



An den Grossen Rat

15.1003.01

BVD/P151003

Basel, 8. Juli 2015

Regierungsratsbeschluss vom 7. Juli 2015

Ratschlag

Neubau Amt für Umwelt und Energie (AUE), Spiegelgasse 11/15

Ausgabenbewilligung für das Bauprojekt

Inhalt

1. Begehren.....	3
2. Einleitung.....	3
3. Ausgangslage.....	4
4. Ausführungen zum Bedarf	5
4.1 Baulicher und technischer Bedarf	5
4.2 Betrieblicher Bedarf.....	5
4.2.1 Arbeitsplätze und Belegungsoptionen.....	5
4.2.2 Raumprogramm/ Flächen	6
5. Vorbildcharakter für nachhaltiges Bauen	6
6. Archäologie.....	7
7. Investitionskosten.....	7
8. Nutzen	8
9. Wirtschaftlichkeitsbetrachtung.....	9
9.1 Wirtschaftlichkeit und Kennwerte	9
9.2 Finanzielle Auswirkungen, Folgekosten.....	9
10. Geplante Termine	10
11. Antrag.....	10

1. Begehren

Mit diesem Ratschlag beantragen wir dem Grossen Rat den Gesamtbetrag von 15'960'000 Franken für die Realisierung eines Neubaus für das Amt für Umwelt und Energie an der Spiegelgasse 11,15 sowie die damit verbundenen Umzugskosten zu bewilligen. Diese Ausgabe teilt sich wie folgt auf:

Fr.	14'400'000	für die Erstellung des Gebäudes inklusive Umgebungsarbeiten zu Lasten der Investitionsrechnung, Investitionsbereich „Hochbauten im Verwaltungsvermögen, Teil Übrige“
Fr.	600'000	für die Arbeiten der Archäologischen Bodenforschung Basel-Stadt im Rahmen der Arbeiten für den Neubau für das Amt für Umwelt und Energie zu Lasten der Erfolgsrechnung des Präsidialdepartements
Fr.	850'000	für die Neumöblierung des Neubaus an der Spiegelgasse für das Amt für Umwelt- und Energie zu Lasten der Investitionsrechnung, Investitionsbereich „Übrige“
Fr.	90'000	für den Umzug des bestehenden Mobiliars, der Archive und Arbeitsmittel von der Hochbergerstrasse 158 in den Neubau an der Spiegelgasse zu Lasten der Erfolgsrechnung des Departements für Wirtschaft, Soziales und Umwelt
Fr.	20'000	für die extern anzumietenden Parkplätze für das Amt für Umwelt und Energie zu Lasten der Erfolgsrechnung des Departements für Wirtschaft, Soziales und Umwelt

2. Einleitung

Derzeit ist das Amt für Umwelt und Energie (AUE, Nutzer) an der Hochbergerstrasse 158 untergebracht. Das 1968 erstellte Gebäude entspricht nicht den aktuellen energetischen Standards und es besteht ein grösserer Instandhaltungsrückstau, der zu Investitionen von mindestens 4.5 Mio. Franken innerhalb der nächsten Jahre führen würde (ohne energetische Massnahmen). Derzeit werden Abklärungen bezüglich der Nachnutzung der Liegenschaft Hochbergerstrasse 158 getätigt.

Im Sinne des Regierungsratsbeschlusses Nr. 08/14/10 vom 15. April 2008 zur Raumstrategie und Umsetzungsplanung für die Verwaltungsstandorte wurden die Liegenschaften Spiegelgasse 11 und 15 vom Kanton Basel-Stadt gekauft. Die Abklärungen im Zusammenhang mit dem Kauf und der geplanten Umnutzung für Arbeitsplätze der kantonalen Verwaltung ergaben, dass sich die vorhandene Gebäudestruktur nicht für eine zeitgemässe Büronutzung eignet und ein Neubau über beide Liegenschaften wirtschaftlicher ist als ein Umbau. Durch eine Verlagerung des AUE an die Spiegelgasse kann hinsichtlich einer nachhaltigen Bauweise (Ökologie, Ökonomie, Gesellschaft) ein vorbildlicher Ersatzneubau an Stelle der Häuser Spiegelgasse 11 und 15 errichtet und der regierungsrätlichen Strategievorgabe zur Konzentration der Verwaltungsstandorte entsprochen werden.

Mit dem Neubau für das AUE werden gemäss Ratschlag zur Ausgabenbewilligung betreffend Projektierung (GRB Nr. 12/23/8G) folgende Ziele verfolgt:

- Neuer Standort AUE an kundenfreundlicher, zentraler Lage

- Konzentration der Verwaltungsstandorte
- Energetisch und ökologisch vorbildliche Bauweise
- Zeitgemässe Büroarbeitsplätze und Infrastruktur
- Architektonisch exemplarische Umsetzung für ein nachhaltiges Gebäude

3. Ausgangslage

Mit dem Regierungsratsbeschluss Nr. 10/38/11 vom 7. Dezember 2010 wurde das Finanzdepartement, das Bau- und Verkehrsdepartement und das Departement für Wirtschaft, Soziales und Umwelt beauftragt, gemäss 3-Rollenmodell einen Projektierungsratschlag für den Rückbau der Gebäude Spiegelgasse 11, 15 und für einen energieeffizienten Neubau für das Amt für Umwelt- und Energie zu erarbeiten.

Das Bau- und Verkehrsdepartement liess durch ein externes Planerteam eine Machbarkeitsstudie mit Grobkostenschätzung erarbeiten. Diese im Jahr 2011 von Zwimpfer Partner Architekten Basel sowie der Firma Lemon Consult GmbH (Energieberatung) Zürich erarbeitete Studie hatte die Prüfung zum Inhalt, ob sich der Standort für die Umsetzung des Raumprogramms und zur Erreichung der energetischen Ziele eignet. Die Studie zeigt auf, dass sich auf den beiden Parzellen Spiegelgasse 11 und 15 baurechtlich die benötigten Flächen für das Raumprogramm abdecken lassen und der notwendige Spielraum für eine betrieblich, städtebaulich und energetisch herausragende Lösung besteht.

Für kantonale Neubauten ist gemäss den regierungsrätlichen Vorgaben „Klimaneutrale Verwaltung“ generell MINERGIE-P oder ein vergleichbarer Standard vorzusehen. Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurde nachgewiesen, dass dies trotz der Einschränkungen aufgrund der städtischen Lage mit einer guten Gebäudehülle und einem sinnvollen Gebäudetechnikkonzept an diesem Standort möglich ist. Im Sinne eines Vorzeigeprojektes (das Projekt Neubau AUE ist gemäss Ratschlag zur Ausgabenbewilligung betreffend Projektierung ein sogenanntes „Leuchtturmprojekt“) werden aber weitergehende Massnahmen umgesetzt sowie die Zertifizierung mit dem Label MINERGIE-A angestrebt.

Im Juni 2012 genehmigte der Grosse Rat Ausgaben von 0.8 Mio. Franken inkl. MwSt. zu Lasten des Investitionsbereichs „Übrige, Teil Hochbauten Verwaltungsvermögen“ zur Durchführung eines Projektwettbewerbs und Erarbeitung eines Vorprojekts (Beschluss 12/23/8G).

In einem anonymen Projektwettbewerb (selektives Verfahren) wurde aus 14 Eingaben ein Projekt ermittelt, das die hohen Anforderungen an die Nachhaltigkeit, Betrieb, Wirtschaftlichkeit und Städtebau am besten erfüllt.

(Bericht des Preisgerichts, siehe auch www.hochbauamt.bs.ch/wettbewerbe)

Von November 2013 bis Dezember 2014 wurde auf der Grundlage des aus dem Wettbewerb hervorgegangenen Siegerprojekts vom Generalplanerteam AUE unter Federführung von jessen-vollenweider architektur Basel das Vorprojekt für den Neubau erarbeitet und die entsprechenden Investitionskosten ermittelt. Es wurde parallel ein generelles Baubegehren zur Klärung der wesentlichen baurechtlichen Fragen eingereicht. Die Anzahl Geschosse und die Volumetrie des Gebäudes wurden dabei bestätigt. Hinsichtlich der geplanten Photovoltaikfassade wurde seitens der Stadtbildkommission ein 1:1 Fassadenmuster zur definitiven Beurteilung verlangt.

4. Ausführungen zum Bedarf

4.1 Baulicher und technischer Bedarf

Das Gebäude Spiegelgasse 11 wurde 1929 durch den Architekten Ernst Rehm als Wohn- und Bürogebäude in Skelettbauweise erbaut. Später wurde es zusammen mit der Liegenschaft Spiegelgasse 15 als reiner Bürobau genutzt. Letzterer wurde 1960 durch die Architekten Vischer & Weber als Wohn- und Geschäftshaus geplant und ersetzte das frühere „Haus zur Meerkatz“. Den vor allem aussen noch vorhandenen architektonischen Qualitäten der beiden Liegenschaften stehen ein schlechtes Verhältnis von Nutz- zu Erschliessungsfläche, innere Niveausprünge und ungenügende Geschosshöhen entgegen. Die beiden Gebäude sind nicht denkmalgeschützt. Mit dem geplanten Neubau kann trotz Einhaltung der Anforderungen der Stadt- und Dorfbild-Schonzone gemäss § 38 aus dem Bau- und Planungsgesetz (BPG) des Kantons Basel-Stadt und den beengten innerstädtischen Verhältnissen ein zeitgemässer Verwaltungsbau mit optimaler Grundstücksnutzung erreicht werden.

4.2 Betrieblicher Bedarf

4.2.1 Arbeitsplätze und Belegungsoptionen

Alle Organisationseinheiten des AUE sollen am Standort Spiegelgasse konzentriert werden. Eine Ausnahme bildet das Labor. Aufgrund der speziellen räumlichen und technischen Anforderungen soll es am heutigen Standort auf dem IWB-Werkhof in Kleinhüningen verbleiben. Der aktuelle Bedarf des AUE beläuft sich für den Standort Spiegelgasse auf 62 Arbeitsplätze inklusive einer Reserve von drei Arbeitsplätzen (5% gem. kantonalem Raumbewirtschaftungsreglement) für zukünftige Veränderungen. Generell sollen offene Bürolandschaften (Open-/Multi-Space) mit Rückzugsmöglichkeiten entstehen; gemäss Weisung des Regierungsrats sind Einzelbüros nur für ausgewählte Personen (Amtsleiter/-innen, Abteilungsleiter/-innen) vorgesehen.

Innerhalb des Vorprojektes wurden verschiedene Belegungsvarianten geprüft. Es konnte nachgewiesen werden, dass im Gebäude insgesamt 74 hochwertige Arbeitsplätze arbeitsrechtlich und funktional gut realisierbar sind. Diese Belegung beruht mehrheitlich auf 2er-Inseln an den Fenstern, welche zusammen mit der weiteren Möblierung Raumnischen bilden. Da der Bedarf des AUE nicht die geplanten 74 Arbeitsplätze ausfüllt und die Belegungsdichte mit 62 Arbeitsplätzen zu gering wäre, sollen die verbleibenden zwölf Arbeitsplätze mit einer sich derzeit in einer Fremdmiete befindlichen kantonalen Einheit aufgefüllt werden. Grundsätzlich ist das Gebäude aufgrund seiner räumlichen Disposition im Sinne der Nachhaltigkeit dazu geeignet, unterschiedliche Organisationseinheiten des Kantons zu beherbergen oder sogar geschossweise externe Mieter aufzunehmen (nutzerneutrale Büroflächen).

Es besteht die Möglichkeit, später bei Bedarf durch Reduktion der Ablageflächen pro Mitarbeiter/in und durch zusätzliche Tische bis zu 90 Arbeitsplätze arbeitsrechtskonform einzurichten. Die zusätzlich realisierbaren Arbeitsplätze dienen als mittel- bis langfristige Reserve und erlauben eine höhere Flexibilität bei der Verteilung der Organisationseinheiten auf die Geschosse. Es ist auch eine Vermietung an andere Dienststellen oder Dritte denkbar. Im Rahmen der Projektierung wurden 74 Arbeitsplätze bei der Auslegung der technischen Installationen bereits berücksichtigt. Die Medienkanäle und Technikräume erlauben die Nachrüstung bis 90 Arbeitsplätze.

4.2.2 Raumprogramm/ Flächen

Flächen nach SIA 416	HNF	NNF	GF	HNF2/AP
HNF 2 (Büroarbeitsplätze, Sitzungszimmer)	1'086 m ²			14.7* m ²
Cafeteria 7. OG und Foyer Empfang EG	123 m ²			
Lager, Technik, Velo, Windfang etc.		420 m ²		
Total	1'209 m ²	420 m ²	2'519 m ²	

* bei 74 AP, bei 90 Arbeitsplätzen HNF2/AP = 12 m² (Zielwert 14-16 m²)

Im Neubau werden die kantonalen Vorgaben mit 14.7 m² pro Arbeitsplatz bei insgesamt 74 Arbeitsplätzen sehr gut eingehalten. Damit reduziert sich der Platzbedarf pro Arbeitsplatz in Bezug auf den Standort Hochbergerstrasse von 23.5 m² um rund 35% auf ein adäquates Mass. Wie bereits oben beschrieben, liesse sich bei Bedarf eine weitere Verdichtung der Arbeitsplätze bis auf 90 Arbeitsplätze realisieren. Die daraus resultierende Kennzahl von rund 12 m² Hauptnutzfläche 2 pro Arbeitsplatz würde die kantonalen Vorgaben zwar unterschreiten, wäre aber dennoch arbeitsgesetzkonform und grundsätzlich vertretbar.

5. Vorbildcharakter für nachhaltiges Bauen

Durch die integrale Bearbeitung des Projektes durch die beauftragten Planer der Bereiche Architektur, Fachplanungen und Nachhaltigkeit und in enger Zusammenarbeit mit der Verwaltung konnte ein Gebäudekonzept entwickelt werden, welches die hohen Erwartungen an ein Leuchtturmprojekt einlöst. Die Stützenstruktur des Gebäudes antwortet auf die städtebauliche Situation und auf die gewünschte Flexibilität bei der Raumunterteilung. Die hybride Holzbauweise im Verbund mit Recyclingbeton in den Deckenelementen reduziert die Graue Energie des Gebäudes wesentlich und gewährleistet ausreichend Speichermasse, um eine mechanische Kühlung des Gebäudes im Sommer zu vermeiden. Die grossen Fensteröffnungen in den Fassaden ergeben - trotz der Verschattung durch die umliegenden Gebäude - eine gute Tageslichtsituation an allen Arbeitsplätzen. Der witterungsgeschützte Sonnenschutz im Zwischenraum der Kastenfenster verhindert eine Überhitzung der Räume im Sommer. Detaillierte Simulationen am ComputermodeLL des Gebäudes zeigten, dass mit einer natürlichen Nachtauskühlung mittels Kamineffekt, welcher durch das offene Treppenhaus entsteht, ganzjährig ein angenehmes Raumklima gewährleistet werden kann. Dadurch soll der allgemeinen Tendenz zur aktiven Kühlung von Bürogebäuden mit entsprechendem Stromverbrauch und Erhöhung des städtischen Temperaturniveaus entgegen gewirkt werden. Eine mechanische Belüftung des Gebäudes sorgt für gute Raumluftqualität trotz verkehrsreicher Lage und ermöglicht die Wärmerückgewinnung aus der Abluft. Die für die Nachtauskühlung vorgesehenen Lüftungsflügel ermöglichen zusätzliches Stosslüften durch die Nutzenden. Eine Regenwassernutzungsanlage wird für die WC-Spülung verwendet. Diese Massnahme senkt den Trinkwasserverbrauch und bildet eine Ersatzmassnahme für die an diesem Standort schwierig realisierbare Versickerungsanlage.

Ein achtgeschossiger Holzbau mit Büronutzung im Innenstadtbereich ist in der Schweiz aussergewöhnlich. Dieser Innovationsaspekt wird unterstützt durch die vorgesehene Photovoltaikfassade, welche den Energiebedarf des Gebäudes weitgehend abdecken wird. Die Integration von Photovoltaik in die Gebäudefassade eröffnet für viele Gebäude mit geringer Dachfläche oder anderen Dachflächennutzungen erst die Möglichkeit zur eigenen Stromerzeugung. Die vertikale Ausrichtung der Zellen bietet zudem den Vorteil der geringeren Verschmutzung und einen saisonal sowie tageszeitlich gleichmässigeren Stromertrag, was im Hinblick auf die Auslastung des Stromnetzes interessant ist. Gleichzeitig erfordert die Lage des Gebäudes in der Schonzone eine architektonisch hochwertige Ausgestaltung dieser Fassade. Das Projekt soll nicht nur hinsichtlich Energieeffizienz, sondern auch in Bezug auf die gestalterische Qualität, für andere Bauherren Vorbildwirkung entfalten.

Der Neubau AUE ist der erste städtische Bürobau, welcher mit dem neuen Gebäudelabel MINERGIE-A zertifiziert werden soll. Dieses Label sichert die Einhaltung eines definierten Nullenergiehausstandards. Daneben erfüllt der Neubau gemäss aktuellem Planungsstand sowohl die Anforderungen von MINERGIE-P als auch an ein Bürogebäude der 2000-Watt Gesellschaft gemäss Effizienzpfad Energie. Die Zusatzzertifizierung ECO sichert hinsichtlich Bauökologie und Gesundheit die Vorbildwirkung des Projektes.

6. Archäologie

Der Neubau für das Amt für Umwelt und Energie an der Spiegelgasse 11/15 kommt in einen Bereich zu liegen, wo sich archäologische Schichten aus dem Mittelalter, der römischen sowie der spätkeltischen Zeit mit teilweiser Feuchtbodenerhaltung befinden. Dies haben Rammkernsondierungen im Vorfeld des Neubauprojekts ergeben. Es sind seltene Funde und Befunde aus organischen Materialien wie Holz, Leder etc. von nationaler, wenn nicht internationaler Bedeutung zu erwarten. Für die Rettungsgrabung von 5 Monaten Dauer sind Kosten von ca. 0.6 Mio. zu veranschlagen. Die finanziellen Mittel müssen im Rahmen des ordentlichen Budgets des Präsidialdepartements eingestellt werden, terminlich müssen die Rettungsgrabungen aufgrund der begrenzten Kapazitäten und der Prioritäten mit denjenigen im Projekt Umbau Stadtcasino abgestimmt werden.

7. Investitionskosten

Nachdem die Ausgabenbewilligung für die Projektierung im Juni 2012 vorlag, hat das Hochbauamt in Zusammenarbeit mit Immobilien Basel-Stadt und dem Amt für Umwelt und Energie einen anonymen Projektwettbewerb im selektiven Verfahren durchgeführt (August 2012 bis August 2013). Das aus dem Wettbewerb hervorgegangene Siegerprojekt des Verfasserenteams jessen-vollenweider architektur Basel, b+p baurealisation ag, Zürich (Bauleitung), Waldhauser + Hermann AG, Basel (Energie, Nachhaltigkeit), Pro Engineering, Basel (Elektroplanung), SJB. Kemper Fitze AG, Herisau (Bauingenieur), wurde durch die eingesetzte Fachjury zur Weiterbearbeitung empfohlen.

Von November 2013 bis Dezember 2014 wurde das vorliegende Vorprojekt erarbeitet. Dieses bildet die Basis für den vorliegenden Antrag für die Ausgabenbewilligung für das Bauprojekt. Vorausgesetzt, der Grosse Rat genehmigt die vorliegende Ausgabe für das Bauprojekt, soll der Neubau bis Ende 2018 realisiert werden.

Basis für die ausgewiesenen Kosten bilden das abgeschlossene Vorprojekt und die darauf basierende Kostenschätzung mit einer Genauigkeit von +/-10%. Der Gesamtinvestitionsbedarf für das Gebäude wurde durch das beauftragte Planungsteam auf der Basis des Vorprojekts ermittelt und liegt bei 16.65 Millionen Franken. Diese Kosten beinhalten die Honorare, Nebenkosten, Kosten für die Arbeiten der Archäologischen Bodenforschung, Reserven, Abbruchkosten der bestehenden Gebäude, Möblierung, 8% MwSt. und die durch den Grossen Rat bereits bewilligten Mittel von 0.8 Millionen Franken für die Projektierung.

Die mit dem vorliegenden Ratschlag beantragten Ausgaben für die Realisierung des Neubaus AUE betragen, bereinigt um die bereits bewilligten Projektierungsgelder von 0.8 Mio. Franken, 15,85 Mio. Franken. Diese teilen sich in die reinen Baukosten von 14,4 Mio. Franken, Kosten für die Arbeiten der Archäologischen Bodenforschung von 0,6 Mio. Franken und die benötigten Mittel für die Neumöblierung des Hauses in Höhe von 0.85 Mio. Franken auf.

BKP	Arbeitsgattung	Franken (inkl. 8 % Mwst.)
	Archäologische Bodenforschung	600'000
1	Vorbereitungsarbeiten	720'000
2	Gebäude	12'895'000
3	Betriebseinrichtungen	0
4	Umgebung	18'000
5	Baunebenkosten	1'566'000
	(inkl. Reserven ca. 5% auf BKP 1-5)	
Total Baukosten BKP 1-5		15'800'000
9	Ausstattung	850'000
Total Investitionskosten		16'650'000
Index April 2014, 103.2 Punkte, Basis Index Bürogebäude Nordwestschweiz (100 Punkte = Oktober 2010)		
abzügl. bewilligte Ausgabe für Projektierung		-800'000
Total beantragte Ausgaben für Bauprojekt und Ausstattung		15'850'000

Während der vertieften Bearbeitung innerhalb der Vorprojektphase hat sich gezeigt, dass sich die dem Grossen Rat im Rahmen der Ausgabenbewilligung für die Projektierung kommunizierten 11,5 Mio. Franken nicht einhalten lassen. Neben der Kostenungenauigkeit von $\pm 20\%$ zum Zeitpunkt der Machbarkeitsstudie, tragen unvorhergesehene Kosten bezüglich über das Projekt zu finanzierende archäologische Grabungen, Sicherheitsanforderungen der Basler Verkehrsbetriebe aufgrund von Fahrleitungen sowie zusätzliche Kosten, welche dem jurierten Wettbewerbsbeitrag geschuldet sind (z.B. Photovoltaikfassade), zur höheren Investitionssumme von 15 Mio. Franken für die Realisierung des Hochbaus bei. Den Investitionskosten können jedoch positive monetäre Effekte gegenübergestellt werden, die allerdings die Investitionskosten nicht ausgleichen können¹.

8. Nutzen

Durch den Neubau an der Spiegelgasse kann das AUE seine Kontakte zu den anderen Dienststellen des Kantons (insbesondere zum Bau- und Verkehrsdepartement) durch die räumliche Nähe einfacher wahrnehmen. Für die Bevölkerung und Mitarbeitenden wird das Amt durch die zentrale Lage ebenfalls besser erreichbar. Die Öffentlichkeitsarbeit im Umweltbereich profitiert von der prominenten Lage und der Vorbildwirkung des Gebäudes. Durch die Pionierleistung des Gebäudes, welches seinen Energiebedarf durch die Fassade selber abdecken wird und trotz Verzicht auf eine Kältemaschine in allen Jahreszeiten ein angenehmes Raumklima bietet, können Bauherren und Planer sehr direkt für nachhaltiges Bauen motiviert werden.

Die zeitgemässen Büroräumlichkeiten mit offenen Raumsituationen fördern die interne Kommunikation und erlauben eine wesentlich bessere Flächeneffizienz als die heutigen Räumlichkeiten an der Hochbergerstrasse 158. Eine adäquate Anzahl an Sitzungszimmern bietet die Möglichkeit für interne und externe Besprechungen. Die Cafeteria im Attikageschoss mit Aussenterrasse bietet den Mitarbeitenden und Kunden einen hochwertigen Aufenthaltsbereich, der sich insbesondere auch für den informellen Austausch anbietet.

¹ Die statische Investitionsrechnung ergibt einen negativen Kapitalwert für die Investition von rund 4,5 Mio. Franken.

9. Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

9.1 Wirtschaftlichkeit und Kennwerte

Die geschätzte Investition pro m² Geschossfläche (GF) beträgt 6'270 Franken (BKP 0-5). Der Kennwert liegt ca. ein Drittel über dem Benchmark eines Standardbürobaus. Aus folgenden Gründen wird er als plausibel angesehen:

- Die Grundstücksfläche von 335 m² ergibt bei 9 Geschossen eine relativ grosse Gebäudehülle;
- Bei dem für einen Büroneubau relativ kleinen Gebäude können Skaleneffekte nicht gleichermassen realisiert werden wie bei einem Grossprojekt;
- Der Anteil für Treppenhaus und Lift im Verhältnis zur Gesamtfläche ist höher als bei grösseren Grundstücken;
- Um ein ökologisch optimales Material einzusetzen, wurde ein Holzbausystem eingesetzt, welches gegenüber einer herkömmlichen Massivbauweise teurer ist. Durch die geringeren Konstruktionsstärken können aber Nutzfläche und Raumhöhe gewonnen werden;
- Die prominente Lage und die Anforderungen der Schonzone erfordern architektonisch hochwertige Lösungen;
- Die beengten Verhältnisse hinsichtlich Baustellenorganisation und Nachbarschaft ergeben zusätzlichen Aufwand und bedingen besondere Baustelleninstallationen (Kranbrücke, Bauwand etc.);
- Es fallen für die beiden bestehenden Liegenschaften Abbruchkosten an;
- Die Archäologische Bodenforschung vermutet relevante Funde an diesem Standort und wird daher (vgl. Kapitel 6) umfangreiche Grabungen durchführen;
- Die äusserst komplexe Verkehrssituation hinsichtlich der Baustellenerschliessung bedingt besondere Massnahmen (Einweiser für Baustellenverkehr, Baustellenregime etc.).

Die Geschossfläche (GF) des Neubaus beträgt 2'519 m², die Hauptnutzfläche (HNF) 1'209 m². Aufgrund der sehr kleinen Parzelle können die Grundrisse zwar effizient organisiert werden, das Gebäude erreicht jedoch nicht die Flächeneffizienz eines Büroneubaus „auf der Grünen Wiese“. Die Gebäudekosten BKP 1 - 5 pro Arbeitsplatz betragen bei 74 geplanten Arbeitsplätzen 205'000 Franken bzw. 169'000 Franken bei 90 Arbeitsplätzen und liegen – wie bereits erwähnt – über denjenigen Kosten, die man bei einem Standardbürobau erwarten dürfte. Ihre Begründung finden die höheren Kosten in den bereits oben dargestellten komplexen Rahmenbedingungen und hochgesteckten Projektzielen (Minergie A Zertifizierung, Vorbildcharakter hinsichtlich Nachhaltigkeit, Holzbau).

Bei der geplanten Einrichtung von 74 Arbeitsplätzen können die im kantonalen Raumbewirtschaftungsreglement genannten 14-16 m² Hauptnutzfläche 2 nach SIA-Norm mit 14.7 m² pro Arbeitsplatz sehr gut eingehalten werden. Bei einem derzeitigen Flächenverbrauch des AUE von 23.5 m² pro Arbeitsplatz am bestehenden Standort Hochbergerstrasse 158 ergibt sich eine wesentliche Reduktion um 8.8 m² pro Arbeitsplatz (-35%).

9.2 Finanzielle Auswirkungen, Folgekosten

Durch die Flächenreduktion pro Arbeitsplatz und den vorbildlichen energetischen Standard können gegenüber der heutigen Situation an der Hochbergerstrasse Betriebskosten eingespart werden. Die Materialisierung und Gebäudetechnik versprechen geringe Unterhaltskosten.

Durch eine Veräusserung der Hochbergerstrasse 158 und den Neubau an der Spiegelgasse würde die durch die kantonalen Einheiten belegte Geschossfläche um rund 800 m² reduziert werden. Dies ergibt sich aus dem Wegfall von 3'300 m² Geschossfläche (Anteil kantonale Verwaltung) an der Hochbergerstrasse auf der einen Seite und der Geschossfläche von 2'500 m² durch den Neubau an der Spiegelgasse. In Bezug auf die zukünftig zu erwartenden Bewirtschaftungs- und Instandsetzungskosten resultiert daraus eine Reduktion des jährlichen Aufwands um rund 80'000 Franken.

Durch den Bezug des Neubaus an der Spiegelgasse entstehen neben den unter Kapitel 6 dargelegten Investitionskosten in das Gebäude sowie in die Neumöblierung weitere Folgekosten. Einmalig fallen für den Umzug Kosten in Höhe von 90'000 Franken (1'450 Franken pro Arbeitsplatz) und wiederkehrend Mietkosten für elf unterzubringende Dienstfahrzeuge des AUE in Gehdistanz zum neuen Standort an. Die Mietkosten belaufen sich schätzungsweise auf 20'000 Franken pro Jahr. Beide Positionen sollen im Budgetvorgabenprozess berücksichtigt werden.

10. Geplante Termine

Genehmigung Ausgabe für den Bau
Baubewilligung vorliegend
Baubeginn
Inbetriebnahme

Herbst 2015
Sommer 2016
Winter 2016
Winter 2018/19

11. Antrag

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

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

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Dr. Guy Morin
Präsident



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin

Beilagen:

- Entwurf Grossratsbeschluss
- Pläne Vorprojekt Neubau Amt für Umwelt und Energie, November 2014

Grossratsbeschluss

Ratschlag

Neubau Amt für Umwelt und Energie (AUE), Spiegelgasse 11/15

Ausgabenbewilligung für das Bauprojekt

(vom [Datum eingeben])

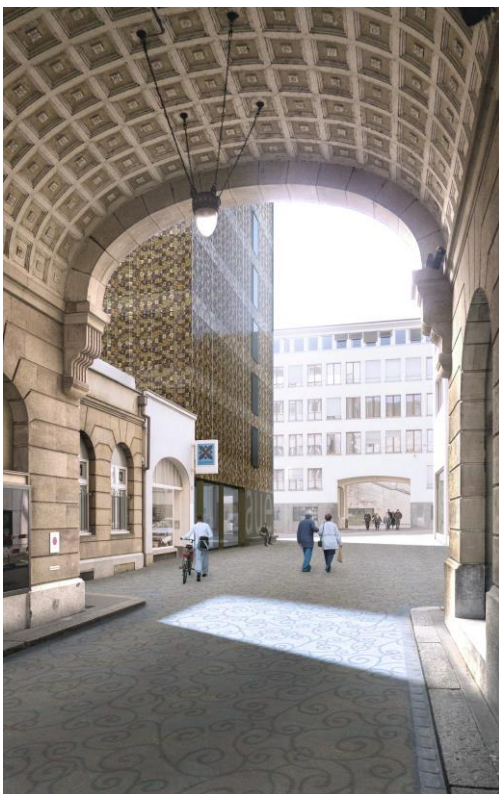
Der Grosse Rat des Kantons Basel Stadt, nach Einsichtnahme in den Ratschlag des Regierungsrates Nr. [Nummer eingeben] vom [Datum eingeben] und nach dem Antrag der [Kommission eingeben] vom [Datum eingeben], beschliesst:

://: Für die Realisierung eines Neubaus für das Amt für Umwelt und Energie (AUE) werden Ausgaben in Höhe von gesamthaft 15'960'000 Franken bewilligt. Diese teilen sich wie folgt auf:

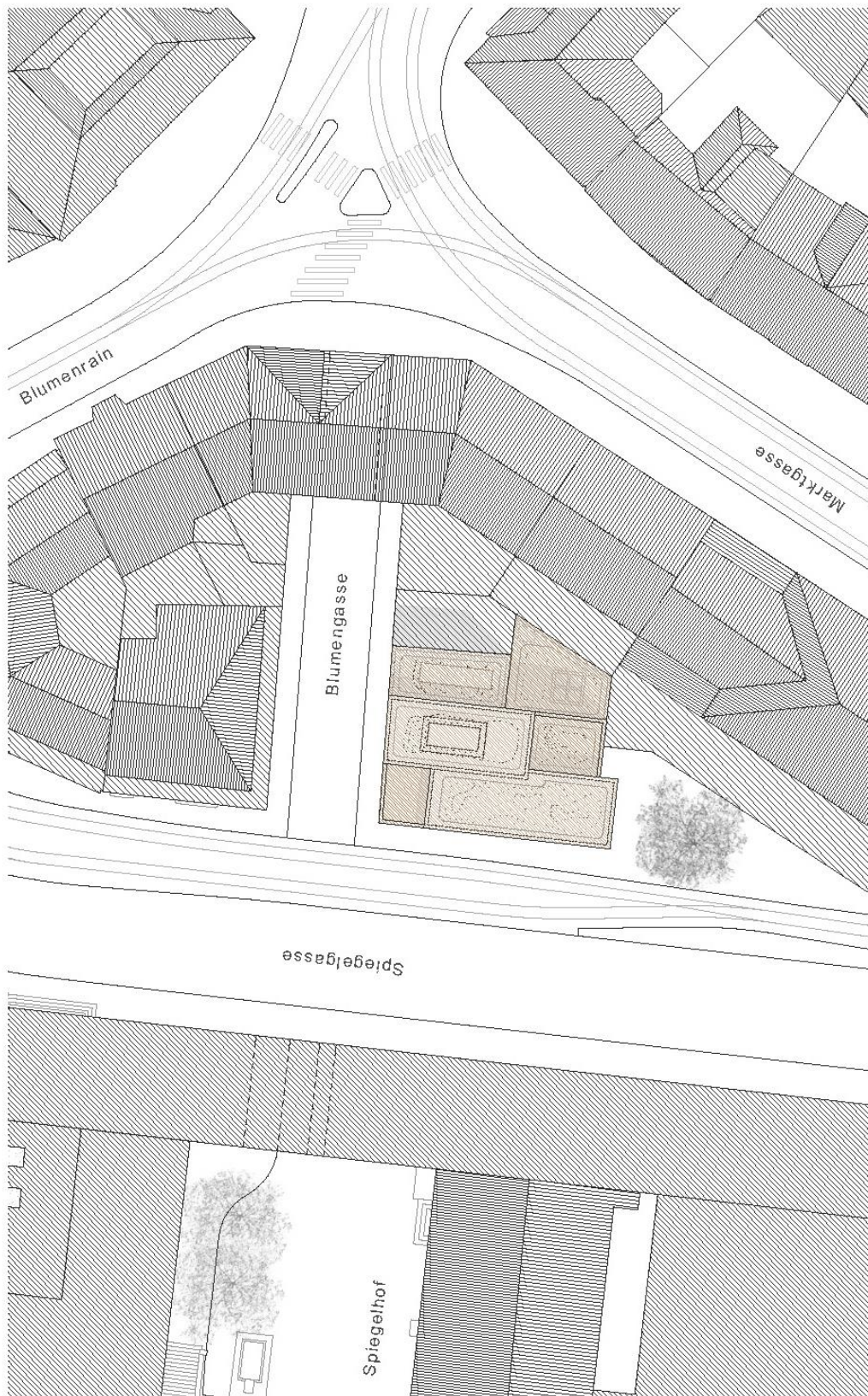
- | | |
|----------------|--|
| Fr. 14'400'000 | für die Erstellung des Gebäudes inklusive Umgebungsarbeiten und Betriebseinrichtungen zu Lasten der Investitionsrechnung, Investitionsbereich „Hochbauten im Verwaltungsvermögen, Teil Übrige“ (Finanzdepartement/Immobilien Basel-Stadt, Position 4206.150.26001, Index April 2014, 103.2 Punkte, Basis Index Bürogebäude Nordwestschweiz (100 Punkte = Oktober 2010) |
| Fr. 600'000 | für die Arbeiten der Archäologischen Bodenforschung Basel-Stadt im Rahmen der Arbeiten für den Neubau für das Amt für Umwelt und Energie zu Lasten der Erfolgsrechnung des Präsidialdepartements |
| Fr. 850'000 | für die Neumöblierung des Neubaus an der Spiegelgasse für das Amt für Umwelt- und Energie zu Lasten der Investitionsrechnung, Investitionsbereich „Übrige“ |
| Fr. 90'000 | für den Umzug des bestehenden Mobiliars, der Archive und Arbeitsmittel von der Hochbergerstrasse 158 in den Neubau an der Spiegelgasse zu Lasten der Erfolgsrechnung des Departements für Wirtschaft, Soziales und Umwelt |
| Fr. 20'000 | für die extern anzumietenden Parkplätze für das Amt für Umwelt und Energie zu Lasten der Erfolgsrechnung des Departements für Wirtschaft, Soziales und Umwelt |

Dieser Beschluss ist zu publizieren. Er unterliegt dem Referendum.

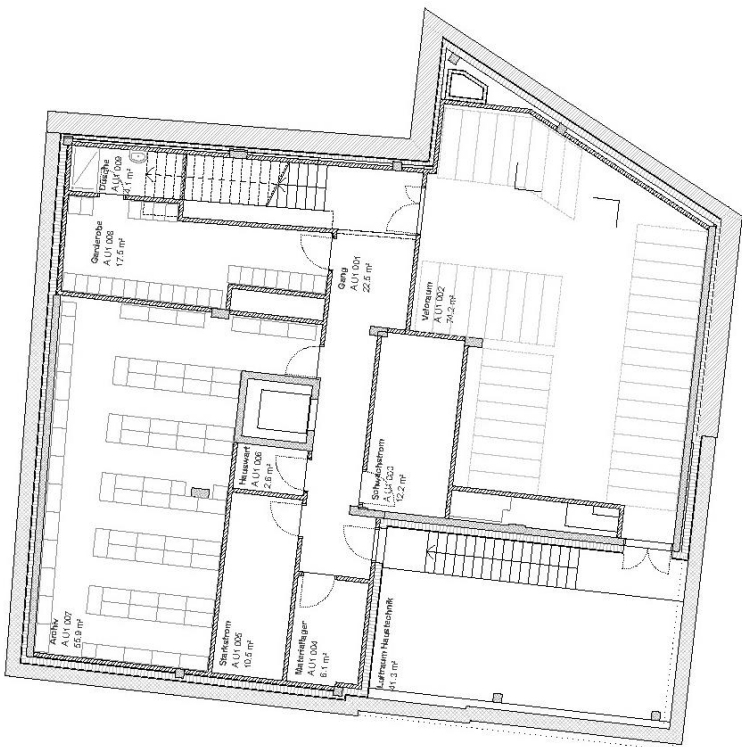
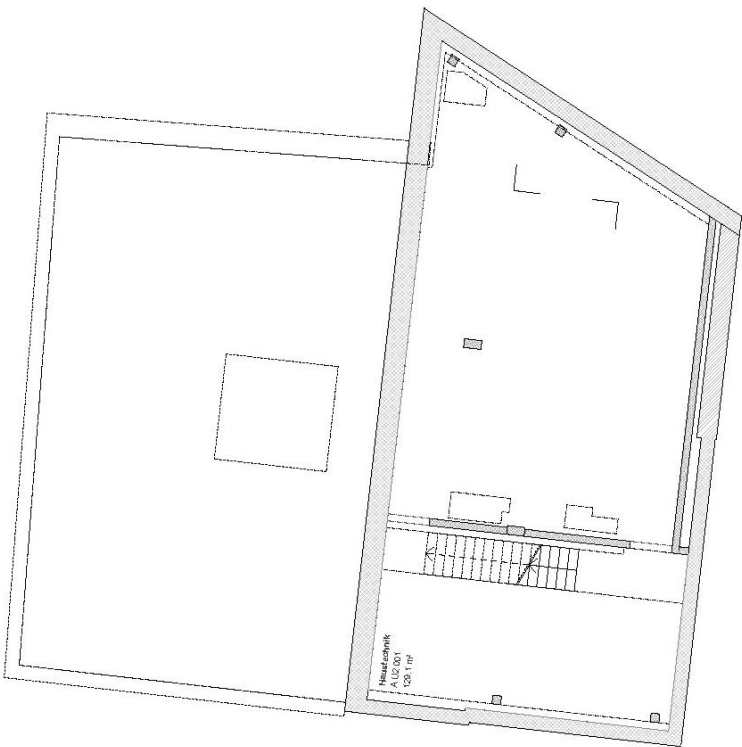
Anhang



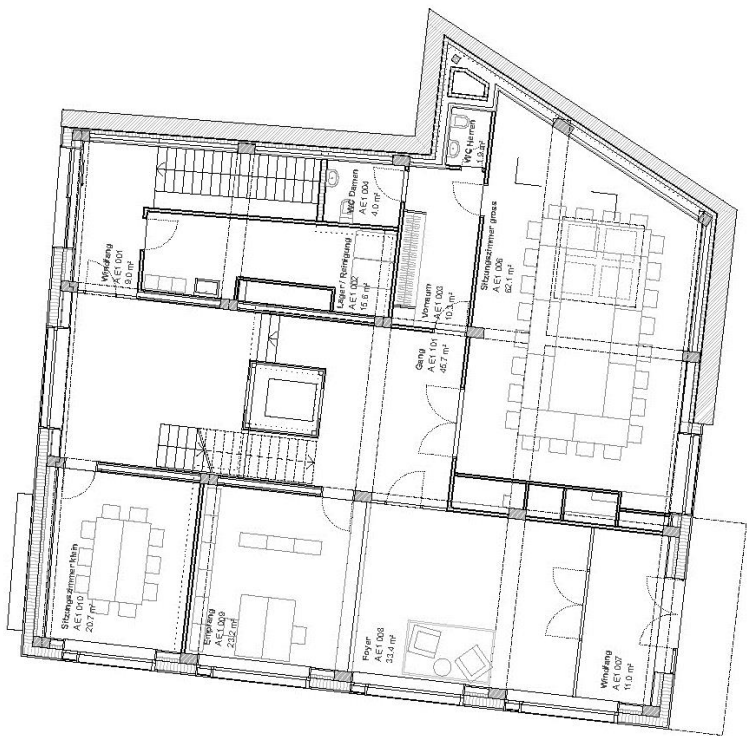
Ansicht Neubau AUE vom Fischmarkt und vom Durchgang Blumengasse



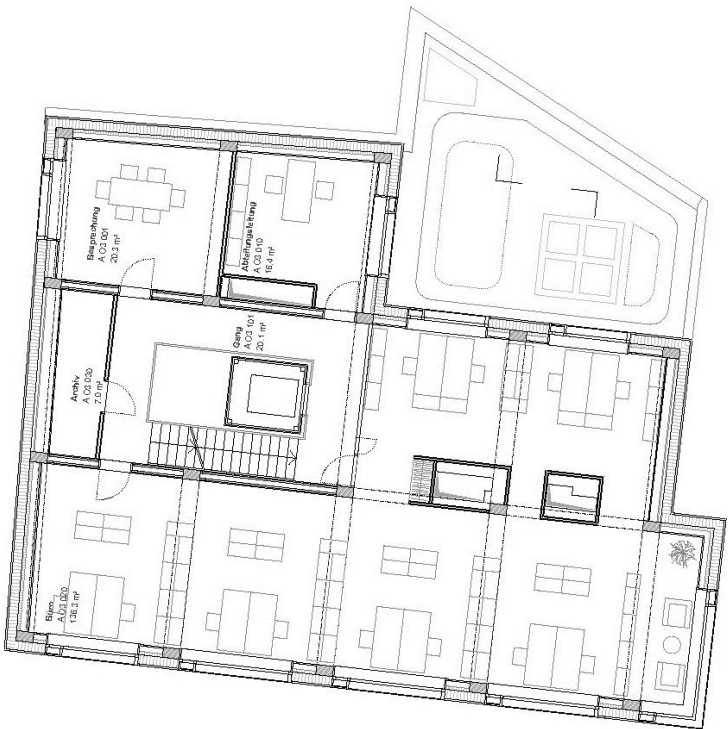
Situationsplan Neubau AUE mit Dachaufsicht



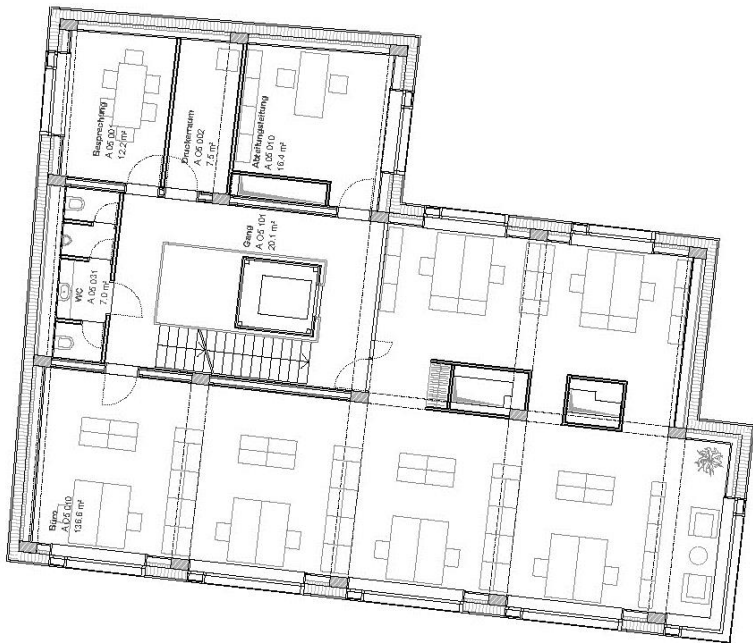
Grundriss UG 2 (Technik) und Grundriss UG 1



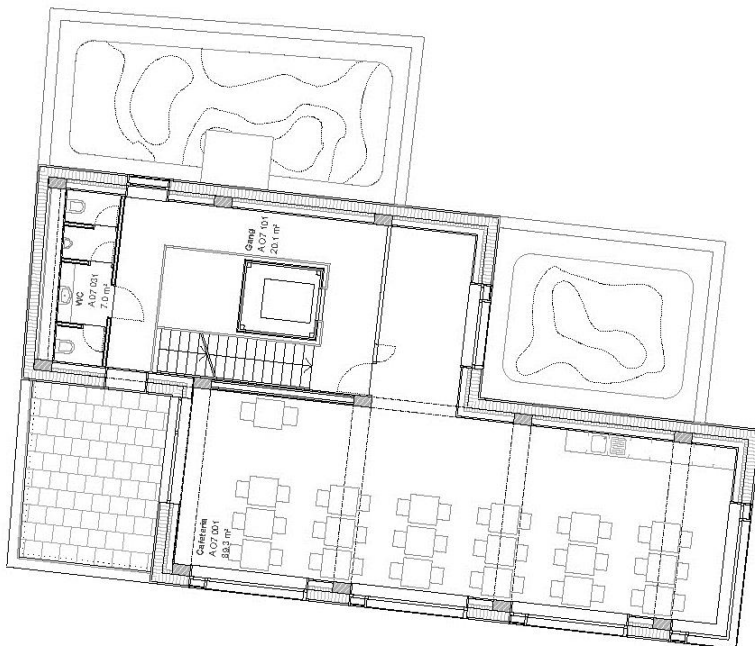
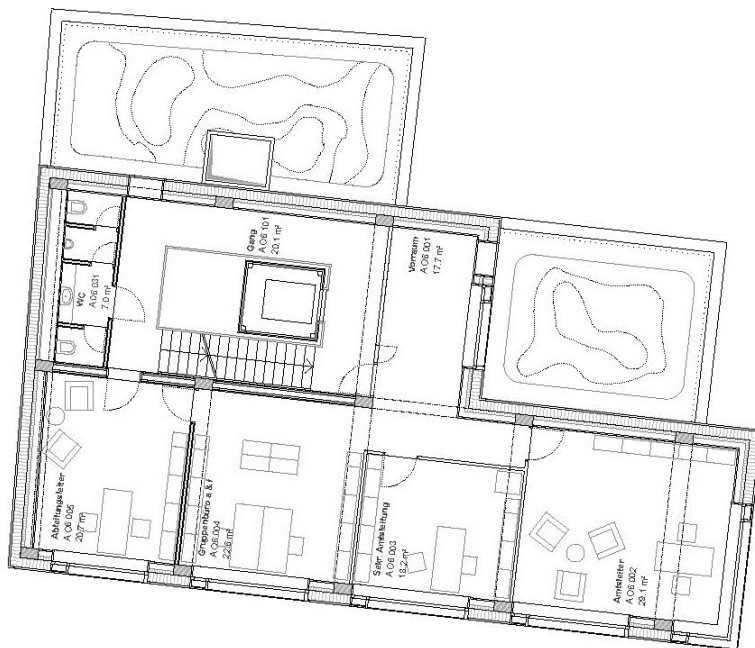
Grundriss EG und Grundriss 1. OG



Grundriss 2. OG und Grundriss 3. OG



Grundriss 4. OG und Grundriss 5. OG



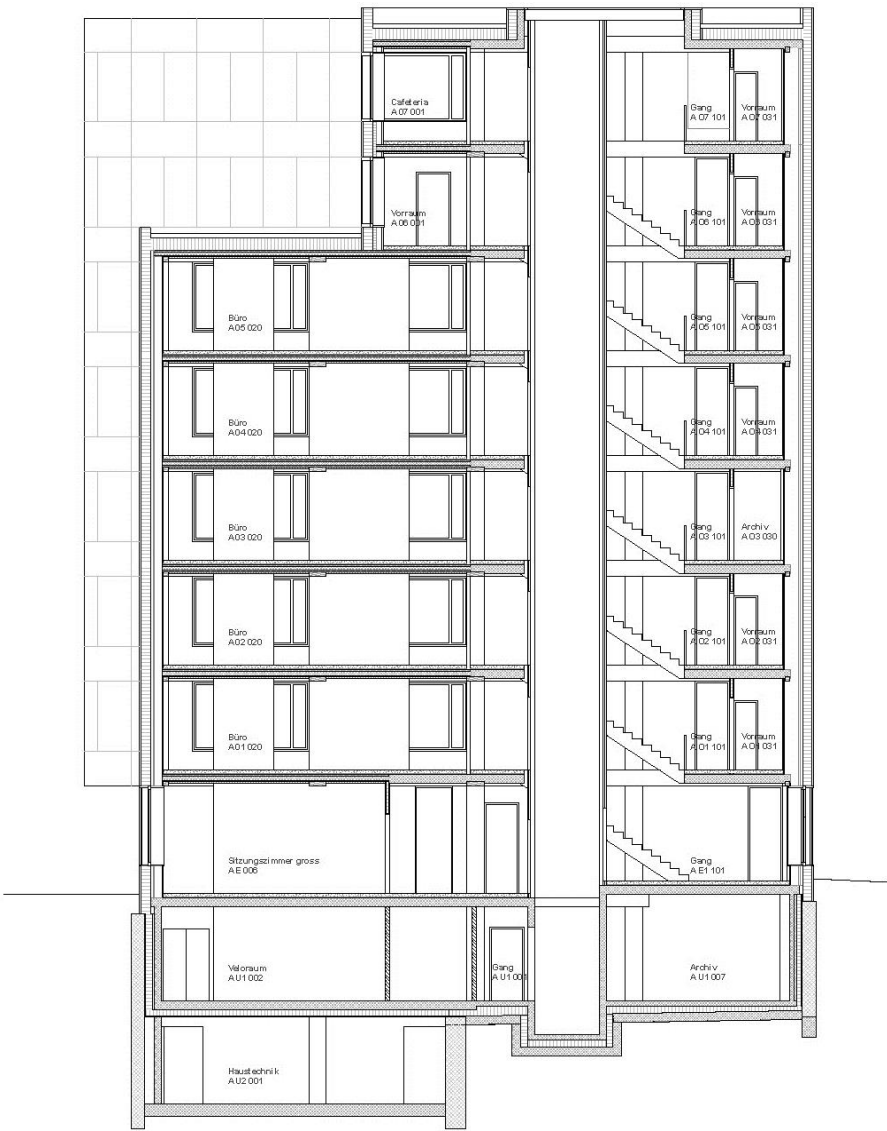
Grundriss 6. OG und Grundriss 7. OG (Cafeteria)



Möblierungsvariante Normalgeschoss mit 3-er Arbeitsplätzen



Möblierungsvariante Normalgeschoss mit Mittelkorridor



Längsschnitt mit Treppenhaus