



Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt

An den Grossen Rat

09.0996.01

ED/P090996
Basel, 24. Juni 2009

Regierungsratsbeschluss
vom 23. Juni 2009

Ratschlag

Gewährung eines Investitionsbeitrages an die Sanierungsarbeiten des Bürgerlichen Waisenhauses Basel in den Jahren 2009 bis 2010

1. Inhaltsverzeichnis

1. Inhaltsverzeichnis	2
2. Begehren	3
3. Begründung	3
4. In den Jahren 2009 bis 2010 anstehende Projekte	4
4.1 Massnahmen	4
4.2 Kostenübersicht	5
5. Ausblick auf weitere Unterhaltsarbeiten nach dem Jahr 2010	6
6. Antrag	6

2. Begehren

Mit dem vorliegenden Ausgabenbericht beantragen wir Ihnen, an die in den Jahren 2009-2010 anstehenden Sanierungsarbeiten des Bürgerlichen Waisenhauses einen Investitionsbeitrag von CHF 1'561'500 zu gewähren, verteilt auf die Jahre 2009 (CHF 630'000) und 2010 (CHF 931'500).

3. Begründung

Das Bürgerliche Waisenhaus befindet sich in den historischen Gebäuden zwischen dem Theodorskirchplatz und dem Oberen Rheinweg. Die Gebäude sind teilweise mehrere hundert Jahre alt. Auf Grund des Alters, der geschichtlichen und kulturellen Werthaltigkeit sowie der Unterschützstellung der Gebäude entsteht ein Mehraufwand hinsichtlich der Kosten für Unterhalt, Erhalt und Erneuerung. Gleichzeitig verursacht die öffentliche zur Verfügungsstellung der Gebäude auch direkte Kosten (wie Reinigung, Personal, Administration etc.). Der Waisenhausbetrieb kann auf Grund von finanziellen Zuwendungen sowie von Erträgen für die Aufrechterhaltung des laufenden Unterhalts aufkommen. Periodisch anfallende, weitergehende Erneuerungen im Sinne der Erhaltung des Waisenhauses als Kulturgut übersteigen jedoch die finanziellen Möglichkeiten des Waisenhauses.

Die Kantonale Denkmalpflege hat die Gebäude im gesamten Waisenhausareal inventarisiert und klassifiziert. Dabei hat sie die Gebäude in zwei Gruppen unterteilt: Gebäude und Gebäudeteile, an welchen sie einen denkmalpflegerischen Anspruch anmeldet und solche, welche für die Denkmalpflege nicht von Interesse sind. Im Weiteren kann man die Gebäulichkeiten auf dem Waisenhausareal nach ihrer Nutzungsart klassifizieren. In diesem Sinne gibt es Gebäude, die vom Waisenhaus nicht oder kaum selber genutzt werden und vorwiegend der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden, wie z.B. die Kirche. Weiter gibt es Gebäulichkeiten, die vom Waisenhaus entweder selbst genutzt oder fremdvermietet werden.

Seit Januar 2004 ist die Entgeltung für den Heimbereich des Waisenhauses mit einer Leistungsvereinbarung zwischen dem Kanton Basel Stadt, Erziehungsdepartement und der Bürgergemeinde der Stadt Basel, Bürgerliches Waisenhaus geregelt. Gemäss dem Konzept „Pädagogisches Verbundnetz“ ist die pädagogische Dauerbetreuung mit einem Tagesansatz pro Kind oder Jugendlicher vereinbart. Allerdings werden hierbei nur vom Heim genutzte Flächen im Tarif berücksichtigt. Eine Quersubventionierung ist vertraglich untersagt.

Nutzflächen, die vom Heim nicht selbst belegt werden, sind zu marktkonformen Konditionen an Dritte vermietet. Dank dieser Einnahmen ist einerseits eine Eigenbeteiligung (siehe unten) und andererseits ein kostenloser öffentlicher Zugang zum Kulturgut innerhalb des Waisenhaus-Areals möglich.

Vor diesem Hintergrund haben sich das Erziehungs-, das Finanzdepartement, die Denkmalpflege, die Bürgergemeinde und die Leitung des Waisenhauses gemeinsam auf einen Fi-

finanzierungsschlüssel geeignet. Für die nun anstehenden Sanierungskosten des Zeitraumes 2009-2010 gilt folgende Kostenaufteilung:

- **Kategorie I:** Für Gebäude und Gebäudeteile, die von hohem denkmalpflegerischem Interesse sind und die vom Waisenhaus nicht für die betriebliche Leistungserstellung genutzt, sondern vor allem der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden, übernimmt **der Kanton 100% der Sanierungskosten**.
- **Kategorie II:** Für Gebäude und Gebäudeteile, die von grossem denkmalpflegerischem Interesse sind und die vom Waisenhaus genutzt oder an Dritte vermietet werden, übernimmt **der Kanton 50% und das Waisenhaus 50% der Sanierungskosten**.
- **Kategorie III:** Für Gebäude und Gebäudeteile, welche nicht von denkmalpflegerischem Interesse sind und die vom Waisenhaus für die betriebliche Leistungserstellung genutzt oder an Dritte dauervermietet werden, übernimmt **das Waisenhaus 100% der Sanierungskosten**.

4. In den Jahren 2009 bis 2010 anstehende Projekte

4.1 Massnahmen

Im **Gebäude „Fruchtschütte“** stehen die Erneuerung der Sanitärzonen sowie die Renovation der Gebäudehülle an. Dieses Gebäude ist von denkmalpflegerischem Interesse und wird vom Waisenhaus selbst genutzt. Für die zu erwartenden Kosten für die Erneuerung der Sanitärzone von CHF 149'000 kommt das Waisenhaus zu 100% auf. Die zu erwartenden Kosten für die Renovation der Gebäudehülle von CHF 380'000 werden zu 50% vom Kanton und zu 50% vom Waisenhaus übernommen.

Im **„Bereich der Porte“** stehen Unterhalts- und Raumoptimierungsmassnahmen an. Die zu erwartenden Kosten von CHF 65'000 werden zu 100% vom Waisenhaus übernommen werden, da es sich um innerbetriebliche Massnahmen handelt.

Die **Gebäude „Excelsior und Basilisk“** bedürfen einer neuen Fenster- sowie einer Fassadenisolation. Es handelt sich um Gebäude, die vom Waisenhaus genutzt werden und für die Denkmalpflege von keinem Interesse sind. Für die zu erwartenden Kosten von CHF 400'500 kommt das Waisenhaus zu 100% auf.

„Sakristei und Kreuzgang“: In diesem Bereich steht dringend eine Renovation der Gebäudehülle an, damit die Gebäulichkeiten nicht durch eindringendes Wasser Schaden nehmen. Dieser Gebäudeteil, an welchem die Denkmalpflege ein hohes Interesse anmeldet, wird vom Waisenhaus nicht genutzt, sondern der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt. Die zu erwartenden Kosten von CHF 440'000 trägt der Kanton zu 100%.

„Nord-West-Flügel“: Hier steht eine Dachsanierung an, das Gebäude wird sowohl vom Waisenhaus genutzt wie auch fremd vermietet und ist von hohem denkmalpflegerischem In-

teresse. Daher sollen die Gesamtkosten von CHF 192'500 zu 50% vom Kanton und zu 50% vom Waisenhaus übernommen werden.

„Nord-West-Flügel“ Fassadensanierung: Das Gebäude wird vom Waisenhaus genutzt und ist von hohem denkmalpflegerischem Interesse, daher sollen die zu erwartenden Kosten von CHF 200'000 zu 50% vom Kanton und zu 50% vom Waisenhaus übernommen werden.

„Hauptgebäude“: Erneuerung des historischen Küchenvorraums sowie des Eingangsbereichs. Dieser Gebäudeteil wird auch vom Waisenhaus genutzt. Auf Grund der hohen denkmalpflegerischen Bedeutung und den damit verbundenen Auflagen und Einschränkungen ergeben sich trotz der vorgesehenen Sanierungsarbeiten keine Verbesserungen für die Nutzung durch das Waisenhaus. Daher sollen die zu erwartenden Kosten von CHF 128'500 zu 50% vom Kanton und zu 50% vom Waisenhaus getragen werden.

„Süd-Ost-Flügel“ Fassadensanierung: Dieser Gebäudeteil ist von denkmalpflegerischem Interesse und wird vom Waisenhaus genutzt. Die zu erwartenden Kosten von CHF 242'000 werden zu 50% vom Kanton und zu 50% vom Waisenhaus getragen werden.

„Areal-Aussenmauer“: Die anstehende Erneuerung der Aussenmauer erfolgt primär im Interesse des Erscheinungsbildes der Rheinpromenade (Oberer Rheinweg) und der Öffentlichkeit. Eine Instandhaltung durch das Waisenhaus ist aufgrund der finanziellen Situation nicht möglich. Daher werden die zu erwartenden Kosten von CHF 550'000 zu 100% vom Kanton getragen.

4.2 Kostenübersicht

Die oben aufgeführten Sanierungsarbeiten für die Jahre 2009-2010 ergeben ein Investitionsvolumen von insgesamt CHF 2'970'000. Bei der nachstehenden Kostenübersicht handelt es sich um Schätzungen der Baukosten, basierend auf einem Stand des Zürcher Indexes für Wohnbaukosten von 106,2 per 1. April 2007 (Basis: 1. April 2005). Die Kostengenauigkeit beträgt +/- 20%.

Massnahmen	Kosten in CHF	Anteil Kanton in %	Anteil Waisenh. in %	Anteil Kanton in CHF	Anteil Waisenh. in CHF	Jahr
Schoren 49, Basel	54'500	0%	100%	0	54'500	2009
Fruchtschütte: Erneuer. Sanitärzone	149'000	0%	100%	0	149'000	2009
Fruchtschütte: Gebäudehülle	380'000	50%	50%	190'000	190'000	2009
Porte	65'000	0%	100%	0	65'000	2009
Sakristei/Kreuzgang	440'000	100%	0%	440'000	0	2009
Excelsior - Basilisk	400'500	0%	100%	0	400'500	2010
Nordwest-Flügel Dach	192'500	50%	50%	96'250	96'250	2010
Nordwest-Flügel Fassade	200'000	50%	50%	100'000	100'000	2010
Hauptgebäude	128'500	50%	50%	64'250	64'250	2010
Südost-Flügel	242'000	50%	50%	121'000	121'000	2010
Areal-Aussenmauer	550'000	100%	0%	550'000	0	2010
Summe	2'802'000			1'561'500	1'240'500	

Von den Kosten für die Sanierungsarbeiten in Höhe von insgesamt CHF 2'802'000 gehen aufgrund des festgelegten Verteilschlüssels rund CHF 1'561'500 zu Lasten des Kantons und rund CHF 1'240'500 zulasten des Waisenhauses.

5. Ausblick auf weitere Sanierungsarbeiten nach 2010

Der mit dem vorliegenden Ratschlag beantragte Investitionsbeitrag an die Sanierungsarbeiten des Bürgerlichen Waisenhaus betrifft lediglich die in den Jahren 2009-2010 auszuführenden Arbeiten. Auch nach dem Jahre 2010 werden auf dem Waisenhausareal weitere Sanierungsarbeiten notwendig sein. An dieser Stelle sei insbesondere die gelegentlich anstehende Renovation der Gebäudehülle der Waisenhauskirche genannt.

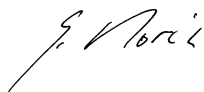
Gestützt auf die Erfahrungen der in den Jahren 2009-2010 auszuführenden Arbeiten wird dem Grossen Rat zu gegebenem Zeitpunkt ein weiterer Staatbeitrag beantragt werden.

6. Antrag

Das Finanzdepartement hat den vorliegenden Ratschlag 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 Beschlussentwurfes.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Dr. Guy Morin
Präsident



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin

Beilagen

- Entwurf Grossratsbeschluss
- Übersichtsplan über die Gebäude des Waisenhausareals, den denkmalpflegerischen Stellenwert und die Nutzungsart
- Klassifizierung der Denkmalpflege (Kategorien I - III)

Grossratsbeschluss

[Hier Titel eingeben]

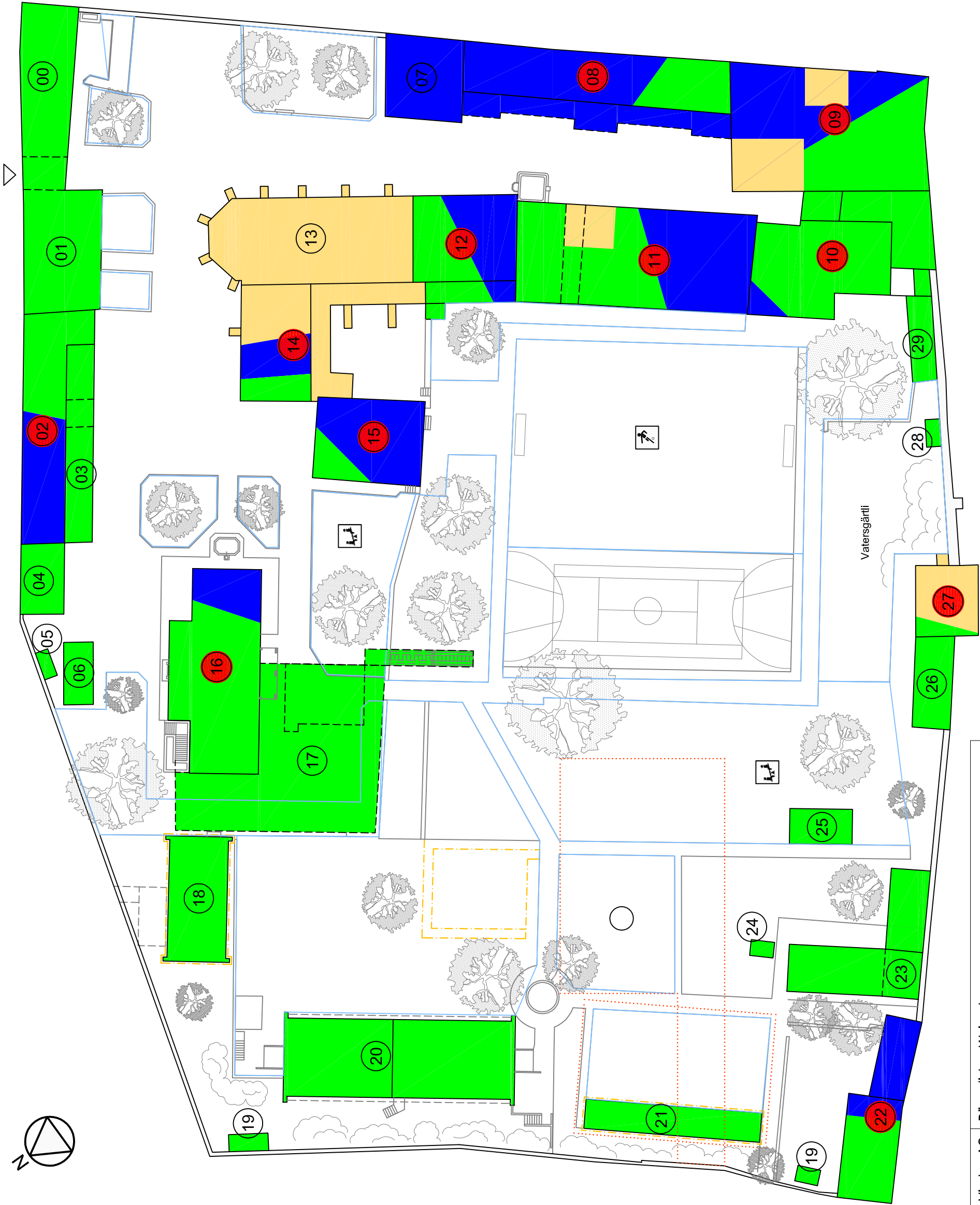
[Hier Untertitel eingeben]

(vom [Hier Datum eingeben])

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

://: An die in den Jahren 2009-2010 anstehenden Sanierungsarbeiten des Bürgerlichen Waisenhauses Basel wird ein Investitionsbeitrag in der Höhe von CHF 1'561'500 zu Lasten der Investitionsrechnung, Investitionsbereich Übrige gewährt. Die Jahresraten betragen CHF 630'000 (2009) und CHF 931'500 (2010).

Dieser Beschluss ist zu publizieren. Er unterliegt dem fakultativen Referendum.



NUTZUNGS - LEGENDE

00	Porte	EG	Empfang
		EG, OG	Abwart
01	Klosterstübli		
02	Horst		
		EG	Werkstätten
		OG	Extern (Musikwerkstatt)
03	Schreinerei		
04	Garagen		
05	Magazin		
06	Velounterstand		
07	Fidelio	EG - 3.OG	Musikwerkstatt
08	Südostflügel	1.OG, 2.OG	Minerva
09	Hauptgebäude Ost	EG	Küche
		1.OG	Extern, Minerva, BFA
		1.OG	Zscheckenbürlin Zimmer
		1.OG	Laienrefektorium
		2.OG	Extern
10	Hauptgebäude West	EG	Bibliothek
		1.OG	Cafeteria
		1.OG	Extern
		2.OG	Verwaltung
11	Nordwestflügel	EG	Kartäusersaal
		1.OG	Schaffnerstübl
		1.OG	Kids & Co
		2.OG	Durchgangsgruppe Kartause
12	Kartause	EG	Atelier / Werkraum
		1.OG, 2.OG	Kids & Co
13	Kirche		
14	Sakristei & Kreuzgang		
15	Fruchtschütte	EG	Waschküche
		1.OG	Lingerie
		2.OG, 3.OG	Job Vorlehre
16	Jugendgruppen (Orion & Sirius)	EG, 1.OG	Jugendgruppe Orion
		1.OG, 2.OG	Jugendgruppe Sirius
		3.OG	Extern
17	UG - Turnhalle, Fitnessraum		
18	Personalhaus		
19	Velounterstand		
20	Kindergruppen (Basilisk & Excelsior)	UG	Schulräume, Skikeller
		EG - 2.OG	Kindergruppe Basilisk & Excelsior
21	Gewächshaus		
22	Sunnehüsli	EG	Büro
		1.OG, 2.OG	Extern
23	Stall		
24	Kleintierstall		
25	Schopf		
26	Schopf		
27	Pulverturm	UG	Kelleräume
		EG - 2.OG	Extern
28	Laube "Vatersgärtli"		
29	Laube		

- Heim /-Nutzung
- Misch /-Nutzung
- Geplanter Neubau
- Fremd /-Nutzung
- Kultur /-Nutzung
- Geplanter Rückbau

Vischer AG Architekten + Planer 4020 Basel	Bürgerliches Waisenhaus Diverse Arbeiten im Waisenhaus Situation Übersichtsplan Projektstudie					
	Massstab	Datum	Autor	Visum	Auftrags-Nr.	Plan-Nr.
	1:500	10.05.2007	sgo		0346-08	
	Herdstrasse 10 Tel. 061 560 09 09 Fax 061 560 09 10					

Gebäude/-teil		I besonders wertvoll	II wertvoll	III
Torbau mit Porte und Wohnung			X	
Trotte			X	
Werkstattbau/„Horst“				X
Südostflügel mit „Fidelio“			X	
Hauptgebäude Ost	Zschekkenbürlinzimmer (1. OG)	X		
	Laienrefektorium (1. OG)	X		
	Küche		X	
	spätgot. Wendeltreppe		X	
	Gewölbekeller		X	
	übrige Räume		X	
Hauptgebäude West (Verwaltung)			X	
Nordwestflügel mit ehem. Scherhaus	Schaffnerstube	X		
	barockes Treppenhaus		X	
	übrige Räume Scherhaus		X	
	Kartäusersaal und Binnenwände darüber im 1.+2. OG			X
Ehem. Laienkirche („Kartause“)			X	
	Lettner	X		
Kirche (Chorbereich)		X		
Sakristeigebäude	Sakristei, Kapitelstube, Paramentenkammer, Bibliotheksgeschoss	X		
Kreuzgang		X		
Fruchtschütte	baul. Hauptstruktur		X	
	Innenräume			X
Kinderhaus (19. Jh.)				X
Lehrlingsheim				X
Personalhaus				X
Sunnehüsli	älterer Teil		X	
	jüngerer Teil			X
Pulverturm			X	