



Grosser Rat des Kantons Basel-Stadt

Bau- und Raumplanungskommission (BRK)

An den Grossen Rat

21.1360.02

Bau- und Raumplanungskommission
Basel 21. November 2024

Kommissionsbeschluss vom 21. November 2024

Bericht der Bau- und Raumplanungskommission

zum

Ratschlag

betreffend

**«Ausgabenbewilligung für die Projektierung und Realisierung für den
Vollausbau des Restaurants Kaserne, Kasernenhof 6, 4058 Basel»**

Inhaltsverzeichnis

1	Begehren	3
2	Ausgangslage	3
3	Auftrag und Vorgehen	3
4	Kommissionsberatung	3
4.1	Allgemeine Einschätzung	3
4.2	Projektgeschichte und finanzielle Tragbarkeit	4
4.3	Aussenraumnutzung	5
5	Antrag der BRK	6

Beilage:

- Entwurf Grossratsbeschluss

1 Begehren

Der Regierungsrat beantragt mit dem Ratschlag 21.1360.01, eine Ausgabe in der Höhe von 3,43 Mio. Franken für den Vollausbau des Restaurants im Hauptbau der Kaserne zu Lasten der Investitionsrechnung, Investitionsbereich, Hochbauten im Verwaltungsvermögen, Teil Bildung, Immobilien Basel-Stadt, zu bewilligen.

2 Ausgangslage

Am 21. September 2016 hat der Grosse Rat für die Gesamtsanierung und den Umbau des Kasernenhauptbaus Ausgaben in Höhe von 44,61 Mio. Franken bewilligt¹. In diesen Kosten ist der Rohbau für das Restaurant im Kasernenhauptbau enthalten. Der Vollausbau beinhaltet nebst dem Ausbau der Küche und des Bodenbelags beispielsweise auch Sanitär- und Elektroanlagen sowie Heizung und Lüftung. Ursprünglich war vorgesehen, dass die künftigen Pächterinnen oder Pächter ihre Konzepte in diesem Rahmen selber definieren und die Lokale auf eigene Kosten ausbauen. Das angedachte Vorhaben erwies sich beim Restaurant, auch aufgrund des damals coronabedingten angespannten Marktfeldes, als nicht realistisch. In der Folge wurde das Nutzungskonzept angepasst und die Pacht für das Restaurant auf der Basis des Vollausbaus erneut ausgeschrieben.

Die detaillierten Ausführungen des Regierungsrats sind dem Ratschlag zu entnehmen.

3 Auftrag und Vorgehen

Der Grosse Rat hat der Bau- und Raumplanungskommission (BRK) den Ratschlag Nr. 21.1360.01 am 6. März 2024 zur Beratung überwiesen. Die BRK ist auf den Ratschlag eingetreten und hat diesen in fünf Sitzungen beraten. An den Beratungen haben seitens des Finanzdepartements (FD) die Departementsvorsteherin und die Geschäftsleiterin Immobilien Basel-Stadt (IBS), teilgenommen. Das Bau- und Verkehrsdepartement (BVD) wurde vom Leiter Kultur und Sport vertreten. Die Kommission liess sich die Räumlichkeiten der Kaserne an einer Führung zeigen.

4 Kommissionsberatung

4.1 Allgemeine Einschätzung

Im Ratschlag «Kasernenhauptbau; Gesamtsanierung und Umbau zum Kultur- und Kreativzentrum» (15.1775) wurden 2016 die Grundsätze und Ziele des Umbaus der Kaserne definiert. Das Geschäft wurde im Grossen Rat äusserst kontrovers diskutiert. Nach einem Rückweisungsantrag, welcher von Minderheiten der BRK und BKK initiiert wurde, hat der Grosse Rat dem Geschäft mit 58 zu 33 Stimmen bei drei Enthaltungen zugestimmt. Seither sind acht Jahre vergangen und bis auf das Restaurant und die Fläche, auf welcher eine Gelateria Platz finden soll, konnten die Flächen der Kaserne im Sinne des Ratschlags 15.1775 bespielt werden.

Die Ziele des Gesamtprojekts (Instandsetzung der Kaserne für eine weitere Nutzungsperiode, Umbaumaßnahmen für neue Nutzungen, Schaffung einer grosszügigen Verbindung vom Kasernenplatz zur Rheinpromenade, Anpassung von Betriebstauglichkeit und Sicherheit an zeitgemässen Standards, Berücksichtigung denkmalpflegerischer Anliegen, Wirtschaftlichkeit bzgl. Investitions- und Betriebskosten) sollen mit der Vergabe respektive Instandsetzung der für den Restaurantbetrieb vorgesehene Fläche zu einem Abschluss gebracht werden. Das Projekt wird von der BRK als umsetzbar erachtet, löste jedoch grundsätzliche Fragen aus. Als besonders problematisch wird die verstärkte kommerzielle Nutzung der Allmend vor der Kaserne auf

¹ <https://grosserrat.bs.ch/ratsbetrieb/geschaefte/200107584>

Rheinebene sowie der hohe Einsatz von Staatsmitteln zur Bereitstellung der Gastronomieflächen erachtet, welche Privaten zur Verfügung gestellt werden sollen.

4.2 Projektgeschichte und finanzielle Tragbarkeit

Die Verträge für die Gastronomiebetriebe, welche heute im Gebäude der Kaserne angesiedelt sind, wurden im Rahmen des Gesamtprojekts mittels Ausschreibeverfahren vom ursprünglich federführenden Präsidialdepartement vergeben. Das Café (inkl. Buvette) und die Bar konnten, nachdem die Betreiber die Ausbauarbeiten abgeschlossen hatten, ihre Betriebe im Sommer 2023 eröffnen. Das etwas später durchgeführte Ausschreibeverfahren für die für den Restaurantbetrieb vorgesehenen Flächen konnte hingegen zu keinem erfolgreichen Abschluss gebracht werden. Als Hauptgrund wird vorgebracht, dass die 1,9 Mio. Franken, welche für den Ausbau der Flächen vom Pächter hätten selbst getragen werden müssen, sämtliche potenzielle Interessenten abgeschreckt habe. Gleichzeitig sollten die aus der Restaurantfläche resultierenden Mieteinnahmen den gesamten Bau in einem gewissen Masse querfinanzieren. Dieser Ansatz erwies sich als nicht realistisch.

In der Folge wechselte die Projektverantwortlichkeit zu Immobilien Basel-Stadt (IBS). Ein aus Sicht der BRK folgerichtiger Schritt, zumal IBS im Kanton aktuell zwanzig Lokale an Gastronomiebetriebe verpachtet. Es ist ohnehin nicht nachvollziehbar, weshalb die Verantwortlichkeit für diesen Teil des Projekts nicht von Beginn an den Expertinnen und Experten von IBS zugetragen wurde. Es entspricht nicht der Praxis und den Massstäben von IBS, derartige Projekte mittels Ausschreibung zu vergeben.

Für eine genauere Beurteilung des Bedarfs wurde von IBS gemeinsam mit einer Gastronomie eruiert, welches Konzept auf den nicht einfach zu bespielenden Flächen, die sich über drei Stockwerke verteilen, als umsetzbar und sinnvoll definiert werden kann. Gemäss des daraufhin erstellten Konzepts von IBS sollen die Mehrinvestition für den Vollausbau des Restaurants durch den Kanton getragen und das bewegliche Mobiliar von der Pächterin finanziert werden. Dieses Vorgehen ist nicht unüblich. Es kommt insbesondere dann zum Einsatz, wenn der Kanton sich für eine zu bespielende Fläche eine konkrete Nutzung wünscht.

Die Vertreterinnen der Verwaltung konnten die BRK dahingehend überzeugen, dass das Betreiberkonzept unter normalen Umständen funktionieren wird. Der Ausbau der Räumlichkeiten sei zudem nicht explizit auf die künftige Pächterin ausgelegt. Die Räume könnten auch der Nutzung durch einen anderen Gastronomiebetrieb zugeführt werden. Die Verwaltung konnte zudem schlüssig darlegen, dass die kalkulatorische Miete sowie die Umsatzbeteiligung die Investitionen in Höhe von 3,43 Mio. Franken amortisieren werden. Dazu wird die Miete im Vergleich zur Ausschreibung nach dem Umbau höher ausfallen, was auch der Kommission ein wichtiges Anliegen war. Zudem erachtet es die Kommission als notwendig, dass die Verwaltung dafür Sorge trägt, dass die Flächen, welche im selben Gebäude vermietet werden, zu einem vergleichbaren Mietzins vergeben werden. Diese beiden Punkte (Berücksichtigung der Amortisationskosten des Umbaus und Vergleichbarkeit der Mieten innerhalb des Gebäudes) sind bei der finalen Aushandlung des Vertrags mit der Pächterin unbedingt zu berücksichtigen.

Teile der BRK erachteten es als opportun, die Nutzung der Flächen alternativ für beispielsweise Quartiertreffpunkte oder andere öffentliche Angebote freizugeben. Eine Kommissionsmehrheit vertritt jedoch die Ansicht, dass das vorgelegte Konzept, welches den im Ratschlag 15.1775 angedachten Nutzungsmix final umsetzt, für die Bespielung der Fläche besser geeignet ist. Ferner müssten die Ausbaukosten der Flächen für eine andere Nutzung ebenfalls vom Kanton übernommen werden und würden sich nicht amortisieren. Eine rentable, respektive verlustfreie Bewirtschaftung des Kasernebaus würde damit verunmöglicht.

4.3 Aussenraumnutzung

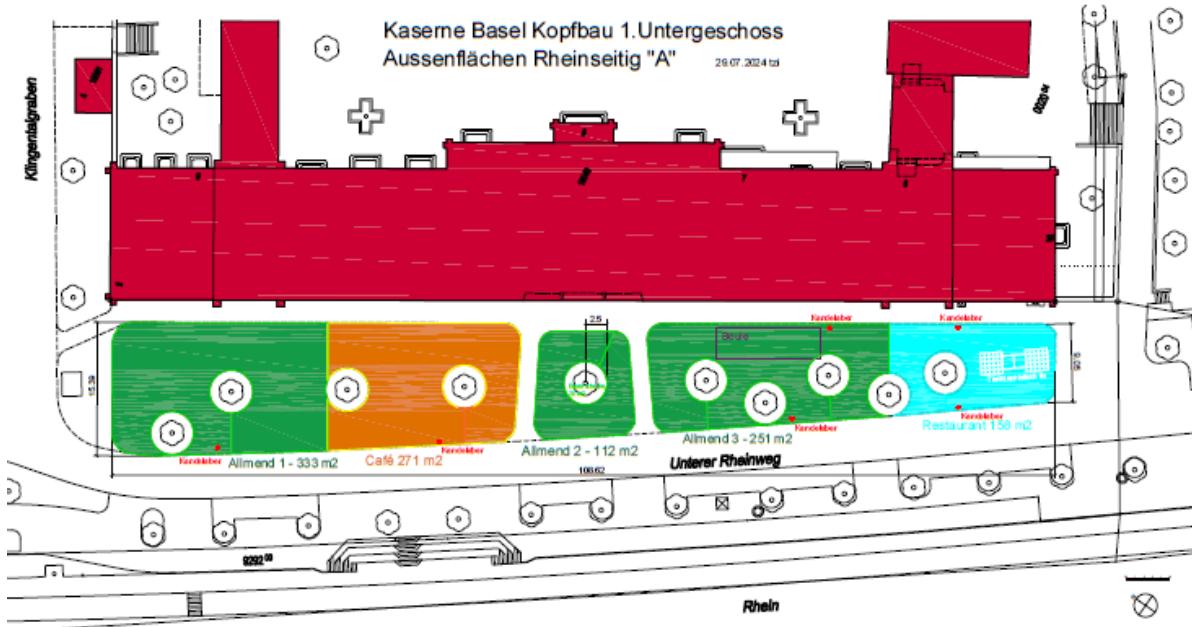
Ohne die umsatzstarken Sommermonate, an welchen das Rheinbord bei gutem Wetter von unzähligen Gästen frequentiert wird, wäre der Betrieb eines Restaurants an dieser Stelle nicht denkbar. Die Aussenraumplätze (70 auf der Rheinebene vor der Kaserne und 40 auf der Restaurantterrasse im 1. OG) sind für das Funktionieren des Betriebskonzepts unerlässlich.

Es ist der BRK bewusst, dass mit der Gutheissung des Projekts ein verstärkter Nutzungsdruck und somit eine gewisse Verdrängung bestehender Nutzungen auf der Allmend vor der Kaserne in Kauf genommen wird. Dieser Umstand spielt zwangsläufig bei jeder Umnutzung von Allmend mit ein. Vorliegend müsste durch die Billigung des Projekts der Tischtennistisch, welcher zu Beginn der Sanierung der Kaserne an seinen heutigen Platz versetzt wurde, abermals seinen Standort wechseln. Ferner würde die insbesondere von Boule-Spielerinnen und -Spielern genutzte Fläche abermals beschnitten.

Die BRK ist sich des Konflikts bezüglich der Aussenraumnutzung bewusst und konnte sich anlässlich einer Führung vor Ort einen Überblick über die Situation verschaffen. Der Augenschein führte zur Erkenntnis, dass auch nach der Umsetzung des Projekts Raum für eine Nutzung ohne Konsumzwang zur Verfügung stehen wird. In Anbetracht der Umsetzung des Gesamtkonzepts kann die Mehrheit der BRK die Einschränkung der Allmend akzeptieren. Damit alle aneinander vorbeikommen, müssen sich die Gastronomiebetriebe jedoch strikt an ihre Vorgaben hinsichtlich ihrer zur Nutzung freigegeben Flächen halten. Als kritisch wird der nochmals verstärkte Nutzungsdruck erachtet, welcher durch die Eröffnung einer unabhängig des vorliegenden Geschäfts geplanten Gelateria, deren Betrieb ebenfalls Aussenplatz in Anspruch nehmen möchte, zwangsläufig erfolgen wird.

Teile der Kommission regten an, die Aussenraumplätze auf Rheinebene auf 50 zu beschränken. Gemäss IBS würde damit das Betriebskonzept nicht gefährdet. Die Anzahl dürfe jedoch nicht weiter reduziert werden. Eine Kommissionsmehrheit erachtet es als nicht angebracht, sich in die Detailplanung und Anpassung des Betriebskonzepts einzumischen, da dadurch der Mietzins reduziert und die Rentabilität des Gesamtprojekts Kaserne gefährdet würde.

Es steht für die Kommission ferner ausser Frage, dass für den Tischtennistisch auf dem Perimeter ein auf Dauer ausgelegter Standort gefunden werden muss.



Die grünen Flächen kennzeichnen Allmend. Die orange Fläche wird vom Café Walther bewirtschaftet und der türkise Bereich kennzeichnet die Fläche, welche dem Restaurantbetrieb zugewiesen werden soll. Quelle: IBS.

5 Antrag der BRK

Die BRK beantragt dem Grossen Rat mit 8 zu 1 Stimmen bei drei Enthaltungen, den nachfolgenden Grossratsbeschluss anzunehmen.

Die Kommission hat diesen Bericht am 21. November 2024 mit 10 Stimmen bei einer Enthaltung verabschiedet und ihren Präsidenten zum Sprecher bestimmt.

Im Namen der Bau- und Raumplanungskommission

Michael Hug, Präsident

Beilage:

- Entwurf Grossratsbeschluss

Grossratsbeschluss

betreffend

Ausgabenbewilligung für die Projektierung und Realisierung für den Vollausbau des Restaurants Kaserne, Kasernenhof 6, 4058 Basel

(vom [Datum eingeben])

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, nach Einsichtnahme in den Ratschlag des Regierungsrates Nr. 21.1360.01 vom 31. Januar 2024 sowie in den Bericht der Bau- und Raumplanungskommission Nr. 21.1360.02 vom 21. November 2024, beschliesst:

Für die Projektierung und Realisierung für den Vollausbau des Restaurants Kaserne, Kasernenhof 6, 4058 Basel werden Ausgaben in Höhe von Fr. 3'425'000 zulasten der Investitionsrechnung (Investitionsbereich Hochbauten im Verwaltungsvermögen, Teil Bildung) bewilligt.

Dieser Beschluss ist zu publizieren. Er unterliegt dem Referendum.