



An den Grossen Rat

17.1676.01

BVD/P171676

Basel, 15. November 2017

Regierungsratsbeschluss vom 14. November 2017

Ratschlag

Ausgabenbewilligung für den Ausbau der Primarschule Lysbüchel



Inhalt

1. Begehren.....	3
2. Schulraumbedarf.....	3
2.1 Sachplanung Schulraum 2011	3
2.2 Neuer Schulraumbedarf ab 2017	3
2.3 Alternative Standorte Primarschule im St. Johann	4
2.4 Provisorium Voltamatte	5
3. Areal Lysbüchel.....	5
3.1 Landerwerb	5
3.2 Gebäude 209	6
3.2.1 Primarschule Lysbüchel	6
3.2.2 Weitere Nutzungsoptionen im Gebäude 209	7
3.3 Eigentumsverhältnisse	8
4. Ausbau Elsässerstr. 209 – Primarschule	8
4.1 Projekt	8
4.1.1 Raumprogramm	8
4.1.2 Projekt	8
4.1.3 Räumliche Anordnung.....	8
4.1.4 Turnhalle	9
4.1.5 Energie / Nachhaltigkeit	9
4.1.6 Schulweg	9
5. Kosten	10
5.1 Abgrenzung Finanzvermögen - Verwaltungsvermögen.....	10
5.2 Gebäudekosten	11
5.2.1 Kostenkennwerte.....	11
5.3 Ausstattungskosten	12
5.4 Betriebskosten Schule	12
5.5 Kosten Umzug.....	12
5.6 Folgekosten Bau	12
6. Finanzierung	13
6.1 Gesamtkosten	13
6.2 Ausgabenbewilligung	13
6.3 Bestehende Ausgabenbewilligung Projektierung Erweiterung Volta	14
7. Termine	14
8. Projektorganisation.....	14
9. Formelle Prüfungen und Regulierungsfolgenabschätzung.....	14
10. Antrag.....	15

1. Begehren

Mit diesem Ratschlag beantragen wir Ihnen, den Gesamtbetrag von 7'696'000 Franken für den Ausbau der Primarschule Lysbüchel sowie die damit verbundenen Umzugskosten zu bewilligen. Diese Ausgaben teilen sich wie folgt auf:

Fr.	4'535'000	für die Realisierung des Ausbaus der Primarschule zu Lasten der Investitionsrechnung, Investitionsbereich 4 «Hochbauten im Verwaltungsvermögen, Teil Bildung»
Fr.	2'400'000	für die Ausstattung der Primarschule zu Lasten der Investitionsrechnung, Investitionsbereich 6 «Bildung»
Fr.	395'000	für die Realisierung des Ausbaus für die Tagesstrukturen zu Lasten der Rahmenausgabenbewilligung Schulharmonisierung, Investitionsbereich 4 «Hochbauten im Verwaltungsvermögen, Teil Bildung»
Fr.	241'000	für den Betrieb der Primarschule als wiederkehrende Ausgabe zu Lasten der Erfolgsrechnung des Erziehungsdepartements
Fr.	100'000	für den Umzug der Primarschule als einmalige Ausgabe zu Lasten der Erfolgsrechnung des Erziehungsdepartements
Fr.	25'000	für die Instandhaltung als wiederkehrende Ausgabe zu Lasten der Erfolgsrechnung des Finanzdepartements, Immobilien Basel-Stadt, Unterhaltspauschale Verwaltungsvermögen

2. Schulraumbedarf

2.1 Sachplanung Schulraum 2011

In der Sachplanung Schulraum aus dem Jahre 2011 wurde die Verteilung der Schulstufen nach dem neuen System mit Primar- und Sekundarschule anstelle der Orientierungs- und Weiterbildungsschule vorgenommen. Die Verteilung der Klassen richtete sich am damaligen Bedarf aus, der auf der Bevölkerungsentwicklung und den Prognosen für die kommenden Jahre basierte. Für das Gebiet Volta war der Bedarf für neu 18 Klassen (drei Klassenzüge) prognostiziert worden. Im alten Schulsystem waren im Voltaschulhaus zwölf Klassen untergebracht. Für die Erweiterung wurden vom Grossen Rat Projektierungsmittel von 1,37 Mio. Franken (GRB 11/45/13.1G vom 9. November 2011) bewilligt. Vorgesehen war, die Erweiterung im angrenzenden alten Tanklager der IWB zu realisieren.

Da zwischenzeitlich die Arealentwicklung auf dem Nachbargrundstück der IWB (Holzschnitzelkraftwerk) aufgrund einer Einsprache blockiert wurde und sich eine Änderung bei den Schülerprognosen abzeichnete, konnte die Projektierung Schulhauserweiterung nicht begonnen werden. Zu viele Fragen in Bezug auf die Schnittstellen zwischen den Arealen und der zu erwartenden Anzahl Klassen blieben offen.

2.2 Neuer Schulraumbedarf ab 2017

Das Erziehungsdepartement meldete Ende 2013 aufgrund der steigenden Schülerzahlen und der sich abzeichnenden Quartierentwicklung im Lysbüchel einen Raumbedarf für 24 anstatt 18 Klassen im Voltaschulhaus. Eine Studie zum neuen Bedarf hat aufgezeigt, dass auch eine Erweiterung auf 24 Klassen am bestehenden Standort unter Einbezug der Voltahalle baulich möglich wäre. Jedoch fehlt der notwendige zusammenhängende Freiraum für eine Primarschule und die

Grösse von 24 Klassen an diesem Standort wurde als schwer verträglich eingeschätzt. Aus diesen Gründen wurde die Erweiterung beim Voltaschulhaus nicht weiterverfolgt, stattdessen musste ein neuer Standort für zwölf Klassen im Lysbüchel evaluiert werden. Der neue Standort wird organisatorisch eine eigenständige Primarschule und ist keine Erweiterung des Voltaschulhauses. Trotzdem werden die Schulen zusammenarbeiten, vor allem soll die Aula von beiden Schulen genutzt werden können. Das Voltaschulhaus verfügt heute nicht über eine dem geltenden Standard entsprechende Aula, sondern lediglich über einen grösseren Raum, der als Versammlungsort dient.

2.3 Alternative Standorte Primarschule im St. Johann

Als Alternativstandorte standen im Quartier St. Johann nur zwei Optionen zur Verfügung: Der geplante neue Standort des Naturhistorischen Museums und Staatsarchivs Basel-Stadt beim Bahnhof St. Johann sowie das Areal Lysbüchel.

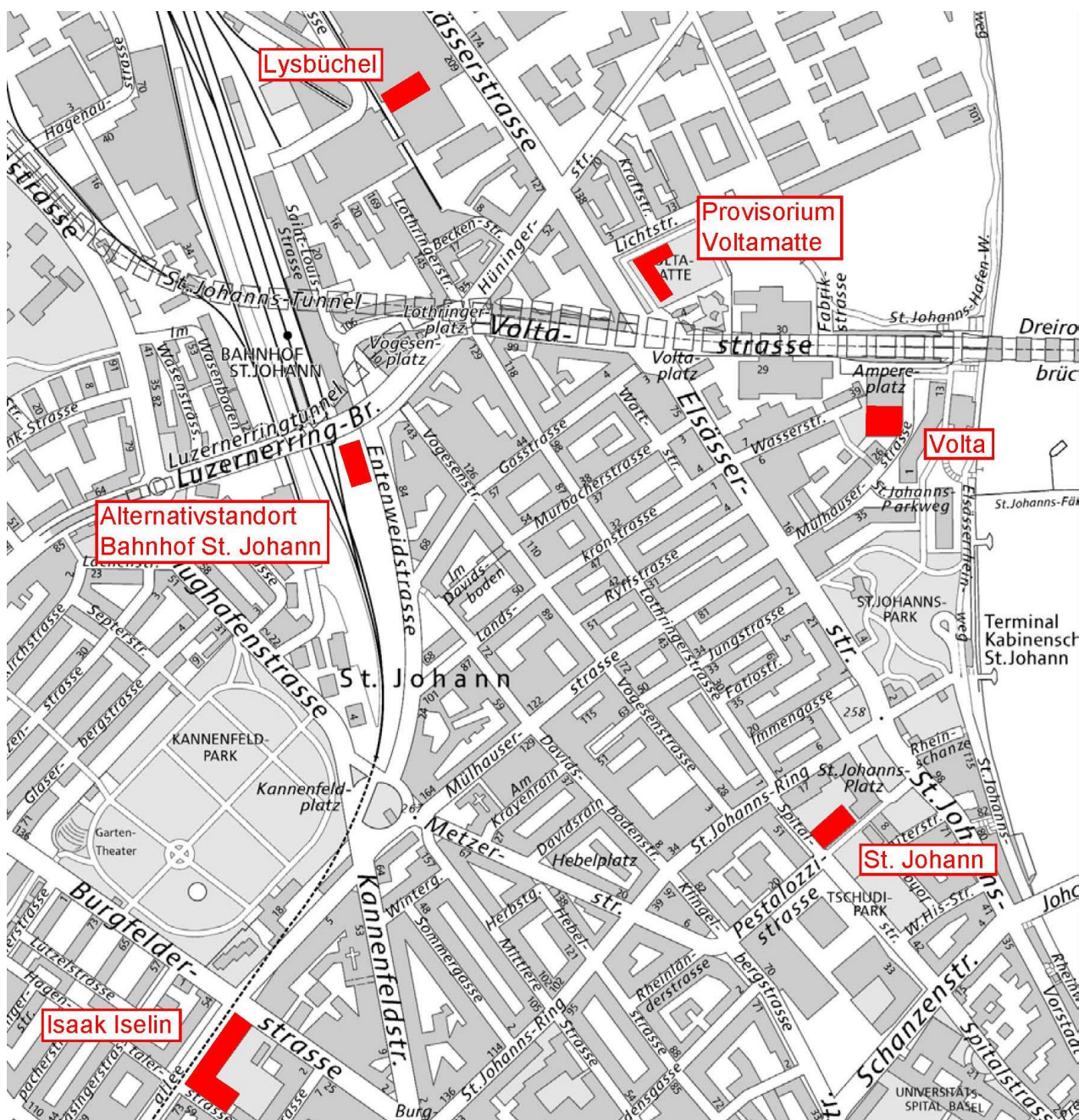


Abb. 1: Primarschulstandorte im St. Johann

Auf dem Baufeld beim Bahnhof St. Johann liessen sich die notwendigen Flächen für eine Primarschule nicht realisieren, ein Aussenraum wäre nicht in genügender Grösse vorhanden und die Lage direkt an den Gleisanlagen wäre für ein Schulhaus äusserst problematisch.

Für das ehemalige Coop-Areal Lysbüchel zeigte eine Machbarkeitsstudie, dass in den bestehenden Bau 209 eine Primarschule eingebaut werden kann.

2.4 Provisorium Voltamatte

Der Anstieg auf 18 Klassen gemäss der Schulraumplanung von 2011 kann seit 2015 nicht mehr im Voltaschulhaus aufgenommen werden und musste mit einem Provisorium abgedeckt werden. Die zusätzlichen Schülerinnen und Schüler im Gebiet Volta konnten im Temporären Schulbau (TSB) auf der Tschudimatte beim Schulhaus St. Johann und unter Mitnutzung von Spezialräumen in der benachbarten Sekundarschule Vogesen untergebracht werden. Ab aktuellem Schuljahr ist dies nicht mehr möglich. Die Sekundarschule Vogesen ist mit insgesamt 24 Klassen und Tagesstruktur komplett belegt.

Von den prognostizierten zwölf neuen Klassen im Gebiet Volta sind heute bereits sieben vorhanden. Diese werden seit Sommer 2017 im TSB auf der Voltamatte unterrichtet und sukzessive auf neun Klassen (zwei neue 1. Klassen) im Jahre 2018 und elf Klassen (zwei neue 1. Klassen) im Jahre 2019 vergrössert und aufgebaut. Beim Wechsel in das neue Schulhaus Lysbüchel werden je nach Bezugsjahr bereits zwölf Klassen (zwei volle Züge) vorhanden sein.

Der TSB auf der Voltamatte ist aufgrund der Schülerentwicklung im Gebiet Volta unumgänglich geworden. Eine räumliche Alternative in den umliegenden Schulhäusern gab und gibt es nicht. Die erwähnten Schulen sind durch den bereits aufgezeigten Ausbau von vier auf sechs Klassen in der Primarstufe bereits komplett ausgenutzt. Es gilt zu beachten, dass nicht nur die zusätzlichen Klassen untergebracht werden müssen. Pro Klasse wird auch zusätzlicher Bedarf an Spezialräumen, Lehrpersonen, Infrastrukturräumen, Turnhallen und Pausenplatzflächen geschaffen. Der TSB Voltamatte entspricht mit seinen 36 Räumen und separaten Tagesstrukturräumen den Anforderungen einer Primarschule mit zwölf Klassen und zwei Kindergärten. Ziel ist es aber dennoch, dass die Schule ab 2020 ins neue Schulhaus Lysbüchel umzieht, und die Voltamatte wieder komplett der Bevölkerung zur Verfügung gestellt werden kann.

3. Areal Lysbüchel

3.1 Landerwerb

2013 konnte der Kanton Basel-Stadt rund 34'000 m² des ehemaligen Coop-Areals Lysbüchel an der Elsässerstrasse in das Finanzvermögen der Einwohnergemeinde der Stadt Basel erwerben (s. Medienmitteilung des Regierungsrats vom 4. Juni 2013). Auf dem erworbenen Areal stehen heute ein Produktionsgebäude (215), ein Büro- und Verwaltungsgebäude (209), ein Logistikgebäude (207) sowie ein Parkhaus- und Werkstattgebäude (117).

Seither wurde die Arealentwicklung in engem Kontakt mit den Eigentümern der Nachbarsparzellen vorangetrieben und der Bebauungsplan ausgearbeitet. Finanziert wird die Arealentwicklung Lysbüchel über das Finanzvermögen.

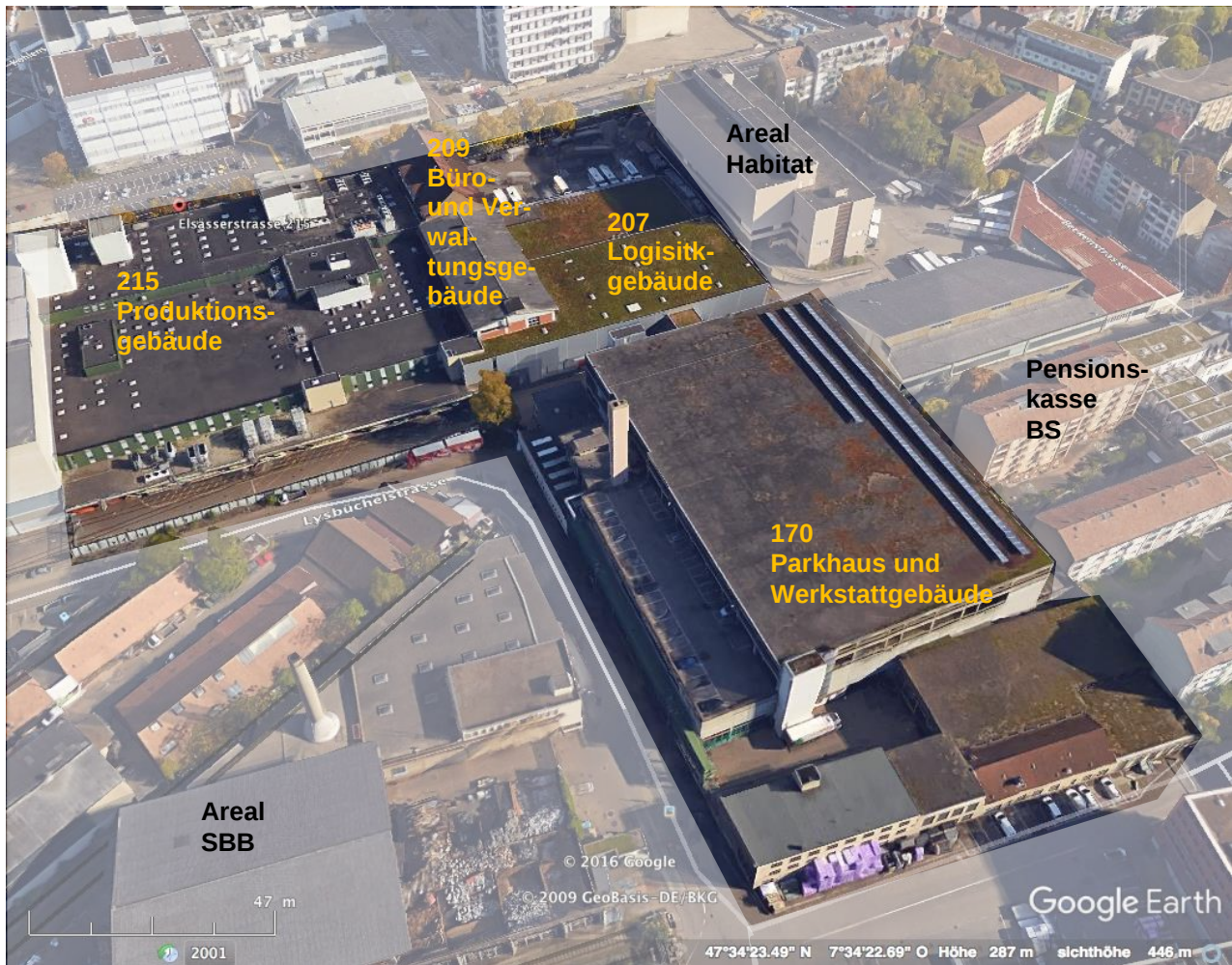


Abb. 2: Die im Eigentum der Einwohnergemeinde stehende Parzelle 1-2756 mit Bestandsgebäuden

3.2 Gebäude 209

3.2.1 Primarschule Lysbüchel

Im Rahmen der Prüfung der mittel- und langfristigen Nutzungen der bestehenden und künftigen Bauten auf der neu erworbenen Parzelle wurde auch der Einbau einer Schule für zwölf Primarklassen im Gebäude 209 geprüft. Die Studien zeigten, dass sich im westlichen Teil des Gebäudes eine zweizügige Primarschule mit zwölf Klassen, Tagesstrukturen und Kindergarten effizient unterbringen lässt.

Nutzungsrechtlich kann am Standort Lysbüchel eine Primarschule auch ohne Bebauungsplan zonenkonform erstellt werden. Die heute dort bestehende Zone 7 (Industrie- und Gewerbezone) schliesst eine Schulnutzung nicht aus. Der Standort wurde auch bezüglich Störfallrisiken überprüft. Das geplante Schulhaus liegt ausserhalb des Konsultationsbereiches der Bahnlinie und ausserhalb der Risikobereiche der umliegenden Unternehmen (Brenntag Schweizerhall AG, Novartis Pharma AG und Bell Schweiz AG). Es spricht somit planungsrechtlich nichts gegen eine Schulnutzung an diesem Ort.

Im neuen Bebauungsplan zum Areal Volta Nord, der sich zurzeit ebenfalls in der parlamentarischen Beratung befindet, ist eine Primarschule im Gebäude 209 und dem entsprechenden Bau-feld 5 vorgesehen.

Um eine optimale Ausnutzung des bestehenden Gebäude 209 zu erreichen, muss es zuerst aus dem heute aus drei zusammengebauten Gebäuden (207, 209 und 215) bestehenden Produktions- und Logistikzentrum freigestellt werden.

Eine Aufstockung bis unterhalb der vom Bebauungsplan zugelassene Gebäudehöhe von 30 m ermöglicht die Erstellung einer Aula, die auch der Primarschule Volta und dem Quartier dient und auf deren Dach der Pausenplatz angelegt ist.

Die zwei benötigten Turnhallen können nicht im Gebäude 209 untergebracht werden. Sie sollen im Gebäude 215 im Raum der ehemaligen Grossbäckerei eingebaut werden. Während der Rest des Gebäudes 215 zu einem Gewerbe- und Kulturhaus umgebaut werden soll, wird das Gebäude 207 abgebrochen.

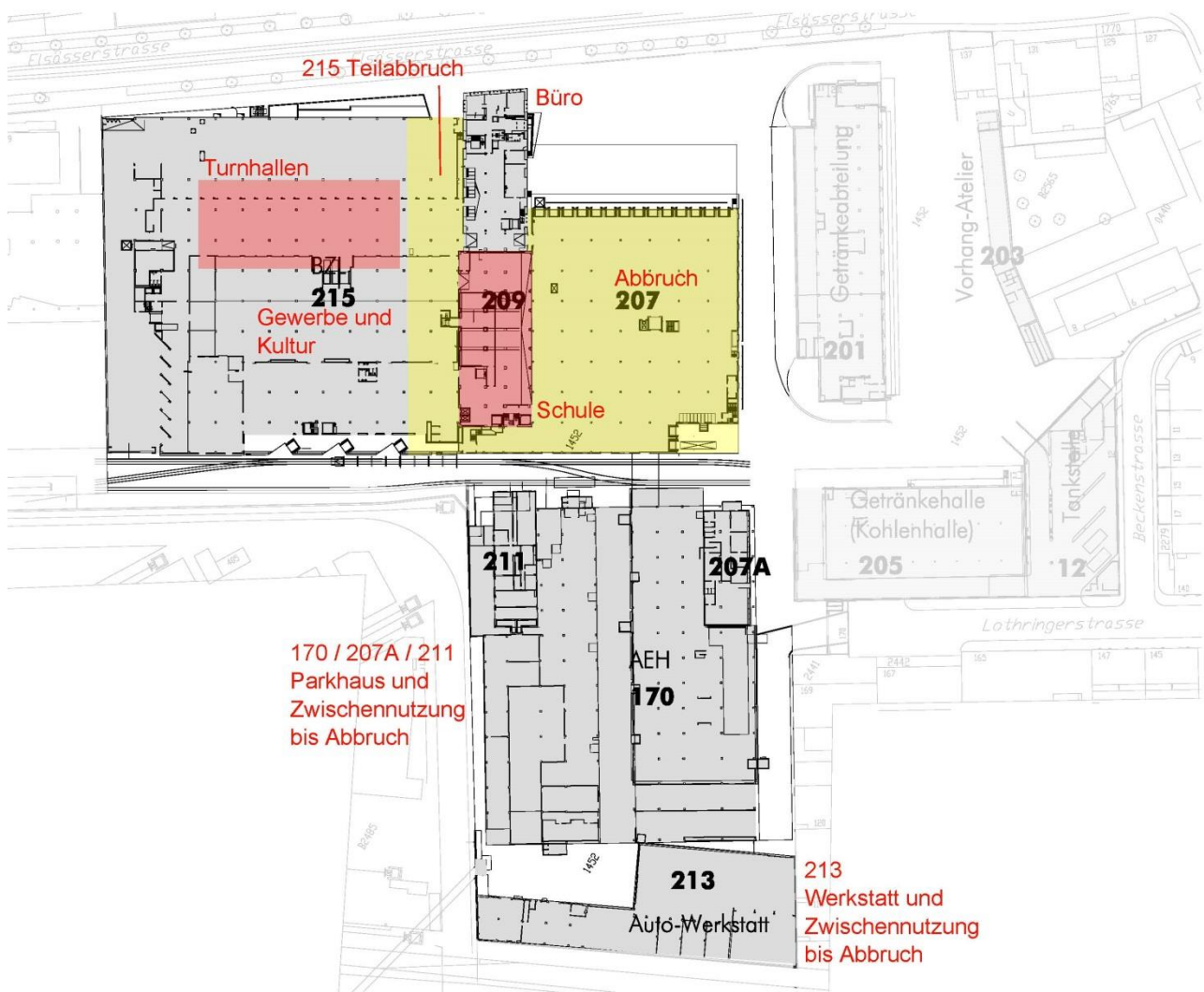


Abb. 3: Übersicht bauliche Massnahmen im Areal

3.2.2 Weitere Nutzungsoptionen im Gebäude 209

Das Gebäude 209 kann aufgrund seiner einfachen statischen Struktur mit der zentralen Gangerschliessung und den seitlichen Nutzflächen nach einer grundlegenden Sanierung auch als Büro- und Verwaltungsgebäude genutzt werden. Auch für diesen Fall muss das Gebäude 209 von den angebauten Nachbargebäuden freigestellt werden.

3.3 Eigentumsverhältnisse

Die Parzelle Sektion 1 Nr. 2756 befindet sich im Finanzvermögen der Einwohnergemeinde der Stadt Basel. Nach § 39 Abs. 3 des Finanzhaushaltsgesetzes vom 14. März 2012 müsste eine Schule dem Verwaltungsvermögen zugeordnet werden, da sie unmittelbar der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dient.

Der überwiegende Anteil der Nutzung auf dem Baufeld 5 (28'000 m² BGF) wie auch auf dem Gesamtareal (rund 62'000 m² Bruttogeschossfläche BGF) liegt im Finanzvermögen. Der Anteil der Schule (6'485 m² BGF) liegt bei 23% respektive 10%. Die überwiegende Nutzung der Parzelle als Verwaltungs- oder Finanzvermögen bestimmt die Zugehörigkeit der jeweiligen Liegenschaften. Daher verbleibt die Primarschule Lysbüchel im südlichen Teil des Gebäudes 209 vorerst im Finanzvermögen. Nach Abschluss der weiteren Arealentwicklung kann eine Abparzellierung und eine Umwidmung der Primarschule ins Verwaltungsvermögen geprüft werden.

4. Ausbau Elsässerstr. 209 – Primarschule

4.1 Projekt

4.1.1 Raumprogramm

Das Projekt umfasst eine Primarschule für zwölf Klassen und einen Doppelkindergarten mit den zugehörigen Flächen für Gruppen- und Spezialräume, Lehrkraftbereich und Tagesstrukturen. Im obersten Geschoss ist eine Aula vorgesehen. Sie ist mit rund 800 m² mehr als doppelt so gross wie der Raumstandard für die Primarstufe (300 m²). Sie soll auch für Quartiernutzungen offen stehen und wird vom bestehenden Voltaschulhaus mitgenutzt, da dieses heute über keine angemessene Aula verfügt.

4.1.2 Projekt

Die Schulräume werden in ein ehemaliges Lagergebäude aus den 50er-Jahren eingebaut. Für die Aula und einzelne Fachräume wird eine Aufstockung erstellt. Die robuste Baustruktur befindet sich in einem guten Zustand und eignet sich aufgrund der statischen Struktur und der Dimensionen sehr gut für den Einbau einer Schule. Das bestehende Stützenraster erlaubt eine flexible Anordnung der Räume. In den Obergeschossen werden an den Längsseiten Laubengänge angebaut. Diese dienen als Fluchtwege und erlauben eine freie Nutzung und Möblierung der Korridorbereiche im Inneren. Dies ermöglicht einen zeitgemässen Schulbetrieb mit modernen Unterrichtsformen. An der Stirnseite werden grosse Terrassen angebaut, die für Unterrichtszwecke, Anlässe oder als Pausenflächen genutzt werden können.

4.1.3 Räumliche Anordnung

Im *Untergeschoss* sind die Werk- und Musikräume untergebracht. Sie werden über eine grosszügige Abgrabung von Süden her belichtet. Im *Erdgeschoss* befindet sich ein Doppelkindergarten mit einem eigenen Zugang und Aussenbereich. Die Erschliessung und die Spielbereiche des Kindergartens sind bewusst getrennt von den Bereichen der älteren Schülerinnen und Schüler angeordnet. Die Räume für die Tagesstrukturen liegen ebenfalls im Erdgeschoss und sind über den Haupteingang des Schulhauses erschlossen. Die Klassenzimmer und die dazugehörigen Gruppenräume belegen *das erste bis dritte Obergeschoss*. Die Aula im 5. *Obergeschoss* bietet Platz für 430 Personen. Ihr zugeordnet sind ein grosszügiges Foyer und ein Hauswirtschaftsraum, der auch als Cateringküche verwendet werden kann. Über dem Foyer sind Zeichnungsraum und Bibliothek untergebracht. Der Hauptpausenplatz befindet sich auf dem Dach. Die Anordnung der Pausenflächen mit einem Pausenplatz auf dem Dach und Pausenterrassen auf den Geschossen wurde in der Projektorganisation intensiv diskutiert. Sie hat gegenüber alternativen Anordnungen wesentliche betriebliche und städtebauliche Vorteile. Dies insbesondere im Ver-

gleich zu einer ebenerdigen Anordnung, die einen höheren Landverbrauch zur Folge hätte. So gewährt die gewählte Variante den Schülerinnen und Schülern auch in den kurzen Pausen die Möglichkeit zum Gang an die frische Luft und ermöglicht Synergien mit der ebenfalls hochgestellten Aula.

4.1.4 Turnhalle

Im Nachbargebäude Elsässerstrasse 215 werden im Finanzvermögen zwei Einzelturnhallen mit den zugehörigen Garderoben und Geräteräumen eingebaut. Der Weg vom Schulhaus zu den Turnhallen führt über die autofreie Begegnungszone zwischen Bau 209 und Bau 215.

4.1.5 Energie / Nachhaltigkeit

Die neue Fassade mit gut gedämmter Gebäudehülle und die kompakte Gesamtform ergeben einen tiefen Wärmebedarf, der durch den Anschluss ans Fernwärmenetz der IWB darüber hinaus mit Energie mit geringer Kohlendioxidemission gedeckt werden kann.

Bei der Materialisierung wird auf Robustheit und geringen Unterhaltsaufwand geachtet. Ebenso werden die Anforderungen an die Bauökologie erfüllt.

Die Schule wird ohne mechanische Lüftung ausgeführt. Die Lüftung erfolgt über die Fenster. Es wurden Lärmmessungen durchgeführt um zu prüfen, ob eine Fensterlüftung möglich ist. Die Lärmbelastung liegt bereits heute unter dem zulässigen Grenzwert.

Das Projekt ist überdies nachhaltig, weil es den bestehenden Rohbau weiter verwendet und somit die Erstellungsenergie (graue Energie) reduziert wird. Ausserdem resultiert durch die kompakte Organisation der Räume in die Höhe und der Anordnung des Pausenplatzes auf dem Dach ein extrem kleiner Landverbrauch. Es ist somit ein gutes Beispiel für eine verdichtete und ressourcensparende Bauweise.

Aufgrund der Anforderungen des neuen kantonalen Energiegesetzes, das voraussichtlich im Herbst 2017 in Kraft tritt, müssen neue Bauten einen Teil der von ihnen benötigten Elektrizität selbst erzeugen. Deshalb wird auf dem Dach eine Photovoltaikanlage erstellt.

4.1.6 Schulweg

Da sich das neue Schulhaus am Rande der heutigen Wohnzone befindet, wurde der Sicherheit des Schulwegs erhöhte Aufmerksamkeit gewidmet. Die Schülerinnen und Schüler werden aus dem St. Johann-Quartier von Süden her kommen und erreichen die neue Schule über die Elsässerstrasse. Diese verfügt über ein breites Trottoir, das von der Strasse durch eine Baumreihe getrennt ist. Die letzten rund 80 Meter führen über das Grundstück des Kantons, wo nördlich von Bau 209 eine Begegnungszone entsteht. In diesem Bereich kann der Kanton als Eigentümer des Grundstücks während der gesamten Entwicklungsphase des Areals eine sichere Verbindung bis zum Schulhaus garantieren.

Zu einem späteren Zeitpunkt können die Schülerinnen und Schüler auch von der Beckenstrasse her über eine neue Quartierstrassenverbindung über das Areal der neuen Wohnüberbauung der Stiftung Habitat bis zur Parzelle des Kantons gelangen.

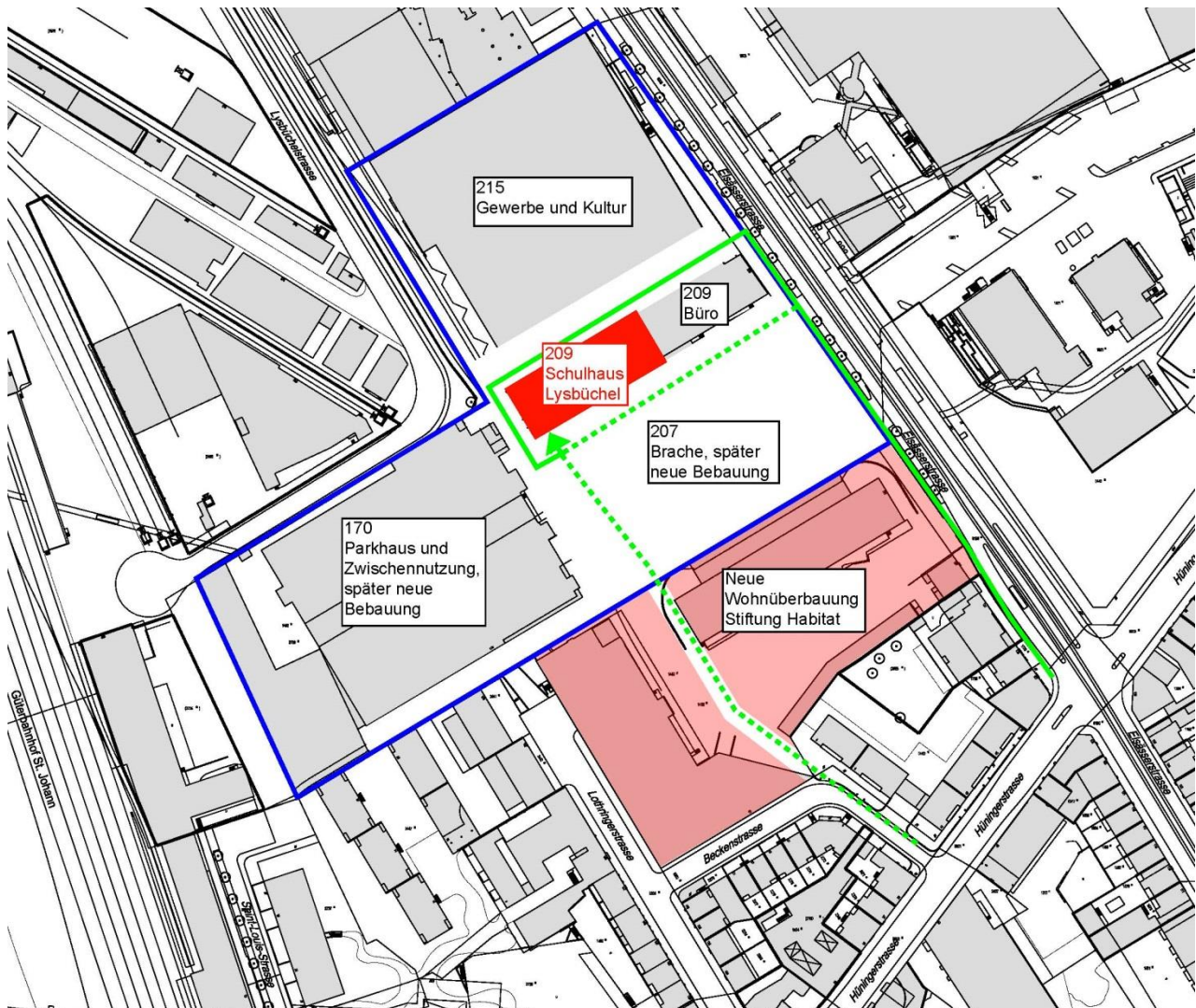


Abb. 4: Schulweg (durchgezogene grüne Linie = Schulweg ab Sommer 2020, gestrichelte grüne Linie = Schulweg nach Fertigstellung der Wohnüberbauung Habitat (ab 2021/2022))

Eine Arbeitsgruppe des EDs zur Schulwegsicherheit hat die Situation ausserhalb des Areals analysiert. Es kann festgehalten werden, dass der Schulweg und die Strassenübergänge als sicher zu bezeichnen sind. Zusammen mit der Basler Verkehrspolizei wird zu Beginn des Schuljahres im Provisorium Voltamatte beobachtet, ob es weitere Massnahmen braucht, zum Beispiel ob der Intervall der Ampeln bei den Fussgängerstreifen verlängert werden muss. Gleiches wird die Verkehrspolizei auch bei der Eröffnung der neuen Primarschule im Lysbüchel tun.

5. Kosten

5.1 Abgrenzung Finanzvermögen - Verwaltungsvermögen

Die Frage der Finanzierung eines Schulhauses auf der Parzelle im Finanzvermögen wurde im März 2017 von Vertretern des Erziehungsdepartements, Immobilien Basel-Stadt und der Finanzkommission des Grossen Rats besprochen und Folgendes vereinbart:

- Es wird, wie im Büro-/Gewerbebau üblich, zwischen Grund- und Mieterausbau (schulspezifischer Ausbau) unterschieden.
- Der Grundausbau des Gebäudes 209 für eine unspezifische, künftige Nutzung soll im Finanzvermögen ausgeführt werden. Er umfasst die Anpassungen im Rohbau, die Erstellung der

Gebäudehülle und der Heizung, die Allgemeinflächen (Treppenhäuser und Nasszellen) und die Medienererschliessung bis auf die Geschosse.

- Der schulspezifische Ausbau für die Primarschule soll über die Investitionsrechnung im Verwaltungsvermögen ausgeführt werden. Mit dieser Abgrenzung kann die Entwicklung der Liegenschaft im Finanzvermögen ohne Unterbruch weiter geführt werden. So kann das Gebäude, unabhängig von der Nutzung, innert angemessener Frist in Betrieb genommen werden. Deshalb wird auch das Baubegleichen bereits vor der Ausgabenbewilligung für den Ausbau eingereicht.
- Sollte der Grosse Rat eine Primarschule an diesem Standort ablehnen, wird das Gebäude 209 als Bürogebäude im Finanzvermögen realisiert. Der vorhandene Schulraumbedarf wird in diesem Fall weiterhin durch das Provisorium auf der Voltamatte abgedeckt bis ein neues Schulhaus realisiert ist.

5.2 Gebäudekosten

Die Kostenschätzung für die baulichen Massnahmen wurde vom beauftragten Generalplaner auf der Basis der erweiterten Vorprojektplanung erstellt (BKP 3-stellig). Die Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

BKP	Arbeitsgattung	Finanzvermögen	Verwaltungsvermögen IB 4 Bildung	Bildung IB 6	TOTAL
alle Angaben in Franken gerundet					
1	Vorbereitungsarbeiten	890'000	0		890'000
2	Gebäude	14'842'000	4'432'000		19'274'000
4	Umgebung	466'000	0		466'000
5	Baunebenkosten	191'000	57'000		248'000
6	Reserven	1'621'000	441'000		2'062'000
9	Ausstattung ED	0	0	2'400'000	2'400'000
Zwischentotal		18'010'000	4'930'000		
Total inkl. 8% MwSt		22'940'000		2'400'000	25'340'000

Index Hochbau 121.7 Punkte, Stand April 2017, BINW (Basis 100% Oktober 1998)

Kostengenauigkeit ±15%

5.2.1 Kostenkennwerte

Grundmengen nach SIA 416:

GF Geschossfläche m ²	7'200
BGF Bruttogeschossfläche m ²	6'485
HNF Hauptnutzfläche m ²	4'030
NF Nutzfläche m ²	4'625
GV Gebäudevolumen m ³	32'750
EBF Energiebezugsfläche (SIA 180.4) m ²	6'899
GGF Gebäudegrundfläche m ²	1'054
Kosten BKP 2 in Franken	19'274'000

Die Kostenkennwerte im Vergleich zu anderen Neu- und Umbauten

Kennwerte in Franken:	Umbau Lysbüchel (KS 2017)	Neubau Schoren (RS 2014)	Neubau Erlenmatt (RS 2014) (RSRS)	Sanierung Bäumlihof (RS 2013)	Sanierung Hebel (abgerechnet 2016)
BKP 2 / GF Fr./m ²	2'677	3'411	3'041	2'503	2'458
BKP 2 / GV Fr./m ²	589	649	638	637	656

Die Kostenkennwerte liegen trotz einem wesentlichen Neubauanteil (Anbau und Aufstockung) im Bereich der Vergleichswerte von Gesamt-sanierungen. Sie liegen eindeutig tiefer als vergleichbare Neubauten. Dies zeigt, dass die Weiternutzung der bestehenden Bausubstanz auch ökonomisch nachhaltig ist.

5.3 Ausstattungskosten

Für die Kostenberechnung der Ausstattung in der Höhe von 2,4 Mio. Franken wurden die Preise aus den vorhandenen Rahmenverträgen des Kantons mit den verschiedenen Mobiliarherstellern verwendet. Die Einzelpreise der Mobiliarteile wurden mit der Anzahl Tische, Stühle, Schränke usw. pro Raum gemäss dem Raumstandard der Primarschulen Basel-Stadt multipliziert. Die Anzahl notwendiger Räume in einem 12 Klassen-Schulhaus ist in der Raumbedarfstabelle der Primarstufe aufgelistet, der Teil der geltenden Raumstandards ist. Aus dem Total der verschiedenen Nutzungseinheiten ergibt sich somit das Total der Kosten pro Schulhaus. Mit einer Genauigkeit von $\pm 10\%$ ist bereits eine sehr hohe Kostensicherheit vorhanden.

Gegenüber den früheren Kostenberechnungen konnte eine Klärung der Schnittstellen mit dem Bau herbeigeführt werden. Alle heute bekannten Positionen, die bei einem Schulbauvorhaben entstehen können, sind entweder beim Bau- oder beim Mobiliarprojekt eindeutig verortet. So sind zum Beispiel freistehende Schränke im Klassenzimmer als Mobiliarstück dem Mobiliarbudget zugeordnet, während Einbauschränke im Klassenzimmer als Schreinerarbeiten dem Baubudget zugewiesen sind. Durch diese Schnittstellenklärung zwischen Bau (Budget BVD) und Mobiliar (Budget ED) ist das Mobiliarbudget im Gegensatz zu den früheren Berechnungen höher. So fallen Honorare der Architekten neu beim Mobiliar (ED) an, wenn es sich beim bearbeiteten Mobiliarteil nicht um einen fest mit dem Gebäude verbundenen Teil handelt.

5.4 Betriebskosten Schule

Durch den neuen Schulstandort erhöhen sich die Ausgaben für den Schulhausbetrieb um rund 241'000 Franken pro Jahr für den Verbrauch von Strom und Wasser sowie die Reinigung und die Schulhauswartung.

5.5 Kosten Umzug

Für den Umzug vom Provisorium auf der Voltamatte ins neue Schulhaus werden rund 100'000 Franken veranschlagt. Sie fallen 2020 zu Lasten der Erfolgsrechnung des Erziehungsdepartements an.

5.6 Folgekosten Bau

Für Instandhaltung und Instandsetzung des Neubaus kann mit den üblichen Kostenansätzen gerechnet werden. Die Instandhaltung für das Gebäude umfasst ca. 0,5% der Investitionssumme. Die Instandsetzung umfasst jährlich ca. 1 bis 2% der Investitionssumme, erfolgt jedoch in Zyklen, so dass ungefähr alle 50 Jahre das Gebäude zu Lasten der Investitionsrechnung erneuert wird.

Für die rund 7'200 m² neue Geschossfläche ist bei langfristiger Betrachtung mit einem kalkulatorischen mittleren Mehraufwand an Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten von 300'000 Franken zu rechnen. Die jährliche Instandhaltung wird auf 115'000 Franken geschätzt. Dabei entfallen 90'000 Franken auf die Instandhaltung des Grundausbau im Finanzvermögen und 25'000 Franken auf die Instandhaltung des spezifischen Schulausbau im Verwaltungsvermögen. Die Instandhaltung im Verwaltungsvermögen fällt ab ca. 2020 an und belastet die Pauschale für den Gebäudeunterhalt der Erfolgsrechnung des Finanzdepartements, Immobilien Basel-Stadt.

6. Finanzierung

6.1 Gesamtkosten

Für die Erstellung der Primarschule Lysbüchel werden gesamthaft folgende Mittel benötigt:

Gebäude	Fr.	22'940'000
Ausstattung	Fr.	2'400'000
Umzugskosten	Fr.	100'000
Jährliche Folgekosten Betrieb	Fr.	241'000
Jährliche Folgekosten Instandhaltung	Fr.	115'000
Gesamtkosten (exkl. Land)	Fr.	25'796'000

6.2 Ausgabenbewilligung

Von den Gesamtkosten werden die Mittel abgezogen, die aus der Rahmenausgabenbewilligung Tagesstruktur oder aus dem Finanzvermögen finanziert werden. Dadurch ergibt sich folgender Betrag, der dem Grossen Rat zur Bewilligung beantragt wird:

Gesamtkosten	Fr.	25'340'000
- Anteil Finanzvermögen Grundausbau	Fr.	-18'010'000
- Anteil Finanzvermögen Folgekosten Instandhaltung	Fr.	-90'000
Total dem Grossen Rat beantragt	Fr.	7'240'000

Die beantragten Mittel lassen sich in Investitionsrechnung (IR) und Erfolgsrechnung (ER) aufteilen.

Gebäude	IR	IB 4	Fr.	4'535'000
Gebäude Anteil aus RAB Tagesstruktur	IR	IB 4	Fr.	395'000
Ausstattung	IR	IB 6	Fr.	2'400'000
Zwischensumme IR				7'330'000
Umzug	ER	ED	Fr.	100'000
Folgekosten Betrieb	ER	ED	Fr.	241'000
Folgekosten Instandhaltung	ER	FD	Fr.	25'000
Zwischensumme ER				366'000
Ausgabenbewilligung			Fr.	7'696'000

6.3 Bestehende Ausgabenbewilligung Projektierung Erweiterung Volta

Die ursprüngliche Ausgabenbewilligung für die Projektierung Neubau Primarschule Volta über 1,37 Mio. Franken (GRB 11/45/13.1G vom 9. November 2011) musste nicht Anspruch genommen werden. Einzig für Abklärungen aufgrund der neuen Schülerzahlen am Standort Volta wurden 49'000 Franken ausgegeben. Aufgrund des neuen Standorts, der neuen Klassenzahl und dem neuen Finanzierungsmodell soll mit einer neuen eigenen Ausgabenbewilligung eine klare Abgrenzung gegenüber der bisherigen Bewilligung geschaffen werden.

7. Termine

Das Baubegehren wird Ende 2017 eingereicht werden. Der Baubeginn für den Rückbau und den Grundausbau im Finanzvermögen ist für Mai 2018 vorgesehen. Der Mieterausbau für die Schule soll im Herbst 2018 beginnen, vorausgesetzt es liegt bis dahin ein rechtsgültiger Grossratsbeschluss vor. Grundausbau und Ausbau der Schule dauern rund zwei Jahre und sollen spätestens im Sommer 2020 abgeschlossen sein.

8. Projektorganisation

Projektorganisation Schule

Die Projektorganisation für die Realisierung des Ausbaus der Primarschule erfolgt gemäss dem Konzept für den Investitionsablauf der Zentralen Raumdienste Kanton Basel-Stadt (ZRD) nach dem Drei-Rollen-Modell. Dabei fungiert das Hochbauamt im Bau- und Verkehrsdepartement (BVD) im Auftrag der Eigentümervertreter als zentrales Baufachorgan, die Abteilung Raum und Anlagen im Erziehungsdepartement (ED) ist als Nutzer vertreten und Immobilien Basel-Stadt (IBS) im Finanzdepartement (FD) nimmt die Eigentümerinteressen wahr.

Einem Lenkungsausschuss Schulraum für alle Projekte im Rahmen der Schulharmonisierung obliegen die Steuerung und das Controlling über alle Projekte. Er berichtet direkt der Regierungsrätlichen Delegation mit Vertretungen der drei involvierten Departemente.

Projektorganisation Arealentwicklung

Für die gesamte Arealentwicklung und den Grundausbau im Finanzvermögen ist eine separate Projektorganisation im Finanzvermögen tätig. Die Projektorganisation Schule ist in die Arealentwicklung eingebunden.

9. Formelle Prüfungen und Regulierungsfolgenabschätzung

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

10. Antrag

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

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Elisabeth Ackermann
Präsidentin



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin

Beilagen: Entwurf Grossratsbeschluss
Projektdokumentation

Grossratsbeschluss

Ratschlag

Ausgabenbewilligung für den Ausbau der Primarschule Lysbüchel

(vom [Datum eingeben])

Der Grosse Rat des Kantons Basel Stadt, nach Einsichtnahme in den Ratschlag des Regierungsrates Nr. 17.1676.01 vom 15. November 2017 und nach dem mündlichen Antrag der [Kommission eingeben] vom [Datum eingeben], beschliesst:

1. Für den Ausbau der Primarschule Lysbüchel werden Ausgaben in der Höhe von Fr. 7'696'000 bewilligt. Diese Ausgaben teilen sich wie folgt auf:
 - Fr. 4'535'000 für die Realisierung des Ausbaus der Primarschule zu Lasten der Investitionsrechnung, Investitionsbereich 4 «Hochbauten im Verwaltungsvermögen, Teil Bildung»
 - Fr. 2'400'000 für die Ausstattung der Primarschule zu Lasten der Investitionsrechnung, Investitionsbereich 6 «Bildung»
 - Fr. 395'000 für die Realisierung des Ausbaus der Primarschule zu Lasten der Rahmenausgabenbewilligung Schulharmonisierung (Investitionsbereich „Hochbauten im Verwaltungsvermögen, Teil Bildung“)
 - Fr. 241'000 für den Betrieb der Primarschule als wiederkehrende Ausgabe zu Lasten der Erfolgsrechnung des Erziehungsdepartements
 - Fr. 100'000 für den Umzug der Primarschule als einmalige Ausgabe zu Lasten der Erfolgsrechnung des Erziehungsdepartements
 - Fr. 25'000 als jährliche Folgekosten für die Instandhaltung zu Lasten der Erfolgsrechnung des Finanzdepartements, Immobilien Basel-Stadt, Unterhaltspauschale Verwaltungsvermögen

Dieser Beschluss ist zu publizieren. Er untersteht dem Referendum.

Beilage Projektdokumentation

Fotodokumentation Bestand



Südfassade Bau 209: linke Seite: best. Lagergebäude > zukünftige Schule, rechte Seite: best. Verwaltungsgebäude > zukünftig Büronutzung



Westseite zukünftige Schule

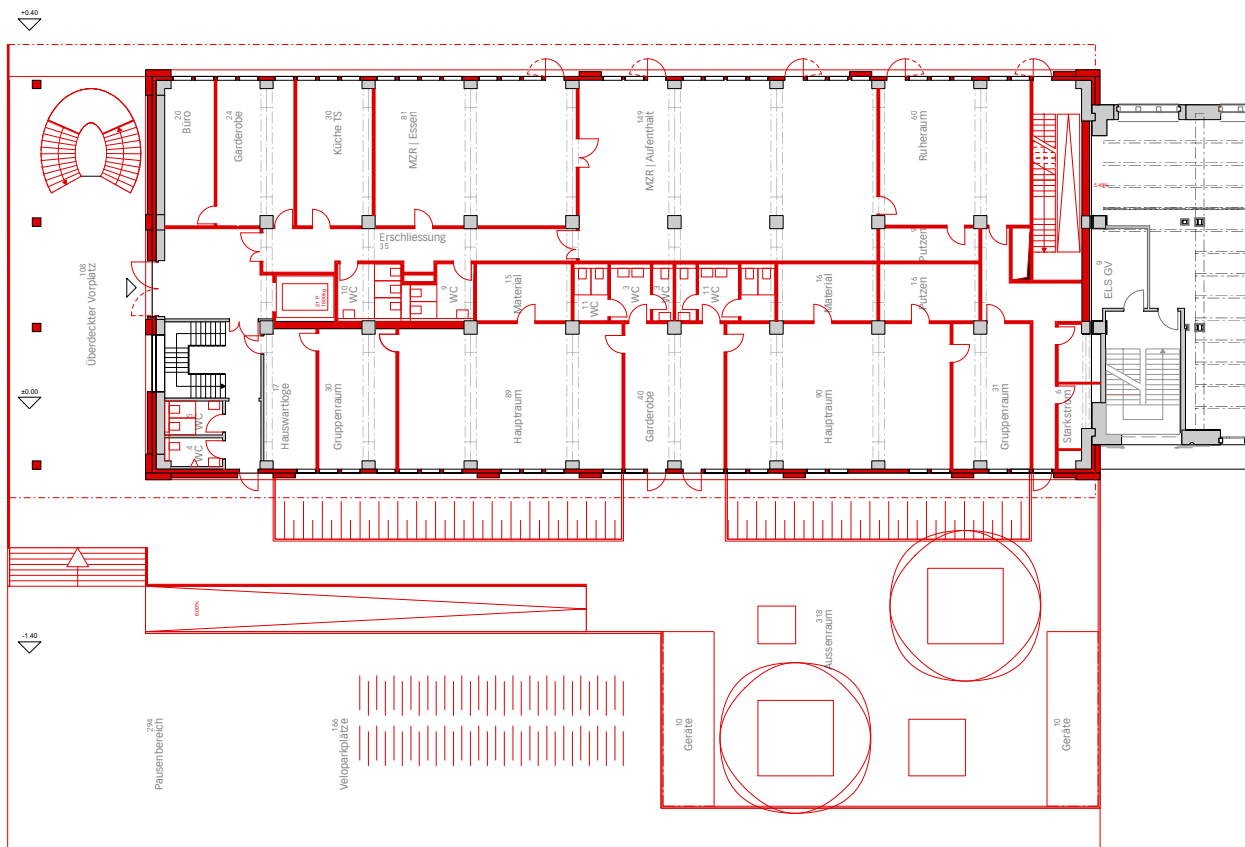


Ansicht von Süden über Bau 207

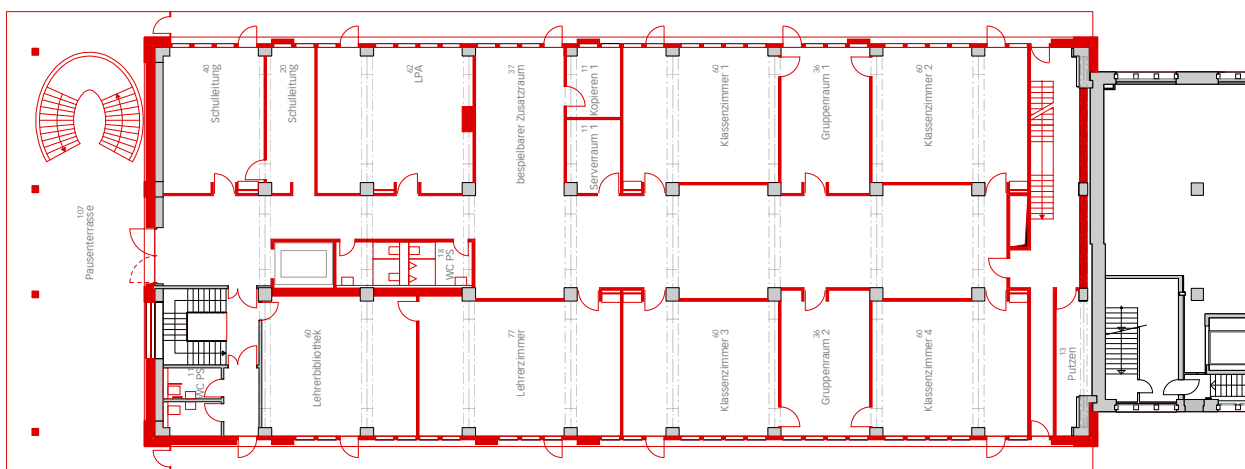


Schulweg über die Elsässerstrasse



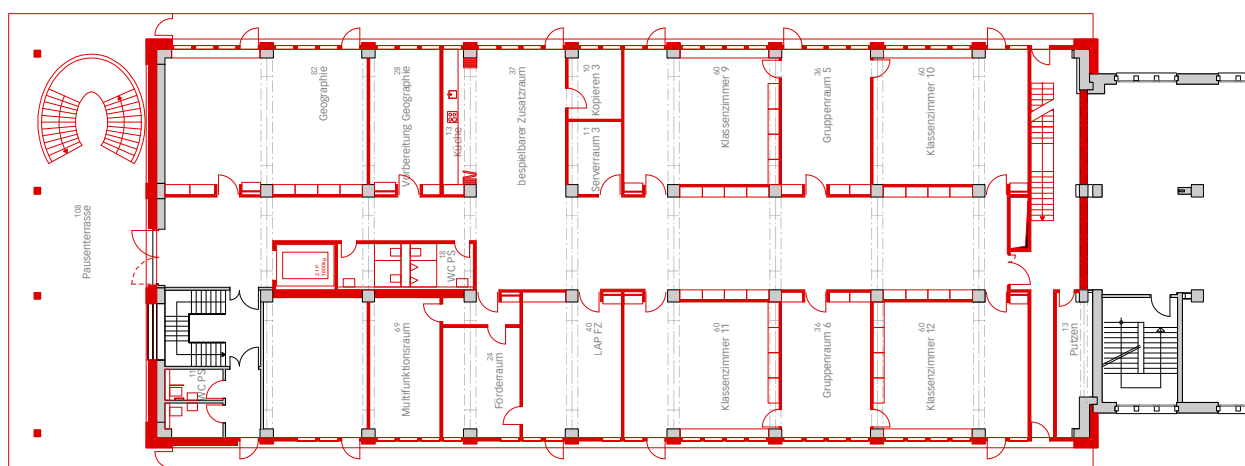


Grundriss EG



Grundriss 1.OG

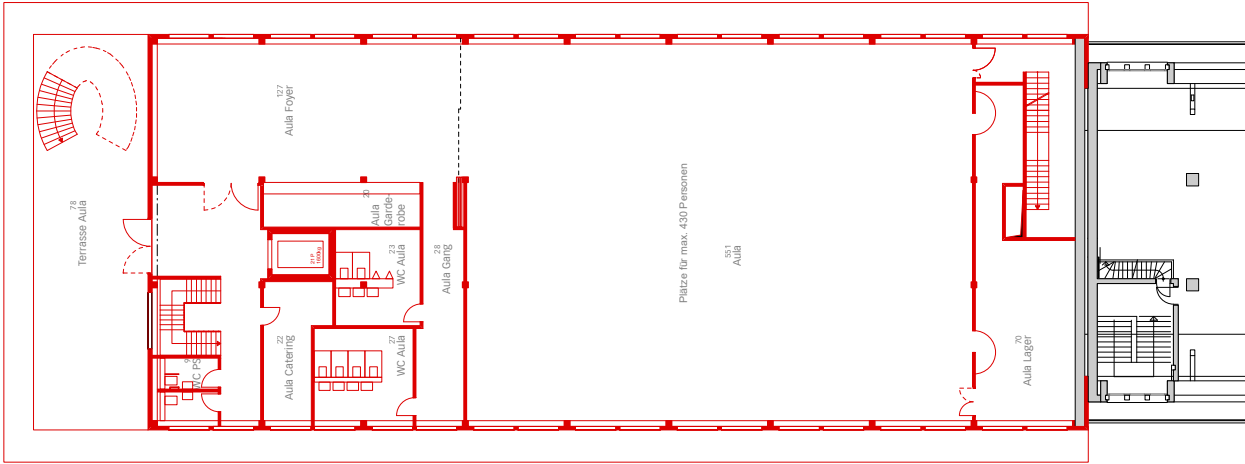




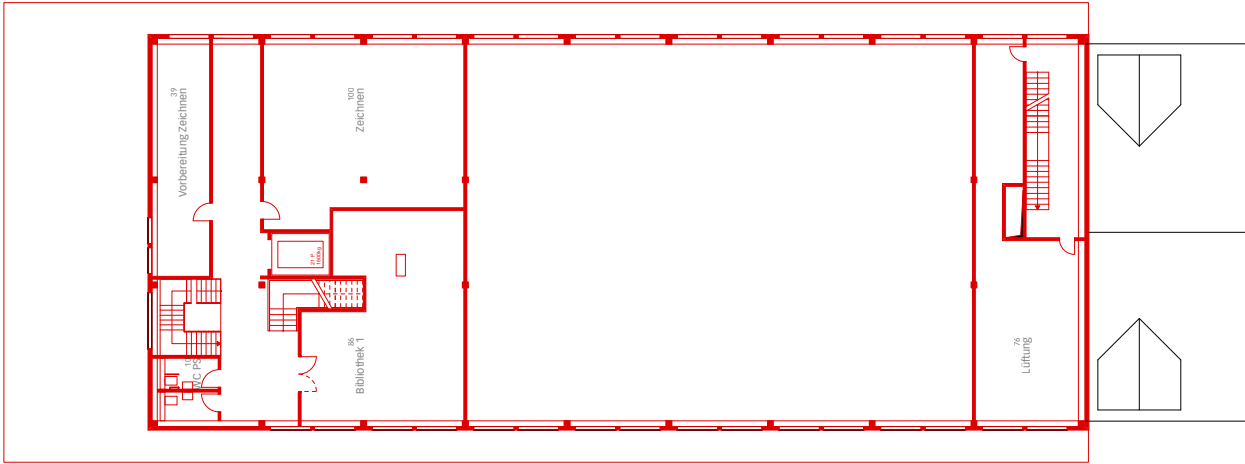
Grundriss 2.OG

Grundriss 3.OG



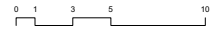
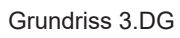


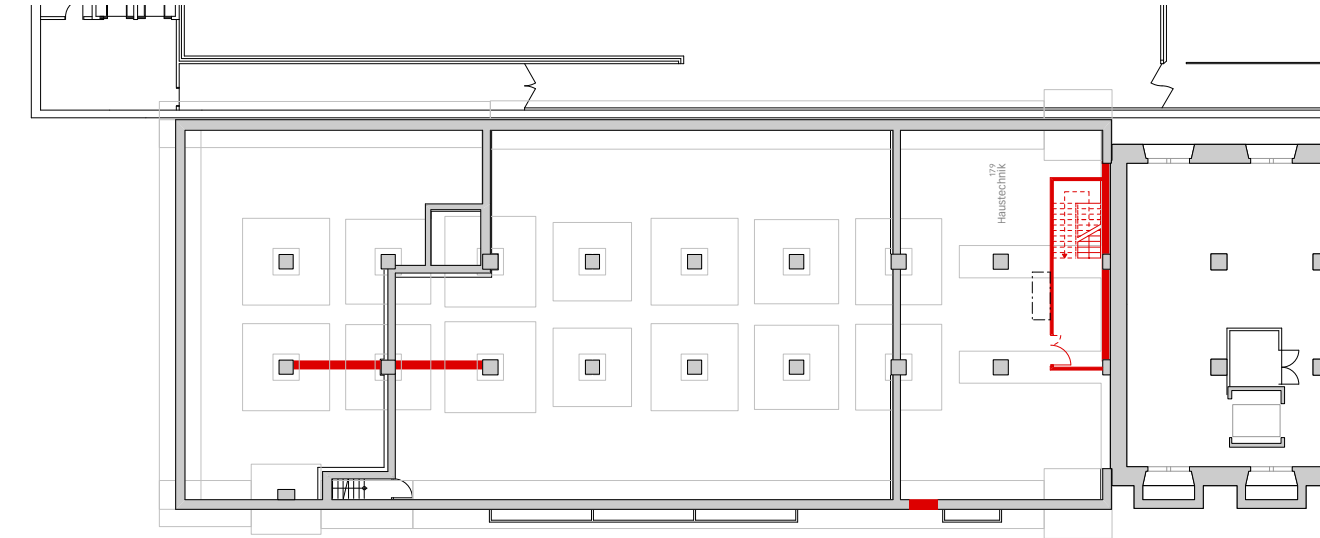
Grundriss 1.DG



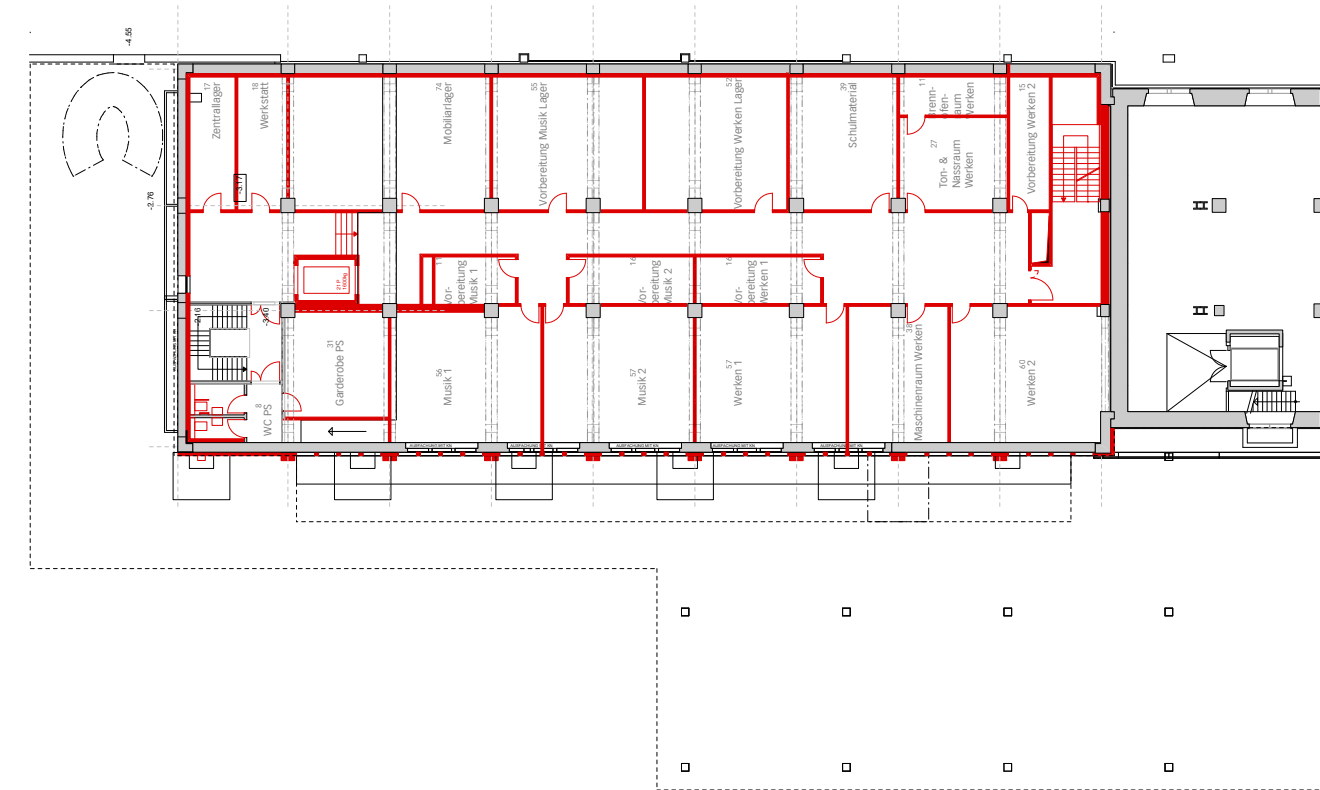
Grundriss 2.DG



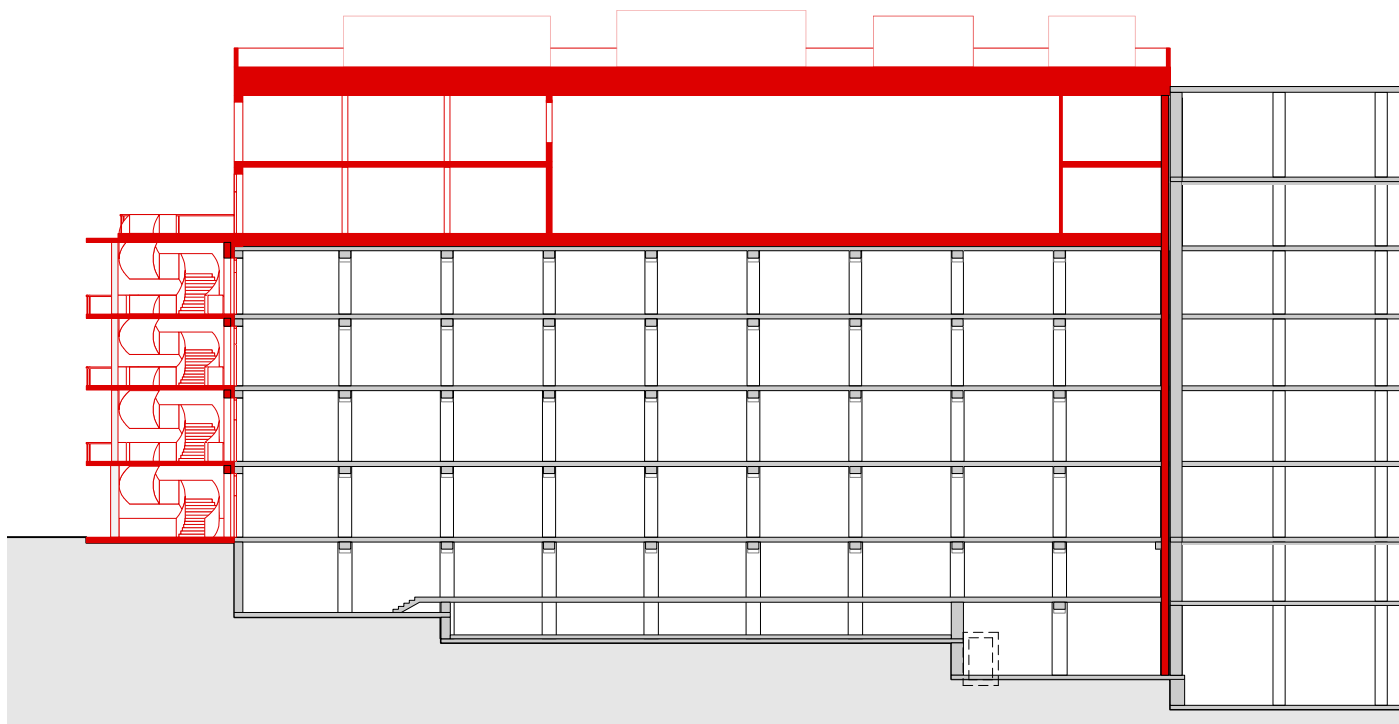




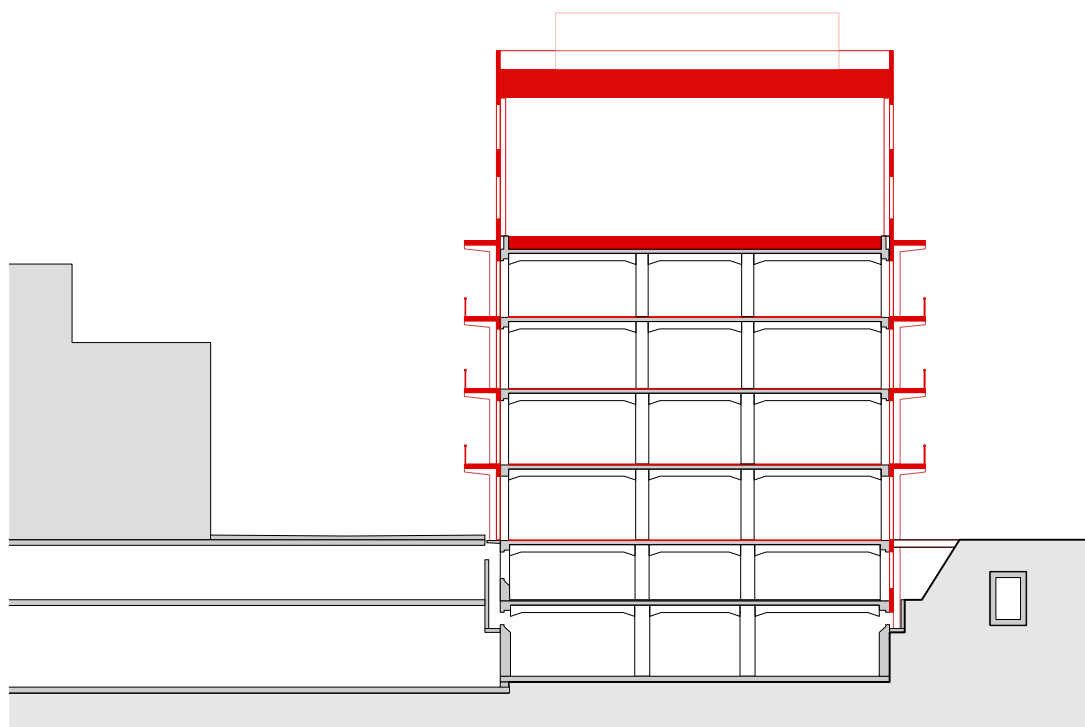
Grundriss UG



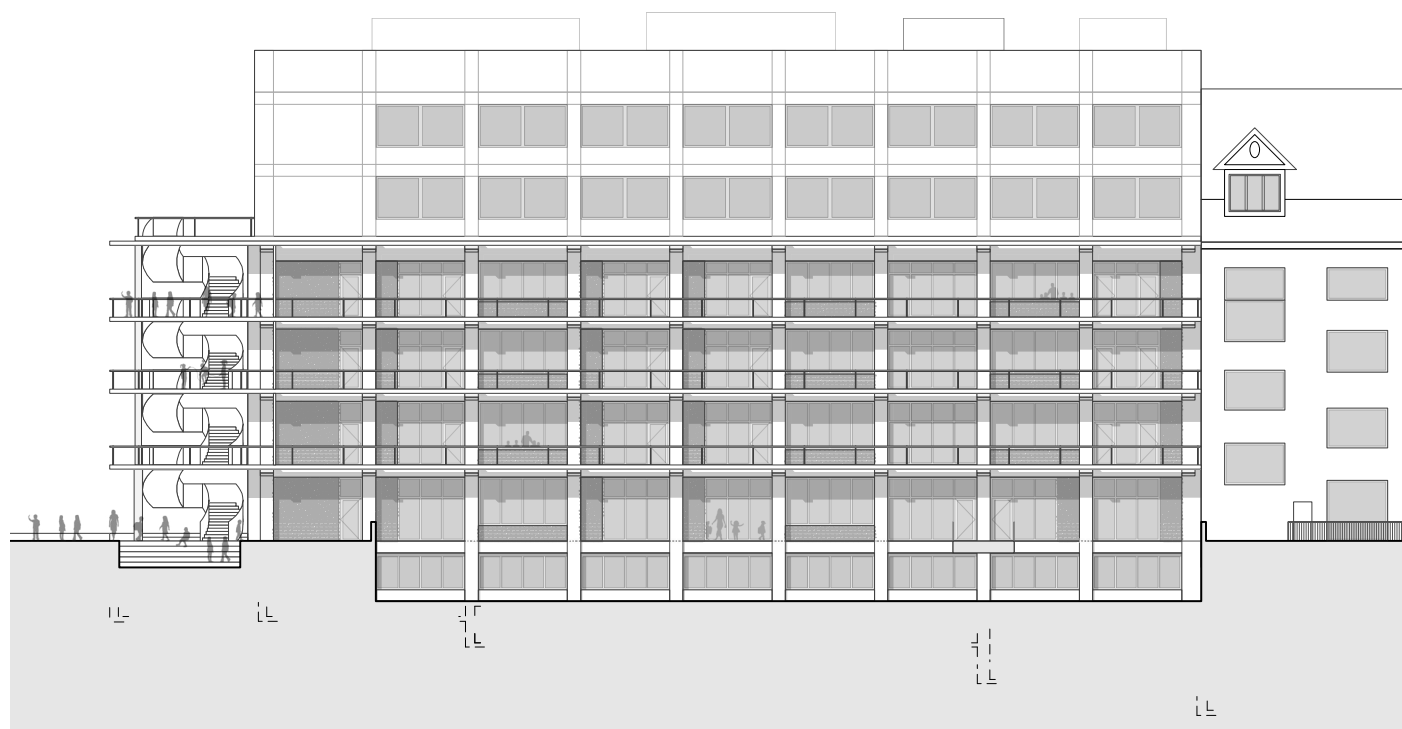
Grundriss UG ZG



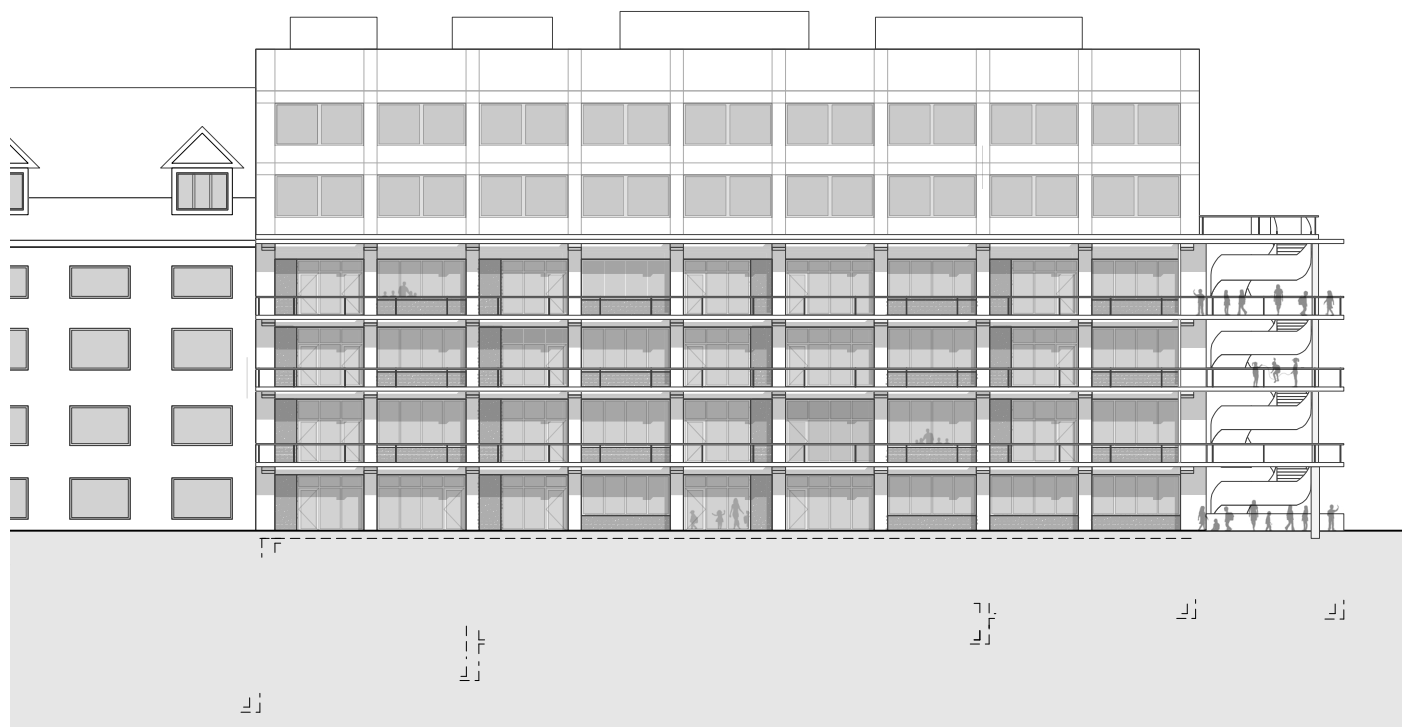
Schnitt L



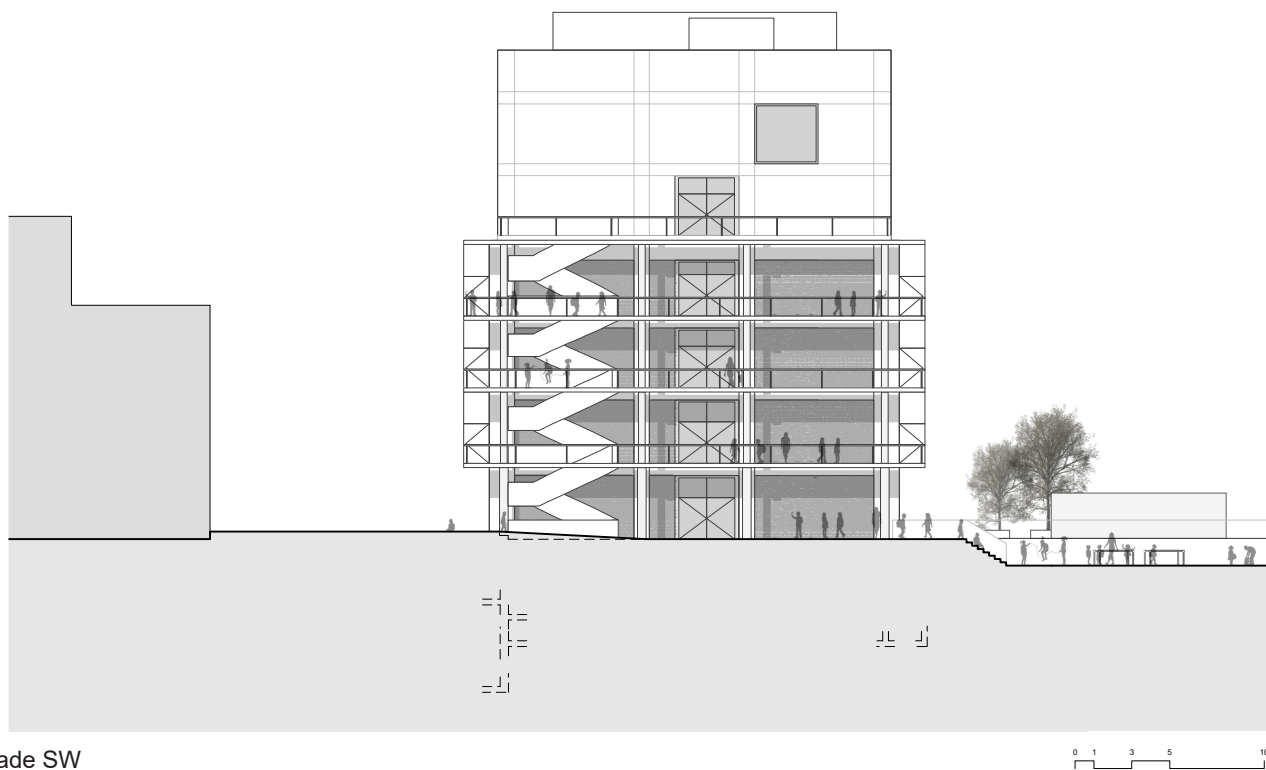
Schnitt Q



Fassade SW



Fassade NO



Fassade SW



Ansicht Fassade NO