



Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt

An den Grossen Rat

09.0844.01

BVD//P090844
Basel, 3. Juni 2009

Regierungsratsbeschluss
vom 2. Juni 2009

Ausgabenbericht

Elisabethenanlage

Sanierung und Umbau der ehemaligen Friedhofkapelle

Inhaltsverzeichnis

1. Begehren	3
2. Ausgangslage	3
3. Sanierung und Umbau der ehemaligen Friedhofkapelle.....	4
3.1 Würdigung des Gebäudes	4
3.2 Projektziele.....	5
3.3 Bauprojekt	5
4. Kosten	6
4.1 Bau- und Sanierungskosten.....	6
4.2 Unterhalts- und Betriebskosten.....	7
4.3 Wirtschaftlichkeit.....	7
5. Termine.....	8
6. Antrag	8

1. Begehren

Mit diesem Ausgabenbericht beantragen wir Ihnen, für die Sanierung und den Umbau der ehemaligen Friedhofkapelle in der Elisabethenanlage den erforderlichen Kredit in der Höhe von CHF 1'030'000 (Index April 2008, 118.3 Punkte, Basis Schweizerischer Baupreisindex Region Nordwestschweiz BINW 1998) zu Lasten der Rechnungen 2009 und 2010, Pos. 4206.300.26000, zu bewilligen.

2. Ausgangslage

Im Anschluss an die Neugestaltung des Centralbahnplatzes veranstaltete das Bau- und Verkehrsdepartement im August 2001 einen Projektwettbewerb für die Neugestaltung der Elisabethenanlage. Die Planerteams (Landschaftsarchitekten/-innen, Architekten/-innen und Künstler/innen) hatten die Aufgabe, mit einer guten Planung dafür zu sorgen, dass in der Elisabethenanlage eine Durchmischung der unterschiedlichsten Nutzungen stattfindet. Unter Einbezug der vorhandenen baulichen Elemente (Kapelle, Pavillon) sollten sie unterstützend wirken, dass sich an diesem Ort verschiedene Nutzergruppen aufhalten. Die unterschiedlichsten Menschen sollen sich hier begegnen, sich an diesem Ort wohl und sicher fühlen. Dabei spielt die zukünftige Nutzung der ehemaligen Friedhofkapelle eine zentrale Rolle. In der Kreditvorlage für die Neugestaltung der Elisabethenanlage vom 27. November 2005, die in einer Volksabstimmung angenommen wurde, wurde deshalb die geplante, auf den Park orientierte Nutzung der Friedhofkapelle bereits beschrieben.

In der Zwischenzeit ist die Umgestaltung der Elisabethenanlage durch das Bau- und Verkehrsdepartement abgeschlossen. Mit einer neuen Wegführung können die grossen Besucher/-innen-Ströme vom und zum Bahnhof gut aufgefangen werden. Innerhalb der Parkanlage wurden neue Bäume gepflanzt. An den Parkrändern gab es umfangreiche Neupflanzungen, die den inneren Bereich der Parkanlage gegen die Strassen hin abschirmen. Um die Anlage grosszügiger und übersichtlicher zu gestalten, wurden die Sträucher komplett entfernt. Unter den Bäumen erstrecken sich mit leichter Geländemodellierung durchgängig Rasen- und Wiesenflächen. Die neue Beleuchtung in der Elisabethenanlage verleiht der Anlage - wenn es dunkel wird - eine besondere Atmosphäre und sorgt dafür, dass sich die Besucher/-innen wohl fühlen.

Finanziert wurde die Neugestaltung der Elisabethen-Anlage mit einem Baukredit¹ aus Mitteln des Mehrwertabgabefonds in Höhe von CHF 3'100'000. Gemäss den rechtlichen Vorgaben des Bau- und Planungsgesetzes² sind die Mittel des Mehrwertabgabefonds zweckgebunden für die Neuanlage oder Aufwertung von öffentlichen Grünanlagen zu verwenden. Daher konnte das aus dem Wettbewerb resultierende Teilprojekt „Sanierung und Umnutzung der ehemaligen Friedhofkapelle“ zu einer parkorientierten Nutzung nicht zeitgleich mit der Parkanlage aus dem MWA-Fonds realisiert werden.

¹ Grossratsbeschluss 05/23/15G vom 08.06.2005, bzw. Ablehnung Referendum vom 27.11.2005

² Bau- und Planungsgesetz §120, Abs.2 sowie §86, Abs. 1, lit. a) und c) Bau- und Planungsverordnung

3. Sanierung und Umbau der ehemaligen Friedhofkapelle

3.1 Würdigung des Gebäudes

Ursprünglich nach Plänen des Architekten Melchior Berri aus den Jahren 1847 bis 1850 als Leichenhaus mit einer kleinen Wohnung für den Abwart konzipiert, wurde das Gebäude 1903 in eine Abdankungskapelle vom damaligen Kantonsbaumeister Theodor Hünerwadel umgebaut. Weitere äussere Veränderungen erfuhr das Bauwerk 1918 anlässlich seiner Profanierung als Magazin des Kanalisationsbüros, als parkseitig ein Schopf angebaut wurde.

Die ursprünglich vermutlich klassizistische Kapelle Berri's verwandelte Hünerwadel 1903 durch den Umbau in ein Gebäude von schlichtem, neobarockem Charakter. Prägendes Merkmal ist der Windfang mit der darüber liegenden runden Fensteröffnung, wodurch sich die umgebaute Kapelle stilistisch an das neobarock geprägte, im Jahr 1903 eröffnete Schulhaus an der De Wette-Strasse anlehnt.

Der eingeschossige Bau mit der Eingangsfassade auf der Schmalseite gegen die De Wette-Strasse, erscheint als bestehe er aus zwei aneinander geschobenen Baukörpern. Dieser Eindruck wird dadurch hervorgerufen, dass die beiden Teile separat überdacht sind und ihre Dächer eine unterschiedliche First- und Traufhöhe aufweisen. Zwei mal zwei gekoppelte Stichbogenfenster öffnen sich im vorderen Gebäudeteil zur Strasse. Im hinteren, leicht höheren Teil sind es einfache, etwas höhere Stichbogenfenster.

Der Kapelle, deren heutige neobarocke Gestalt auf den Umbau der Berri'schen Friedhofkapelle durch Hünerwadel zurückzuführen ist, darf ein guter Eigenwert im Sinne der Denkmalpflege zugesprochen werden. Sie ist das letzte Zeugnis davon, dass sich auf diesem Areal einst der Elisabethenfriedhof befand. Das Gebäude ist nicht im Denkmalverzeichnis eingetragen, hat aber den Status eines schützenswerten Baudenkmals im Sinne von §5 des Denkmalschutzgesetzes. Die Erhaltung und Sicherung der Denkmäler wird von §6 dieses Gesetzes explizit verlangt, bzw. ist über die wirtschaftlichen, praktischen und ästhetischen Interessen des Eigentümers zu stellen.

Das Gebäude ist sowohl innen als auch aussen dringend sanierungsbedürftig. An der Aussenfassade bröckelt der Putz, die parkzugewandte Seite ist nach dem Abbruch des parkseitig angebauten Schopfes in einem sehr schlechten Zustand. Im Innern sind die elektrischen und sanitären Anlagen ebenfalls in einem desolaten Zustand und müssen von Grund auf saniert werden. Heizung und Fenster entsprechen in keinsten Weise heutigen Standards. Das Gebäude ist momentan ungenutzt.



3.2 Projektziele

Die zukünftige Nutzung des Gebäudes soll auf die neue Parkanlage ausgerichtet sein. Die Friedhofkapelle soll zusammen mit dem ehemaligen Musikpavillon und dem Strassburgerdenkmal ein Ensemble bilden. Die sanierte und umgebaute Friedhofkapelle soll mit ihrer Nutzung auf den Park ausstrahlen und zur Durchmischung und Belebung aktiv beitragen. Die Menschen sollen sich an diesem Ort begegnen, sich gerne hier aufhalten und wohl fühlen. Denkbar für die Nutzung des Gebäudes ist z.B. eine Café-Bar, die mit einer Terrasse auf den Park ausstrahlt. Ein ganzjähriger Betrieb wird angestrebt. Der ehemalige Musikpavillon kann für zusätzliche Events, Veranstaltungen, Sommer-Buvette oder ähnliches mitbenutzt werden.

Mit der Sanierung und Umgestaltung sollen die folgenden Ziele verfolgt werden:

- Erhaltungssanierung eines schutzwürdigen Gebäudes (Denkmalpflege),
- Auf den Park orientierte Nutzung zur Belebung und Durchmischung der Elisabethen-anlage,
- Steigerung der Aufenthaltsqualität in der Elisabethen-Anlage im Übergang Centralbahnplatz – Innenstadt.

Die Friedhofkapelle befindet sich im Verwaltungsvermögen der Stadt Basel. Innerhalb der Projektvorbereitung erfolgte auch die Abwägung einer Einrichtung eines dauernden und selbständigen Baurechts (Umwidmung Finanzvermögen – Baurechtsparzelle) an einen privaten Baurechtsnehmer. Der Entscheid zum Verbleib des Gebäudes im Verwaltungsvermögen hat aus Sicht der Verwaltung folgende Vorteile:

- Verwendung des Gebäudes für öffentliche Zwecke bleibt erhalten,
- Der Kanton kann auf das dem öffentlichen Zweck dienende Gebäude Einfluss nehmen, ebenso auf dessen Umbau und Umnutzung (Die neue Nutzung z.B. durch ein öffentliches Parkcafé soll zur Belebung und Durchmischung der Parkanlage aktiv beitragen),
- Mittels Pachtvertrag soll eine für den Restaurationsbetrieb geeignete Person oder Institution verpflichtet werden,
- Im Falle eines Konkurses des Betreibers resp. der Betreiberin des Cafés bildet die Liegenschaft nicht Teil der Konkursmasse.

3.3 Bauprojekt

Das aus dem Wettbewerb resultierende Teilprojekt „Sanierung und Umnutzung der ehemaligen Friedhofkapelle“ wurde von den Architekten in Zusammenarbeit mit der Basler Denkmalpflege, der Stadtgärtnerei, den Immobilien Basel-Stadt und dem Hochbau- und Planungsamt entwickelt. Es beinhaltet die Sanierung der Gebäudehülle (Dach, Fenster, Fassade), der Innenräume und der Haustechnik sowie den Einbau einer minimalen Infrastruktur (Toilettenanlage und Lager).

Der Ausbau zu einem Parkcafé (Kücheneinrichtung, Theke/Bar und Ausstattung) ist nicht Teil des Projekts; dieser wird vollumfänglich vom Betreiber finanziert.

Zwei neue, grosse Fenster sollen das Gebäude zum Park hin öffnen. Die besondere Form der Fenster weist die Passanten/-innen auf die Nutzung des Gebäudes hin. Von innen inszenieren die ovalen Fenster den Blick in den Park in der Tradition der romantischen Sicht auf die Natur. Im Sommer verbinden die grossen Öffnungen innen und aussen miteinander: von der Bar aus wird die grosse Gartenterrasse bedient. Im Innern sollen die ursprünglichen, grosszügigen Räumlichkeiten wiederhergestellt und die alten sakralen Gewölbe sichtbar gemacht werden.

Im vorderen Teil des Gebäudes zum De Wette-Schulhaus soll ein grosszügiger Raum eingerichtet werden, der mit Tischen und Stühlen für Gastronomie Zwecke genutzt werden kann. Im hinteren Teil des Gebäudes sollen die sanitären Einrichtungen und Platz für eine grosszügige Bar vorgesehen werden. Im Projekt ist eine minimale, auf Nichtraucherbetrieb ausgelegte Lüftung vorgesehen.

4. Kosten

4.1 Bau- und Sanierungskosten

Die Kosten für Sanierung und Umbau der ehemaligen Friedhofskapelle wurden vom beauftragten Planerteam anhand von Richtofferten und Erfahrungswerten ermittelt. Die nachfolgende Kostenübersicht ist nach dem Baukostenplan (BKP) gegliedert. Die Kostengenauigkeit beträgt entsprechend dem Planungsstand und gemäss SIA +/- 10%.

BKP	Arbeitsgattung	BKP 2-stellig	BKP 1-stellig
1	Vorbereitungsarbeiten		CHF 35'400
10	Abbrüche	35'400	
2	Gebäude		CHF 879'500
21	Rohbau 1	128'000	
22	Rohbau 2	211'000	
23	Elektroanlagen	54'200	
24	Heizung, Lüftung, Klimaanlage	102'200	
25	Sanitäranlagen	33'600	
27	Ausbau 1	58'600	
28	Ausbau 2	46'900	
29	Honorare	245'000	
(3)	<i>Betriebseinrichtungen (zu Lasten des Pächters)</i>	<i>(CHF 300'000)</i>	
4	Umgebung		CHF 50'000
41	Werkleitungen	22'300	
43	Belagsarbeiten	27'700	
5	Baunebenkosten und Reserven		CHF 115'100
51	Bewilligungen, Gebühren	4'000	

52	Nebenkosten	17'500
58	Rückstellungen und Reserven	93'600
	10%	

Total Baukosten, inkl. MWSt.**CHF 1'030'000***Index April 2008, 118.3 Punkte, Basis BINW 1998**Kennwerte*

Umbautes Volumen nach SIA 416	789 m ³
Kosten BKP 2 in CHF pro m ³	1'114 CHF/m ³

Geschossfläche nach SIA 416	143 m ²
Kosten BKP 2 in CHF pro m ²	6'150 CHF/m ²

Diese Kennzahlen sind in diesem Fall wenig aussagekräftig, da es sich hier um einen intensiven baulichen Eingriff in ein kleines Gebäudevolumen handelt.

4.2 Unterhalts- und Betriebskosten

Die Unterhaltskosten gehen zu Lasten des Eigentümers und werden mit 2% der Investitionssumme veranschlagt. Dies entspricht dem Betrag von rund CHF 20'000 pro Jahr.

Die Betriebskosten sind abhängig vom Konzept des Betreibers. Dieser trägt die Investition für die Betriebseinrichtung, deren Unterhalt und die Betriebskosten vollumfänglich selber.

4.3 Wirtschaftlichkeit

Ein im Auftrag der Eigentümerversammlung (BVD/IBS) erstelltes Betriebskonzept weist eine Wirtschaftlichkeit für eine Nutzung als Restaurant und/oder Café aus. Damit eine öffentliche gastronomische Nutzung an diesem Ort wirtschaftlich sein kann, braucht es ein ganztägiges Restaurationsangebot an 200 Tagen. Das Speiseangebot soll einfach, attraktiv und preiswert sein. Als Kundensegmente gelten Laufkundschaft, Arbeitskräfte aus der Umgebung und geschlossene Gesellschaften. Das Detailkonzept des Betreibers soll sich an diesen Vorgaben orientieren.

Gemäss diesem Betriebskonzept kann auf der Basis einer Umsatzmiete mit Einnahmen von jährlich rund CHF 54'000 gerechnet werden (inkl. der Gebühr für die Allmendbewilligung für Boulevardrestaurants und -Cafés in der Höhe von ca. CHF 10'000 jährlich). Das Konzept sieht eine werterhaltende und nutzungsorientierte Sanierung als Vorinvestition durch den Kanton Basel-Stadt vor.

Der zukünftige Betreiber soll über ein öffentlich publiziertes Auswahlverfahren durch ein kantonales Fachgremium ermittelt werden. Dieses Verfahren soll im Juni/Juli 2009 durchgeführt werden, es steht unter dem Vorbehalt eines positiven Grossratsbeschlusses zum Bau- und Sanierungskredit. Mit der Durchführung dieses Verfahrens kann der geforderte Nachweis

der Wirtschaftlichkeit der Umnutzung erbracht werden. Schwerpunkte der Auswahlkriterien sind konzeptionelle und betriebswirtschaftliche Inhalte des öffentlich gastronomischen Potentials des Ortes. Vorbehältlich der Zustimmung des Grossen Rates lassen sich die Sanierungs- und Umbaumassnahmen zusammen mit dem oder den zukünftigen Betreibern umsetzen.

5. Termine

Für die Ausführungsplanung und die Realisierung wird mit ca. 15 Monaten gerechnet. Mit der Ausarbeitung des Bauprojektes soll noch Ende 2009 begonnen werden. Wenn im 1. Quartal 2010 mit den Bauarbeiten begonnen werden könnte, so wäre eine Eröffnung des Parkcafés im Sommer 2010 denkbar.

6. Antrag

Das Finanzdepartement hat den vorliegenden Ausgabenbericht gemäss §55 des Gesetzes über den kantonalen Finanzhaushalt (Finanzhaushaltgesetz) vom 16. April 1997 überprüft.

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

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Dr. Guy Morin
Präsident



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin

Beilagen

- Entwurf Grossratsbeschluss
- Pläne: Situation, Grundrisse, Schnitte, Fassaden und Visualisierungen

Grossratsbeschluss

Elisabethenanlage

Sanierung und Umbau der ehemaligen Friedhofkapelle

(vom [Hier Datum eingeben])

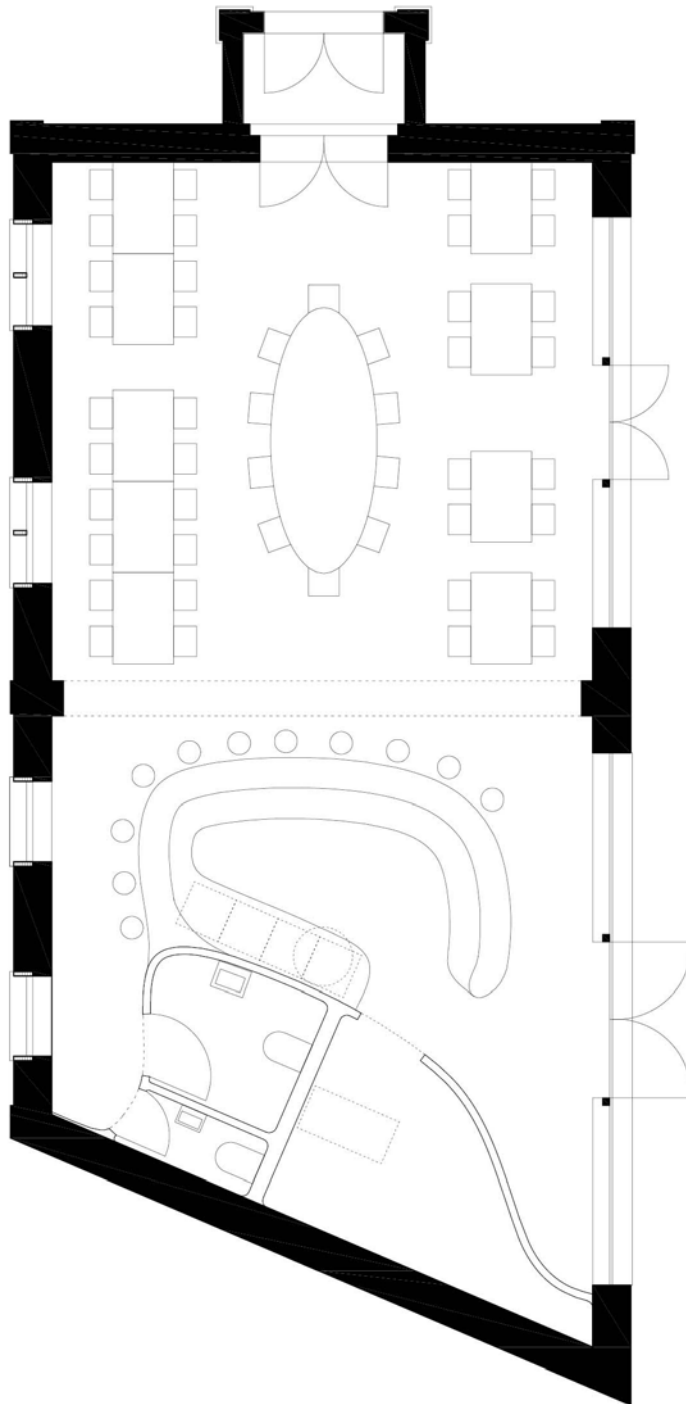
Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, nach Einsicht in den oben stehenden Ausgabenbericht und in den Bericht Nr. [Hier Nummer des GRK-Berichts eingeben] der [Hier GR-Kommission eingeben]-Kommission, beschliesst:

://: Für die Sanierung und den Umbau der ehemaligen Friedhofkapelle in der Elisabethenanlage wird ein Kredit in der Höhe von CHF 1'030'000 (Index April 2008, 118.3 Punkte, Basis Schweizerischer Baupreisindex Region Nordwestschweiz BINW 1998) zu Lasten der Rechnungen 2009 bis 2010, Pos. 4206.300.26000, bewilligt.

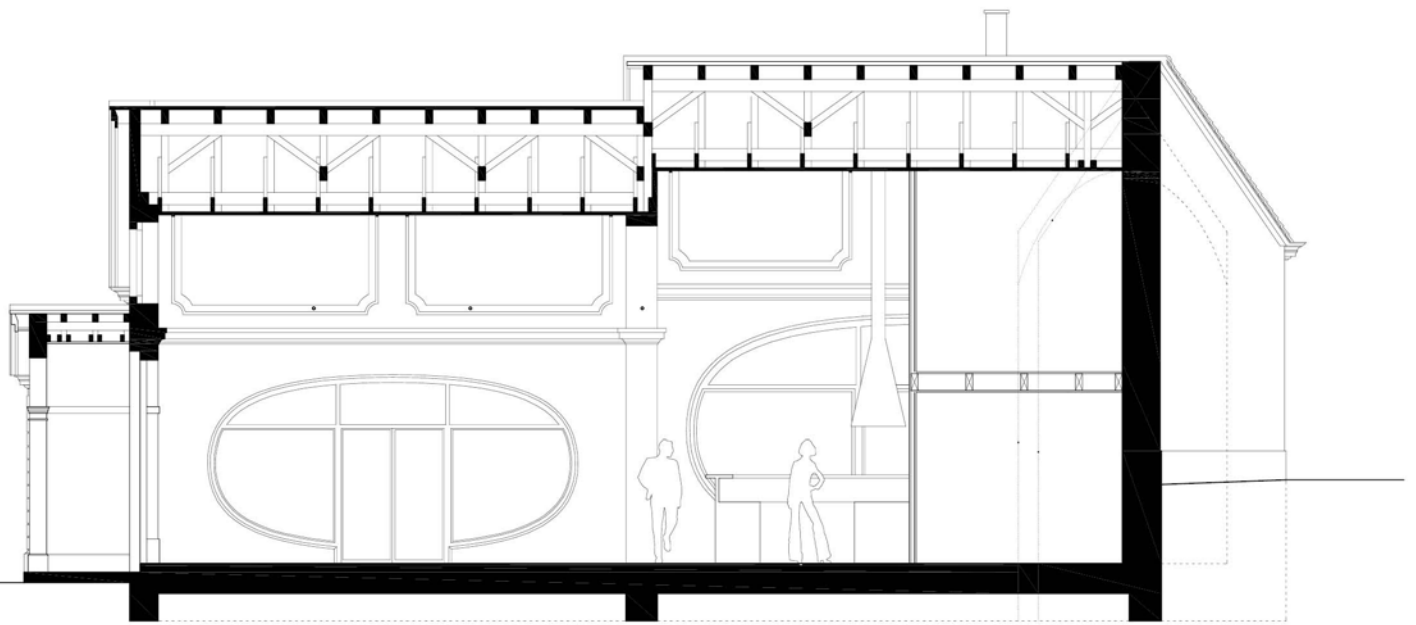
Dieser Beschluss ist zu publizieren.



Elisabethenanlage
ehem. Friedhofkapelle



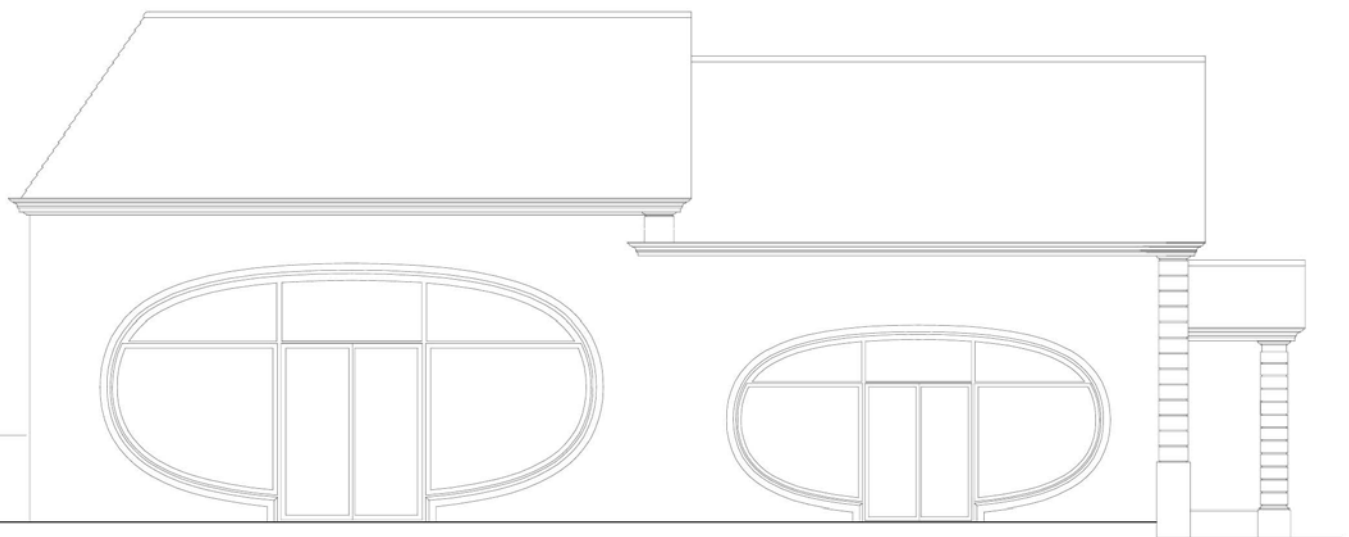
Grundriss Erdgeschoss



Schnitt A-A



Ansicht Nord-West



Ansicht Süd-Ost

