



► **an den Grossen Rat**

BD/050738
Basel, 18. Mai 2005

Regierungsratsbeschluss
vom 17. Mai 2005

Ausgabenbericht

betreffend

Wolgottesacker,

a) Neubau Magazingebäude

und

b) Umbau und Sanierung Pförtnergebäude

Den Mitgliedern des Grossen Rates des Kantons Basel-Stadt zugestellt am
20. Mai 2005

1. BEGEHREN

Wir gestatten uns, dem Grossen Rat den Ausgabenbericht betreffend Wolfgottesacker, Neubau Magazingebäude sowie Umbau und Sanierung Pförtnergebäude zu unterbreiten mit dem Antrag, die dazu erforderlichen Kredite zu Lasten der Investitionsrechnung Baudepartement, Hauptabteilung Hochbau, verteilt auf die Jahre 2005 bis 2007, wie folgt zu bewilligen:

- | | |
|---|------------------|
| a) Neubau Magazingebäude | CHF 400'000.-- |
| (Index 107.6 Punkte April 2004, Basis ZBI 1998) | |
| Position 6406.300.21015, Rechnung 2005 | |
| z.L. Rechnung 2005 | CHF 350'000.-- |
| z.L. Rechnung 2006 | CHF 50'000.-- |
| b) Umbau und Sanierung Pförtnergebäude | CHF 1'300'000.-- |
| inkl. Garderobeneinheit | |
| (Index 107.6 Punkte April 2004, Basis ZBI 1998) | |
| Position 6406.300.21018 | |
| z.L. Rechnung 2006 | CHF 1'250'000.-- |
| z.L. Rechnung 2007 | CHF 50'000.-- |

2. BEGRÜNDUNG

2.1 Budgetgrundlage

Für den Neubau eines Magazin- und Garderobengebäudes im Werkhof des Wolfgottesackers ist unter der Position 6406.300.21015 im Budget 2005 ein Nominalkredit von CHF 900'000.-- vorgesehen. Der entsprechende Budgetantrag erfolgte auf der Grundlage eines Vorprojektes, dessen Kosten auf der Basis von Erfahrungswerten geschätzt worden sind. Im Rahmen der Detailbearbeitung des Projektes zeigte sich in der Folge aber, dass der budgetierte Kreditbedarf für die Realisierung des Vorhabens nicht ausreichend ist. Insbesondere die Kosten für die Erstellung der Werkleitungen (Wasser, Elektrizität, Kanalisation) wurden bei der Kostenermittlung unterschätzt.

Mit dem Ziel einer Kostenoptimierung wurden in der Folge auch Alternativen zum ursprünglichen Projekt geprüft. Als wirtschaftlich günstigste Lösung stellte sich dabei die Erstellung eines einfachen Magazingebäudes am vorgesehenen Standort im Werkhof sowie die Nutzung des Pförtnergebäudes für die Unterbringung der Mannschaftsgarderoben heraus. Die Investitionen für den Magazinbau belaufen sich auf rund CHF 400'000.--. Beim Pförtnergebäude handelt es sich um eine dreigeschossige Wohnung (Erdgeschoss, Obergeschoss, Keller) im Portalbau. Das Ehepaar, welches die Wohnung während mehreren Jahrzehnten belegte, gibt diese altershalber auf. Vor einer Neuvermietung stehen umfangreiche Instandsetzungsarbeiten an Dach und Fach sowie am Innenausbau an. Die Kosten für die in jedem Falle an diesem denkmalgeschützten Gebäude anfallenden Instandstellungsarbeiten an Dach und Fach und Inneres belaufen sich auf rund CHF 850'000.--. Sie sind als Gebundene Ausgabe zu betrachten. Auf die Instandsetzung des Innern zu Wohnzwecken soll verzichtet werden.

Stattdessen wird vorgeschlagen, hier die dringend benötigten Garderoben einzubauen. Die entsprechende Investition beträgt zusätzlich CHF 450'000.--. Im Vergleich zum ursprünglichen Vorschlag präsentiert sich damit die Kosten-situation wie folgt:

<i>Baumassnahme</i>	<i>Kosten total</i>	<i>davon gebunden</i>	<i>davon Neuinvestition</i>
<i>Magazingebäude</i>	<i>CHF400'000.--</i>	<i>CHF 0.--</i>	<i>CHF 400'000.--</i>
<i>Sanierung Pförtnerhaus D+F</i>	<i>CHF700'000.--</i>	<i>CHF 700'000.--</i>	<i>CHF 0.--</i>
<i>Umbau Inneres als Garderobe</i>	<i>CHF600'000.--</i>	<i>CHF 150'000.--</i>	<i>CHF 450'000.--</i>
<i>Total</i>	<i>CHF1'700'000.--</i>	<i>CHF 850'000.--</i>	<i>CHF 850'000.--</i>

Der Kredit für das Magazin wird zu Lasten der vorgesehenen Budgetposition 6406.300.21015, Rechnung 2005 und 2006, beantragt. Die Sanierung und der Umbau des Pförtnerhauses wird auf die Jahre 2006 (CHF 1'250'000.--) und 2007 (CHF 50'000.--) aufgeteilt und soll gesamthaft der Position 6406.300.21018 belastet werden.

2.2 Ausgangslage

Situation Binningerstrasse 14

Im ehemals von den IWB betriebenen Badehaus an der Binningerstrasse 14 war viele Jahre im Erdgeschoss ein Magazin der Stadtgärtnerei untergebracht. Das 1. Obergeschoss ist seit längerem an den Betreiber der angrenzenden „Kuppel“ vermietet. Gemäss dem vom Regierungsrat behördenverbindlich erklärten Richtplan Heuwaage-Zoo (RRB Nr. 02/40/30 vom 3. 12. 2002) soll ein neues Gebäude für den Kuppelbetrieb erstellt werden. Im ehemaligen Badehaus sollen Infrastrukturnutzungen (Büro, Garderoben, Bar) des Betriebes untergebracht werden.

Die Realisierung des Projektes „Kuppel“ setzt also voraus, dass das Magazin der Stadtgärtnerei verlegt wird. Für diese Verlegung und die dafür notwendige bauliche Ersatzmassnahme hat der Regierungsrat mit Beschluss Nr. 03/26/44 vom 15. Juli 2003 einen Betrag von CHF 900'000.-- ins Investitionsprogramm aufgenommen. Aus verschiedenen Gründen hat sich die Erstellung des Ersatzgebäudes verzögert. Damit die Terminversprechen gegenüber dem Betreiber der „Kuppel“ aber trotzdem eingehalten werden, sind in der Zwischenzeit die Räumlichkeiten an der Binningerstrasse 14 durch die Stadtgärtnerei geräumt worden. Mit dem Umbau des Gebäudes für die Zwecke der „Kuppel“ ist bereits begonnen worden. Der Stadtgärtnerei steht ein Provisorium zur Verfügung.

Ist Situation Wolfsgottesacker

Der Gottesacker auf dem Wolf ist 1872 vom Basler Architekten Amadeus Merian in seiner heutigen Grundform angelegt worden. Er steht heute unter Denkmalschutz.

Im Kapellen- und Aufbahrungstrakt befindet sich eine Mannschaftsunterkunft der Stadtgärtnerei für 11 Personen (Gärtner- und Baumpflegruppe). Die Bausubstanz ist sanierungsbedürftig. Überdies entsprechen Infrastruktur und Einrichtung des bestehenden Garderoben- und Aufenthaltsraumes nicht mehr der Verordnung des Arbeitsgesetzes und der Gesundheitsvorsorge des Amtes für Wirtschaft und Arbeit Basel-Stadt. Eine dringende Anpassung ist unumgänglich.

Das Portalgebäude setzt sich zusammen aus dem Eingangsbereich flankiert von einem Verwaltungstrakt der Stadtgärtnerei und einem Pfortnergebäude. Das Pfortnergebäude ist dringend sanierungsbedürftig. Da die Schliessung des Friedhofes künftig ohne Pfortner organisiert wird, kann das Gebäude auch für andere Zwecke genutzt werden.

Auf der gleichen Parzelle wie der Gottesacker befindet sich auch ein Werkhof der Stadtgärtnerei mit Magazingebäude, Lagerplätzen, Muldendepot und Aufzuchtbeeten.

2.3 Das neue Magazinkonzept der Stadtgärtnerei

Im Zusammenhang mit dem vorbeschriebenen Verlegungsbedarf wurde das gesamte Konzept der Magazine der Stadtgärtnerei und auch des Tiefbauamtes hinterfragt, mit dem Ziel der Optimierung durch Nutzung möglicher Synergien. Um mit der Erarbeitung eines neuen Konzeptes das Vorhaben „Kuppel“ nicht zu gefährden, ist die ursprünglich an der Binningerstrasse stationierte Gärtnergruppe vorerst notdürftig in einem provisorischen Mannschaftscontainer am Standort St. Alban-Ring untergebracht worden.

Der Unterhaltsbetrieb der Stadtgärtnerei muss auf Grund von Budgetreduktionen die Kosten senken und die Effizienz steigern. Verringerung des Personalbestandes und Erhöhung des Mechanisierungsgrades müssen ins Auge gefasst werden. Dies setzt eine Optimierung der Organisationsstruktur sowie die Anpassung der betriebsnotwendigen Räumlichkeiten voraus. Der Unterhaltskreis Ost war bis 2003 in zehn Gruppen aufgeteilt und an neun verschiedenen Standorten untergebracht. In der Zwischenzeit wurde eine Gruppe aufgelöst und der Standort Münsterplatz im Hinblick auf die Erweiterung des Museums der Kulturen aufgehoben.

Die Stadtgärtnerei (SF) und das Tiefbauamt (TBA) haben nach einer Analyse ihrer heutigen Raumsituation sowie ihrer künftigen Raumbedürfnisse folgende neue Raumzuteilung – unter dem Vorbehalt einer Magazinerweiterung auf dem Wolfgottesacker – im Raum Basel-Ost beschlossen:

<i>Standorte</i>	<i>Gruppen vor Erweiterung Wolf</i>	<i>Gruppen nach Erweiterung Wolf</i>
<i>Wolfgottesacker</i>	<i>SF Gruppe 1 und 2</i>	<i>SF Gruppe 1-4</i>
<i>St. Alban-Ring</i>	<i>SF Gruppe 3, TBA</i>	<i>TBA</i>
<i>Binningerstrasse</i>	<i>SF Gruppe 4</i>	<i>aufgehoben</i>
<i>Breite</i>	<i>SF Gruppe 5</i>	<i>SF Gruppe 5</i>

<i>Bruderholz</i>	<i>SF Gruppe 6</i>	<i>SF Gruppe 6</i>
<i>Margarethen</i>	<i>SF Gruppe 7</i>	<i>SF Gruppe 7</i>
<i>St. Alban</i>	<i>SF Gruppe 8</i>	<i>aufgehoben</i>
<i>Wallstrasse</i>	<i>SF Gruppe 9, TBA</i>	<i>TBA</i>
<i>Peter-Merian-Strasse</i>	<i>TBA</i>	<i>SF Gruppe 8 und 9</i>

Die Neuverteilung bringt folgende Vorteile für die SF und das TBA:

- Die SF kann die Anzahl der Standorte von 8 auf 5 verringern. Die Führung der Gruppen vereinfacht sich.
- Die SF bekommt mit dem erweiterten Magazin Wolfgottesacker und mit dem Magazin Peter Merian-Strasse des TBA zwei optimale neue Standorte.
- Das TBA kann in den Stützpunkten am St. Alban-Ring und an der Wallstrasse seine bestehende Situation verbessern.

Die Umsetzung des neuen Magazinkonzeptes ergibt am Standort Wolfgottesacker Handlungsbedarf. Für die Belegung mit 26 MitarbeiterInnen (vier Gärtnergruppen von vier bis sechs Personen, ein Maschinist, temporäre Mitarbeiter) sind Garderoben mit der entsprechenden Infrastruktur sowie ein Aufenthaltsraum für Verpflegung und Mitarbeiterorientierungen erforderlich. Zusätzlich zum bestehenden Magazin (240 m²) sind weitere 250 m² Abstellflächen für Maschinen und Geräte bereit zu stellen.

3. DAS VORHABEN

3.1 Das Konzept

Für die Umsetzung der baulichen Bedürfnisse am Wolfgottesacker sind verschiedene Varianten bezüglich der finanziellen und betrieblichen Vor- und Nachteile geprüft worden. Als wirtschaftlich günstigste Lösung ist schliesslich der Neubau eines einfachen Magazingebäudes im bestehenden Werkhof sowie der Umbau des Pfortnergebäudes für die Mannschaft evaluiert worden. Die Vorteile dieser Lösung liegen insbesondere in der Entflechtung der Nutzungen, in der effizienten Nutzung der Areale sowie in der Wirtschaftlichkeit (insgesamt geringste Kosten). Gleichzeitig können dringend anstehende Instandsetzungsmassnahmen an der geschützten Bausubstanz ausgeführt werden.

3.2 Das Magazingebäude

Das neue Magazingebäude ist freistehend und kommt unmittelbar neben das bestehende Magazin zu liegen. Das Gebäude besteht aus einer einfachen Holzkonstruktion und ist unbeheizt. Der tendenziell zunehmenden Automatisierung und Mechanisierung wird mit einer Flächenreserve von rund 10% Rechnung getragen. Für die Erschliessung des neuen Gebäudes sind die Beläge der Zufahrtswege anzupassen.

3.3 Das Pförtnerhaus (Garderobengebäude)

Das Portalgebäude ist 1872 erstellt und im Jahre 1940 saniert worden. Im Bereich der Pförtnerwohnung sind seither lediglich fallweise Reparaturen ausgeführt worden. Die Bausubstanz ist deshalb heute dringend sanierungsbedürftig.

Die Wohnung ist derzeit noch von einer hochbetagten Frau bewohnt, welche im Laufe des Jahres 2005 ausziehen wird. Die Kosten für die Instandsetzung des Gebäudes betragen insgesamt rund CHF 700'000.-- (Dach und Fach, Innenausbau). Dies entspricht mit dem Betrag von CHF 500.--/m³ einer für die Gesamtanierung eines Baudenkmals üblichen Grössenordnung. Zusätzlich fallen für Vorbereitungsarbeiten (Ausbrüche), Sanierung der Kanalisation, Umgebungsarbeiten sowie Baunebenkosten rund CHF 150'000.-- an.

Die Pförtnerwohnung wird in dieser Funktion künftig nicht mehr benötigt. Die Struktur und das Flächenangebot eignen sich sehr gut für den Einbau der Personalräume der Stadtgärtnerei. Die Mehrkosten für eine Umnutzung zum Garderobengebäude der Stadtgärtnerei gegenüber einer Instandsetzung als Wohnhaus betragen insgesamt rund CHF 400'000.--.

Das Projekt sieht vor, die Garderoben (Umkleideräume und sanitäre Einrichtungen) für Frauen und Männer mit der bestehenden Raumgliederung im Erd- und 1. Obergeschoss unterzubringen. Die Garderoben werden mit Doppelfachschränken und Sitzbänken in der notwendigen Zahl ausgerüstet. Das Dachgeschoss wird als Aufenthaltsraum hergerichtet und erhält zusätzlich eine Kochnische. Im Kellergeschoss müssen die Elektro-, Warmwasser- und Kaltwasser- sowie die Heiz-Verteilung erneuert werden. Ein Kellerraum wird als Trocknungsraum für die Kleider hergerichtet. Die Kanalisationsleitungen müssen vollständig erneuert werden.

4. KOSTEN

Für die Erstellung des Magazingebäudes sowie für die Sanierung und den Umbau des Pförtnergebäudes sind die Kosten mit einer Kostengenauigkeit von +/-10% (Index Stand April 2004, 107.6 Punkte, Basis ZBI 1998) wie folgt ermittelt worden:

4.1 Kosten Magazingebäude

<i>BKP</i>	<i>Arbeitsgattung</i>	<i>Betrag</i>
2	Gebäude gemäss GU-Offerte	CHF 230'000.--
23	Elektroarbeiten	CHF 5'000.--
29	Honorare	CHF 43'000.--
4	Umgebungsarbeiten, inkl. Kanalisation	CHF 90'000.--
5	Nebenkosten	CHF 6'000.--
	Reserve	<u>CHF 26'000.--</u>
	Total Magazingebäude (inkl. MWst)	<u>CHF 400'000.--</u>

4.2 Kosten Pförtnerhaus (Garderobengebäude)

<i>BKP</i>	<i>Arbeitsgattung</i>	<i>Betrag</i>
1	Vorbereitungsarbeiten	CHF 51'000.--
211	Baumeisterarbeiten	CHF 100'000.--
214	Montagebau in Holz	CHF 5'000.--
216	Natur- und Kunststeinarbeiten	CHF 4'000.--
221	Fenster, Aussentüren, Tor	CHF 130'000.--
222	Spenglerarbeiten	CHF 60'000.--
224	Bedachungsarbeiten	CHF 75'000.--
225	Spezielle Dichtungen und Dämmungen	CHF 2'000.--
227	Äussere Oberflächenbehandlungen	CHF 36'000.--
23	Elektroanlagen	CHF 41'000.--
241	Heizungsanlagen	CHF 60'000.--
244	Lüftungsanlagen	CHF 30'000.--
25	Sanitäranlagen	CHF 77'000.--
271	Gipserarbeiten	CHF 50'000.--
272	Metallarbeiten	CHF 2'000.--
273	Schreinerarbeiten	CHF 30'000.--
275	Schliessanlagen	CHF 2'000.--
276	Innere Abschlüsse	CHF 3'000.--
281	Boden- und Wandbeläge	CHF 53'000.--
285	Innere Oberflächenbehandlungen	CHF 60'000.--
286	Bauaustrocknung	CHF 1'000.--
287	Baureinigung	CHF 5'000.--
29	Honorare	CHF 173'000.--
4	Umgebung, inkl. Kanalisation	CHF 55'000.--
5	Nebenkosten	CHF 22'000.--
9	Ausstattung	CHF 53'000.--
	Reserve	<u>CHF 120'000.--</u>
	Total Pförtnerhaus (inkl. MWst)	<u>CHF 1'300'000.--</u>

5. DIE FOLGEKOSTEN

Die geplanten Massnahmen ziehen eine Erhöhung der Betriebs- und Unterhaltskosten nach sich. Diese werden teilweise durch den Wegfall entsprechender Kosten an den aufgegebenen Standorten Binningerstrasse und St. Alban-Ring kompensiert. Die verbleibenden Folgekosten beschränken sich deshalb weitgehend auf die dringend notwendige Verbesserung der bestehenden Garderobensituation im Wolfgottesacker (Verlegung Garderobe vom Aufbahrungstrakt ins Pfortnerhaus). Sie müssen im Rahmen des bestehenden Budgets der Stadtgärtnerei aufgefangen werden.

Durch die Erstellung eines zusätzlichen Gebäudes entstehen auch zusätzliche Gebäudeunterhaltskosten. Diese belaufen sich auf jährlich ca. CHF 4'000.--. Sie werden über die Unterhaltspauschale des Hochbau- und Planungsamtes, Hauptabteilung Hochbau abgedeckt.

Aufgrund der geplanten Massnahmen ist eine Effizienzsteigerung im Unterhaltsbetrieb der Stadtgärtnerei möglich, welche sich in Form einer Budgetreduktion niederschlägt. Diese Einsparung lässt sich jedoch derzeit nicht genau beziffern.

Ebenso entfällt die Nutzung von vermietbaren Einstellflächen in der von der Zentralstelle für staatlichen Liegenschaftsverkehr (ZLV) verwalteten Einstellhalle am Standort St. Alban (Sevogelstrasse).

6. TERMINE

Die Planerevaluation ist in der zweiten Jahreshälfte 2005 vorgesehen. Vorbehältlich der Genehmigung der Kredite durch den Grossen Rat soll die Planung der Bauvorhaben noch im Jahre 2005 aufgenommen werden.

7. SCHLUSSBEMERKUNG UND ANTRAG

Das Finanzdepartement hat den vorliegenden Ausgabenberichtsentswurf gemäss §55 des Finanzhaushaltgesetzes geprüft.

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen beantragen wir dem Grossen Rat des Kantons Basel-Stadt die Annahme der folgenden Beschlussentwürfe.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt

Der Präsident

Der Staatsschreiber

Dr. Ralph Lewin

Dr. Robert Heuss

Beilagen:

- Situationsplan M. 1:1000 Garderoben- und Magazingebäude
- Grundriss Erdgeschoss M. 1:100 Garderobengebäude
- Grundriss Erdgeschoss M. 1:100 Magazingebäude

Grossratsbeschluss

betreffend

Wolgottesacker,

Neubau Magazingebäude

(vom)

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, auf Antrag des Regierungsrates, bewilligt:

://: dem Baudepartement für den Neubau eines Magazingebäudes für die Stadtgärtnerei und Friedhöfe auf dem Wolgottesacker den hierfür erforderlichen Kredit in der Höhe von CHF 400'000.-- (Index 107.6 Punkte, Basis April 2004, ZBI 1998) zu Lasten der Investitionsrechnung Baudepartement, Hauptabteilung Hochbau (Pos. 6406.300.21015), verteilt auf die Jahre 2005 (CHF 350'000.--) und 2006 (CHF 50'000.--).

Dieser Beschluss ist zu publizieren.

Grossratsbeschluss

betreffend

Wolfgottesacker,

Umbau und Sanierung Pförtnergebäude

(vom)

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, auf Antrag des Regierungsrates, bewilligt:

://: dem Baudepartement für den Umbau und die Sanierung des Pförtnergebäudes auf dem Wolfgottesacker den hierfür erforderlichen Kredit in der Höhe von CHF 1'300'000.-- (Index 107.6 Punkte, Basis April 2004, ZBI 1998) zu Lasten der Investitionsrechnung Baudepartement, Hauptabteilung Hochbau (Pos. 6406.300.21018), verteilt auf die Jahre 2006 (CHF 1'250'000.--) und 2007 (CHF 50'000.--).

Dieser Beschluss ist zu publizieren.