der Verbesserung der Betriebsabläufe (u.a. vollständige Entflechtung der Besucherströme) konnten im vorliegenden Projekt nun insbesondere zwei neue Dimensionen eröffnet werden: *Der Zugang und das Foyer* werden bezüglich Fläche, Volumen und Attraktivität aufgewertet und *die Zuschauerkapazität* für Events in der Arena wird auf voraussichtlich rund 12'000 Personen erhöht, da davon ausgegangen wird, dass bei Grossveranstaltungen in der Arena nicht gleichzeitig grosse Veranstaltungen in den Trakten Nord und Süd stattfinden.

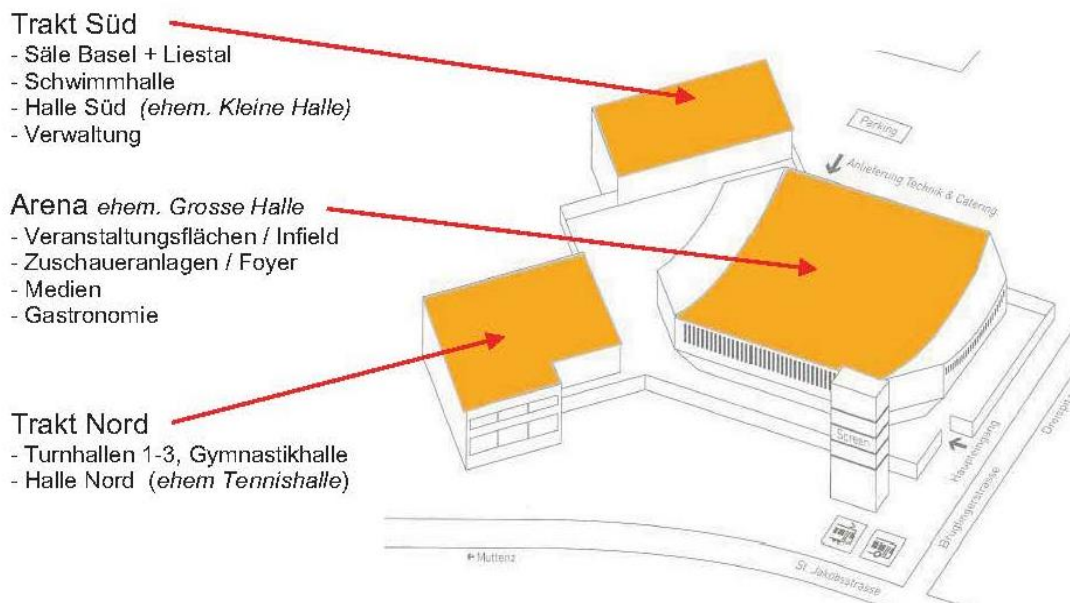
### 4.1 Städtebau und Architektur

Auf städtebaulicher Ebene wurde primär die Frage einer adäquaten Ein- und Zugangssituation der Event-, Sport- und Konzerthalle vom Format der St. Jakobshalle bearbeitet. Die neue Eingangssituation ist nun wesentlich grosszügiger und attraktiver. Mit einem auf der ganzen Länge aufgespannten Vordach wird neu ein Eingang auf Strassenniveau geschaffen und so ein präzise definierter, urbaner Platz formuliert. Die St. Jakobshalle rückt an die Strasse, erhält eine klare „Adresse“ und bildet ein gleichwertiges Gegenüber zum benachbarten Stadion. Zudem bietet der repräsentative Auftritt mit dahinterliegendem doppelgeschossigem Foyer einen wettergeschützten Empfang für die zahlreichen Besuchenden.

Das heutige Volumenkonglomerat mit Hauptbau und Annexbauten wird zu einem einzigen Haus zusammengefasst. Die Architektur wird vom fast schwebend anmutenden Dachfries dominiert, womit das ganze Ensemble beruhigt wird und eine zurückhaltende Eleganz ausstrahlt.

## 4.2 Räume und Funktionen

Die St. Jakobshalle besteht aus den drei Baukörpern: Arena, Trakt Süd und Trakt Nord.



Räume und Funktionen der heutigen St. Jakobshalle

### Arena

Für die Zuschauerinnen und Zuschauer in der Arena sind drei Bereiche vorgesehen: Publikumsbereich, Businessbereich und VIP-Bereich. Im Publikumsbereich erfolgt die Verpflegung über neue permanent eingerichtete Verpflegungsstände, welche die heute aufwändig und temporär aufgestellten Verpflegungsstände ersetzen. Im Business- und VIP-Bereich erfolgt die Gastronomie mittels einer neu gestalteten Gastro-Küche.

Für die Veranstaltungen in der Arena wird eine neue Befüllung und Entfluchtung erstellt und organisiert. Damit kann eine Zuschauerkapazität von rund 12'000 Personen erreicht werden, ohne dass die Halle erweitert werden muss. Teil dieses Konzepts ist auch die neue LKW-Hallenausfahrt. Mit dieser kann der Auf- und Abbau der Eventbetreiber wesentlich effizienter abgewickelt werden.

Durch die Verlegung der Bühne bei Konzerten auf die Seite des Foyers, wird der Backstage-Bereich im Erdgeschoss optimal angebunden. Die Veranstalterräume, WCs und Garderoben werden den heutigen Bedürfnissen entsprechend saniert.

Der Bereich der Arena wird mit einem neuen Mehrzweckraum erweitert. Bei Grossanlässen dient dieser Raum als Medientcenter, sodass die Schwimmhalle, die bisher jeweils als Medientcenter gebraucht wurde, ganzjährig dem Schwimmsport zur Verfügung steht. Der Mehrzweckraum kann auch multifunktional als eigene Betriebseinheit genutzt werden.

### Trakt Süd

Im Trakt Süd befinden sich im Erdgeschoss die Säle Basel und Liestal, die eine unabhängige Betriebseinheit bilden und für Generalversammlungen, Bankette, Schulungen, Gymnastik usw. genutzt werden können. Im 1. Obergeschoss befindet sich die Halle Süd (ehem. kleine Halle), die für Schul-, Vereins- und Sportanlässe zur Verfügung steht und ebenfalls unabhängig betrieben werden kann.

### Trakt Nord

Im Untergeschoss des Trakts Nord befinden sich drei Turnhallen und eine Gymnastikhalle, die vorwiegend dem Schulsport zur Verfügung stehen. Im 1. Obergeschoss ist die Halle Nord (ehem. Tennishalle).

### **Verwaltung**

Die Verwaltung der St. Jakobshalle umfasst Mitarbeitende aus den Bereichen Verwaltung, Administration, Event und Technik. Sie bleibt im Trakt Süd und wird den heutigen Anforderungen entsprechend saniert. Die in der ganzen Halle verteilten Arbeitsplätze werden am bestehenden Ort zusammengefasst, was einen effizienteren Betrieb ermöglicht.

### **Umgebung**

Nebst der zusätzlichen Hallenausfahrt auf der Nordseite wird mit dem aufgespannten Vordach ein grosszügiges Foyer geschaffen mit einem attraktiven gedeckten Aussenbereich für das Publikum. Die St. Jakobshalle erhält mit dem neuen Hallenzugang auf der Seite St. Jakobsstrasse eine klare Adresse. Auf der Südseite werden die bestehende Parkplatzsituation und das Verkehrsregime optimiert.

## **4.3 Bautechnik und Statik**

Der gesamte Baukörper kann statisch in verschiedene Teile gegliedert werden, die jeweils eigene Tragsysteme besitzen. Sie umfassen die Arena, Trakt Nord, Trakt Süd und die Foyers Nord, West, Süd sowie Ost mit einer Logennutzung. Sie werden den Normen entsprechend bezüglich Erdbebensicherheit ertüchtigt. Basel befindet sich in der Erdbengefährdungszone 3a, das Gebäude entspricht der Bauwerksklasse II. Die Ertüchtigungsmassnahmen bringen dem Gebäude die Erdbebensicherheit  $\alpha = 1.0$ , was der eines Neubaus entspricht.

Der Umgang und die zentrale Halle werden durch ein neues, im nördlichen Teil weit auskragendes raumhaltiges Dach vergrössert. Dieses wird auch für die umfangreichen Installationen der Gebäudetechnik, insbesondere der Lüftungsanlagen, genutzt.

Die Fassaden und Dächer werden vollständig saniert und nach heutigen Standards thermisch gedämmt.

## **4.4 Gebäudetechnik und Energie**

Zur Sanierung und Dämmung der Gebäudehülle der Arena wird eine neue, vorgehängte Betonschale erstellt. Die dazwischen liegende Dämmung erfüllt die Anforderungen an die heutigen Energiestandards. Trakt Nord und Trakt Süd werden ebenfalls mit einer Aussendämmung nach dem heutigen Stand der Technik isoliert.

Die gesamte Gebäudetechnik wird nach heutigen Standards instand gesetzt. Die Elektroinstallation wird vollständig ersetzt. Die Beleuchtung wird mit LED-Technologie deutlich weniger Energie verbrauchen. Das Kunstlicht wird durch eine intelligente Steuerung energetisch optimiert. Sämtliche Sicherheitsanlagen wie Brandmeldeanlagen, Notbeleuchtung, Evakuations- und Kommunikationssysteme werden der grossen Personenbelegung entsprechend erweitert und erneuert.

Die Heizungs- und insbesondere die Lüftungsanlagen müssen grundlegend erneuert werden. Nebst der Anpassung an die grosse Personenbelegung wird die Lüftung mit einer Wärmerückgewinnungsanlage ausgestattet, womit der Wärme-Energieverbrauch stark reduziert werden kann. Mit diesen Massnahmen werden die Vorgaben „Minergie für Modernisierung“ und die Anforderungen „Klimaneutrale Verwaltung“ erfüllt.

Mit der Erneuerung der Gebäudehülle und -technik kann der Heizwärmebedarf erheblich reduziert werden.



## **4.5 Brandschutz und Fluchtwege**

In den Vorstudien zur Vorbereitung des Ratschlags für die Projektierungsfinanzierung vom 19. Januar 2011 wurde festgestellt, dass ohne Veränderung der Aussenhülle der Arena und den damit verbundenen sehr hohen Mehrkosten die Zuschauerkapazität nicht wesentlich erhöht werden könne. Im Laufe der Projektierungsarbeiten zeigte sich jedoch im intensiven Dialog zwischen den Verantwortlichen des Bau- und Verkehrsdepartements, den Fachleuten des Erziehungsdepartements sowie den Planern und Behörden, dass eine Kapazitätserhöhung auch ohne Veränderung der Aussenhülle zu bewerkstelligen ist. Entscheidend dafür ist auf der einen Seite die Optimierung der Entfluchtungsströme, andererseits die betriebliche Restriktion, dass bei einer Vollbelegung der Arena keine weiteren Grossveranstaltungen parallel stattfinden. Damit kann die Maximalkapazität bei Konzerten auf rund 12'000 Personen gesteigert werden.

Entsprechend der grossen Personenzahl wird dem Schutzziel „Personensicherheit“ viel Aufmerksamkeit geschenkt. Nebst dem technischen Brandschutz wie Brandmelde-, Notbeleuchtungs-, Sprinkler- und Evakuationsanlagen sind der bauliche Brandschutz und die Entfluchtung von entscheidender Bedeutung und werden den Anforderungen entsprechend realisiert.

## **5. Nutzung und Betrieb**

Die St. Jakobshalle wird auch in Zukunft den verschiedensten Ansprüchen gerecht: Generalversammlungen von Unternehmen, lokale, regionale, nationale und internationale Sportanlässe, Events aus dem Bereich Unterhaltung sowie Trainings für verschiedenste Sportarten können hier durchgeführt werden. Aufgrund der Entflechtung der Erschliessung und Besucherströme (Publikum, VIP, Verwaltung, Sportler/-innen usw.) werden diverse Anlässe und Veranstaltungen sogar vermehrt parallel stattfinden können. Das Erziehungsdepartement strebt einen ausgewogenen Mix der verschiedensten Nutzungen an. Bei der Vermietung werden nicht allein kommerzielle Aspekte ausschlaggebend sein. Bereits beim ursprünglichen Bau der St. Jakobshalle bestand die Idee, dem Kanton und der Region eine multifunktionale Halle zur Verfügung zu stellen; dies soll auch künftig der Fall sein.

Per März 2013 wurde ein neuer Geschäftsführer auf Mandatsbasis verpflichtet. Eine seiner wichtigsten Aufgaben ist die bessere Positionierung der Halle im internationalen Wettbewerb. Für den Relaunch der dannzumal neuen Halle müssen frühzeitig Vorbereitungen getroffen werden. Zu den Aufgaben des Geschäftsführers gehören daher auch die intensive Beobachtung des Marktes und Analysen zuhanden des Erziehungsdepartements und des Regierungsrats.

### **5.1 Zuschauerkapazität**

Mit der Erhöhung der Zuschauerkapazität für Konzerte auf rund 12'000 Personen erlangt die St. Jakobshalle eine neue Position im internationalen Veranstaltungsgeschäft. Für Veranstalter, die bisher auf das Zürcher Hallenstadion beschränkt waren, eröffnet sich mit der sanierten St. Jakobshalle eine attraktive Alternative. Publikumsintensive Events populärer Künstlerinnen und Künstler können künftig auch in der St. Jakobshalle stattfinden, was heute mit Blick auf die deutlich geringeren Zuschauerkapazitäten nicht möglich ist. Sowohl grössere globale Agenturen wie die AEG oder Live Nation wie auch grosse lokale Veranstalter wie Good News Productions AG, abc Production AG, Appalooza productions GmbH ziehen die heutige St. Jakobshalle als Austragungsort für die Kategorie Grosskonzerte oder grössere Shows aufgrund der Zuschauerkapazität von weniger als 10'000 nicht in Erwägung, würden aber eine Alternative zum Hallenstadion für die Durchführung von Veranstaltungen in der Schweiz begrüssen. Die Einschätzung im Ratschlag für die Projektierung, mit einer Kapazität von <10'000 Plätzen am Markt für Veranstaltungen international bestehen zu können, musste aufgrund der aktuellen Rückmeldungen der Veranstalter revidiert werden.

In Europa gibt es zurzeit rund 100 grossen Eventhallen, die mit modernster Infrastruktur sowie neuester Technik ausgestattet sind und die vor allem über eine Besucherkapazität von rund 12'000 verfügen. Die St. Jakobshalle gehört aktuell nicht dazu. Grössere Events sind nicht nur der höheren Einnahmen wegen interessant, sie tragen auch zur Ausstrahlungskraft des Kantons Basel-Stadt bei.

## **5.2 Vermietung**

Ziel des Projekts ist nicht nur der Werterhalt der Anlage; durch bessere Vermietbarkeit sollen auch höhere Einnahmen generiert werden. Dies wird durch den grösseren Komfort, modernisierte Infrastruktur, optimierte Nutzungszeiten und nicht zuletzt durch den Reiz, die neue Halle zu erleben, angestrebt. 2006 hat das Erziehungsdepartement ein neues Geschäftsmodell eingeführt, bei dem der Geschäftsführer am Erfolg beteiligt wird. Dies hat sich insofern bewährt, indem es zu einer besseren Nutzung und damit auch zu höheren Einnahmen für den Kanton geführt hat. Die Finanzkontrolle hat dies in Erledigung des Auftrags der Geschäftsprüfungskommission vom 25. Mai 2009 in ihrer «Wirtschaftlichkeitsprüfung in den Bereichen Betrieb und Management der St. Jakobshalle Basel» dargelegt.

## **5.3 Belegung und Auslastung**

In jüngerer Vergangenheit wurde immer wieder befürchtet, die gewinnorientierte Akquisition von Events würde zu Lasten der Anliegen des Breitensports erfolgen. Dies traf nicht zu und ist auch in Zukunft nicht zu befürchten. Durch die vorgesehenen Verbesserungen werden bei Events sowohl der Auf- als auch der Abbau der notwendigen Infrastruktur deutlich rascher erfolgen können. Damit werden Leerzeiten reduziert, so dass insgesamt mehr Veranstaltungen, sei es im Bereich des Breitensports oder aber der übrigen Events, durchgeführt werden können.

Das Erziehungsdepartement hat sowohl gegenüber der Justiz-, Sicherheits- und Sportkommission als auch in Beantwortung politischer Vorstösse dargelegt, dass den Anliegen des Breitensports bestmöglich Rechnung getragen werden soll. Die Idee, eine Quote für Anlässe aus dem Bereich des Breitensports einzuführen, wurde verworfen. Würde etwa eine Quote von 30% Nutzung für den Breitensport vorgeschrieben, bestünde das Risiko, dass der Breitensport vernachlässigt werden könnte, sollte diese Quote erreicht worden sein. Dies ist weder praktikabel noch sinnvoll. Die Geschäftsleitung der St. Jakobshalle ist deshalb beauftragt, möglichst viele Veranstaltungen durchzuführen, was grösstmögliche Flexibilität voraussetzt. Die Belegungsplanung ist demzufolge optimal zu gestalten. Dazu gehört nicht nur die Planung der eigentlichen Anlässe, sondern auch der Auf- und Abbauphase.

## **6. Kosten und Finanzierung**

### **6.1 Investitionskosten für die bauliche Sanierung und Modernisierung**

Die Investitionskosten für die bauliche Sanierung und Modernisierung des St. Jakobshalle betragen inkl. MWST. total 107,0 Mio. Franken.

Die Basis für die ausgewiesenen Kosten bilden ein Vorprojekt und der Kostenvoranschlag des beauftragten Generalplaners Arbeitsgemeinschaft Degelo/Berrel Berrel Kräutler mit einer Genauigkeit von  $\pm 10\%$ .

Das Vorprojekt wurde durch externe unabhängige Ingenieure geprüft (Vorprojekt-Review). Die Kosten wurden ebenfalls durch einen externen Kostenplaner plausibilisiert.

Die Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

BKP	Arbeitsgattung	Fr.	Fr.
1	Vorbereitungsarbeiten		4'260'000
2	Gebäude		92'551'000
20	Baugrube	468'000	
21	Rohbau 1	16'416'000	
22	Rohbau 2	6'669'000	
23	Elektroanlagen	10'402'000	
24	Heiz-, Lüftungs-, und Klimaanlage	21'423'000	
25	Sanitäranlagen	5'404'000	
26	Transportanlagen	561'000	
27	Ausbau 1	6'502'000	
28	Ausbau 2	5'169'000	
29	Honorare	19'537'000	
4	Umgebung		2'465'000
5	Baunebenkosten		2'150'000
6	Bauzeitprovisorien		280'000
9	Kunst am Bau		200'000
	Reserve		5'094'000
<b>TOTAL inkl. 8% MWST.</b>			<b>107'000'000</b>

*Index 122.8 Punkte, Stand Oktober 2013, Baukostenindex Nordwestschweiz - Hochbau*

Um das Kostendach von 107,0 Mio. Franken in jedem Fall einhalten zu können, wird ein striktes Änderungsmanagement aufgebaut und die Reserven werden von der Projektleitung sowie der Baukommission bewirtschaftet.

Die Investitionskosten liegen im Rahmen der im Ratschlag zur Projektierung dargestellten Schätzung von Fr. 86 Mio. bis 111,8 Mio. Der Kostenvoranschlag liegt vor allem deswegen in der Nähe des oberen Gabelwerts, weil die Massnahmen in der Gebäudetechnik (Elektro, Heizung/Lüftung/Klima und Sanitär) wesentlich umfangreicher sind als angenommen und das Foyer grosszügiger gestaltet wird.

Das vorliegende Projekt übertrifft jedoch mit der Zuschauerkapazität, dem höheren Energiestandard und dem Ausbau des Foyers bei deutlich geringeren Investitionskosten die Ziele gemäss dem Szenario C im Projektierungsratschlag.

### **Beitrag Rahmenausgabenbewilligung (RAB) Klimaneutrale Verwaltung**

Nicht alle Bauteile müssen aus technischer Sicht zwingend saniert werden. Zusätzliche Massnahmen können jedoch den Heizwärmeverbrauch markant verringern und damit auch die CO<sub>2</sub>-Belastung senken. Dies entspricht den Zielen des Projekts „Klimaneutrale Verwaltung“, für das der Grosse Rat am 25. Juni 2008 eine Rahmenausgabenbewilligung im Umfang von 33,5 Mio. Franken erteilt hat. Für folgende Massnahmen soll die Summe von 3,0 Mio. Franken aus der Rahmenausgabenbewilligung Klimaneutrale Verwaltung finanziert werden:

Energetische Sanierung Fassade Arena	Fr.	1'800'000
Energetische Sanierung Fassade Trakt Nord/Süd	Fr.	1'200'000
<b>Total</b>	<b>Fr.</b>	<b>3'000'000</b>

Mit diesen Massnahmen lassen sich jährlich 595'000 kWh Wärmeenergie und 63 t CO<sub>2</sub> sparen<sup>1</sup>. Der Kapitalwert dieser Investition beträgt 0,45 Mio. Fr.<sup>2</sup>, die Kosten pro eingesparter kWh betragen Fr. 0,13 (aktueller Energiepreis Fr. 0,10/kWh)..

Mit der Realisierung aller Massnahmen ist es möglich, die St. Jakobshalle einer bezüglich Nachhaltigkeit vorbildlichen Sanierung zu unterziehen.

### Projektierungsausgaben

Am 9. November 2011 hat der Grosse Rat für die Sanierung und Modernisierung der St. Jakobshalle Projektierungsausgaben von 4,8 Mio. Franken bewilligt. Davon wurden rund 0,8 Mio. Franken für die Aufbereitung der Projektgrundlagen und für den Projektwettbewerb aufgewendet. Der Betrag von 4,0 Mio. Franken für das Vor- und Bauprojekt ist als Anteil der Investitionskosten von 107,0 Mio. Franken zu verstehen.

### Kostenzusammenstellung

Projektierungsausgaben	Fr.	4'000'000
RAB Klimaneutrale Verwaltung	Fr.	3'000'000
Antrag Ausgabenbewilligung	Fr.	100'000'000
<b>TOTAL</b>	<b>Fr.</b>	<b>107'000'000</b>

## 6.2 Investitionskosten für technische Einrichtungen, Mobiliar und Umzüge

Die Investitionskosten für die Beschaffung von technischen Einrichtungen und Mobiliar sowie für Umzüge betragen inkl. MWST. total 2,0 Mio. Franken.

Die Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

BKP	Arbeitsgattung	Fr.	Fr.
9.1	Technische Einrichtungen		900'000
	<i>Bühnenelemente</i>	50'000	
	<i>Mobile Ersatz-Auszieh-Tribünen</i>	100'000	
	<i>Rigging und Lastkontrolle</i>	500'000	
	<i>Mobile Eingangskontrolle</i>	100'000	
	<i>Reinigungs- und Technikmaschinen</i>	150'000	
9.2	Gastronomie		1'050'000
	<i>Mobile Kühlanlagen</i>	90'000	
	<i>Kassensysteme (ohne Software)</i>	70'000	
	<i>Stehtische</i>	60'000	
	<i>Garderobenstände, Public und VIP</i>	30'000	
	<i>Tische, Stühle (Business, VIP)</i>	440'000	
	<i>Mobile Zelte für Terrassenabdeckung</i>	60'000	
	<i>Table Top (Tischwäsche, Geschirr, Besteck)</i>	300'000	
9.3	Umzugskosten		50'000
<b>TOTAL</b>	<b>inkl. 8% MWST.</b>		<b>2'000'000</b>

*Index 122.8 Punkte, Stand Oktober 2013, Baukostenindex Nordwestschweiz - Hochbau*

<sup>1</sup> Dies ist rund ein Drittel der gesamten Energieeinsparungen von total 2'000 MWh Wärmeenergie respektive 200 t CO<sub>2</sub>. Damit werden ca. 80'000 Franken von insgesamt ca. 230'000 Franken jährlich eingespart.

<sup>2</sup> Berechnungsgrundlage: Nutzungsdauer 40 Jahre, Verzinsung des eingesetzten Kapitals 3%, angenommene jährliche Energiepreisssteigerung 5%. Bei einer angenommenen Energiepreisssteigerung von 4,3% p.a. wird der Kapitalwert negativ.

### 6.3 Kennzahlen

Geschossfläche	GF	44'185 m <sup>2</sup>
Volumen nach SIA 416	GV	284'077 m <sup>3</sup>

Die Kostenkennwerte der sehr speziellen Bauaufgabe St. Jakobshalle können nur sehr grob mit anderen Projekten verglichen werden. Zu unterscheiden sind die Ausgangslage und die aufgrund der vorhandenen Bausubstanz und den Projektzielen anfallenden Massnahmen. Trotzdem kann das Projekt im Quervergleich grob eingeschätzt werden<sup>3</sup>. Zum Vergleich wurden Kostenwerte anderer Eventstätten herangezogen (ohne Indexanpassung auf 2013):

St. Jakobshalle, Sanierung und Modernisierung	326 Fr./m <sup>3</sup>	2'095 Fr./m <sup>2</sup>
<i>Hallenstadion Zürich</i> <sup>4</sup>	358 Fr./m <sup>3</sup>	2'804 Fr./m <sup>2</sup>
<i>Kongresszentrum Davos</i> <sup>5</sup>	584 Fr./m <sup>3</sup>	3'150 Fr./m <sup>2</sup>

Dieser Vergleich zeigt, dass die errechneten Kennwerte unter die Werte ähnlicher Eventhallen zu liegen kommt.

### 6.4 Folgekosten Bau und Technik

Die St. Jakobshalle wird energietechnisch nach den Vorgaben „Minergie für Modernisierung“ saniert und gedämmt. Beim Heizwärmebedarf ist mit einer Einsparung von rund 50% zu rechnen<sup>6</sup>. Dies entspricht einer Reduktion um jährlich rund 2'000 MWh bzw. 200 t CO<sub>2</sub> und einer jährlichen Einsparung von rund 230'000 Franken.

Der Verbrauch an Elektrizität und Wasser ist abhängig von der Art und Anzahl Anlässe/Events.

Aktuell muss in den Erhalt der Bausubstanz und die Aufrechterhaltung der Betriebssicherheit jährlich ein Betrag von rund 2 bis 3 Mio. Franken investiert werden. Dieser wird sich mit der Sanierung in den nächsten Jahren auf einen Bruchteil reduzieren.

### 6.5 Folgekosten Nutzung und Betrieb

Hinsichtlich der künftigen Nutzung einer St. Jakobshalle mit höherer Zuschauerkapazität und verbesserter Infrastruktur wird von folgenden Annahmen ausgegangen:

- Mindestens gleichviele Veranstaltungen wie vor der Renovation.
- Höhere Auslastung infolge neuer Anlässe mit höherer Zuschauerkapazität
- Weniger Leerzeiten und demzufolge höhere Kapazitäten durch Zeitgewinn bei Auf- und Abbau

Diese angenommene höhere Nutzung der Flächen soll mit unverändertem Personalbestand in Angriff genommen werden. Offen bleiben muss zurzeit, ob durch eine intensivere Nutzung im Laufe der Zeit die eine oder andere Funktion personell verstärkt werden muss. Seriöse Angaben lassen sich heute nur insofern machen, als dass keine bedeutende Erhöhung des Personalbestandes notwendig sein wird. In diesem Zusammenhang gilt es auch zu beachten, dass Dienstleistungen im Zusammenhang mit Veranstaltungen fakturiert werden und somit auch jegliche allfällig nötige Ausweitung durch entsprechende Mehreinnahmen gedeckt ist.

<sup>3</sup> BKP 2 zu Geschossfläche GF und BKP 2 zu Volumen GV)

<sup>4</sup> Flächenangaben TEC 21, Sonderdruck 19/2005, Kosten Geschäftsbericht Hallenstadion 04/05

<sup>5</sup> Flächen- und Kostenangaben Degelo Architekten

<sup>6</sup> Machbarkeitsstudie Dämmung und Energie; Gartenmann Engineering AG vom 21. August 2012, bzw. Vorprojekt GP-Team

## 6.6 Erträge

In Zukunft können Veranstaltungen akquiriert werden, die von bis zu 12'000 Zuschauerinnen und Zuschauern besucht werden. Daraus folgt eine deutliche Ertragssteigerung.

Die Einnahmen eines Events mit bis zu 12'000 Besucherinnen und Besuchern dürften gegenüber der bisherigen Kapazität von 8'600 wesentlich höher ausfallen, da neben dem höheren Ansatz für die Vermietung insbesondere der aus dem Catering resultierende Ertrag pro Besucher/-in mit der vorgesehenen neuen Infrastruktur überproportional steigt.

Neben der Steigerung des Ertrags pro Grossveranstaltung wird auch eine Erhöhung von deren Anzahl angenommen.

Es gilt auch zu beachten, dass durch attraktivere Veranstaltungen mit Weltstars in der St. Jakobshalle zahlreiche Übernachtungen, Restaurantbesuche usw. in Basel generiert werden können.

## 6.7 Wirtschaftlichkeit

Zur Wirtschaftlichkeit des Betriebs und des Managements der St. Jakobshalle hat die Finanzkontrolle des Kantons Basel-Stadt am 19. November 2009 einen Bericht zuhanden der Geschäftsprüfungskommission des Grossen Rates verabschiedet. Die Erkenntnisse aus dieser Arbeit sind nach wie vor von Belang.

Eine Steigerung der Einnahmen für den Kanton Basel-Stadt soll die Wirtschaftlichkeit der St. Jakobshalle zusätzlich verbessern. Mit der sanierten Halle wird dies aufgrund zeitlich ausgedehnter Vermietungsmöglichkeit und durch die Erhöhung der Anzahl Vermietungen pro Jahr möglich sein. Von Bedeutung sind auch die Erträge durch das Catering. Mit der entsprechend neuen Infrastruktur soll ein markant höherer Ertrag generiert werden können.

Es wird eine deutliche Steigerung der Besucherinnen- und Besucherzahl der St. Jakobshalle erwartet. Zieht man in Betracht, dass diese Besucherinnen und Besucher nicht nur für ihre Tickets Geld ausgeben, sondern zum Teil auch in Basler Hotels übernachten und/oder sich in Restaurants der Stadt verköstigen und möglicherweise auch in Basler Geschäften einkaufen, wird deutlich, dass die Sanierung der St. Jakobshalle einen positiven Beitrag an die Wirtschaft in der Region leistet.

Im Ratschlag für die Projektierung wurde im Rahmen der Konzeptstudie für das Szenario B+ der Aufwand und Ertrag geplant. Die Planung basierte auf Grundlagen der Aufwand- und Ertragsrechnung für die St. Jakobshalle. Durch die höhere Zuschauerkapazität stellt sich die Wirtschaftlichkeit im Vergleich wie folgt dar:

	<i>Szenario B+</i>	<i>Projekt</i>
Jährlicher Ertrag	Fr. 7'000'000	Fr. 8'600'000
Jährlicher Aufwand (ohne interne Miete)	Fr. 4'700'000	Fr. 4'900'000
Saldo	Fr. 2'300'000	Fr. 3'700'000

Dieser direkten Betrachtung der Wirtschaftlichkeit wurde im Ratschlag für die Projektierung gegenübergestellt, wie sich die Mehrinvestitionen im Vergleich zum alleinigen Werterhalt verhalten. Der Werterhalt selbst bedingt eine beträchtliche Investition und lässt sich nicht weiter aufschieben. Die Wirtschaftlichkeit stellt sich - unterteilt in Werterhalt und Mehrinvestition - wie folgt dar:

	<i>Werterhalt</i>	<i>Mehrinvestition B+</i>	<i>Mehrinvestition Projekt</i>
Investition	Fr. 42'000'000	Fr. 44'000'000	Fr. 67'000'000
Jährlicher Ertrag	Fr. 1'900'000	Fr. 5'100'000	Fr. 6'700'000
<u>Jährlicher Aufwand</u>	<u>Fr. 3'000'000</u>	<u>Fr. 1'700'000</u>	<u>Fr. 1'900'000</u>
Saldo	Fr. -1'100'000	Fr. 3'400'000	Fr. 4'800'000

Eine dynamische Kapitalwertbetrachtung (3%, 40 Jahre) zeigt, dass der Kapitalwert der Mehrinvestition ab dem 21. Jahr positiv ist. Für die Gesamtinvestition zeigt sich während der angenommenen Nutzungsdauer aber ein negativer Wert. Dies ist aufgrund der notwendigen Ausgaben für den Werterhalt erklärbar. Weitere hier nicht quantifizierte Mehrwerte sind einerseits der Imagegewinn für Basel durch weitere Grossveranstaltungen wie Swiss Indoors, Shows oder Konzerte, und andererseits dadurch auch mehr Touristen und Gäste, welche hier Geld ausgeben.

## 7. Termine und Etappierung

### 7.1 Planung, Projektierung, Realisation

Für die Umsetzung des Projekts wird von folgenden Terminmeilensteinen ausgegangen:

- Projektierungsmittel November 2011
- Wettbewerbsverfahren 2012 bis Juni 2013
- Vorprojekt Dezember 2013
- Ausgabenbewilligung Realisierung Ende 2014/anfangs 2015
- Quartierplanverfahren April 2014 bis Oktober 2015
- Bewilligungsverfahren 4. Quartal 2015
- Vorbereitungsarbeiten 4. Quartal 2015
- Ausführung in Etappen 2016 bis 2018

### 7.2 Etappierung

Der Baubeginn ist abhängig vom notwendigen Quartierplanverfahren, das in der Gemeinde Münchenstein und im Kanton Basel-Landschaft mehrere Instanzen durchlaufen muss. Wenn alle Bewilligungen rechtzeitig vorliegen, werden die Sanierungsarbeiten in drei Bauetappen von 2016 bis 2018 ausgeführt. Jeweils in den Sommermonaten werden die hauptsächlichen Bauarbeiten ausgeführt. In den Wintermonaten finden die wichtigsten Anlässe (wie z.B: Swiss Indoors, Top Volley, Big Bang, CSI, Basler Sportchampions, Badminton Swiss Open, Apassionata und diverse Generalversammlungen) statt. Zwischen diesen Anlässen werden kleinere Bauarbeiten realisiert. Im 2015 sind bereits wichtige vorbereitende Bauarbeiten vorgesehen.

## 8. Formelle Prüfungen

Das Finanzdepartement hat den vorliegenden Ratschlag gemäss § 8 des Gesetzes über den kantonalen Finanzhaushalt (Finanzhaushaltsgesetz) vom 14. März 2012 überprüft.

## 9. Antrag

Gestützt auf unsere Ausführungen beantragen wir dem Grossen Rat die Annahme des nachstehenden Beschlussentwurfes.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Dr. Guy Morin  
Präsident



Barbara Schüpbach-Guggenbühl  
Staatsschreiberin

**Beilagen**

- Entwurf Grossratsbeschluss
- Projektdokumentation



## Grossratsbeschluss

### Ratschlag zur Sanierung und Modernisierung der St. Jakobshalle Basel

(vom [Datum eingeben])

Der Grosse Rat des Kantons Basel Stadt, nach Einsichtnahme in den Ratschlag des Regierungsrates Nr. [Nummer eingeben] vom [Datum eingeben] und nach dem mündlichen Antrag der [Kommission eingeben] vom [Datum eingeben], beschliesst:

1. Für die Sanierung und Modernisierung der St. Jakobshalle Basel werden einmalige Ausgaben in der Höhe von Fr. 105'000'000 bewilligt. Diese Ausgaben teilen sich wie folgt auf:
  - Fr. 100'000'000 für die bauliche Sanierung und Modernisierung der St. Jakobshalle Basel zu Lasten Investitionsbereich 4 „Hochbauten im Verwaltungsvermögen, Teil Bildung“.  
(Finanzdepartement, Immobilien Basel-Stadt, Pos. 4201.830.26000)
  - Fr. 3'000'000 für energetische Zusatzmassnahmen zu Lasten Investitionsbereich 4 „Hochbauten im Verwaltungsvermögen, Teil Übrige“.  
(Finanzdepartement, Immobilien Basel-Stadt, Pos. 4200.130.26003)
  - Fr. 2'000'000 für technische Einrichtungen, Mobiliar und Umzüge der St. Jakobshalle zu Lasten Investitionsbereich 6 „Bildung“.  
(Erziehungsdepartement, Pos. 2018.710.00000)

Dieser Beschluss ist zu publizieren. Er untersteht dem Referendum.



An den Grossen Rat

## Ratschlag

### St. Jakobshalle Basel, Sanierung und Modernisierung

### Projektdokumentation





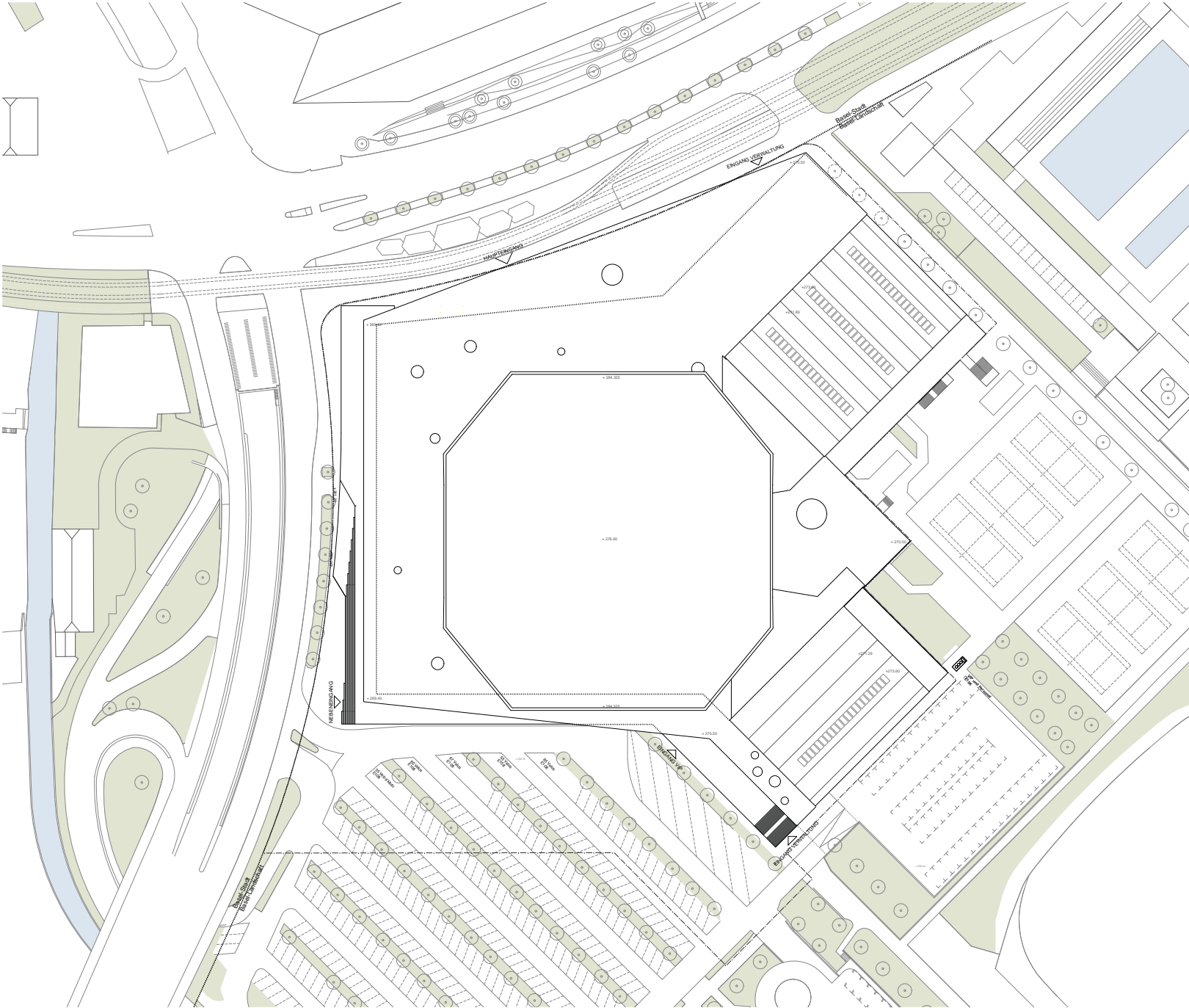
**Haupteingang**

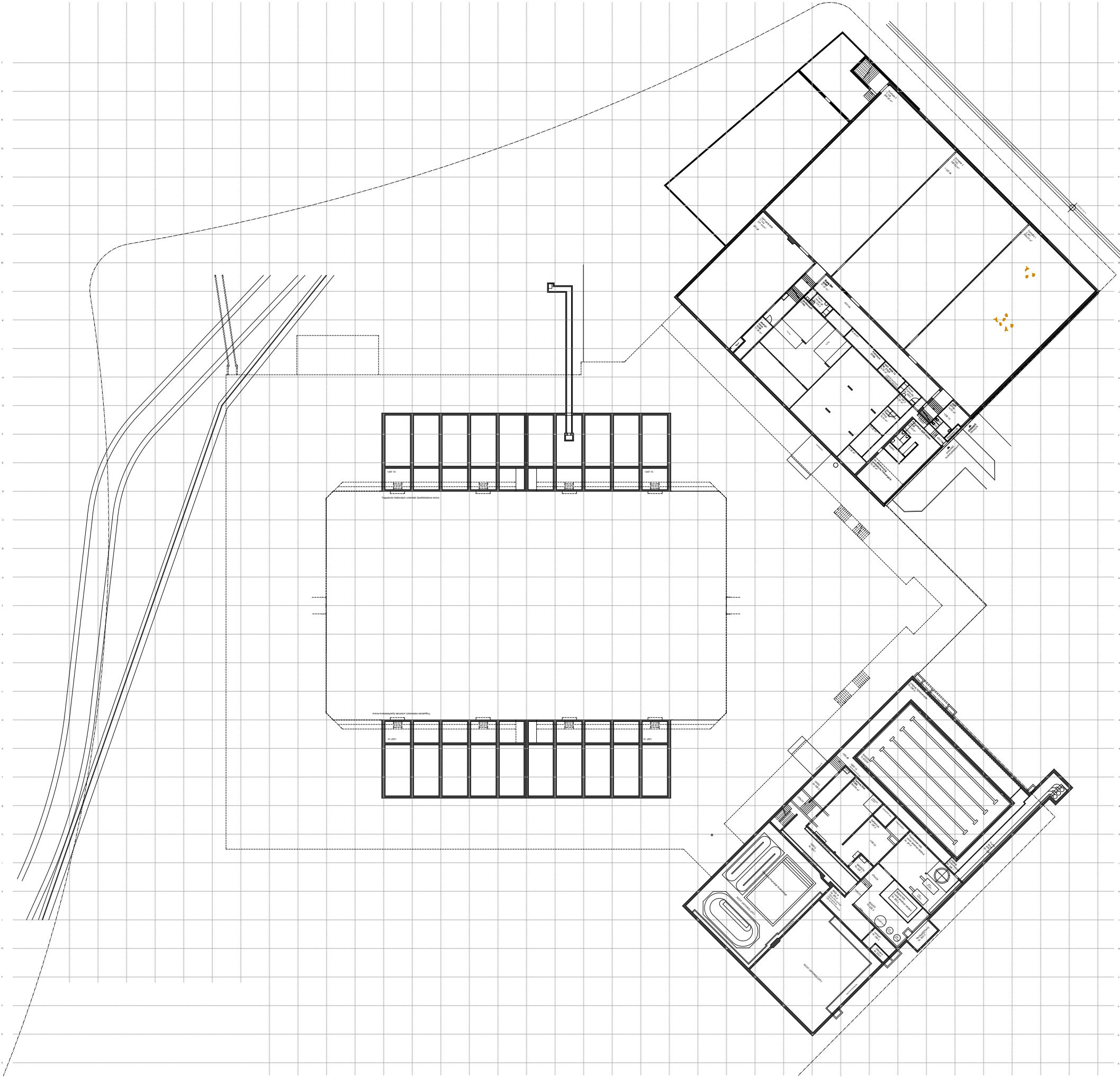






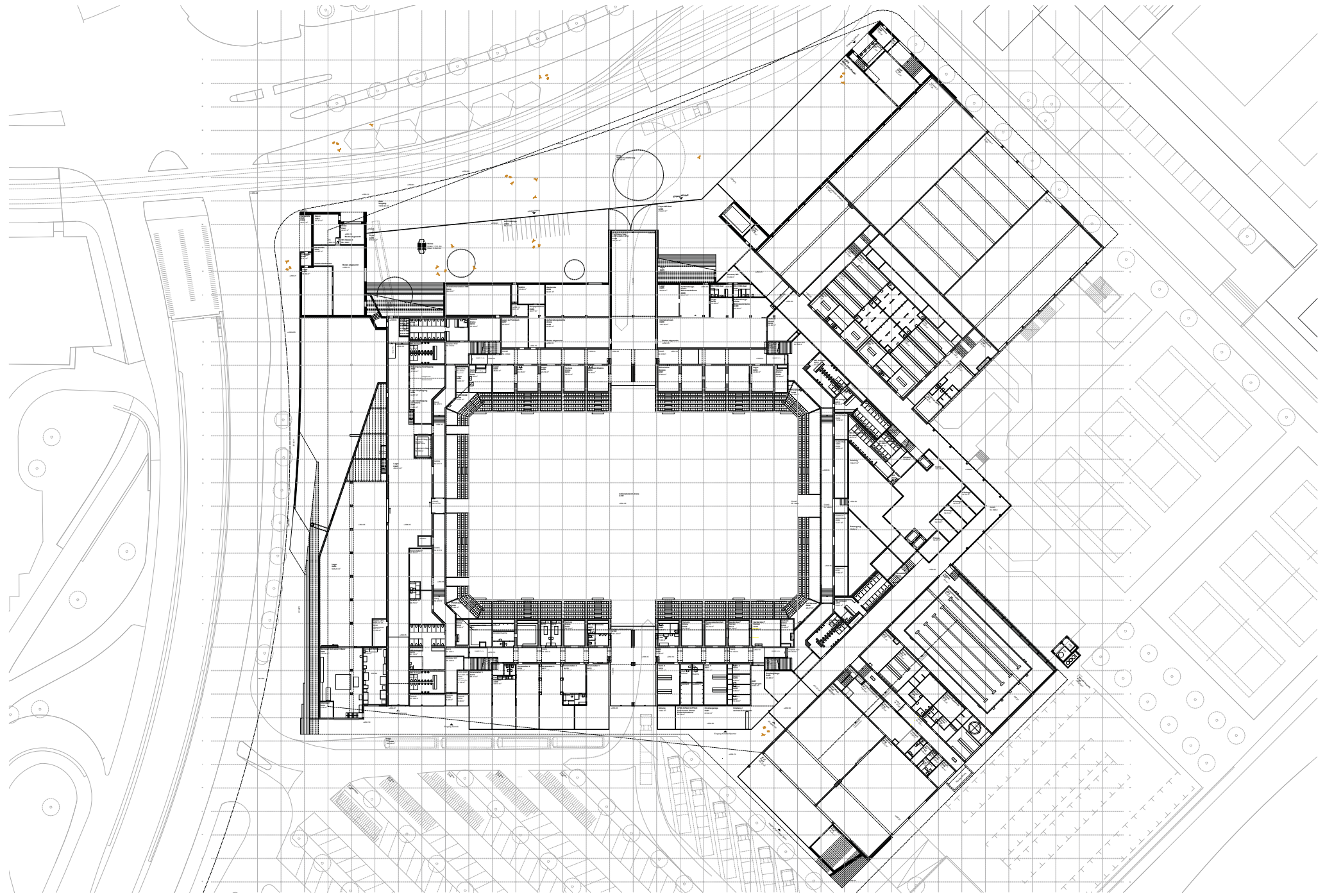




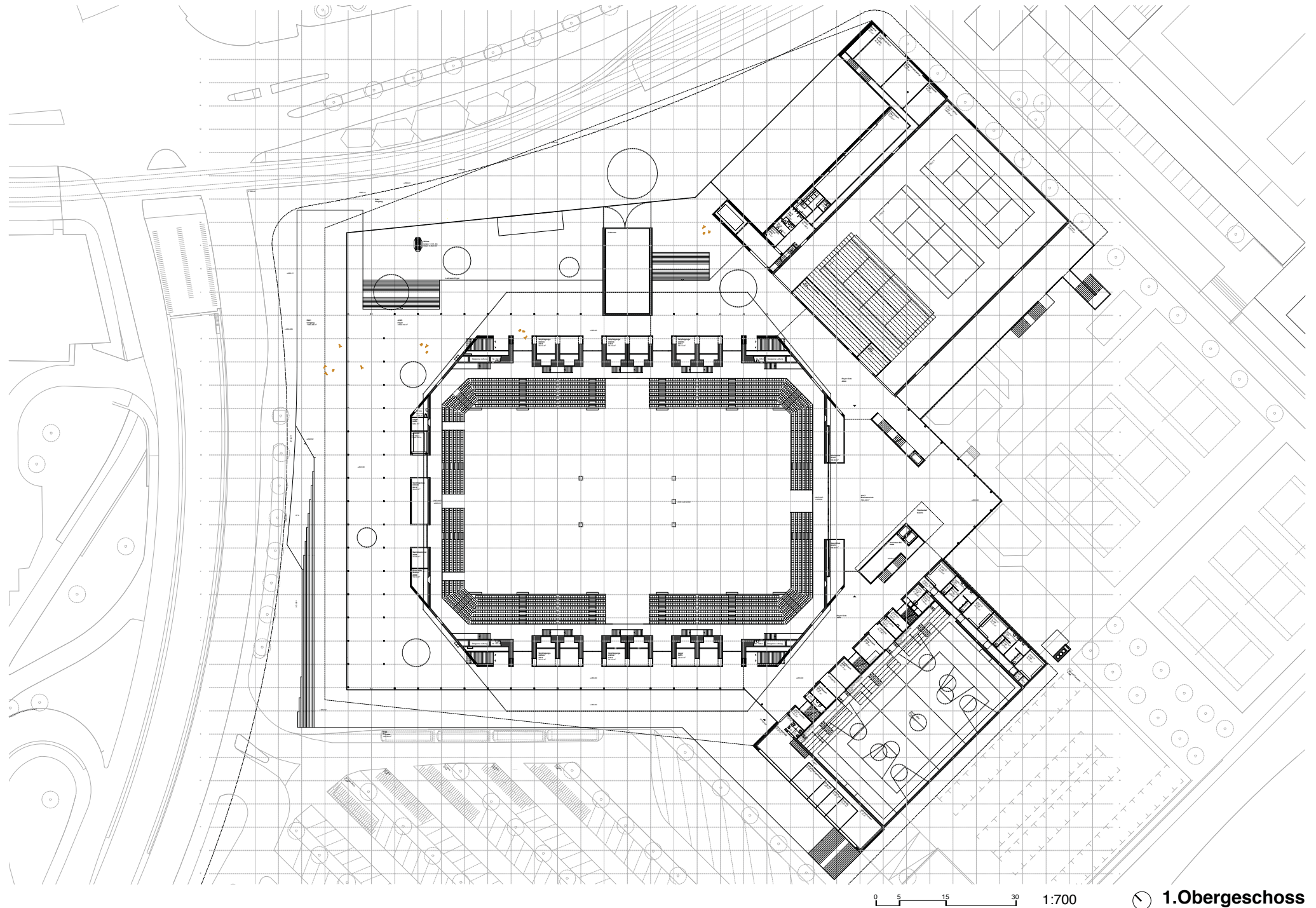


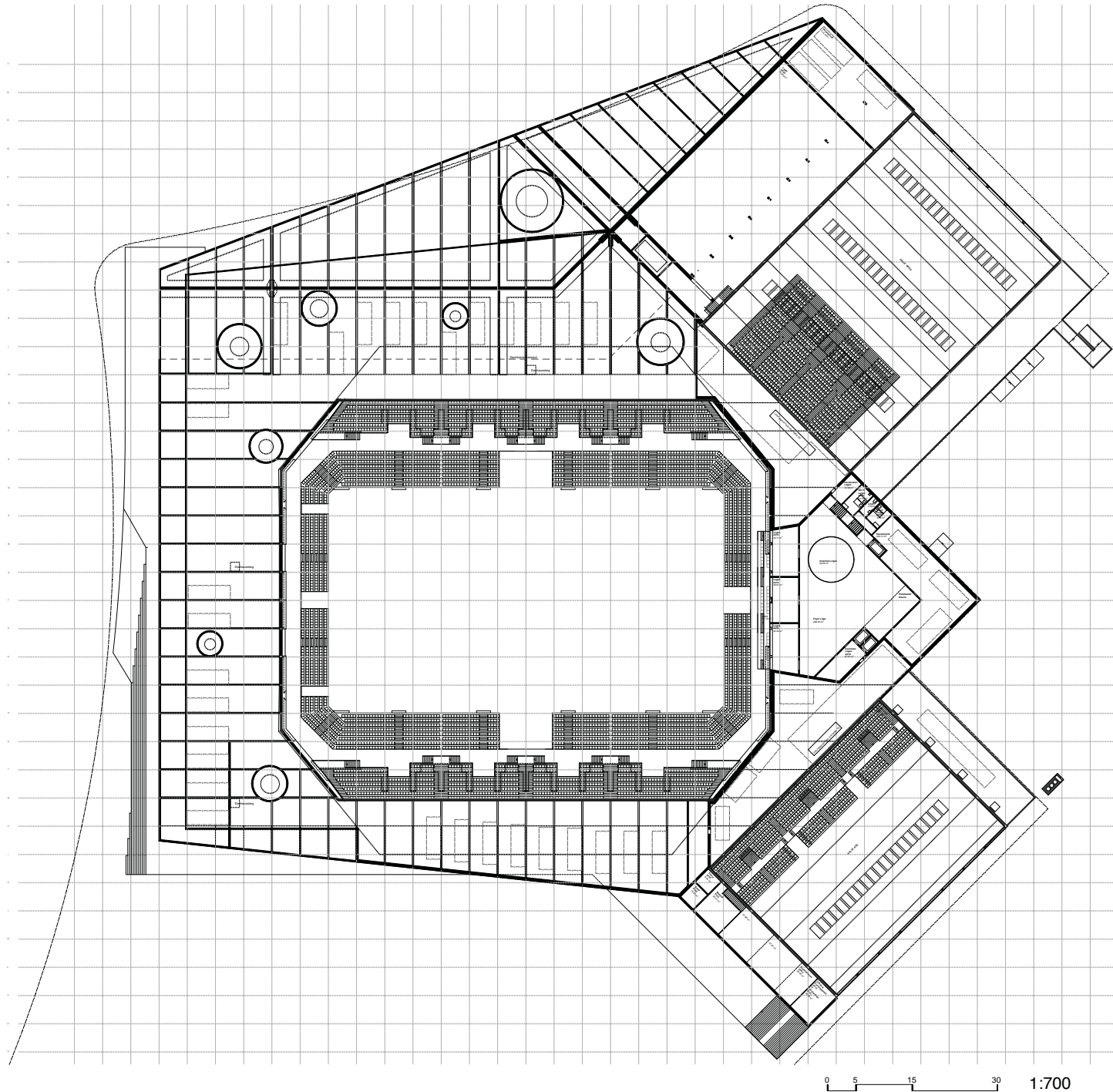
0 5 15 30 1:700

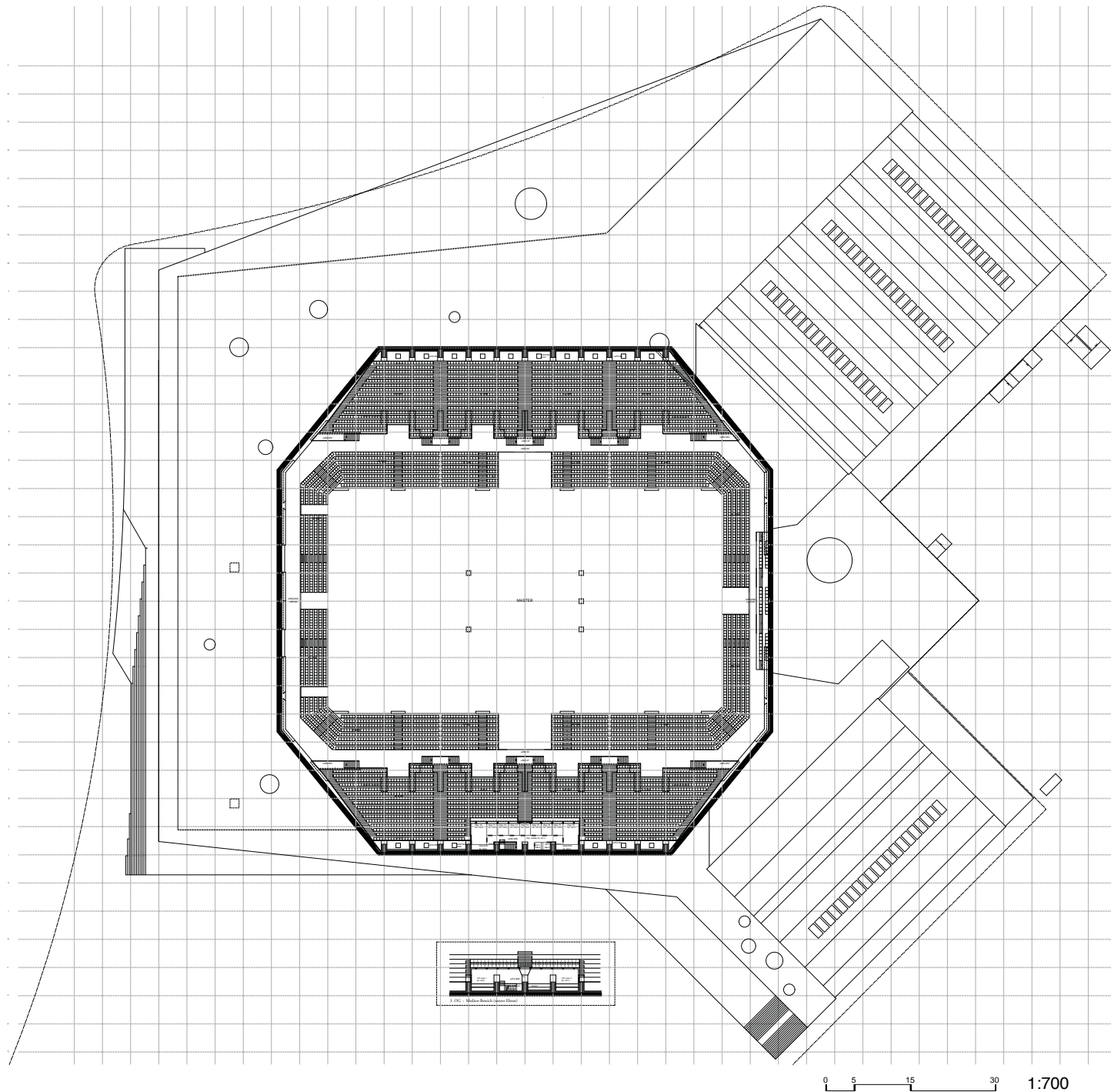
Untergeschoss





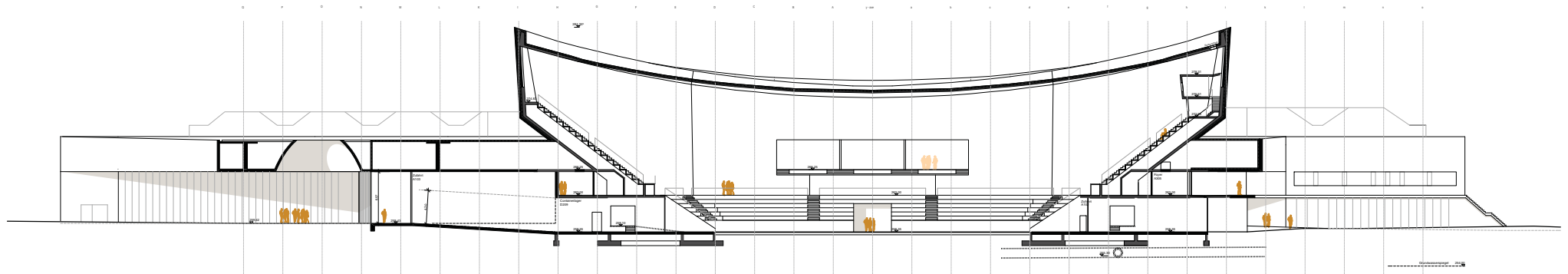




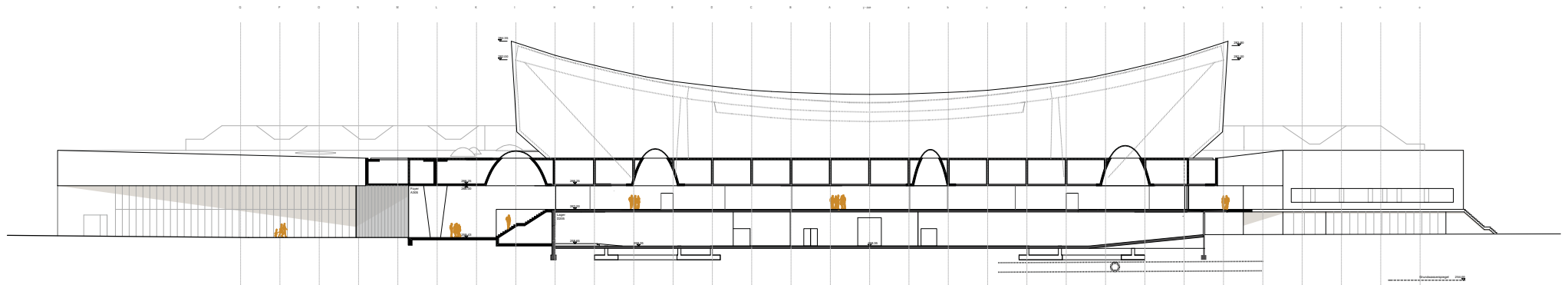


0 5 15 30 1:700

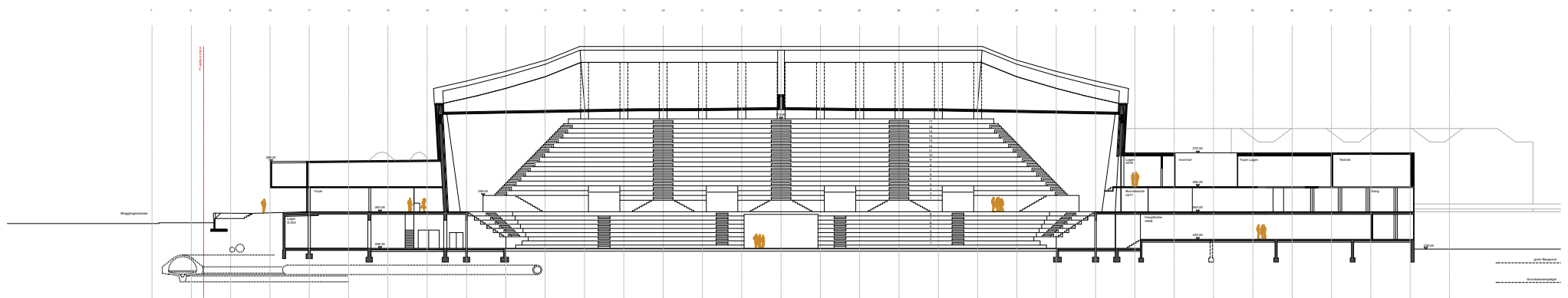
3.Obergeschoss



Schnitt Achse 23

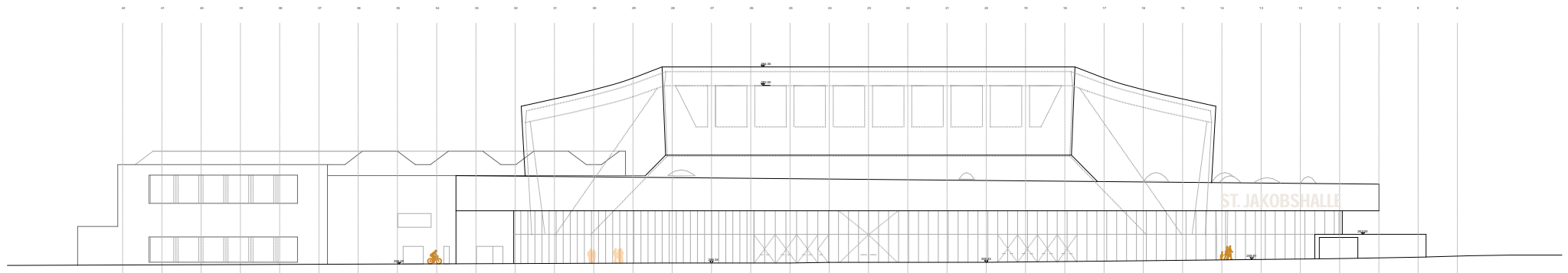


Schnitt Foyer

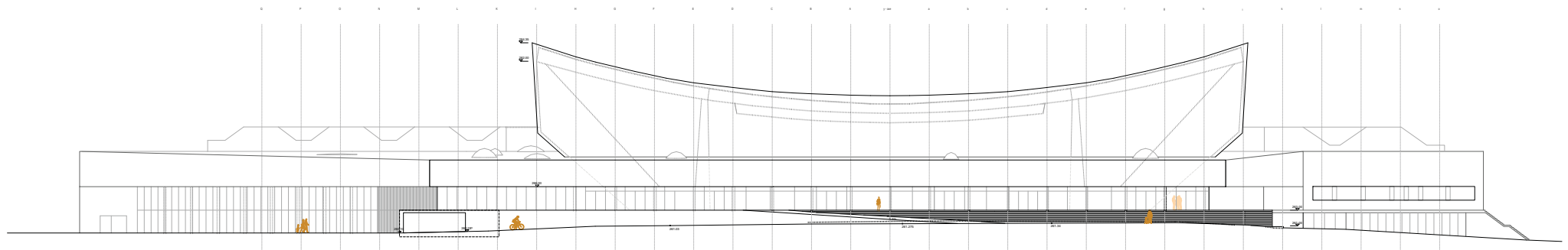


Längsschnitt Achse Y

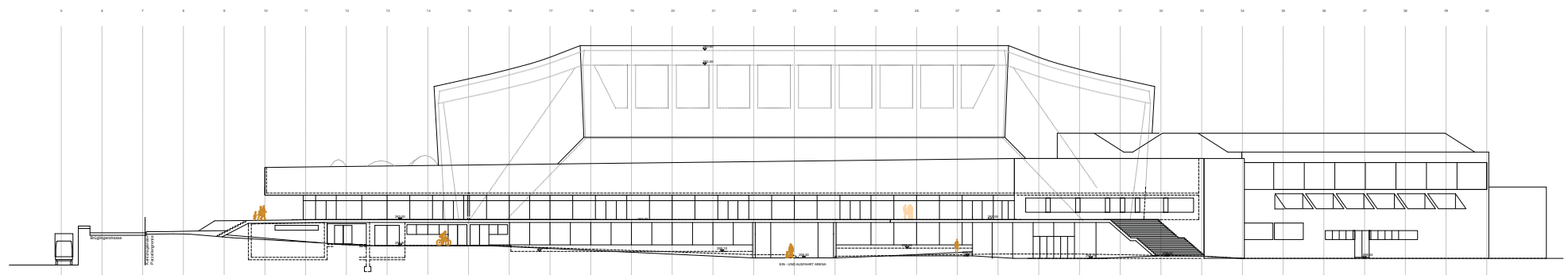




Ansicht Haupteingang



Ansicht Brüglingerstrasse



Ansicht Parkplätze