



An den Grossen Rat

19.1290.01

BVD/P191290

Basel, 25. September 2019

Regierungsratsbeschluss vom 24. September 2019

Ratschlag

betreffend

Ausgabenbewilligung für Erdbebenertüchtigung, Umbau und Instandsetzung Hebelstrasse 51/53 sowie den Neubau Zweitstandort Zeughausstrasse 2b der Sanität Basel

Inhalt

1. Begehren	3
2. Einleitung	4
2.1 Zweistandortstrategie Sanität Basel infolge steigender Nachfrage	5
2.2 Erfolgte Beschlüsse, Studien und Grundlagen zum Standort Hebelstrasse 51/53	7
3. Bedarf.....	8
3.1 Standorte, Bearbeitungs- und Bauperimeter	8
Hauptstandort Hebelstrasse 51/53	9
Zweitstandort Zeughausstrasse 2b	9
3.2 Vorgaben, betrieblicher Bedarf und Massnahmen	11
Raumprogramm Sanität	13
Raumprogramm Wohnen (Hebelstrasse 53)	14
3.3 Vorgaben, baulicher Bedarf und Massnahmen	14
Hauptstandort Hebelstrasse 51/53	14
Zweitstandort Zeughausstrasse 2b	15
4. Nutzen	15
5. Realisierung	16
6. Kosten.....	16
6.1 Zusammenstellung der Kosten sowie der beantragten Mittel.....	16
6.2 Einmalige Kosten im Detail	17
6.3 Folgekosten, Einsparungen und Einnahmen	19
Folgekosten des Finanzdepartements	19
Folgekosten des Justiz- und Sicherheitsdepartements	20
Mieteinnahmen (Wohnungen)	20
7. Wirtschaftlichkeit/Kennwerte.....	20
7.1 Benchmarks	20
Bauprojekt Hebelstrasse 51/53	20
Bauprojekt Zeughausstrasse 2b	20
7.2 Betriebliche Wirtschaftlichkeit	21
7.3 Wirtschaftlichkeitsbetrachtung: Gesamtkantonaler Aufwand	21
8. Risikobetrachtung	21
9. Geplante Termine	21
10. Formelle Prüfungen und Regulierungsfolgenabschätzung	22
11. Antrag	22
12. Anhang mit Planunterlagen Bauprojekte	24

1. Begehren

Mit diesem Ratschlag beantragen wir Ihnen, Ausgaben in der Höhe von 32,935 Mio. Franken für Erdbebenertüchtigung, Umbau und Instandsetzung Hebelstrasse 51/53 sowie den Neubau am Zweitstandort Zeughausstrasse 2b zu bewilligen. Diese Ausgaben teilen sich wie folgt auf:

Fr.	27'065'000	für bauliche Massnahmen (inkl. Reserve, Honorare) für Erdbebenertüchtigung, Umbau und Instandsetzung Hebelstrasse 51/53 und für den Neubau am Zweitstandort Zeughausstrasse 2b zu Lasten der Investitionsrechnung, Investitionsbereich 4, „Hochbauten im Verwaltungsvermögen, Teil Übrige“ (Finanzdepartement / Immobilien Basel-Stadt, Pos. 4211.795.21000)
Fr.	4'170'000	für Betriebseinrichtungen (inkl. Reserve, Honorare) und die Neumöblierung im Rahmen der Projekte Erdbebenertüchtigung, Umbau und Instandsetzung Hebelstrasse 51/53 sowie Neubau am Zweitstandort Zeughausstrasse 2b zu Lasten der Investitionsrechnung, Investitionsbereich 8 „Übrige – Teil Allgemein“ (Justiz- und Sicherheitsdepartement Basel-Stadt, Pos. 5090.300.22300)
Fr.	415'000	für den Rückbau bestehender Gebäude auf dem Zeughausareal zu Lasten der Erfolgsrechnung des Finanzdepartements
Fr.	900'000	für ein Provisorium während der Bauphase auf dem Grundstück Hebelstrasse 51/53 zu Lasten der Erfolgsrechnung des Justiz- und Sicherheitsdepartements
Fr.	85'000	für den Gebäudeunterhalt der Sanitätsstandorte Hebelstrasse 51/53 sowie Zeughausstrasse 2b als jährliche Folgekosten zu Lasten der Erfolgsrechnung des Finanzdepartements, Immobilien Basel-Stadt, Unterhaltspauschale Verwaltungsvermögen
Fr.	300'000	für den laufenden Betrieb der Sanitätsstandorte Hebelstrasse 51/53 sowie Zeughausstrasse 2b als jährliche Folgekosten zu Lasten der Erfolgsrechnung des Justiz- und Sicherheitsdepartements

Mit den zu bewilligenden Ausgaben soll der heutige Standort der Sanität Basel an der Hebelstrasse 51/53 so ertüchtigt werden, dass Arbeitssicherheit sowie Personen- und Fahrzeugevakuierung im Krisenfall sichergestellt sind und gleichzeitig die Betriebsabläufe optimiert werden können. Ferner soll ein Zweitstandort an der Zeughausstrasse 2b die bereits heute nicht mehr innerhalb der Sanität unterzubringenden und daher extern eingemieteten Stellflächen für Rettungswagen integrieren, die Versorgungssicherheit, die Einsatzbereitschaft und die Einhaltung der Hilfsfristen der Sanität Basel auch in Zukunft sicherstellen.

Die heutige Sanitätsnotrufzentrale beider Basel (SNZbB) am Standort Hebelstrasse entfällt und wird durch eine gemeinsame Einsatzzentrale Rettung (für Feuerwehr und Sanität) am Standort Lützelhof ersetzt (EZ Rettung, separates Projekt in Planung). Aufgrund einer Risikoabwägung ist vorgesehen, die heutige SNZbB vor der Ertüchtigung der Hebelstrasse auszulagern. Angaben zu Massnahmen, Kosten und Terminen sind dem separat geführten Projekt zu entnehmen.

2. Einleitung

Die Liegenschaft an der Hebelstrasse 51/53 wurde Ende der 1950er-Jahre für den Kranken-transportdienst mit anfänglich rund 60 Mitarbeitenden konzipiert und verfügte über mehrere Dienstwohnungen und Doppelzimmer für das Spitalpersonal. Im Wandel der Zeit sank die Nachfrage an Dienstwohnungen, sodass diese in der Folge an Private und Dritte vermietet wurden. Dies brachte eine Vermischung von öffentlicher Verwaltung und Fremdnutzungen und damit unkontrollierbare Personenflüsse mit sich, die bis heute ungelöst sind.

Im Laufe der Jahrzehnte hat man es zwar geschafft, das Gebäude bis zu einem gewissen Grad an die sich verändernden Bedürfnisse und wachsenden Anforderungen des Betriebes anzupassen, dennoch erweisen sich die derzeitigen Betriebsabläufe im Gebäude insgesamt als ungenügend. Gegenwärtig arbeiten 138 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (MA) der Sanität an der Hebelstrasse (hiervon rund 20 MA in der SNZbB).

Bereits heute können nicht alle Rettungswagen (RTW) auf dem Grundstück der Hebelstrasse untergebracht werden. Aufgrund aktueller Prognosen zeichnet sich in naher Zukunft sogar ein erhöhter Bedarf an zusätzlichen Stellplätzen für RTW ab. Die Retablierung¹ der RTW kann aufgrund der engen Platzverhältnisse bei der Hälfte der Fahrzeuge nur mit offenen Toren zum Innenhof erfolgen. Da es sich um einen 24/7-Dienst² handelt, beklagt sich die Nachbarschaft bereits seit Jahren über die damit verbundenen nächtlichen Störungen.

Der Betrieb an nur einem Standort im aktuell ungenügend erdbebensicheren Gebäude stellt ein erhebliches Risiko betreffend die Versorgungssicherheit dar. Daraus ergibt sich ein dringender Handlungsbedarf für die Sanität Basel.

Mit der Erdbebenertüchtigung, dem Umbau und der Instandsetzung der Hebelstrasse 51/53 sowie dem vorgesehenen Neubau am Zweitstandort Zeughausstrasse 2b werden folgende Ziele verfolgt:

Erdbebensicherheit:	› Personen- und Fahrzeugevakuierung im Krisenfall sichergestellt (BWK II ³ , nach Krisenfall nicht zwingend funktionstüchtig)
Arbeitsgesetz / Arbeitssicherheit:	› Herstellen und Sicherstellen der Arbeitssicherheit; Gesundheitsschutz (gem. Verordnung 3 und 4 zum Arbeitsgesetz)
Raumprogramm:	› Stellplätze für Total 32 Fahrzeuge (inkl. zwei Reserve) (am Standort Hebelstrasse sind max. 22 Stellplätze möglich) › Infrastruktur für Total 134 Mitarbeiter (inkl. zwei Reserve) (am Standort Hebelstrasse sind, aufgrund der beschränkten Anzahl Stellplätze für RTW, max. 98 MA sinnvoll)
Optimierung:	› Reorganisation der Raumverteilungen zur Optimierung der betrieblichen Abläufe (u.a. Trennung zwischen öffentlicher Verwaltung und privater Wohnnutzung) › Hofüberdachung als Witterungsschutz der Rettungsfahrzeuge sowie zur Eindämmung der Lärmemissionen zur Nachbarschaft während Retablierung der Fahrzeuge › Integration aller extern eingemieteten Flächen (7 RTW und 15 K-Module)
Ausbaustandard:	› Eliminierung des Instandhaltungs- und Instandsetzungsrückstaus › Energetische Sanierung nach Energiegesetz › Ertüchtigung Technik und Systeme
Fazit:	› Bereitstellen optimaler baulicher Bedingungen zur Steigerung der Effizienz im Betrieb, Integration extern eingemieteter Stellplätze, Gewährleistung der Arbeitssicherheit und letztlich der Versorgungssicherheit

Nach Umsetzung sämtlicher Massnahmen an der Hebelstrasse 51/53 sowie der Erstellung eines Zweitstandortes an der Zeughausstrasse 2b für insgesamt 34,235 Mio. Franken verfügt die Sanität Basel über zwei sichere, einsatzfähige und zeitgemäß ausgestattete Standorte. Das

¹ Die Retablierung umfasst die Pflege und Neubestückung von Ausrüstung, Material und Fahrzeugen zur Gewährleistung der Einsatzbereitschaft.

² 24 Stunden am Tag, 7 Tage die Woche

³ Gebäude mit besonders wertvollen Gütern und Einrichtungen sowie bedeutender Infrastrukturfunktion werden in die Bauwerksklasse II (BWK II) und Gebäude mit lebenswichtiger Infrastrukturfunktion in die BWK III eingestuft.

Risiko eines Totalausfalls im Ereignisfall wird mit der funktionellen Redundanz zweier Standorte erheblich reduziert (vgl. Kap. 2.1 Zweistandortstrategie Sanität Basel).

Der Bestandsbau an der Hebelstrasse 51/53 wird technisch sowie baulich instandgesetzt. Bei dieser Gelegenheit wird die Raumstruktur so angepasst, dass die im Gebäude stationierten 98 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von verbesserten Betriebsabläufen profitieren und anstelle der ehemaligen (heute obsoleten) Dienstwohnungen und Schwesternzimmer neu 12 Zweizimmer-Wohnungen zur Fremdvermietung angeboten werden können. Eine Trennung zwischen öffentlicher Verwaltung und privater Nutzung auf je ein Treppenhaus löst zudem das Problem der unkontrollierten Personenflüsse – der Zugang zur Hebelstrasse 51 ist nach den Umbaumassnahmen ausschliesslich der Sanität Basel vorbehalten.

Der Neubau an der Zeughausstrasse 2b wird die aktuellen Anforderungen eines zeitgemässen Sanitätsgebäudes erfüllen, sodass auch an diesem Standort rund 34 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von bestmöglichen Betriebsabläufen profitieren können und sämtliche Fahrzeuge der Sanität Basel ihren Platz innerhalb der zwei Standorte finden, mit passender Infrastruktur und der uneingeschränkten Möglichkeit zur Retablierung.

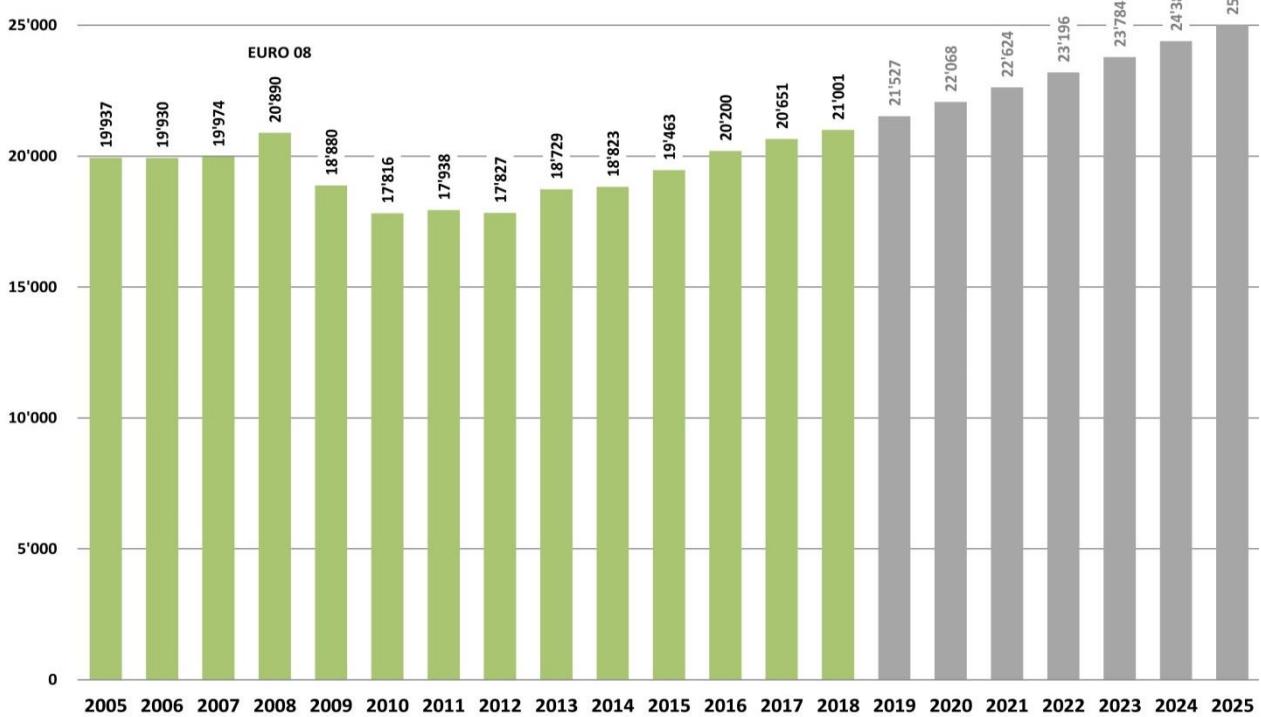
2.1 Zweistandortstrategie Sanität Basel infolge steigender Nachfrage

Die Sanität Basel hat den Auftrag, die rettungsdienstliche Versorgung gemäss Vorgaben des Interverbandes für Rettungswesen (IVR) für den Kanton Basel-Stadt und die angrenzenden Gemeinden des Kantons Basel-Landschaft gemäss Vereinbarung vom 13. Februar 2007 sicherzustellen. Die Erfüllung der Vorgabe⁴, bei Notfalleinsätzen innerhalb von 15 Minuten in 90% der Fälle vor Ort zu sein, hat sich in den Jahren 2014 bis 2018 leicht verschlechtert und ist von 96% auf 93% gesunken. Dies ist einerseits auf die steigenden Einsatzzahlen, andererseits auf die Verkehrszunahme zurückzuführen. Aufgrund der gesellschaftlichen und der verkehrstechnischen Entwicklung dürfte sich dieser Negativtrend in den nächsten Jahren weiter fortsetzen.

Nachfolgende Grafik zeigt die steigenden Einsatzzahlen seit dem Jahr 2012 bis heute sowie die daraus zu erwartende Tendenz bis zum Jahr 2025.

Abb. 1: Ermittelte Einsatzzahlen von 2005 bis 2018 sowie Tendenz bis 2025

Einsätze Total 2005 - 2025



⁴ www.ivr-ias.ch > Dokumente > Richtlinien zur Anerkennung von Rettungsdiensten, Seite 17

Die Sanität Basel hat sich in den letzten Jahren sowohl personell wie auch materiell weiterentwickelt, um die stetig steigenden Einsatzzahlen zu bewältigen. Während die Krankentransporte in den letzten fünf Jahren nahezu konstant blieben, haben die Notfalleinsätze in den letzten zehn Jahren um rund 22% zugenommen. Mit rund 21'000 Einsätzen im Jahr 2018 wurde ein neuer Rekord erreicht. Aktuell ist davon auszugehen, dass die Zahl der Notfalleinsätze auch in den nächsten Jahren steigt. Die Sanität Basel rechnet im Jahr 2022 mit rund 24'000 Einsätzen und im Jahr 2027 mit rund 26'000 Einsätzen. Mit der stetigen Zunahme der Einsätze sind sowohl die Zahl der Mitarbeitenden als auch der Fuhrpark der Sanität gewachsen. Konkret wurde der Personalbestand in den letzten fünf Jahren um 30 Vollzeitstellen erhöht und es wurden drei zusätzliche Rettungswagen sowie zwei Einsatzfahrzeuge in Betrieb genommen.

Zurzeit existiert in Basel-Stadt mit seinen knapp über 200'000 Einwohner/-innen nur ein Sanitätsstandort. Es ist zu erwarten, dass die Hilfsfristen mit nur einem Standort ab dem Jahr 2025 nicht mehr eingehalten werden können. Bei einem grösseren Ereignisfall (z.B. starkes Erdbeben, Gasexplosion in der Strasse, ungewisse Bedrohungslagen, Demonstrationen, Stromausfall, Störfall, Verkehrschaos durch Unfall auf Hauptachse u.v.a.m.) sind Ausrücksicherheit, Einsatzbereitschaft und Einhaltung der Hilfsfristen mit nur einem Standort stark gefährdet. Daraus ergibt sich ein weiterer dringender Handlungsbedarf für die Sanität Basel. Nach Beurteilung aller relevanten Daten erscheint ein zweiter Standort zur Lösung der genannten Herausforderungen als zwingend. Mit der Zweistandortstrategie für die Sanität Basel werden folgende Ziele verfolgt:

Auftrag Sanität Basel:	<ul style="list-style-type: none"> › Sicherstellung derrettungsdienstlichen Versorgung gemäss Vorgaben des IVR für den Kanton Basel-Stadt und die angrenzenden Gemeinden des Kantons Basel-Landschaft
Ausrücksicherheit und Einhaltung der Hilfsfristen:	<ul style="list-style-type: none"> › Sicherstellung der Ausrücksicherheit und Einsatzbereitschaft › Gewährleistung der Hilfsfristen (innerhalb 15 Min. vor Ort in mind. 90% der Fälle) › Erhalt der Ertragslage (vgl. Kap. 3.2)
Krisen-/Ereignisfall: (Risikoverteilung durch funktionelle Redundanz)	<ul style="list-style-type: none"> › Risikoverteilung eines Totalausfalls auf zwei Standorte › Risikoverteilung abgeschnittener Ausfallachsen auf zwei Standorte › Minimierung von Personenschäden (Rettungspersonal) › Minimierung von Schäden an Material und Fahrzeugen
Optimierung:	<ul style="list-style-type: none"> › Aufbietung des Einsatzmittels mit der kürzesten Hilfsfrist › Optimierung der betrieblichen Abläufe (Ressourcenverteilung auf zwei Standorte)
Fazit:	<ul style="list-style-type: none"> › Gewährleisten der Versorgungssicherheit, der Einsatzbereitschaft und der Einhaltung der Hilfsfristen (funktionelle Redundanz) sowie Steigerung der Effizienz im Betrieb

Mit der Zweistandortstrategie können im Krisenfall Personenschäden (Rettungspersonal) sowie Schäden an Material und Fahrzeugen weitgehend minimiert, die Anzahl möglicher Ausfallachsen verdoppelt und damit Ausrücksicherheit und Einsatzbereitschaft erheblich erhöht werden. Bei einem Ereignisfall nahe einem Standort wäre der verbleibende Standort weiterhin einsatzfähig. Die erforderlichen Ressourcen können optimal auf beide Standorte verteilt und je nach Einsatzort und Verkehrssituation, kann dasjenige Einsatzmittel mit der kürzesten Hilfsfrist eingesetzt werden.

2.2 Erfolgte Beschlüsse, Studien und Grundlagen zum Standort Hebelstrasse 51/53

Lifeline-Bauwerk: Der Regierungsrat hat im Jahr 2004 die Sanität an der Hebelstrasse 51/53 mit ihrer SNZbB als Baute und Anlage mit lebenswichtiger Bedeutung klassiert (sog. Lifeline-Bauwerk).

Vorprojekt: In der Folge wurden Raumprogramm und Betriebskonzept bereinigt, womit die Grundlage für ein Vorprojekt geschaffen war. Der Vorprojektstart erfolgte nach einer Generalplanersubmission, aus welcher eine Planergemeinschaft mit Federführung durch Amrein Giger Architekten GmbH hervorging.

Bei der Bearbeitung des Vorprojektes hat sich herausgestellt, dass der Sonderfunktion «Sanität» in der Machbarkeitsstudie aus dem Jahr 2011 zu wenig Beachtung geschenkt wurde, eine zu geringe Geschossfläche als Berechnungsgrundlage angenommen sowie keine Betriebseinrichtungen und Möblierungen eingerechnet wurden. Der Gebäudezustand zeigte sich schlechter als zunächst angenommen und man hat festgestellt, dass für die Realisierung des Bauprojekts vier Ausnahmebewilligungen nötig sind. Zusammen mit der Teuerung seit dem Jahr 2011 ergaben sich Mehrkosten bei den Investitionen von insgesamt 7,3 Mio. Franken.

Mutation der Einstufung BWK III in die BWK II: Da sich durch die Zusammenlegung der Einsatzzentralen der Sanität und der Feuerwehr in die EZ Rettung (Lützelhof) auch die Klassierung der SNZbB als Lifeline-Bauwerk erübrigte, hat der Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt im Jahr 2013 eine Mutation der Einstufung des Standortes Hebelstrasse von der BWK III in die BWK II genehmigt.

Bauprojekt, generelles Baubegehr und Bauentscheid: Bereits während der Bearbeitung des Vorprojektes hat sich herausgestellt, dass für die Realisierung des Bauprojekts die nachfolgenden vier Ausnahmebewilligungen nötig sind:

- Bruttogeschossfläche: zulässige Fläche des Vergleichsobjektes wird überschritten;
- Ausnutzungsziffer: zulässige Ausnutzungsziffer von 1.5 wird überschritten;
- Freifläche: ein minimaler Freiflächenanteil von 50% wird nicht eingehalten;
- Gebäudehöhe Hofbebauung: Maximalhöhe von 4.50 m wird partiell überschritten.

Da deren Bewilligungsfähigkeit jeweils nur mit einem generellen Baubegehr bestätigt werden konnte, wurde im August 2015 vorsorglich ein generelles Baubegehr eingereicht. Mit Bauentscheid im Februar 2016 wurden die beantragten Ausnahmebewilligungen genehmigt.

Zweistandortkonzept: Da die RTW auf dem Grundstück der Hebelstrasse 51/53 zwischenzeitlich nicht mehr alle untergebracht werden konnten und sich auch ein erhöhter Bedarf an zusätzlichen Stellplätzen abzeichnet, musste die Sanität nach Lösungen ausserhalb des Standorts suchen.⁵

Auf dieser Basis wurde im Rahmen des Bauprojektes Hebelstrasse nach einem Ersatzstandort für die Sanität Basel gesucht, um auszuloten, ob es eine günstigere und betrieblich bessere oder wenigstens gleichwertige Lösung gibt. Dabei wurde das Zeughausareal in Erwägung gezogen. Der Lösungsansatz vermochte allerdings betrieblich und wirtschaftlich nicht zu überzeugen und wurde verworfen.

Mittlerweile bietet sich die Option an, ein beinahe leerstehendes Lagergebäude auf dem Zeughausareal rückzubauen, so dass es möglich wäre, an dieser Stelle zumindest einen Zweitstandort für die Sanität Basel unterzubringen. Auf Basis einer durch das Justiz- und Sicherheitsdepartement in Zusammenarbeit mit dem Amt für Mobilität erstellten Standortstudie zur Erreichbarkeit der Einsatzorte in Abhängigkeit mit den Einsatzzeiten wurde das Zeughausareal als optimal für einen Zweitstandort befunden.

⁵ Derzeit werden 7 RTW und 15 Katastrophen-Module (K-Module) auf externen Stellplätzen untergebracht.

Im Rahmen einer weiteren durch das Bau- und Verkehrsdepartement in Auftrag gegebenen Machbarkeitsstudie betreffend Zweitstandort auf dem Zeughausareal, die vor allem die Verkehrsanbindung, die Unterbringung des geforderten Raumprogramms, die Massnahmen betreffend die Störfallverordnung, die Termine in Abhängigkeit mit der Gesamtsanierung Hebelstrasse sowie eine Kostenschätzung (Genauigkeit $\pm 25\%$) beinhaltete, konnte die Realisierbarkeit definitiv bestätigt werden.

Mit dem durch den beauftragten Generalplaner erarbeiteten «Bauprojekt Hebelstrasse 51/53» sowie dessen abgeschlossene «Machbarkeitsstudie Zweitstandort Zeughausstrasse 2b» wurde die Grundlage für den vorliegenden Ratschlag geschaffen.

Ordentliches Baubegehr: Da die Gültigkeitsdauer des generellen Bauentscheids auf drei Jahre nach dessen Ausstellung beschränkt ist (nach Ablauf der Gültigkeitsdauer wäre das Recht auf die vier Ausnahmebewilligungen erloschen), wurde im Januar 2019 das ordentliche Baubegehr eingereicht. Der Bauentscheid wird im Sommer 2019 erwartet, dessen Gültigkeitsdauer ist wiederum auf drei Jahre nach Ausstellung beschränkt.

3. Bedarf

3.1 Standorte, Bearbeitungs- und Bauperimeter

Der heutige Standort der Sanität Basel befindet sich an der Hebelstrasse 51/53, im Stadtzentrum und in unmittelbarer Nähe zum Universitätsspital. Dieser ist einerseits ideal gelegen, um bei einem Notarzteinsatz die dort stationierten Notärzte unverzüglich abzuholen, andererseits verkehrstechnisch eher ungünstig gelegen, um eine genügend rasche und flächendeckende Intervention innerhalb des Einsatzgebietes der Sanität Basel zu gewährleisten.

Ein künftiger Zweitstandort der Sanität Basel auf dem Zeughausareal, an idealer Lage mit guter Verkehrsanbindung, soll die Einhaltung der Hilfsfristen auch in Zukunft sichern, was mit steigender Zahl der Einsätze, dem erhöhten Verkehrsaufkommen und den erschweren allgemeinen Verkehrsbedingungen zunehmend schwieriger würde.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die beiden Standorte auf dem Kantonsgebiet im Kontext zu den angrenzenden Gemeinden.



Abb. 2: Haupt- und Zweitstandort Sanität Basel

Hauptstandort
Hebelstrasse 51/53

Zweitstandort
Zeughausstrasse 2 b

Kantonsgebiet

Das Einsatzgebiet der Sanität umfasst:

- 40__ Basel
- 4125 Riehen
- 4126 Bettingen
- 4123 Allschwil
- 4124 Schönenbuch
- 4102 Binningen
- 4103 Bottmingen
- 4142 Münchenstein (nur Teilgebiet)
- 4132 Muttenz
- 4127 Birsfelden

Hauptstandort Hebelstrasse 51/53

Der Bearbeitungs- und Bauperimeter für das Projekt „Erdbebenerhöhung, Umbau und Instandsetzung Hebelstrasse 51/53“ umfasst die gesamte Liegenschaft bis zur Parzellengrenze.



Abb. 3: Bearbeitungs- und Bauperimeter Hebelstrasse 51/53

Planungsrechtliche Situation/Bauzonen: Die im Jahr 1959 für den Krankentransportdienst Basel realisierte Liegenschaft befindet sich auf der Parzelle Nr. 358 (Sektion 1) in der Bauzone 4, Wohnanteil 2 Geschosse, Lärmempfindlichkeitsstufe ES III, in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Inventarobjekten an der Hebelstrasse 47 und 49.

Zweitstandort Zeughausstrasse 2b

Der Bearbeitungs- und Bauperimeter für das Projekt „Neubau Zweitstandort“ soll mittels Vorprojekt genauer definiert werden. Der Perimeter wird sich auf den Norden des Zeughausareals beschränken, voraussichtlich über der Grundfläche zweier rückzubauender Lagergebäude.



Abb. 4: Bearbeitungs- und Bauperimeter Zeughausstrasse 2b

Planungsrechtliche Situation/Bauzonen: Das Zeughausareal befindet sich in der Zone NÖI. Auf dem Zeughausareal sind Nutzungen im öffentlichen Interesse (NÖI) zulässig, die vorwiegend dem Bereich Sicherheit sowie dem Bereich Infrastruktur, Versorgung und öffentliche Verwaltung dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.

Bei planerischen Überlegungen zur baulichen Entwicklung auf dem Gebiet ist die Nachbarschaft zum Entwicklungsgebiet «Wolf» mit zu berücksichtigen und eine Koordination der beiden Arealentwicklungen anzustreben. Vor zwei Jahren wurde betreffend das direkt ans Zeughausareal angrenzende Entwicklungsareal «Wolf» ein Studienauftragsverfahren durchgeführt, das gemeinsam von den Schweizerischen Bundesbahnen und dem Bau- und Verkehrsdepartement in Auftrag gegeben wurde. Zwei Entwürfe wurden von der von Kanton und SBB ernannten Jury zur Weiterbearbeitung empfohlen und im Jahr 2018 zu einem Richtprojekt zusammengeführt, so dass die Ergebnisse im Februar 2019 der Öffentlichkeit vorgestellt werden konnten. Bis Ende 2019 sollen die notwendigen planungsrechtlichen Schritte zur Arealentwicklung erarbeitet werden.

Das Zeughausareal war zwar nicht Teil des Studienauftragsverfahrens, grenzt aber im östlichen Teil auf ganzer Länge an das Areal Wolf an. Es ist auch künftig kaum anzunehmen, dass die Nutzungen auf dem Zeughausareal an einen anderen Standort verlagert werden, um das Grundstück im Rahmen einer neuen Bebauung in die Arealentwicklung Wolf einzubeziehen. Auch die Nutzungen im direkt angrenzenden Bereich bleiben bis auf weiteres unverändert.

Konsultationsbereich Kontrollstelle für Chemie- und Biosicherheit: Der Neubau des Zweitstandortes befindet sich innerhalb des Konsultationsbereiches der Störfallverordnung. Neubauten innerhalb des Konsultationsbereiches sind auf ein mögliches Störfallrisiko zu prüfen. Die Prüfung durch die Kontrollstelle für Chemie- und Biosicherheit (KCB) hat ergeben, dass im Sinne der eidgenössischen Planungshilfe (Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge) sowie der entsprechenden verwaltungsinternen Weisung des Kantons Basel-Stadt die Nutzung als Zweitstandort für die Sanität BS als nicht risikorelevant zu bezeichnen ist. Die Anzahl der anwesenden Personen und der Publikumsverkehr für die Sanität sind sehr gering. Die Ausschlusskriterien für eine weitere Koordination sind für den Neubau des Zweitstandortes für die Sanität

somit erfüllt. Trotzdem ist es im Rahmen der ordentlichen Planung vorgesehen, die Details für eine risikominimierende Bauweise mit der KCB zu klären.

Bodenbelastung/Altlasten: Aufgrund der früheren Nutzung des Zeughausareals wurden im Vorfeld Bodenuntersuchungen durchgeführt. Die Beprobungen ergaben, dass im Projektperimeter die geringe Belastung des Untergrundes im Wesentlichen auf die Stoffzusammensetzung (Anteil an bodenfremden Stoffen) der künstlichen Auffüllung zurückzuführen ist. Eventuelle Restbelastungen durch ehemalige Nutzungen waren in den durchgeführten Sondagen nicht zu erkennen. Die prognostizierten Kosten für die Entsorgung von inertem Bodenmaterial sowie für den Rückbau von Schadstoffen im rückzubauenden Schopf sind in den Gesamtkosten enthalten.

3.2 Vorgaben, betrieblicher Bedarf und Massnahmen

Erhöhung der Einsatzzahlen: Das Bevölkerungswachstum in Agglomerationen wie Basel-Stadt ist aufgrund der Schaffung von neuem Wohnraum und zusätzlichen Arbeitsplätzen überdurchschnittlich hoch. Mit dem demografischen Wandel leben vermehrt ältere Menschen bis ins hohe Alter selbstständig und alleine zu Hause. Tritt ein Gesundheitsproblem auf, wird der Rettungsdienst aufgeboten.

Ein weiterer Grund für steigende Einsatzzahlen ist der Wandel im Gesundheitswesen. Die Notfalldienste der Hausärzte wurden vermehrt in die Notfallstationen der Spitäler integriert. Hausbesuche bei Patienten durch Notfallärzte gibt es zunehmend weniger und die selbstständige Fahrt zur Einweisung in ein Spital ist für Patienten meist nicht mehr möglich.

Schliesslich führt auch die bereits erfolgte und prognostizierte Zunahme der Arbeitsplätze⁶ im Kanton Basel-Stadt dazu, dass sich tagsüber mehr Menschen in der Stadt aufhalten.

Schweizweit führten ähnliche Entwicklungen in den letzten zehn Jahren zu einer jährlichen Zunahme der Rettungseinsätze von 2.0% bis 4.0%. Nach eigenen Berechnungen geht die Sanität Basel für die nächsten zehn Jahre von einer jährlichen Zunahme der Rettungseinsätze von durchschnittlich 2.5% aus. Bei einer Zunahme um rund 3'000 Einsätze bis zum Jahr 2025 ist das Einsatzaufkommen nicht mehr mit der heutigen Anzahl an Mitarbeitenden zu bewältigen und das Personal muss aufgestockt werden.⁷

Gewährleistung der Einhaltung der Hilfsfristen: Die Sanität Basel ist IVR- (Interverband für Rettungswesen) und ISO- (International Organization for Standardization) zertifiziert. Um diese Zertifizierung aufrechtzuhalten, sind die Hilfsfristen und weitere Qualitätsfaktoren zwingend einzuhalten. Gemäss aktuellen Zahlen verschlechterten sich die Hilfsfristen im Jahr 2018 gegenüber dem Vorjahr von 94% auf 93%. Sollte die Sanität Basel die Hilfsfristen in Zukunft nicht mehr einhalten können, könnte dies folgende Konsequenzen nach sich ziehen:

- Verschlechterung des Leistungsvermögens der Sanität mit unmittelbaren negativen Konsequenzen für die Gesundheitsversorgung in der Region;
- Reputationsschaden des kantonalen Rettungsdienstes, was auch negative Auswirkungen auf die Ausbildung von genügend diplomierten Rettungssanitätern haben würde;
- Konkurrenz im Einsatzgebiet durch ausländische und private Anbieter, welche nicht IVR-zertifiziert sind, und damit verbunden eine Qualitätseinbusse bei der präklinischen Patientenversorgung (kein Notarztsystem, keine diplomierten Rettungssanitäter HF, kein Konzept für den Massenanfall von Patienten usw.);
- Eintreten möglicher Haftpflichtfälle

⁶ Die starke wirtschaftliche Entwicklung im Kanton Basel-Stadt hatte eine Zunahme um rund 20'000 Arbeitsplätze in den letzten 15 Jahren zur Folge. Der Regierungsrat hat im September 2018 Anpassungen im kantonalen Richtplan beschlossen, welche die Voraussetzungen dafür schaffen, dass sich bis ins Jahr 2035 die Zahl der Arbeitsplätze um rund 30'000 erhöhen und rund 20'000 zusätzliche Einwohnerinnen und Einwohner in Basel wohnen können.

⁷ Nach aktuellen Berechnungen geht die Sanität Basel davon aus, dass sie zwischen 2022 und 2024 um ein weiteres Team resp. 12,4 Vollzeitstellen aufstocken muss und ein zusätzlicher Rettungswagen benötigt wird.

Erhalt der Ertragslage: Die Vergütung der Einsätze basiert auf festgelegten Tarifen, welche wiederum abhängig sind von der Erfüllung der Zertifizierungsvorgaben (Richtlinien des IVR). Eine fehlende Zertifizierung hätte massive Einbussen von bis zu 20% resp. 2,8 Mio. Franken pro Jahr bei den Einnahmen aufgrund tieferer Tarife zur Folge.

Personalbestand und Fahrzeugflotte: Die Sanität Basel beschäftigt aktuell 118 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (ohne die 20 MA der SNZbB) und verfügt bereits heute über 27 Fahrzeuge und 16 Katastrophen-Module. Bis zum Jahr 2025 werden es aufgrund der Prognosen rund 132 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie 30 Fahrzeuge und 16 Katastrophen-Module sein.

Disposition Personal und Fahrzeugflotte: Da am Hauptstandort v.a. im Bereich der Einsatzfahrzeuge keine Ausbaumöglichkeiten mehr bestehen, benötigt die Sanität Basel zwingend einen zweiten Standort. Die Aufteilung der Ressourcen (Personal und Fahrzeuge) auf die beiden Standorte ergibt sich aus Häufigkeit und Ort der Einsätze sowie den Verkehrsachsen. Bis ins Jahr 2030 reichende Simulationen von Verkehrsplanern ergaben eine zweckmässige Aufteilung der Ressourcen zu zwei Dritteln in die Hebelstrasse und zu einem Drittel auf das Zeughausareal. Im Rahmen der Betriebsplanung 2024 hat die Sanität Basel diese Angaben genauer analysiert und mit neuen Erkenntnissen angereichert. Dies ergab eine annähernd ähnliche Verteilung des Personalbestandes und der Fahrzeugflotte (vgl. Abb. 5).

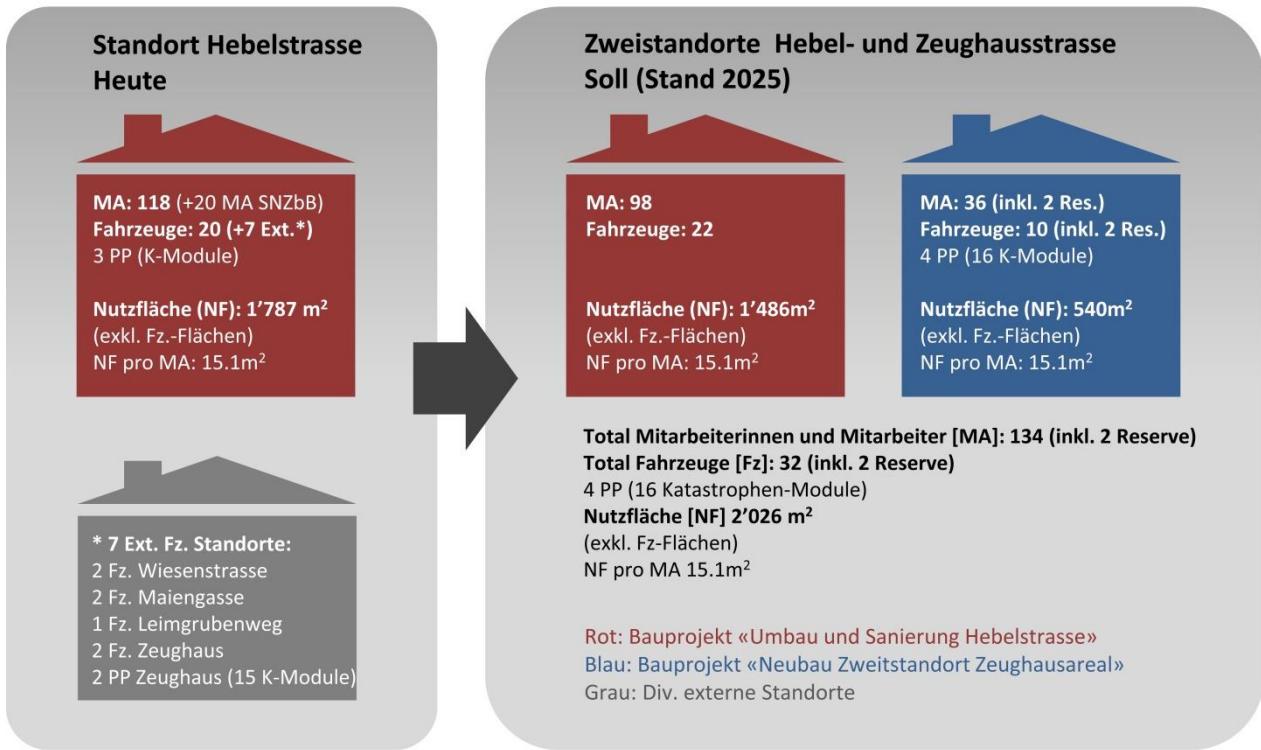


Abb. 5: Disposition Personal und Fahrzeugflotte Heute/Soll

Raumprogramm Sanität

Die Geschossfläche nach SIA 416 beträgt über beide Standorte insgesamt 6'589 m², davon sind 4'089 m² Nutzfläche. Die Hauptnutzfläche am Zweitstandort entspricht knapp einem Drittel der Fläche des Hauptstandortes.

Hauptstandort Hebelstrasse		Zweitstandort Zeughausstrasse	
Geschossfläche [GF]		GF	
6'589 m ² Sanität (gesamt)		1'648	
GF		GF	
4'941		1'648	
Nettогeschossfläche [NGF]		NGF	
5'500 m ² Sanität (gesamt)		1'449	
Konstruktionsfläche [KF]	NGF	Konstruktionsfläche [KF]	
890	4'051	1'449	199
Nutzfläche [NF]		NF	
4'089 m ² Sanität (gesamt)		1'038	
Fkt. fl. FF	Verk. fl. VF	NF	Verk. fl. VF
407	593	3'051	308
Hauptnutzfläche [HNF]		Fkt. Fl. FF	
3'282 m ² Sanität		103	
Nebennutzfläche [NNF]	HNF	HNF	Nebennutzfläche [NNF]
552	2'499	783	255

Abb. 6: Flächenaufteilung Sanität nach SIA 416

Raumprogramm Hebelstrasse 51

Die Geschossfläche nach SIA 416 beträgt am Standort Hebelstrasse 51 insgesamt 4'941 m², davon sind 3'051 m² Nutzfläche, welche sich wie folgt unterteilt:

Nutzfläche Sanität, Hauptstandort Hebelstrasse 51		
(3'051 m ² 1'486 m ² exkl. Fahrzeugflächen)		
Verwaltung / Aufenthalt 934 m ²	Material / Garderoben 552 m ²	Fahrzeuge 1'565 m ²
<ul style="list-style-type: none"> – Eingang mit Räumen für die Kundenbetreuung und Toiletten – Büros für die MA mit Multifunktionsraum und Infrastruktur – Sitzungszimmer und Schulungsraum / Bibliothek – Aufenthaltsraum mit Küche / Teeküche – Fitnessraum – Hauswartung 	<ul style="list-style-type: none"> – Garderobenräume mit Toiletten und Duschen – Pikettzimmer / Ruheräume – Räume für die Unterbringung der Personenausrüstung – Trockenraum Kleider – Materiallager / -wartung – Wäsche Ver- und Entsorgung – Vernebelungsraum – Skills-Lab 	<ul style="list-style-type: none"> – Fahrzeughalle für 22 Einsatzfahrzeuge (hiervon 15 RTW) – Velorama

Raumprogramm Zeughausstrasse 2b

Die Geschossfläche nach SIA 416 beträgt am Standort Zeughausstrasse 2b insgesamt 1'648 m², davon sind 1'038 m² Nutzfläche, welche sich wie folgt unterteilt:

Nutzfläche Sanität, Zweitstandort Zeughausstrasse 2 b		
(1'038 m ² 540 m ² exkl. Fahrzeugflächen)		
Verwaltung / Aufenthalt 285 m ²	Material / Garderoben 255 m ²	Fahrzeuge 498 m ²
<ul style="list-style-type: none"> – Eingang und Toiletten – Büros für die MA mit Multifunktionsraum und Infrastruktur – Sitzungszimmer – Aufenthaltsraum mit Küche 	<ul style="list-style-type: none"> – Garderobenräume mit Toiletten und Duschen – Pikettzimmer / Ruheräume – Räume für die Unterbringung der Personenausrüstung – Trockenraum Kleider – Materiallager / -wartung – Wäsche Ver- und Entsorgung 	<ul style="list-style-type: none"> – Fahrzeughalle für 9 Einsatzfahrzeuge (hiervon 8 RTW) – Velorama

Raumprogramm Wohnen (Hebelstrasse 53)

Die Geschossfläche nach SIA 416 beträgt für das Wohnen in der **Hebelstrasse 53** insgesamt 1'091 m², davon sind 763 m² Nutzfläche:

Nutzfläche Wohnen, Fremdvermietung Hebelstrasse 53			
(763 m ² zwölf einfache, zeitgemäss Zwei-Zimmer-Wohnungen im ersten bis vierten Obergeschoss)			
1. Obergeschoss 191 m ²	2. Obergeschoss 191 m ²	3. Obergeschoss 191 m ²	4. Obergeschoss 190 m ²
– Drei 2-Zi-Wohnungen Inkl. Kellerabteile	– Drei 2-Zi-Wohnungen Inkl. Kellerabteile	– Drei 2-Zi-Wohnungen Inkl. Kellerabteile	– Drei 2-Zi-Wohnungen Inkl. Kellerabteile

3.3 Vorgaben, baulicher Bedarf und Massnahmen

Hauptstandort Hebelstrasse 51/53

Erdbebenertüchtigung BWK II⁸: Der Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt hat im Jahr 2013 eine Mutation der Einstufung des Standortes Hebelstrasse von der BWK III in die BWK II genehmigt. Gleichwohl bedingen die daraus resultierenden Ertüchtigungsmassnahmen massive statische Eingriffe, die sich vertikal durch das komplette Gebäude ziehen.

Optimierung der Sicherheit: Die Liegenschaft an der Hebelstrasse 51/53 entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen an einen Sanitätsbau und muss deshalb entsprechend ertüchtigt und räumlich angepasst werden. Die sicherheitsrelevanten Anforderungen und betrieblichen Abläufe sollen dabei optimiert und öffentliche Verwaltung (Sanitätsbetrieb) und private Nutzung (Wohnraum) sollen getrennt werden.

Brandschutz: Das für das Vorprojekt erstellte Brandschutzkonzept von 2014 hat wesentliche Mängel und dringend notwendige Sofortmassnahmen aufgedeckt. Letztere wurden unmittelbar nach Abschluss des Vorprojekts umgesetzt. Beide Gebäude erhalten neu eine Brandmeldeanlage (Vollüberwachung) sowie eine Feuerlöschanlage im Erdgeschoss zum Schutz und Erhalt der Rettungsfahrzeuge im Brandfall. Nach der Gesamtsanierung wird das Gebäude alle Auflagen zum baulichen und technischen Brandschutz erfüllen.

Hofüberdachung: Es ist eine Hofüberdachung als Witterungsschutz für die Rettungsfahrzeuge sowie zur Eindämmung der Lärmemissionen bei der Retablierung der Fahrzeuge vorgesehen.

Energetische und gebäudetechnische Sanierung: Energetisch bildet das Gebäude weitgehend den Stand des Erbauungsjahres von 1959 ab. Um die heutigen Vorgaben des Energiegesetzes erfüllen zu können, wird eine Dämmung der gesamten Gebäudehülle sowie der Ersatz der Fenster und der Gebäudetechnik notwendig. Das Gebäude verfügt im Bestand über keine Lüftungsanlage. Aufgrund der hohen Nutzungsdichte in den Geschossen sollen die Büros, Mannschaftsräume und Garderoben neu belüftet werden.

Hindernisfreies Bauen: Die bestehenden zwei Aufzugsanlagen (Sanität und Wohnen) müssen durch neue hindernisfreie Aufzugsanlagen ersetzt werden.

Schadstoffsanierung: Bei der Laboranalyse wurden einzelne schadstoffbehaftete Bauteile entdeckt, die vor dem Umbau einer Schadstoffsanierung unterzogen werden müssen.

Bauzeitprovisorium: Da die o.g. Eingriffe in die Bestandsstruktur massiv sind und daher nicht unter Betrieb erfolgen können, wird ein Provisorium während der Bauphase erforderlich.

⁸ Projektdefinition: BWK II, mit einer Restnutzungsdauer von 40 Jahren inkl. adäquater Erdbebenertüchtigung der Sekundärsysteme und Einbauten.

Zweitstandort Zeughausstrasse 2b

Konzeption: Mit der Platzierung des Zweitstandortes im Norden des Zeughausareals werden eine prioritäre Ausfahrmöglichkeit nach Osten über die nördlich geführte Zufahrtstrasse zum SBB-Areal (Servitut) sowie eine sekundäre Ausfahrmöglichkeit über das Zeughausareal nach Westen geschaffen. Damit soll der Betrieb auf dem Zeughausareal möglichst nicht tangiert werden.

Die vorliegende Machbarkeitsstudie geht derzeit von einem zweibündigen Längsbau aus. Der fuss-läufige Zugang sowie Zu- und Wegfahrt der Fahrzeuge sind räumlich voneinander getrennt. Die Erschliessung der Büronutzung (Verwaltungsbereich) im zurückversetzten Obergeschoss erfolgt über einen Hauptzugang im Westen.

Im Erdgeschoss befinden sich die Fahrzeughalle mit dahinterliegendem Materiallager und Materialwartungsräumen für die Retablierung der RTW, im zurückversetzten Untergeschoss (Teilunterkellerung) die Garderoben, Technik- sowie Lagerräume und im Obergeschoss die Büro- und Aufenthaltsräume. Das Flachdach wird als Standort für die Gebäudetechnik verwendet (Notstrom, Wärmepumpe und Photovoltaik).

4. Nutzen

Die Umsetzung der Zweistandortstrategie mit vorliegenden Projekten «Erdbebenertüchtigung, Umbau und Instandsetzung Hebelstrasse 51/53» sowie «Neubau am Zweitstandort Zeughausstrasse 2b» bringt folgenden Nutzen:

Ereignisfall Erdbeben (Evakuierung): Beide Gebäude werden nach der Umsetzung der Baumassnahmen dieselbe vom Regierungsrat angeordnete Erdbebensicherheit (BWK II) aufweisen. Damit ist die Personen- und Fahrzeugevakuierung im Krisenfall sichergestellt und Personenschäden (Rettungspersonal) sowie Schäden an Material und Fahrzeugen werden minimiert.

Hauptstandort Hebelstrasse 51/53

Ausbaustandard: Nach der Gesamtsanierung sind Instandhaltungs- und Instandsetzungsrückstau beseitigt, ist das Gebäude energetisch saniert und sind Technik und Systeme auf dem neuesten Stand.

Erhöhung der Sicherheit: Durch die Trennung der vertikalen Erschliessungen (zwischen öffentlicher Verwaltung und privater Wohnnutzung) werden die Sicherheitszonen und damit die Zutrittsregelung geklärt. Mit der Umsetzung der gesetzlich vorgeschriebenen Brandschutzmassnahmen werden der Sicherheit für Personen (Gesundheitsschutz) und dem Schutz des Gebäudes Rechnung getragen. Eine Löschanlage in der Fahrzeughalle dient dem Schutz des Fuhrparks und soll Sachschäden und deren Folgen (Betriebsunterbrüche, Umweltbelastungen usw.) weitgehend reduzieren.

Optimierung betrieblicher Abläufe: Mit den Umbauten werden die Betriebsabläufe optimiert, die provisorisch getrennten Schmutz- und Sauberbereiche sowie die behelfsmässig geschlechtertrennten Sanitäranlagen und Garderoben in eine endgültige Lösung überführt. Mit der Hofüberdachung können mehr RTW vor der Witterung geschützt retabliert und die Lärmemissionen zum Innenhof beseitigt werden.

Zweitstandort Zeughausstrasse 2b

Ausrücksicherheit und Einhaltung der Hilfsfristen: Mit dem Zweitstandort können jeweils diejenigen Einsatzmittel mit der kürzesten Hilfsfrist aufgeboten, die Ressourcen optimal auf zwei Standorte verteilt und alle derzeit extern eingemieteten Stellplätze (7 RTW und 15 K-Module) integriert werden. Hilfsfristen (wesentlicher Aspekt der IVR-Zertifizierung) und damit auch die Ertragslage sind gesichert. Das Risiko abgeschnittener Ausfallachsen, besonders bei einem grösseren Ereignisfall, ist auf zwei Standorte verteilt.

5. Realisierung

Aufgrund der Risiken und Kosten wurde entschieden, dass die Migration der SNZbB⁹ sowie die Erstellung des Zweitstandorts auf dem Zeughausareal vor der Gesamtsanierung des Standortes Hebelstrasse erfolgen sollen.

Mit der vorgängigen Erstellung des Zweitstandortes auf dem Zeughausareal für 34 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie acht Rettungswagen werden der Flächenbedarf für ein Bauzeitprovisorium am Standort Hebelstrasse um rund zwei Drittel verringert, die dortige Bauzeit entsprechend verkürzt und Friktionen zwischen dem Sanitäts- und Baubetrieb bestmöglich vermieden.

Die Realisierung erfolgt voraussichtlich wesentlich in zwei Etappen:

- **1. Etappe:** Der Neubau der Zeughausstrasse 2b wird rund zwei Jahre dauern (während dieser Zeit erfährt der Hauptstandort noch keine Beeinträchtigungen durch bauliche Tätigkeiten). Parallel dazu soll die Migration der SNZbB in die EZ Rettung (Lützelhof) erfolgen.
- **2. Etappe:** Die Gesamtsanierung der Hebelstrasse 51/53 wird, nach Migration der SNZbB und Teilauslagerungen an den Zweitstandort, approximativ drei Jahre dauern. Dieses Bauprojekt erfordert durch den Teilbetrieb drei Bauetappen.

6. Kosten

6.1 Zusammenstellung der Kosten sowie der beantragten Mittel

Die Gesamtkosten belaufen sich auf 34,305 Mio. Franken. Die gesamthaft beantragten Mittel betragen 32,935 Mio. Franken und werden wie folgt zusammengefasst (Kostengenauigkeit ±10% Projekt Hebelstrasse und ±25% Projekt Zweitstandort Zeughausstrasse):

Übersicht Kosten bzw. gesamthaft beantragte Mittel (Kostengenauigkeit)	Hebel- strasse (±10%)	Zeughaus- strasse (±25%)	Total Sanität
Bauvorhaben Hebelstr. 51/53 sowie Zeughausstr. 2b zu Lasten der Investitionsrechnung, Investitionsbereich 4	18'113'000	10'077'000	28'190'000
Betriebseinrichtungen¹¹ und Neumöb- lierung für beide Bauvorhaben zu Lasten der Investitionsrechnung, Investitionsbereich 8	2'827'000	1'518'000	4'345'000
Rückbau bestehender Gebäude auf dem Zeughausareal zu Lasten der Erfolgsrechnung des Finanzdepartements	--	415'000	415'000
Bauprovisorium auf dem Grundstück Hebelstrasse 51/53 zu Lasten der Erfolgsrechnung des Justiz- und Sicherheitsdepartements	900'000	--	900'000
Zwischentotal Kosten für Bauprojekte¹²	21'840'000	12'010'000	33'850'000

⁹ Von einer Gesamtsanierung mit laufender SNZbB wurde vom Generalplaner aufgrund der zu erwartenden Kosten für ein Vorort-Bauprovisorium in der Höhe von rund 2,0 Mio. Franken, den Lärmemissionen im Gebäude sowie der Risiken infolge eines Totalausfalls der gebäudetechnischen Versorgung (v.a. im Bereich Elektro) dringend abgeraten.

Planungspauschale zu Lasten der Erfolgsrechnung des Finanzdepartements	--	70'000	70'000
Gebäudeunterhalt als jährliche Folgekosten zu Lasten der Erfolgsrechnung des Finanzdepartements	-10'000	95'000	85'000
Laufender Betrieb als jährliche Folgekosten zu Lasten der Erfolgsrechnung des Justiz- und Sicherheitsdepartements	63'000	237'000	300'000
Gesamtkosten (inkl. 7.7% MwSt.)	21'893'000	12'412'000	34'305'000
Abzüglich bewilligte Planungspauschale zu Lasten der Erfolgsrechnung des Finanzdepartements	--	-70'000	-70'000
Abzüglich bereits getätigte Ausgaben (gebundenes Vorhaben) zu Lasten der Investitionsrechnung, Investitionsbereich 4	-1'125'000	--	-1'125'000
Abzüglich bereits getätigte Ausgaben (gebundenes Vorhaben) zu Lasten der Investitionsrechnung, Investitionsbereich 8	-175'000	--	-175'000
Total beantragte Mittel (inkl. 7.7% MwSt.)	20'593'000	12'342'000	32'935'000

6.2 Einmalige Kosten im Detail

Die nachfolgend ausgewiesenen Kosten umfassen sämtliche Aufwendungen für die Projektierung und Realisierung der Projekte „Erdbebenertüchtigung, Umbau und Instandsetzung Hebelstrasse 51/53“ sowie „Neubau Zweitstandort Zeughausstrasse 2b der Sanität Basel“. Die jährlich zu erwartenden Folgekosten für den Gebäudeunterhalt und den Betrieb des Neubaus werden separat aufgeführt und sind unter Kap. 6.3 Folgekosten ausgewiesen.

Basis für die ausgewiesenen Kosten bilden die nach SIA Norm 112 (Modell Bauplanung) abgeschlossene Teilphase „Bauprojekt Hebelstrasse 51/53 (Sanität und Wohnen)“ und der darauf basierende Kostenvoranschlag mit einer Genauigkeit von $\pm 10\%$ sowie die abgeschlossene „Machbarkeitsstudie Zweitstandort Zeughausstrasse 2b“ und die darauf basierende Kostenabschätzung mit einer Genauigkeit von $\pm 25\%$. Zusätzlich wird ein Mittelbedarf von voraussichtlich 415'000 Franken für Rückbauten auf dem Zeughausareal zur Finanzierung über das ZBE des Finanzdepartements sowie 900'000 Franken für ein Provisorium während der Bauphasen auf dem Grundstück Hebelstrasse 51/53 zur Finanzierung über das ZBE des Justiz- und Sicherheitsdepartements benötigt.

Die mit dem vorliegenden Ratschlag beantragten Ausgaben für das Gesamtprojekt Sanität Basel betragen somit 32,935 Mio. Franken inkl. Honorare, Nebenkosten, Reserven, Bauprovisorien, Rückbauten sowie 7.7% MwSt.

Übersicht Kosten¹⁰ für Realisierung (Kostengenauigkeit)		Hebel- strasse (±10%)	Zeughaus- strasse (±25%)	Total Sanität
BKP1	Rückbau Bestandsgebäude	-	415'000	415'000
BKP1	Bauzeitprovisorium	900'000	-	900'000
BKP1	Vorbereitungsarbeiten	819'000	427'000	1'246'000
BKP2	Gebäude	15'811'500	7'637'000	23'448'500
BKP3	Betriebseinrichtungen ¹¹	2'074'000	1'094'000	3'168'000
BKP4	Umgebung	329'000	537'000	866'000
BKP5	Nebenkosten	218'000	480'000	698'000
BKP6	Reserve (~8% / 5%)	1'105'500	546'000	1'651'500
BKP6	Kostenengenauigkeit (~5%)	-	546'000	546'000
BKP8	Sicherheit	-	84'000	84'000
BKP9	Ausstattung	583'000	244'000	827'000
Total¹² (inkl. 7.7% MwSt.)		21'840'000	12'010'000	33'850'000

Diese beantragten Ausgaben für die Realisierung werden wie folgt aufgeteilt:

Investitionsbereich 4

zu Lasten der Investitionsrechnung „Hochbauten im Verwaltungsvermögen Teil Übrige“

Übersicht Kosten¹⁰ für Realisierung (Kostengenauigkeit)		Hebel- strasse (±10%)	Zeughaus- strasse (±25%)	Total Sanität
BKP1	Vorbereitungsarbeiten	819'000	427'000	1'246'000
BKP2	Gebäude	15'811'500	7'637'000	23'448'500
BKP4	Umgebung	329'000	537'000	866'000
BKP5	Nebenkosten	218'000	480'000	698'000
BKP6	Reserve (~5%)	935'500	477'000	1'889'500
BKP6	Kostenengenauigkeit (~5%)	-	477'000	1'889'500
BKP8	Sicherheit	-	42'000	42'000
Total¹² (inkl. 7.7% MwSt.)		18'113'000	10'077'000	28'190'000

¹⁰ Die Honoraranteile (von approximativ Total 3,7 Mio. Franken) wurden den jeweiligen BKP (1–4 sowie 9) zugewiesen.

¹¹ Betriebseinrichtungen exkl. Bauzeitprovisorien

¹² Preisbasis Nordwestschweizerischer Baupreisindex Hochbau Basel-Stadt vom Oktober 2018 = 120.5 / Basis Oktober 1998 = 100 Punkte

Investitionsbereich 8

zu Lasten der Investitionsrechnung „Übrige“

Übersicht Kosten für Realisierung (Kostengenauigkeit)		Hebel- strasse (±10%)	Zeughaus- strasse (±25%)	Total Sanität
BKP3	Betriebseinrichtungen ¹¹	2'074'000	1'094'000	3'168'000
BKP6	Reserve (~8% / 5%)	170'000	69'000	239'000
BKP6	Kostenengenauigkeit (~5%)	-	69'000	69'000
BKP8	Sicherheit	-	42'000	42'000
BKP9	Ausstattung	583'000	244'000	827'000
Total¹² (inkl. 7.7% MwSt.)		2'827'000	1'518'000	4'345'000

Erfolgsrechnung

zu Lasten der Erfolgsrechnung des Finanzdepartements

Übersicht Erfolgsrechnung (Kostengenauigkeit)		Hebel- strasse (±10%)	Zeughaus- strasse (±25%)	Total Sanität
BKP1	Rückbau Bestandsgebäude	-	415'000	415'000
Total¹² (inkl. 7.7% MwSt.)		-	415'000	415'000

Erfolgsrechnung

zu Lasten der Erfolgsrechnung des Justiz- und Sicherheitsdepartements

Übersicht Erfolgsrechnung (Kostengenauigkeit)		Hebel- strasse (±10%)	Zeughaus- strasse (±25%)	Total Sanität
BKP1	Bauzeitprovisorium	900'000	-	900'000
Total¹² (inkl. 7.7% MwSt.)		900'000	-	900'000

6.3 Folgekosten, Einsparungen und Einnahmen**Folgekosten des Finanzdepartements**

Durch den Neubau im Hof der Hebelstrasse (Fahrzeughalle) erhöht sich die Geschossfläche (kantonale Gesamtbilanz) um 830 m². Dafür ist bei langfristiger Betrachtung mit einem kalkulatorischen mittleren Mehraufwand von 20'000 Franken pro Jahr für Instandhaltung- und Instandsetzung zu rechnen. Die Kosten fallen ab ca. 2025 an und werden die Pauschale für den Gebäudeunterhalt der Erfolgsrechnung des Finanzdepartements Immobilien Basel-Stadt belasten.

Durch die energetische Sanierung des Standorts Hebelstrasse ist mit einer grossen Reduktion des Energieverbrauchs zu rechnen. Es ergeben sich geschätzte Einsparungen an Energiekosten in Höhe von rund 30'000 Franken pro Jahr.

Durch den Neubau auf dem Zeughausareal erhöht sich die Geschossfläche (kantonale Gesamtbilanz) um 1'650 m². Dafür ist bei langfristiger Betrachtung mit einem kalkulatorischen mittleren Mehraufwand an Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten von jährlich 90'000 Franken zu rechnen. Die Kosten fallen ab ca. 2023 an und werden die Pauschale für den Gebäudeunterhalt der Erfolgsrechnung des Finanzdepartements Immobilien Basel-Stadt belasten.

Die für den Neubau auf dem Zeughausareal prognostizierten Heizkosten liegen aufgrund des Minergie-P Eco-Standards bei rund 5'000 Franken pro Jahr.

Insgesamt entstehen dem Kanton durch das hier beantragte Vorhaben mit zwei Standorten jährlich wiederkehrende Mehrkosten für den baulichen Unterhalt von rund 110'000 Franken und jährlich wiederkehrende Minderkosten für die Heizenergie von rund 25'000 Franken, in Summe 85'000 Franken jährlich wiederkehrende Mehrkosten.

Folgekosten des Justiz- und Sicherheitsdepartements

Am neuen Zweitstandort steigt das jährliche ZBE für interne Miete, Reinigung, Wartung/Unterhalt sowie Verbrauchskosten um rund 235'000 Franken; nach der Sanierung der Hebelstrasse (Hauptstandort) steigen dieselben Kostenarten um rund 65'000 Franken.

Eine marginale jährliche Einsparung von 4'000 Franken ergibt sich durch den Wegfall von externen Parkkosten für Einsatzfahrzeuge. Dies ergibt eine Nettoerhöhung des jährlichen ZBE des Justiz- und Sicherheitsdepartements von insgesamt rund 300'000 Franken (jährlich wiederkehrend).

Mieteinnahmen (Wohnungen)

Auf den nicht von der Sanität belegten Flächen im ersten bis vierten Obergeschoss der Hebelstrasse 53 (vgl. dazu auch Kap. 2 und 3.2) sollen zukünftig insgesamt zwölf einfache, zeitgemäße Zwei-Zimmer-Wohnungen angeboten werden. Die Aufteilung in Kleinwohnungen liegt aufgrund der Gebäudestruktur, der speziellen Gebäudenutzung und der Nähe zum Universitäts- und Kinderspital nahe. Durch die Vermietung der Wohnungen ist – unter Annahme eines moderaten Mietzinses – mit Einnahmen in Höhe von rund 150'000 Franken pro Jahr zu rechnen, was in etwa den bisher erzielten Mieteinnahmen entspricht. Aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen darf der bestehende Wohnraum nicht vernichtet werden und wird daher nach der Sanierung wieder angeboten. Da der Grossteil des Gebäudes von der Sanität genutzt wird, verbleibt die Liegenschaft – trotz einer teilweisen Wohnnutzung – im Verwaltungsvermögen.

7. Wirtschaftlichkeit/Kennwerte

7.1 Benchmarks

Bauprojekt Hebelstrasse 51/53

Die relativen Erstellungskosten (BKP 1, 2, 4, 5 inkl. MwSt., exkl. Reserven) für die Sanierung des Bestandsgebäudes sowie die Neubebauung des Hofes belaufen sich auf rund 2'850 Franken/m² Geschossfläche, die reinen Gebäudekosten (BKP 2 inkl. MwSt., exkl. Reserven) auf 2'600 Franken/m² Geschossfläche nach SIA 416. Der Kennwert für die reinen Gebäudekosten (BKP 2) liegt sehr nahe am Kennwert für die Gesamtkosten, da der Grossteil der Mittel direkt in das Gebäude fliesst (z.B. Erdbebenertüchtigung, energetische Sanierung usw.) und nicht für Vorbereitungs- oder Umgebungsarbeiten aufgewendet werden muss.

Da das Vorhaben sowohl einen Sanierungsanteil (ca. 70%) als auch einen Neubauanteil für die Hofbebauung (ca. 30%) beinhaltet und die Eingriffe in die Bestandsstruktur massiv sind, liegen die Kennwerte im Vergleich zu einem «Standardsanierungsvorhaben» höher. In Anbetracht dieser Umstände sind die Kennwerte plausibel und liegen im zu erwartenden Rahmen.

Bauprojekt Zeughausstrasse 2b

Die relativen Erstellungskosten (BKP 1, 2, 4, 5 inkl. MwSt., exkl. Reserven) für den Neubau auf dem Zeughausareal belaufen sich auf rund Fr. 5'800/m² Geschossfläche. Die reinen Gebäudekosten (BKP 2 inkl. MwSt., exkl. Reserven) liegen bei 4'600 Franken/m² Geschossfläche nach SIA 416. Aufgrund der speziellen Nutzung und der relativ geringen Grösse liegen keine Benchmarks vergleichbarer Projekte vor. Verglichen mit einem Standard-Bürogebäude liegen die ermittelten Kennwerte rund 20% höher. Aufgrund der geringen Projektgrösse scheinen die prognostizierten Baukosten plausibel.

7.2 Betriebliche Wirtschaftlichkeit

Der Kostendeckungsgrad der Sanität Basel von 75% (2018) wird sich infolge wiederkehrender ZBE-Ausgaben von 300'000 Franken (JSD) marginal verschlechtern (vgl. Kap. 6.3). Der Personalzuwachs bis 2025 von rund 14 Mitarbeitenden steht nicht im Zusammenhang mit dem Vorhaben, sondern mit den prognostizierten steigenden Einsatzzahlen (vgl. Kap. 2.1). Mit der Mehrzahl der Versicherungseinkaufsgemeinschaften steht das JSD kurz vor Abschluss von neuen Tarifverträgen, die eine Steigerung der Tarife nach sich ziehen dürften.

7.3 Wirtschaftlichkeitsbetrachtung: Gesamtkantonaler Aufwand

Zusätzlich entstehen dem Kanton Kapitalkosten (Abschreibungen und kalk. Zinsen) für die Immobilien in Höhe von 1,13 Mio. Franken pro Jahr. Für die Betriebseinrichtungen entstehen Kapitalkosten in Höhe von 0,5 Mio. Franken pro Jahr.¹³

8. Risikobetrachtung

Den beiden Bauvorhaben sind an zwei Terminabhängigkeiten gebunden: Weil der Zweitstandort an der Zeughausstrasse als Bauprovisorium dienen und damit den Betrieb während den umfangreichen und tiefgreifenden Bauarbeiten sowie die Kosten für das Bauprovisorium Hebelstrasse¹⁴ wesentlich entlasten soll, muss er zwangsläufig vor Baubeginn an der Hebelstrasse fertiggestellt sein. Zudem muss der Baubeginn an der Hebelstrasse zwingend vor Ablauf der Gültigkeitsdauer des Bauentscheids (drei Jahre nach Ausstellung) erfolgen.

Der generelle Bauentscheid aus dem Jahre 2016 sowie der im Herbst 2019 erwartete ordentliche Bauentscheid beinhalten vier für das Bauvorhaben an der Hebelstrasse substantielle Ausnahmebewilligungen, die bei verspätetem Baubeginn verfallen und mittels nochmaligem Baubegehren neu beurteilt würden. Bei einem Versäumnis wäre das Bauprojekt an der Hebelstrasse wiederholt einem hohen Risiko möglicher Einsprachen ausgesetzt, die das Bauprojekt auf unbestimmte Zeit verzögern oder sogar verunmöglichen könnten.

Grobterminpläne mit diversen Szenarien haben aufgezeigt, dass eine Realisierung des Zweitstandortes mit herkömmlichem Vorgehen mittels Ratschlag I (Finanzierung Planung) und Ratschlag II (Finanzierung Bau) sowie mittels Vorprojekt über die Planungspauschale unmöglich vor Ablauf der Gültigkeitsdauer der Baubewilligung Hebelstrasse (voraussichtlich Herbst 2022) zu realisieren wäre. Demzufolge sind die Eintrittswahrscheinlichkeit vorgenannter Terminrisiken sowie die daraus resultierenden negativen Auswirkungen als sehr hoch zu gewichten.

Demgegenüber stehen Kostenrisiken aufgrund einer geringeren Kostengenauigkeit der „Machbarkeitsstudie (Zeughausstrasse)“ von $\pm 25\%$ im Vergleich zur Kostengenauigkeit der Teilphase „Bauprojekt (Hebelstrasse)“ von $\pm 10\%$.

In Anbetracht dessen, dass der Anteil der Baukosten des Zweitstandorts Zeughausstrasse lediglich rund einen Drittelpart der Gesamtkosten umfasst, zugleich Neubauten gegenüber einer Gesamtsanierung im Bestand weniger unvorhersehbare Kostenrisiken aufweisen und die Kosten im weiteren Projektverlauf (vor einer Realisation) verifiziert werden, sind die Eintrittswahrscheinlichkeit vorgenannter Kostenrisiken sowie die daraus resultierenden negativen Auswirkungen als wesentlich weniger hoch zu gewichten.

9. Geplante Termine

Vorausgesetzt der Grosse Rat genehmigt die vorliegende Ausgabe für die Realisierung bis Ende Januar 2020, soll der Neubau für den Zweitstandort der Sanität BS Zeughausstrasse 2b bis

¹³ Die Kapitalkosten über alle Gebäude (exkl. Land) betragen 1,13 Mio. Franken (Nutzungsdauer 40 Jahre, 3% kalk. Zins) zuzüglich Betriebseinrichtungen 0,5 Mio. Franken (Nutzungsdauer 10 Jahre, 3% kalk. Zins). Diese Beträge teilen sich auf die Standorte Hebelstrasse und Zeughaus auf.

Die Kapitalkosten für die Gebäude belaufen sich beim Standort Hebelstrasse auf 0,725 Mio. Franken und beim Standort Zeughaus auf 0,403 Mio. Franken. Bei den Betriebseinrichtungen belaufen sich die Kapitalkosten beim Standort Hebelstrasse auf 0,325 Mio. Franken und beim Standort Zeughaus auf 0,175 Mio. Franken.

¹⁴ Flächenreduktion des Bauprovioriums an der Hebelstrasse um rund zwei Drittel (namentlich von 2,35 Mio. auf 0,9 Mio. Franken).

Ende April 2023 und unmittelbar darauf folgend die Erdbebenertüchtigung, der Umbau und die Instandsetzung der Hebelstrasse 51/53 bis Frühjahr 2026 gemäss folgendem Terminplan realisiert werden.

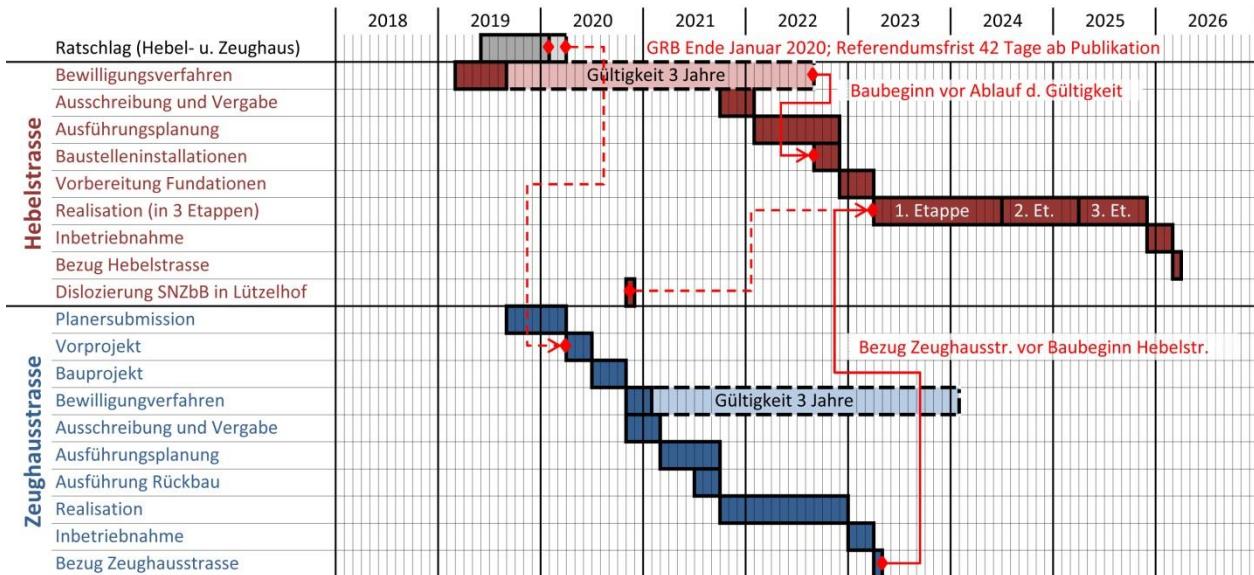


Abb. 7: Grobtermine mit Abhängigkeiten

10. Formelle Prüfungen und Regulierungsfolgenabschätzung

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

11. Antrag

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

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt

E. Ackermann

Elisabeth Ackermann
Präsidentin

B. Schüpbach-Guggenbühl

Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin

Beilagen

Planunterlagen „Bauprojekte Hebelstrasse 51/53 und Zeughausstrasse 2b“
Entwurf Grossratsbeschluss

Grossratsbeschluss

Ratschlag

betreffend Ausgabenbewilligung für Erdbebenertüchtigung, Umbau und Instandsetzung Hebelstrasse 51/53 sowie den Neubau Zweitstandort Zeughausstrasse 2b der Sanität 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:

den Gesamtbetrag von Fr. 32'935'000 für die Projekte Erdbebenertüchtigung, Umbau und Instandsetzung Hebelstrasse 51/53 sowie den Neubau am Zweitstandort Zeughausstrasse 2b der Sanität Basel zu bewilligen. Dieser Betrag teilt sich wie folgt auf:

1. Fr. 27'065'000'000 für bauliche Massnahmen für Erdbebenertüchtigung, Umbau und Instandsetzung Hebelstrasse 51/53 sowie für den Neubau am Zweitstandort Zeughausstrasse 2b zu Lasten der Investitionsrechnung, Investitionsbereich 4 „Hochbauten im Verwaltungsvermögen, Teil Übrige“ (Preisbasis Nordwestschweizerischer Baupreisindex Hochbau Basel-Stadt vom Oktober 2018 = 120.5 / Basis Oktober 1998 = 100 Punkte)
2. Fr. 4'170'000 für die Betriebseinrichtungen und Neumöblierung zu Lasten der Investitionsrechnung, Investitionsbereich 8 „Übrige – Teil Allgemein“ (Preisbasis Nordwestschweizerischer Baupreisindex Hochbau Basel-Stadt vom Oktober 2018 = 120.5 / Basis Oktober 1998 = 100 Punkte)
3. Fr. 415'000 für den Rückbau bestehender Gebäude auf dem Zeughausareal zu Lasten der Erfolgsrechnung des Finanzdepartements
4. Fr. 900'000 für ein Provisorium während der Bauphase auf dem Grundstück Hebelstrasse 51/53 zu Lasten der Erfolgsrechnung des Justiz- und Sicherheitsdepartements
5. Fr. 85'000 als jährliche Folgekosten für den Gebäudeunterhalt des Neubaus zu Lasten der Erfolgsrechnung des Finanzdepartements, Immobilien Basel-Stadt, Unterhaltpauschale Verwaltungsvermögen
6. Fr. 300'000 als jährliche Folgekosten für den laufenden Betrieb des Neubaus zu Lasten der Erfolgsrechnung des Justiz- und Sicherheitsdepartements

Dieser Beschluss ist zu publizieren. Er untersteht dem Referendum.

12. Anhang mit Planunterlagen Bauprojekte

Planbeilagen Hebelstr.
(Format A4)

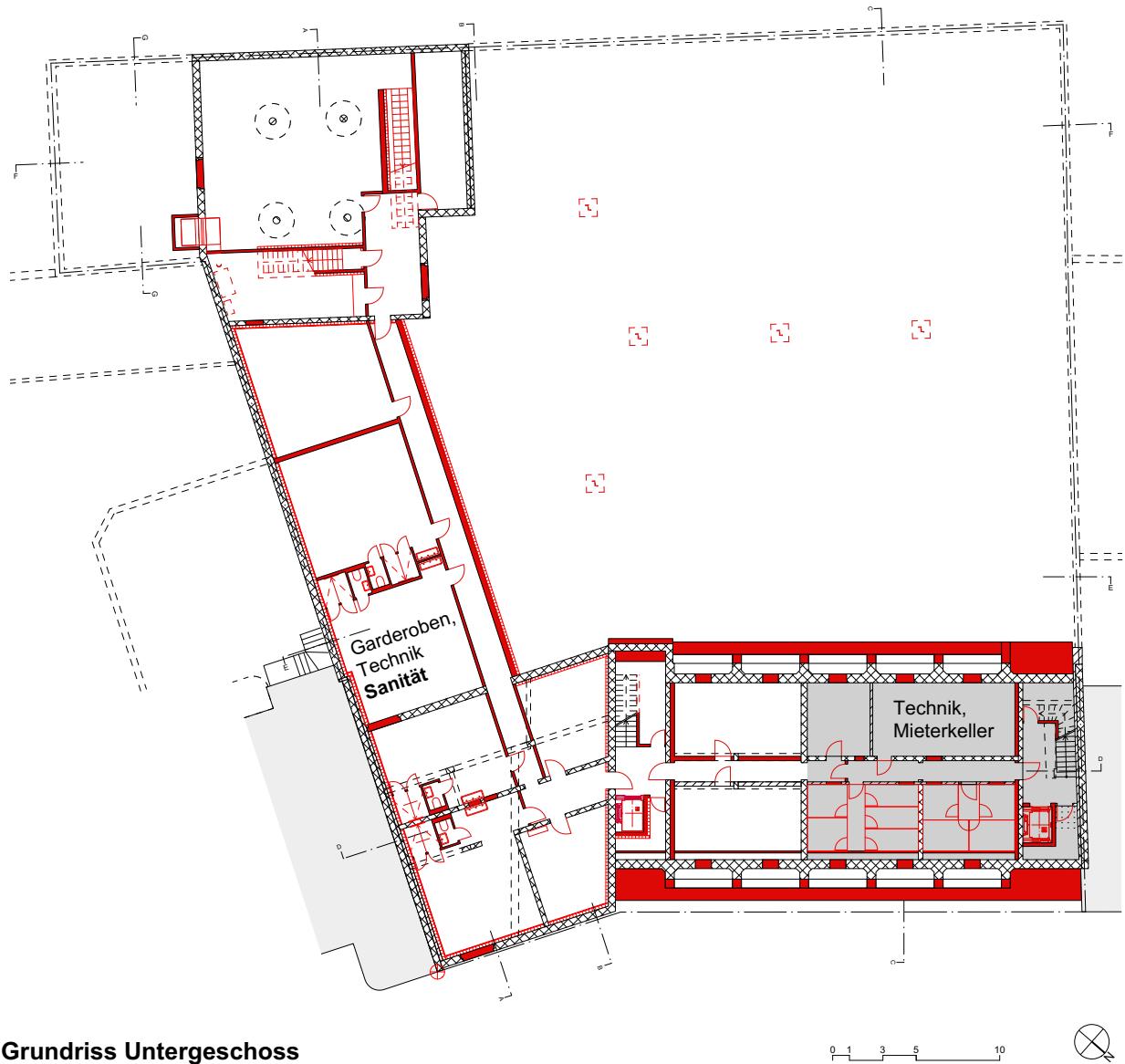
- Situationsplan
- Grundriss Untergeschoss
- Grundriss Erdgeschoss
- Grundriss 1. Obergeschoss
- Grundriss 2.-3. Obergeschoss
- Grundriss 4. Obergeschoss und Dachgeschoss
- Schnitte A und B
- Schnitte C und D
- Ansichten

Planbeilagen Zeughausstr.
(Format A4)

- Situationsplan
- Grundriss Erdgeschoss und Querschnitt
- Grundriss Unter-, Oder und Dachgeschoss
- Grundriss Dachgeschoss



Situation



Grundriss Untergeschoß

0 1 3 5 10

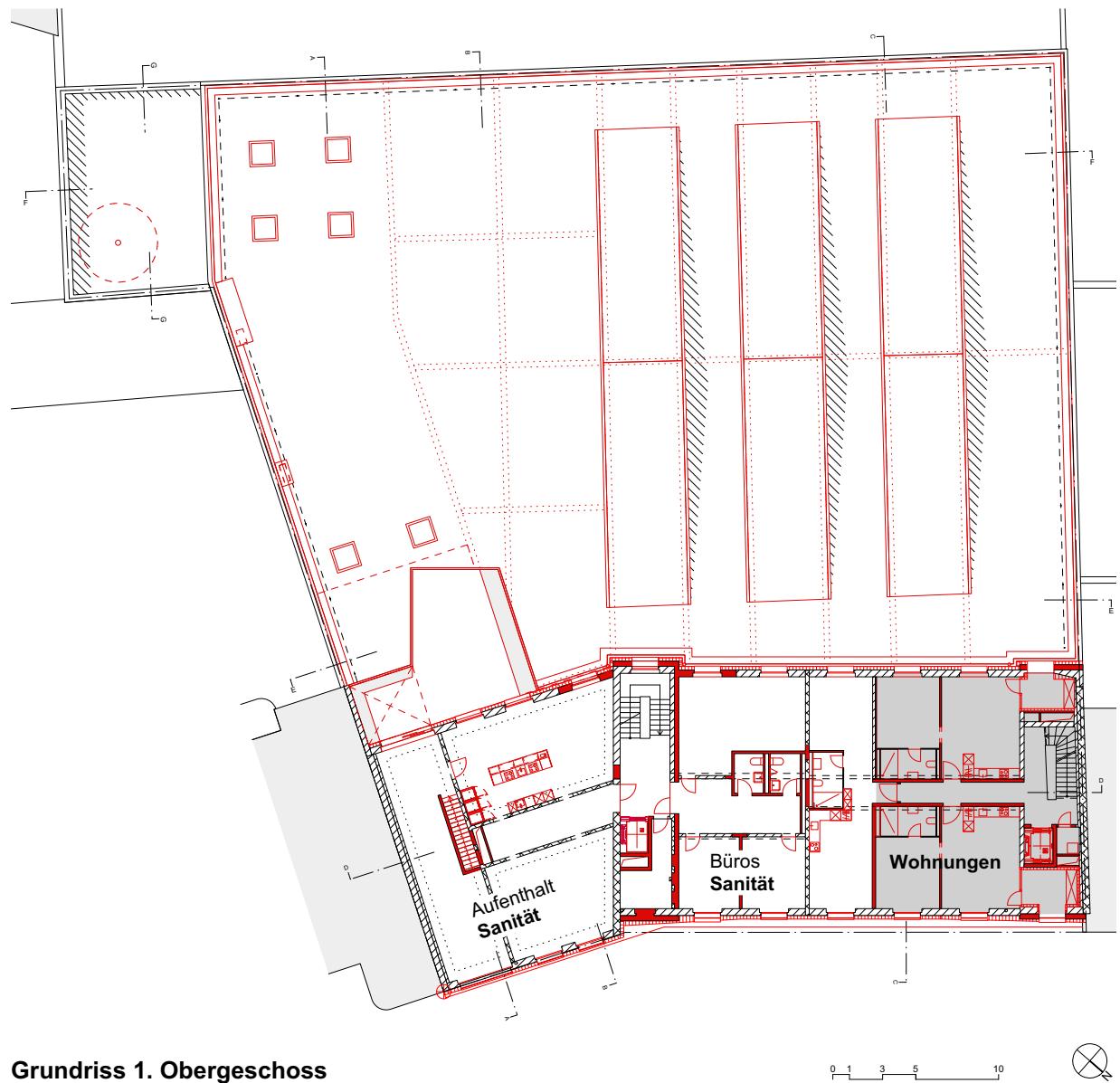


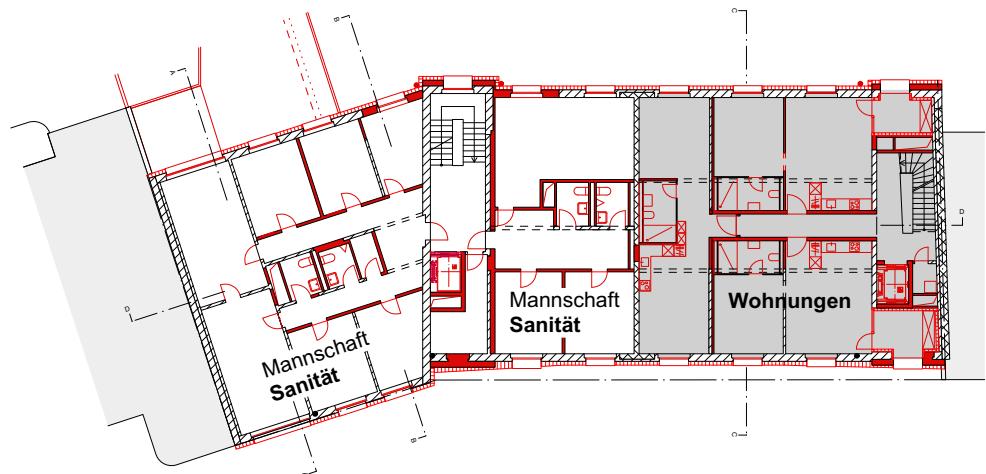


Grundriss Erdgeschoss

0 1 3 5 10

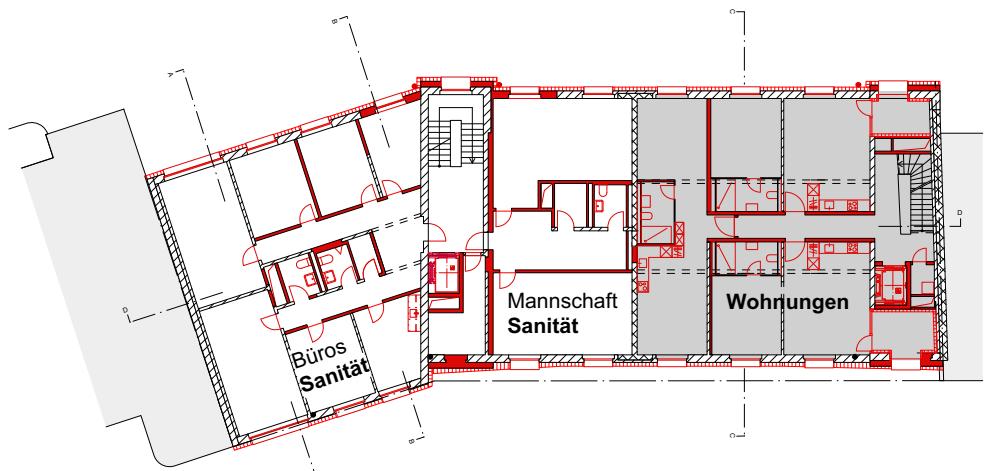






Grundriss 2. Obergeschoss

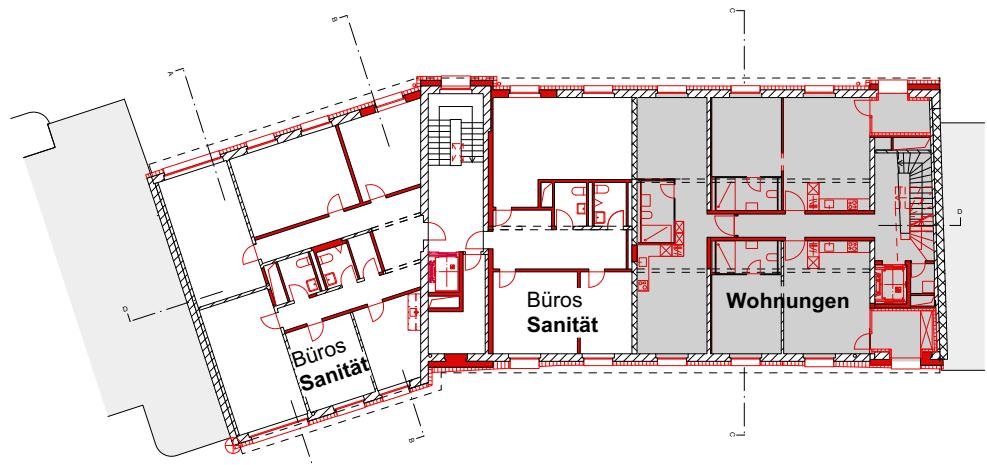
0 1 3 5 10



Grundriss 3. Obergeschoss

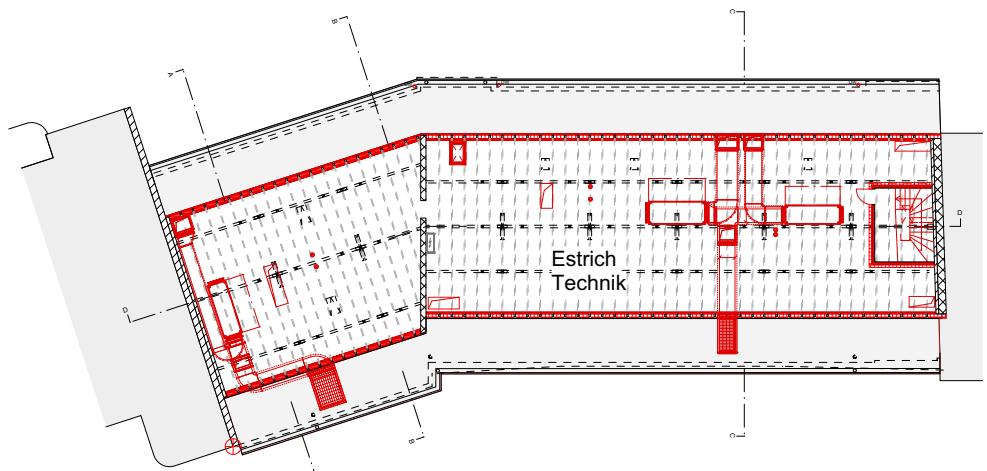
0 1 3 5 10





Grundriss 4. Obergeschoss

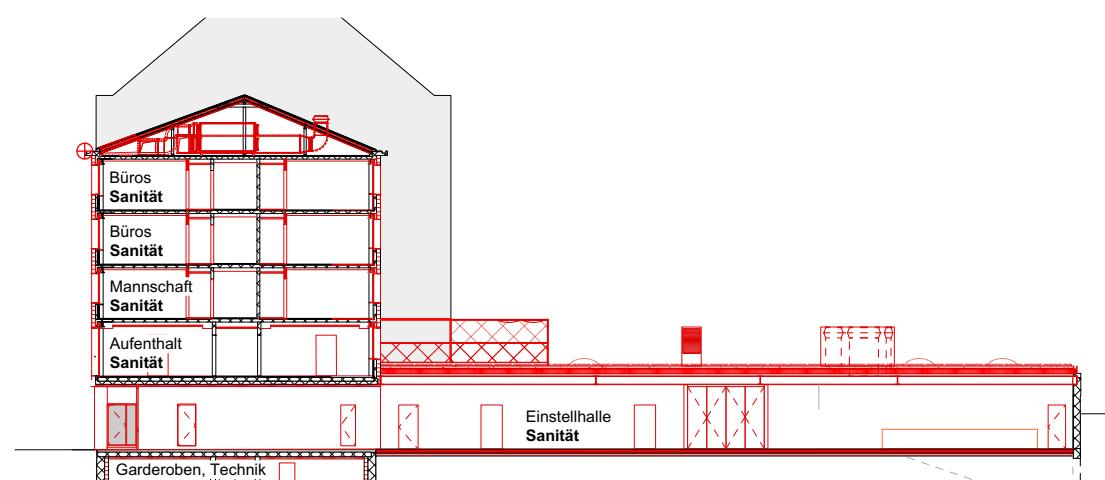
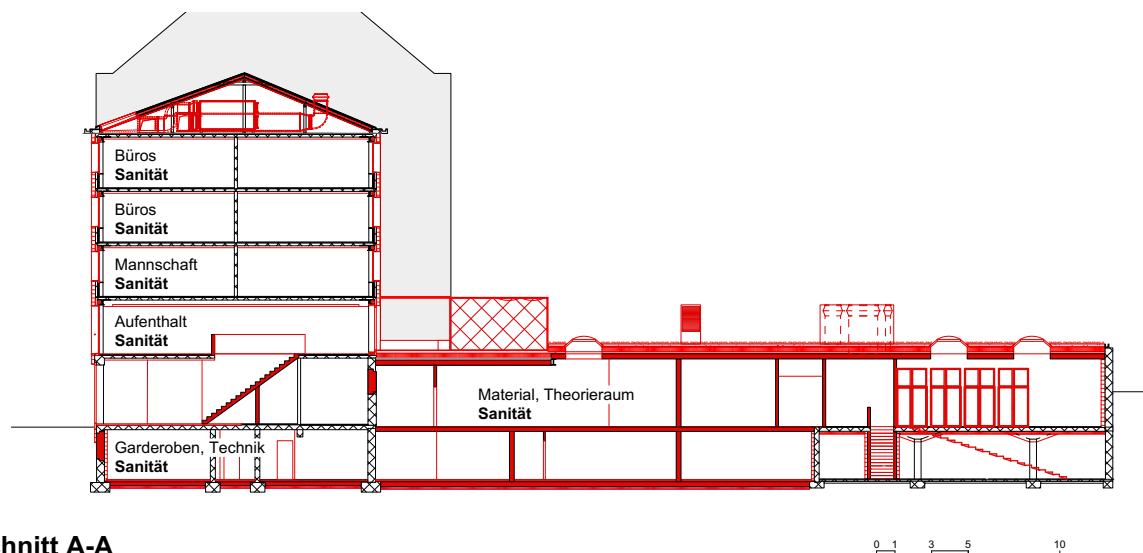
0 1 3 5 10

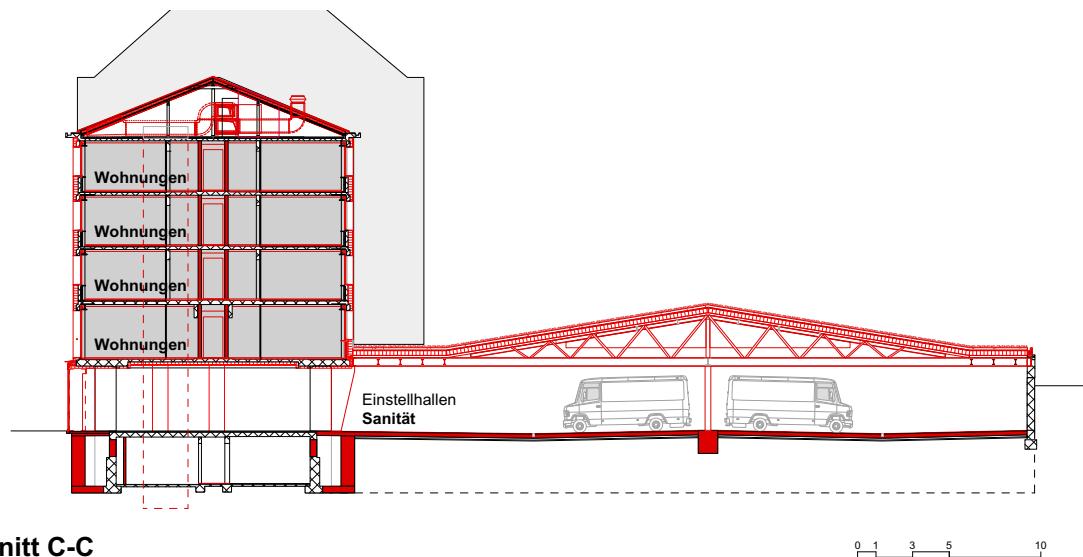


Grundriss Dachgeschoss

0 1 3 5 10

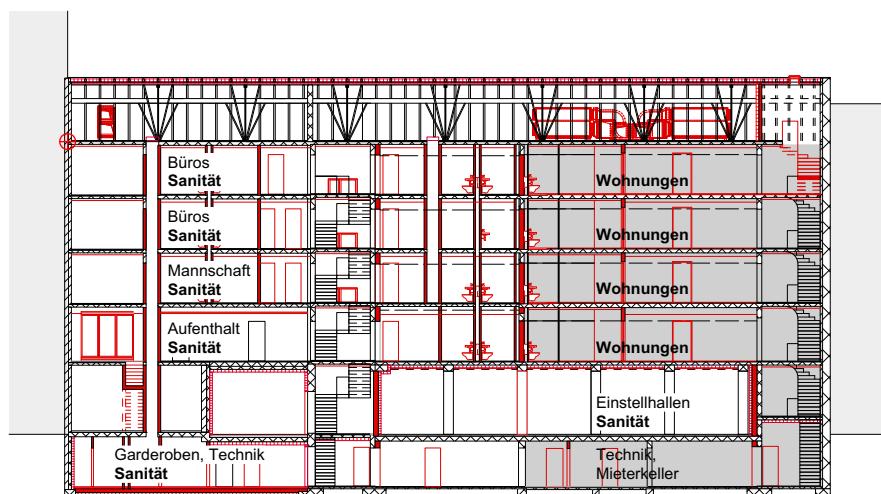






Schnitt C-C

0 1 3 5 10



Schnitt D-D

0 1 3 5 10



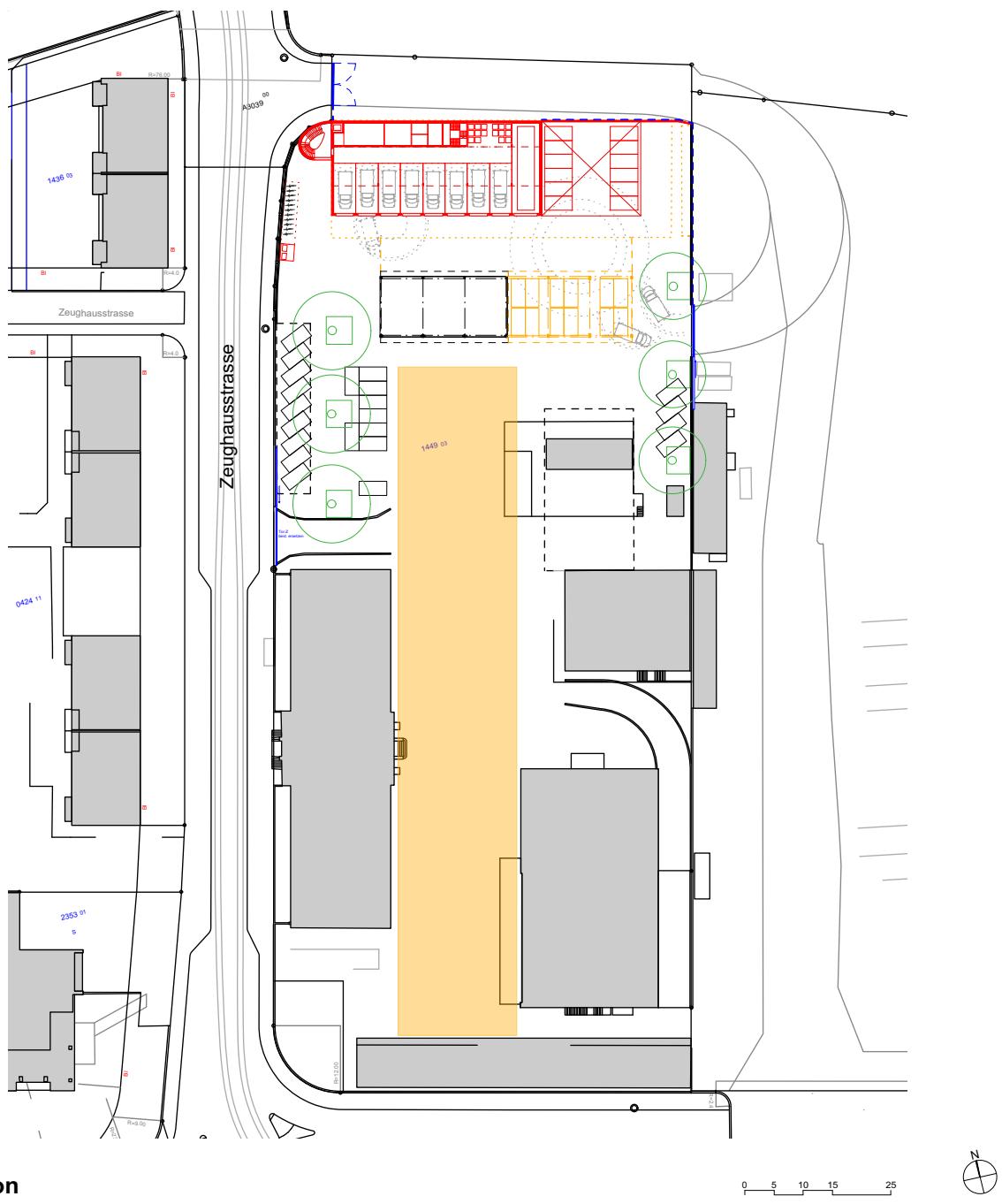
Ansicht Strasse

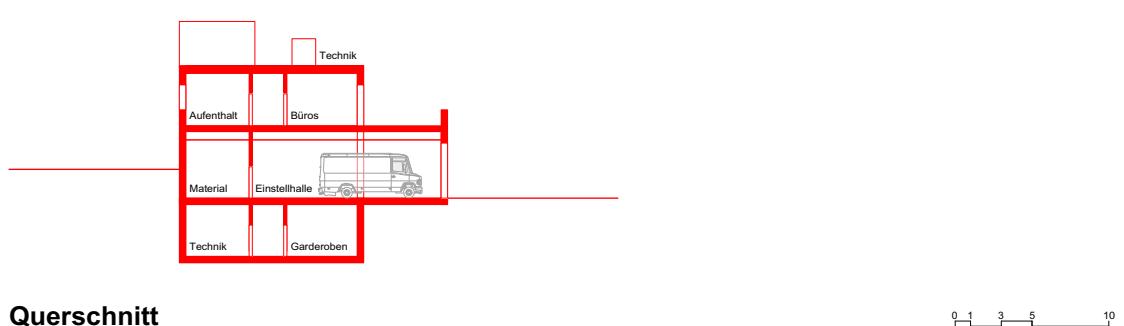
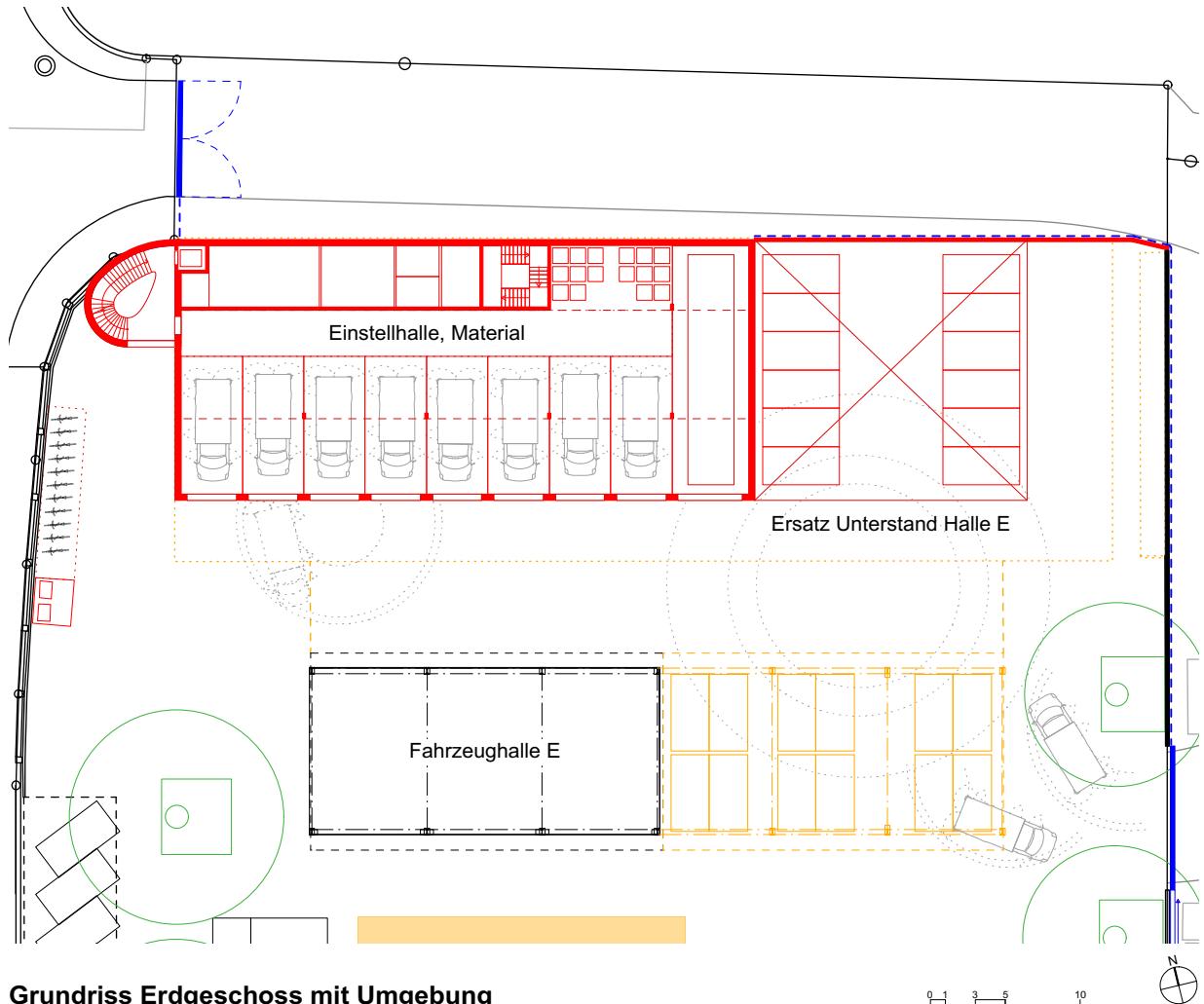
0 1 3 5 10

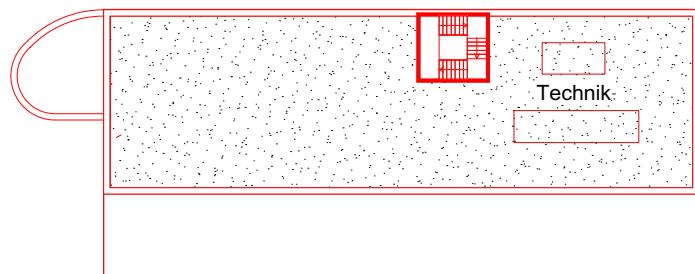


Schnitt F-F

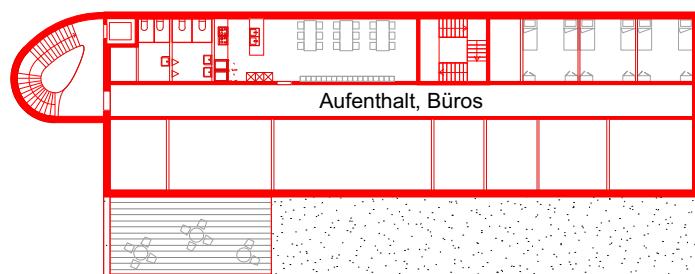
0 1 3 5 10



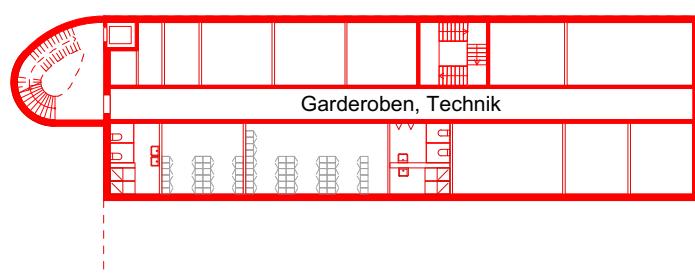




Grundriss Dachgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Grundriss Untergeschoss