



An den Grossen Rat

23.0507.01

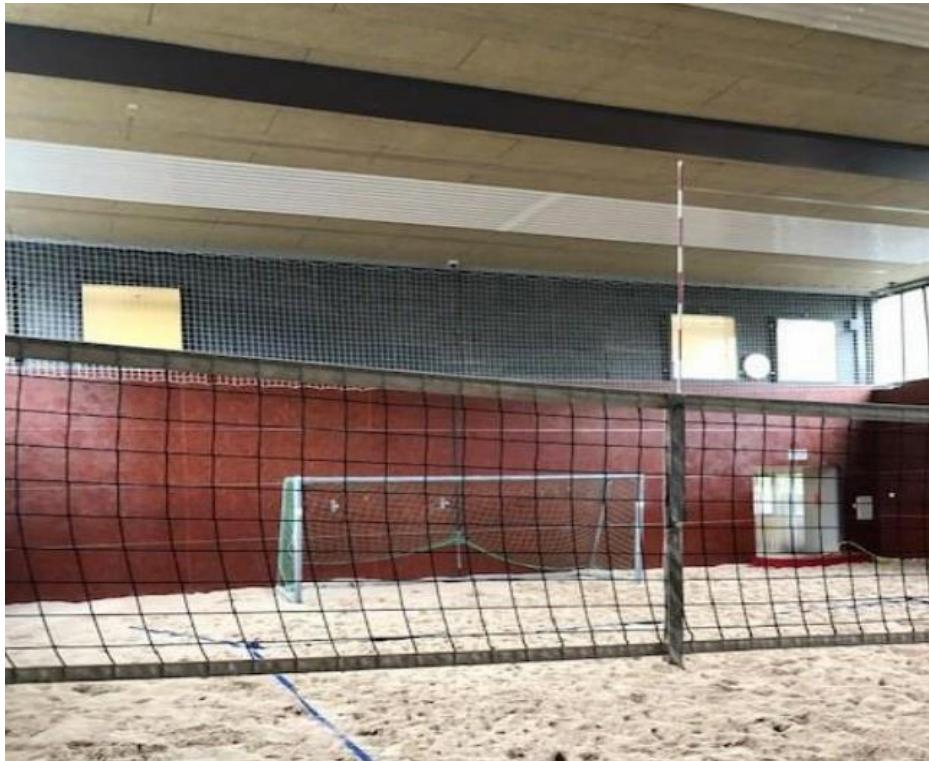
BVD/P230507

Basel, 3. Mai 2023

Regierungsratsbeschluss vom 2. Mai 2023

Ratschlag

betreffend Ausgabenbewilligung für die Projektierung und Realisation zur Erweiterung der Beachhalle Im Wasenboden 6, 4056 Basel



Inhalt

1. Begehren.....	3
2. Einleitung	3
2.1 Machbarkeitsstudie	3
2.1.1 Projektbeschreibung	3
2.1.2 Raumprogramm.....	5
2.1.3 Bauliche Massnahmen.....	5
3. Finanzielle Auswirkungen	6
3.1 Baukosten.....	6
3.2 Betriebskosten	7
3.2.1 Jährliche Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten	7
3.2.2 Jährliche Miet- und Nebenkosten	7
3.3 Wirtschaftlichkeit.....	7
4. Termine	7
5. Projektorganisation.....	8
6. Prüfungen	8
7. Antrag.....	8

1. Begehr

Mit diesem Ratschlag beantragen wir Ihnen, eine Ausgabe in der Höhe von 2'350'000 Franken für die Erweiterung der Beachhalle Basel am Standort «Im Wasenboden / Brückenkopf» zu bewilligen.

Fr. 2'350'000 für die Projektierung und Realisation (inkl. Reserve) der Erweiterung der Beachhalle zu Lasten der Investitionsrechnung, Investitionsbereich, Hochbauten im Verwaltungsvermögen, Teil Bildung, Immobilien Basel-Stadt)

2. Einleitung

Die heutige Beachhalle Basel befindet sich in den Räumlichkeiten unter der Strassenbrücke Luzernerring. Nebst einem Vorplatz mit abschliessbaren Sportmaterialschränken sowie dem Garderobenbereich mit WC und Duschen umfasst die Halle ein Beachvolleyballfeld mit den Massen 16 x 8 m (Wettkampfgrösse). Die Anlage bietet eine ganzjährige, witterungsunabhängige Trainingsmöglichkeit und wird hauptsächlich für Beachvolleyball und Beachsoccer genutzt. Die Beachsportarten erfreuen sich grosser Beliebtheit. Dies zeigt sich sowohl im Breitensport als auch im Leistungssport, in dem die regionalen Sportlerinnen und Sportler auch international Top-Rangierungen erzielen. Die Nachfrage nach Hallen ist konstant hoch, insbesondere im Winter wegen den nicht nutzbaren Aussenplätzen.

Im Brückbauwerk stehen weitere Flächen zur Verfügung, die früher durch das Tiefbauamt genutzt wurden. Diese vorhandenen Räume sollen ausgebaut und neu für den Beachsport eingerichtet werden. Die bestehende Halle ist in einem guten Zustand und bietet zudem die Möglichkeiten, dass bei einer Erweiterung der Zugang und vor allem auch die Garderoben, WCs und Duschen wie bisher genutzt werden können. Durch die Erweiterung der Halle kann das Angebot an ganzjährig nutzbaren Trainingsmöglichkeiten mit einem minimalen baulichen und finanziellen Aufwand von einem auf drei Beachfelder erweitert werden.

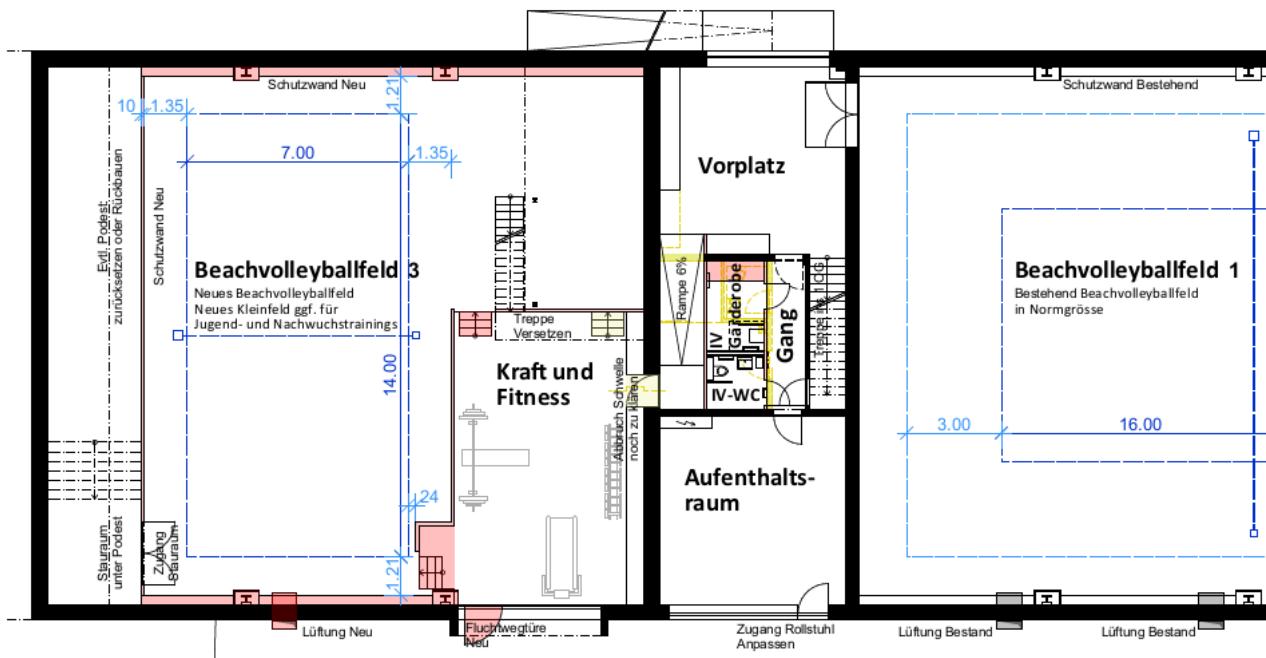
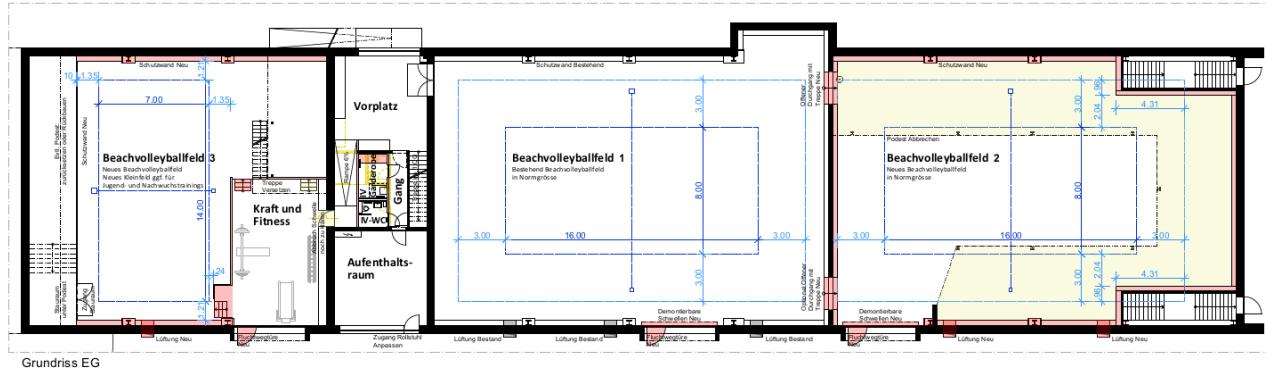
2.1 Machbarkeitsstudie

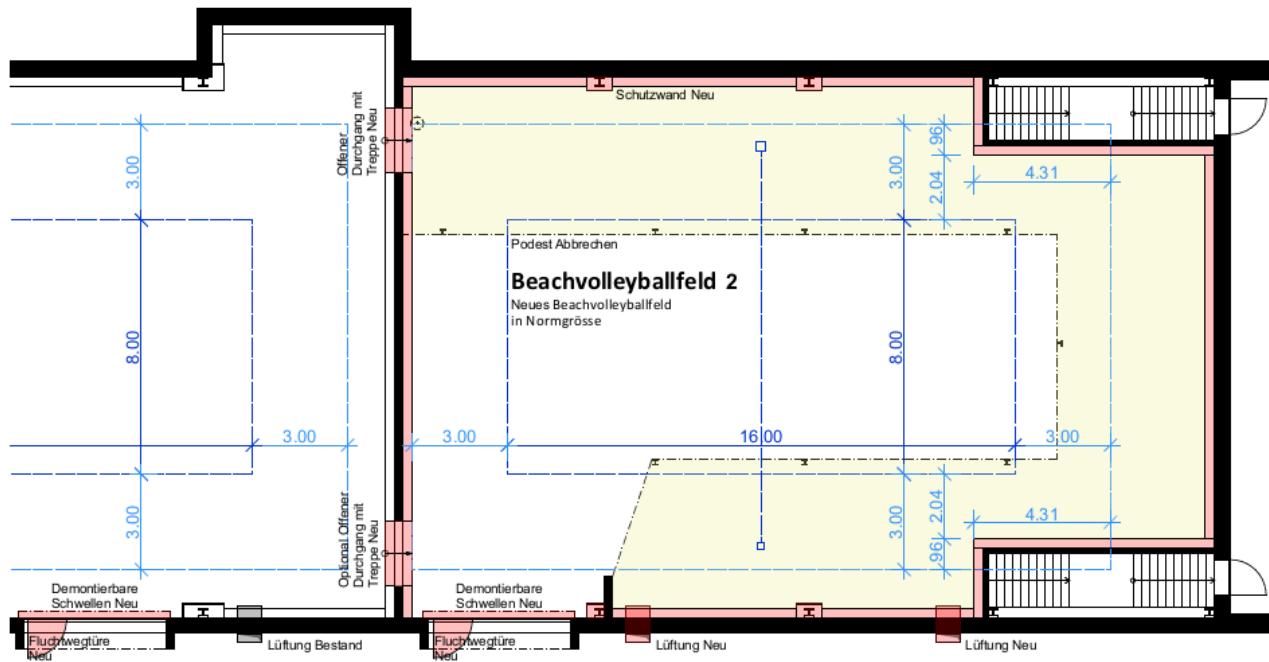
Eine im Jahr 2021 von Immobilien Basel-Stadt in Auftrag gegebene und von der Gruner Generalplanung AG durchgeführte Machbarkeitsstudie klärte die wichtigsten Fragstellungen rund um eine Erweiterung der Beachhalle. Die Studie wurde per August 2022 aktualisiert.

Es wurden bauliche Möglichkeiten aufgezeigt und Rahmenbedingungen bezüglich Bewilligungen, Statik, Brandschutz, Bauphysik, Akustik und Gebäudetechnik geprüft. Die Studie weist die geschätzten Baukosten aus und bildet die Grundlage für die Aufnahme ins Investitionsprogramm, die mit dem RRB Nr. 22/10/75.3 vom 29. März 2022 erfolgt ist, sowie für die weitere Planung.

2.1.1 Projektbeschreibung

Mit dem Projekt Erweiterung Beachhalle Basel sollen im Brückbauwerk unter der Strassenbrücke Luzernerring aktuell ungenutzte Räumlichkeiten ausgebaut und für zwei weitere Beachsport-Felder genutzt werden. In der Machbarkeitsstudie wurde ein Layout-Vorschlag ausgearbeitet, bei dem die vorhandenen Räume auf beiden Seiten der bestehenden Beachhalle genutzt und auf der Ebene des Erdgeschosses mit der Bestandnutzung verbunden werden. Dabei entstehen zwei zusätzliche Beachsportfelder (1 x in Normgrösse, 1 x als Trainingsfeld mit reduzierten Massen). Die Raumhöhen lassen ein wettkampfmässiges Training zu.





Grundriss EG Abschnitt 2

2.1.2 Raumprogramm

Die bestehenden Flächen werden um die Beachvolleyballfelder 2 und 3 erweitert.

Flächen	Bestand	Erweiterung
<u>Erdgeschoss</u>		
Vorplatz, Gang, IV/Trainer*innen-Garderoben, IV-WC	61.57 m ²	
Aufenthaltsraum	35.00 m ²	
Beachvolleyballfeld 1	434.00 m ²	
Beachvolleyballfeld 2		404.00 m ²
Beachvolleyballfeld 3		321.00 m ²
<u>Obergeschoss</u>		
Gang, Garderoben/Duschen D+H	91.00 m ²	
	621.57 m ²	725.00 m ²

2.1.3 Bauliche Massnahmen

Die verfügbaren Flächen müssen für die geplante Nutzung ausgebaut und die Außenwände sowie das Dach gedämmt werden. Die gedämmten Wände werden zudem mit einem Prallschutz verkleidet und die Decke wird mit einer akustisch wirksamen Bekleidung mit integrierter Beleuchtung und Deckenheizung ausgestattet. Das bestehende Haustechnikkonzept kann dadurch vollständig übernommen und weitergenutzt werden. Die vorhandenen Fenster bleiben als Oberlichtband bestehen. Zwecks Grundlüftung werden die Öffnungsflügel mit einer motorisierten Steuerung ergänzt.

Da das Raumlayout nicht gross verändert, sondern blass ausgedehnt wird, sind keine grösseren statischen Eingriffe notwendig. Es muss lediglich eine tragende Trennwand durchbrochen und die Bodenplatte lastneutral realisiert werden, da der Gebäudebereich direkt über dem Autobahntunnel liegt. Diese Massnahmen wurden im Zuge der Machbarkeitsstudie überprüft und sollen im Rahmen der Projektierung konkretisiert werden.

Es sind keine baulichen Massnahmen geplant für ein allfälliges künftiges Tramnetz über die Luzernebrücke, das bereits im Richtplan vermerkt ist.

Zwischen den drei künftigen Hallenteilen wird es geringe Höhenunterschiede von 60 cm geben, die jeweils mit einer dreistufigen Treppe überbrückt werden können. Da der Beachsport keine barrierefreie Sportart ist und die Hallen nur für Trainingszwecke ohne Zuschauende genutzt werden, wird im Hallenbereich auf einen barrierefreien Ausbau verzichtet. Der Zugang zum Kraftraum, zum Garderobe/WC-Bereich und zum Feld 1 muss jedoch barrierefrei realisiert werden. Dies wurde durch die zuständige Bewilligungsinstanz Pro Infirmis anlässlich der Begehung vom 05. Juli 2022 entschieden.

Die ausgebauten Räumlichkeiten werden umgenutzt werden, was beim Bauinspektorat Basel-Stadt meldepflichtig ist.

Die Fluchtwiegen werden so ausgebaut, dass von jedem Feld aus direkt ins Freie geflüchtet werden könnte. Pro Hallenteil werden 20 Personen zugelassen sein.

3. Finanzielle Auswirkungen

3.1 Baukosten

Die nachfolgend ausgewiesenen Kosten bilden sämtliche Aufwendungen für die Projektierung und die Realisierung des Projekts ab.

Basis für die ausgewiesenen Kosten bilden die Machbarkeitsstudie (aktualisiert im Juli 2022) und die darauf basierende Kostenschätzung mit einer Kostengenauigkeit von +/- 20 %.

Übersicht Baukosten für Projektierung und Realisation (Kostengenauigkeit +/- 20 %)

BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	Fr.	35'000
BKP 2	Gebäude	Fr.	1'700'000
BKP 21	Rohbau 1	Fr.	454'000
BKP 211	Baumeister	Fr.	454'000
BKP 22	Rohbau 2	Fr.	73'000
BKP 221	Fenster, Türen	Fr.	45'000
BKP 225	Dichtungen, Dämmungen	Fr.	18'000
BKP 228	Äussere Abschlüsse	Fr.	10'000
BKP 23	Elektroinstallation	Fr.	100'000
BKP 24	HLK-Installation	Fr.	74'000
BKP 25	Sanitärinstallation	Fr.	36'000
BKP 26	Transportanlagen	Fr.	0
BKP 27	Ausbau 1	Fr.	91'000
BKP 271	Gipserarbeiten	Fr.	43'000
BKP 272	Metallbauerarbeiten	Fr.	24'000
BKP 273	Schreinerarbeiten	Fr.	19'000
BKP 275	Schliessung	Fr.	4'000
BKP 278	Beschriftung	Fr.	1'000
BKP 28	Ausbau 2	Fr.	494'000
BKP 281	Bodenbeläge	Fr.	77'000
BKP 282	Wandbeläge	Fr.	189'000
BKP 283	Deckenbeläge	Fr.	199'000
BKP 285	Malerarbeiten	Fr.	18'000
BKP 287	Baureinigung	Fr.	11'000
BKP 29	Honorare	Fr.	378'000
BKP 5	Nebenkosten	Fr.	235'000
BKP 51	Bewilligung, Gebühren	Fr.	12'000

BKP 52	Muster, Modelle, Kopien	Fr.	20'000
BKP 53	Versicherungen	Fr.	2'700
BKP 55	Übrige Baunebenkosten	Fr.	3'300
BKP 57	Übriges	Fr.	197'000
	Reserve $\approx 20\%^1$	Fr.	380'000
Total	Baukosten inkl. 7.7% MwSt. ²	Fr.	2'350'000

3.2 Betriebskosten

3.2.1 Jährliche Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten

Die sich im kantonalen Eigentum befindlichen Räumlichkeiten bleiben nach dem Umbau bezüglich der Geschossfläche unverändert. Deshalb ist mit einem unveränderten Aufwand für Instandhaltung und Instandsetzung zu rechnen.

3.2.2 Jährliche Miet- und Nebenkosten

Die Mieten berechnen sich nach der Fläche und nicht nach den Investitionen. Die Fläche beträgt gegenüber dem Bestand mit rund 621m² neu rund 1'346m². Dementsprechend verändern sich auch die vom Erziehungsdepartement bezahlten Mietkosten für die Beachhalle. Diese Veränderung ist staatshaushaltsneutral, weil die bestehende Mietfläche bisher vom Tiefbauamt als Materiallager genutzt wurde. Die jährlichen Betriebskosten sind gering und können aus den bestehenden Mitteln gedeckt werden.

3.3 Wirtschaftlichkeit

Die Gebäudekosten BKP 2 für die Erweiterung der Beachhalle Basel liegen bei 2'344 Franken pro m² Geschossfläche.

Im Vergleich zu durchschnittlichen Umbau- und Sanierungskosten gemäss Umfrage zur Ermittlung von aktuellen Kostenkennwerten bei Sporthallen vom Oktober 2019 (Berner Fachhochschule³) liegen die Sanierungskosten unter dem Durchschnitt. Der Durchschnitt für Umbau- und Sanierungsprojekte liegt bei 3'500 Franken pro m² Geschossfläche.

4. Termine

Die Machbarkeitsstudie ist abgeschlossen. Die weiteren Planungs- und Realisierungsarbeiten werden unmittelbar nach der rechtskräftigen Ausgabenbewilligung aufgenommen.

Für die gesamte Umsetzung sind rund zwanzig Monate vorgesehen, wobei die Ausschreibungen zeitgleich zum Bewilligungsprozess durchgeführt werden. Da bereits im Vorfeld ein Abgleich mit den Bewilligungsbehörden stattgefunden hat, kann das Risiko von Auflagen aus dem Bewilligungsverfahren als gering eingestuft werden.

Mit folgenden Terminen für die Umsetzung wird nach Vorliegen einer Ausgabenbewilligung geplant:

¹ Reserve für Unvorhergesehenes, aktuelle Teuerung und Folgen der aktuellen Lage wie COVID, Ukraine etc.

² Preisbasis: Nordwestschweizerischer Baupreisindex Hochbau BINW vom April 2022; 136.0 Punkte / Basis Oktober 1998 = 100 Punkte inkl. Änderung der Mehrwertsteuer per 01.01.2024 (7.7% \Rightarrow 8.1%)

³ <https://www.ehsm.admin.ch/de/taetigkeitsbereiche/sportanlagenbau/forschung-fachstelle-sportanlagen.html#ui-collapse-250>

	Jahr 1												Jahr 2												Jahr 3						
	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7			
Ausgabenbewilligung			■																												
Planer Evaluation					■	■																									
Vorprojekt							■	■	■																						
Baugesuch										■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■										
Bewilligungsphase																															
Bauprojekt										■	■	■	■																		
Ausschreibung													■	■	■	■															
Realisation																			■	■	■	■	■	■							
Abschluss, Inbetriebnahme																						■	■	■	■	■	■	■			

Ausgabenbewilligung (AB) Bau	2. Quartal 2023
Ablauf Referendumsfrist	3. Quartal 2023
Planer Evaluation	3. Quartal 2023
Vorprojekt	4. Quartal 2023
Baubegehren (auf Basis Vorprojekt)	6 Monate nach AB
Bauprojekt	1. Quartal 2024
Baubewilligung (Verfahren ca. 9 Monate)	ca. 15 Monate nach AB, 3. Quartal 2024
Ausführungsplanung und Ausschreibung:	4 Monate nach Bauprojekt
Baubeginn	ca. 15 Monate nach AB, 3. Quartal 2024
Realisierung	6 Monate nach Baubewilligung
Inbetriebnahme und Bezug (ca. 2 Monate)	ca. 1½ Jahre nach AB, 2. Quartal 2025

Die angenommenen Zeiträume gehen von einem optimalen Projektverlauf aus.

Im Falle von Einsprachen verlängern sich die Termine um ein bis zwei Jahre (inhaltliche Bearbeitung der Einsprachen, Einspracheverhandlungen, Vorbereitung und Eröffnung des Einspracheentscheids usw.).

Im Falle einer Volksabstimmung verlängern sich die Termine um rund zwei Jahre (Organisation der Abstimmung, die für dieses Projekt reservierten Ressourcen fallen weg und müssen zu einem späteren Zeitpunkt wieder bereitgestellt werden usw.).

5. Projektorganisation

Die Umsetzung erfolgt im Drei-Rollen-Modell. Es wird eine Projektorganisation nach dem Konzept und den Ausführungsbestimmungen für den Investitionsablauf eingesetzt. Sie besteht auf der strategischen Ebene aus dem Kernremium «Baukommission» und auf der operativen Ebene aus dem Kernremium «Projektleitung».

In diesen Kerngremien sind die Rollen Eigentümer (Finanzdepartement, Immobilien Basel-Stadt), Nutzer (Erziehungsdepartement, Sportamt) und Hochbaudienste (Bau- und Verkehrsdepartement, Städtebau & Architektur, Hochbau) vertreten.

6. Prüfungen

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

7. Antrag

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

Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Beat Jans
Regierungspräsident



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin

Beilage
Entwurf Grossratsbeschluss

Grossratsbeschluss

Ratschlag betreffend Ausgabenbewilligung für die Projektierung und Realisation zur Erweiterung der Beachhalle Im Wasenboden 6, 4056 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:

Für die Projektierung und Realisation (inkl. Reserve) der Erweiterung der Beachhalle Basel am Standort «Im Wasenboden / Brückenkopf» wird eine einmalige Ausgabe in der Höhe von Fr. 2'350'000 zu Lasten der Investitionsrechnung, Investitionsbereich, Hochbauten im Verwaltungsvermögen, Teil Bildung, Immobilien Basel-Stadt bewilligt.

Dieser Beschluss ist zu publizieren. Er untersteht dem Referendum.