



## Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt

An den Grossen Rat

**07.5278.02**

**07.5288.02**

FD/P075278 / 075288  
Basel, 31. Oktober 2007

Regierungsratsbeschluss  
vom 30. Oktober 2007

**Interpellation Nr. 85 Alexander Gröflin betreffend Liegenschaften 46-66 an der Bäumlihofstrasse und  
Interpellation Nr. 91 Peter Zinkernagel betreffend Sanierungskonzept und Baustopp der "Wohnsiedlung Bäumlihof"**

(Eingereicht vor der Grossratssitzung vom 17. Oktober 2007)

Wir beantworten diese Interpellationen wie folgt:

### **Allgemeines**

In der Wohnüberbauung Bäumlihofstrasse entstehen aus ehemaligen Kommunalwohnungen moderne Stadtwohnungen in einem mittleren Segment mit einem attraktiven Preis-/Leistungsverhältnis. Dieses Wohnbauprojekt des Finanzvermögens, das insbesondere Familien ansprechen soll, ist ein wichtiger Beitrag zur Unterstützung des Politikschwerpunkts Stadtwohnen. Die Eigentümerversammlung liegt bei Immobilien Basel-Stadt, die Verantwortung für das Baumanagement bei der Hauptabteilung Hochbau des Hochbau- und Planungsamts (HPA-H) und die Realisierung wurde Generalunternehmern (GU) übertragen (Firma Glanzmann Service AG für Garagenanlage, Firma Losinger Construction AG für Wohnhäuser).

Als erste Bauetappe wurden zwischen Oktober 2006 und März 2007 die Tiefgaragen realisiert, deren Restarbeiten und Mängelbeseitigung im Mai 2007 abgeschlossen wurden. Mitte Februar 2007 erfolgte die Submission für den GU-Auftrag der Wohnbauten. Die Generalunternehmerleistungen wurden an den günstigsten Anbieter vergeben, wobei aufgrund des unerwartet hohen Submissionsergebnisses die möglichen Einsparungsoptionen des Angebotes ausgeschöpft werden mussten, was diverse Projektanpassungen nötig machte. Die Vergabe des GU-Auftrags erfolgte Mitte Mai an die Firma Losinger Construction AG, welche anschliessend ihrerseits die erforderlichen Ausschreibungen vornahm. Parallel zu den Projektanpassungen und der Vergabe wurden zwischen April und August 2007 notwendige Rückbauten innerhalb der Wohnungen und weitere Bauvorbereitungen vorgenommen. Die Baubewilligung für die Wohnbauten Bäumlihofstrasse wurde im Mai 2007 erteilt. Seit Vergabe des GU-Auftrags liegt die Verantwortung für den Baufortschritt beim Generalunternehmer, der die Umbau- und Sanierungsarbeiten am 8. Oktober 2007 begonnen hat. Die vertraglich zugesicherte Fertigstellung der ersten Wohnungsetappe ist im Frühsommer 2008,

so dass diese auf Juni 2008 vermietet werden können. Die Fertigstellung der letzten Wohnungsetappe erfolgt Mitte 2009.

## **Zu den einzelnen Fragen der Interpellation Nr. 85 Alexander Gröflin :**

### **1. Warum stehen die Arbeiten an diesen Liegenschaften still?**

Wie dem vorstehenden Bauablauf zu entnehmen ist, kam es zu keinem Stillstand der Arbeiten. Nach der Fertigstellung der Tiefgaragen wurden die notwendigen Rückbauarbeiten im Gebäudeinneren der Wohnhäuser vorgenommen (Ausbau von Küchen und Sanitärinstallationen, Abbruch von Böden und Unterlagsböden), Rissprotokolle erstellt und die Baustelleneinrichtung vorbereitet. Die aufgrund der hohen Submissionsofferten nötige Projektanpassung führte in der Übergangsphase zwischen dem Neubau der Tiefgaragen und den Sanierungsarbeiten an den Wohnhäusern zu einer reduzierten Bautätigkeit, aber nicht zu einem Baustopp. Der verantwortliche GU hat am 8. Oktober 2007 mit den Sanierungsarbeiten angefangen.

### **2. Kam es beim Umbau der betroffenen Liegenschaften zu einer massiven Überschreitung der Budgets? Wenn ja, wie hoch lässt sich dieses beziffern?**

Bei der Sanierung der Wohnüberbauung Bäumlhof kam es zu keiner massiven Überschreitung des Budgets. Nachdem die Submissionsofferten aufgrund der hohen Auslastung des Baugewerbes und der Baukostenteuerung massiv über dem Kostenvoranschlag des Planerteams lagen, wurde im Auftrag von Immobilien Basel-Stadt eine Projektanpassung vorgenommen und die möglichen Einsparoptionen des Angebots ausgeschöpft. Diese führte zu einer geringfügigen Projektverzögerung, ermöglichte aber, dass der GU-Auftrag für CHF 26.773 Mio. vergeben werden konnte (teuerungsbereinigt, d.h. Risiko für weitere Baukostenteuerung liegt beim GU). Dieser Betrag liegt trotz der überhitzten Baumarktsituation nur geringfügig über dem teuerungsbereinigten Budget für diese Arbeiten von CHF 26.5 Mio..

### **3. Wie viele Einnahmen entgehen dem Kanton?**

Die Sanierung ist notwendig, um die Wohnungen für eine neue Nutzungsperiode herzurichten. Aufgrund der Projektanpassung ist es gelungen, die Kosten um über CHF 3 Mio. zu reduzieren. Damit ist die geringe Projektverzögerung wirtschaftlich begründet. Dem Kanton entgehen keine Einnahmen, da gemäss GU-Vertrag der Generalunternehmer mittels Konventionalstrafe auf die etappierten Fertigstellungstermine für die verschiedenen Bauphasen verpflichtet ist. Damit liegen Verantwortung und Risiko für den Baufortschritt bei der Firma Losinger Construction AG.

### **4. Welche Konsequenzen werden vom Projektmanagement gezogen?**

Für die Sanierung der Wohnüberbauung Bäumlhof sind Immobilien Basel-Stadt als Eigentümervertreter und das HPA als verantwortliche Stelle für das Baumanagement zuständig. Im Verlauf der Projektvergabe führten die aktuell hohe Auslastung des Baugewerbes und die starken Baupreissteigerungen zu Problemen bei der Budgeteinhaltung. Es ist den Projektverantwortlichen von Immobilien Basel-Stadt und dem HPA gelungen, die Budgeteinhaltung durch eine strikte Projektanpassung zu gewährleisten.

Die Submissionsvorschriften führen bei kantonalen Bauprojekten zu einer Verlängerung der Bauplanungsprozesse und bergen das Risiko von Verzögerung durch Rekurse gegen den Vergabeentscheid. Immobilien Basel-Stadt und das HPA verfolgen das Ziel, dass die kanto-

nen Bauprozesse weiter optimiert und die Bauzeiten trotz öffentlicher Ausschreibung reduziert werden können.

### **Zu den einzelnen Fragen der Interpellation Nr. 91 Peter Zinkernagel :**

#### **1. Ist die vergleichende Evaluation der möglichen Sanierungskonzepte**

**A. Funktionelle bauliche und energetische Sanierung des Gebäudebestandes mit Wohnwertsteigerung oder**

**B. „Rückbau und Ersatz der Bauten“ kompetent durchgeführt worden? Durch wen?**

Der Projektentwicklung wurde eine bauliche und energetische Sanierung des Gebäudebestandes mit Wohnwertsteigerung zu Grunde gelegt. Ziel war es, moderne Stadtwohnungen in einem mittleren Segment und zu einem attraktiven Preis-/Leistungsverhältnis zu erstellen. Die Machbarkeit des Vorhabens wurde durch externe Experten überprüft. Das HPA-H hat die entsprechenden Kostenangaben plausibilisiert und mit den Kosten für eine Ersatzvornahme verglichen. Diese Untersuchung führte zu Entscheidung zu Gunsten der Instandstellung und Modernisierung der vorhandenen Wohngebäude.

#### **2. Sind bei der vergleichenden Berechnung der Kosten der beiden Sanierungskonzepte Fehler gemacht worden? Von wem?**

Grundlage für die damalige Kostenermittlung bildeten einerseits Erfahrungswerte der externen Experten und andererseits ein Vergleich mit weiteren Referenzobjekten. Die Kostenabweichungen bewegten sich in den üblichen Toleranzen. Die Berechnungen sind deshalb auch aus heutiger Sicht unter Berücksichtigung der Baukostenteuerung korrekt.

#### **3. Sind Investitionen für die Erdbebensicherheit ein Grund für Mehrkosten? Wurde dies nicht schon bei Planungsbeginn 2004 berücksichtigt?**

Bei der Beurteilung des Baugesuches wurden bezüglich Erdbebensicherheit die geltende Norm SIA 261 und das SIA Merkblatt 2018 zu Grunde gelegt. Diese Vorschriften lassen bei der Anwendung für Gebäudesanierungen einen Beurteilungsspielraum zu. Aufgrund der erhöhten Sensibilität in der Bevölkerung in Sachen Erdbeben wendet das Bauinspektorat heute strengere Beurteilungsmassstäbe an. Bei der Baubewilligung wurden deshalb zusätzliche Auflagen formuliert. Diese waren bei der ursprünglichen Kostenberechnung nicht bekannt und wurden deshalb nicht berücksichtigt. Die Kosten für die Umsetzung der zusätzlichen Auflagen können aber im Rahmen des Gesamtbudgets finanziert werden.

#### **4. Ist die Nutzung alternativer Energiequellen vorgesehen? Erfüllt die Sanierung den Minergie-Standard ?**

Das Ziel besteht darin, moderne Stadtwohnungen im mittleren Segment zu einem attraktiven Preis-/Leistungsverhältnis zu erstellen. Für ein solches Projekt können die zusätzlichen Baukosten, die der Minergie-Standard erfordert, nicht finanziert werden. Das Projekt sieht aber die Erfüllung der geltenden Vorschriften hinsichtlich der energetischen Eigenschaften der Gebäude vor. Der Energiebedarf wird im Vergleich zu früher reduziert. Die Energieversorgung erfolgt mittels modernem Blockheizkraftwerk, welches Wärme und Strom für ein grös-

seres Quartier (Wärmeverbund Rankhof) produziert. Durch die Reduktion des Energiebedarfs der Überbauung Bäumlihof können neu andere Gebäude an den Wärmeverbund angeschlossen werden.

**5. Ich bezweifle, dass mit dem gewählten Sanierungskonzept und weiterhin hohen Kosten zeitgemässe und marktgerechte Wohnungen entstehen. Wäre nicht das Sanierungskonzept „Rückbau und Ersatzbauten“ der richtige Entscheid gewesen?**

Der Entscheid über das Sanierungskonzept wurde zu Beginn der Planungsphase 2003 gefällt. Damals wurde die Sanierung der günstigen Kommunalwohnungen teilweise stark kritisiert, die Akzeptanz eines Abbruchs war politisch und gesellschaftlich kaum vorhanden. Inzwischen hat aber eine gesellschaftliche Entwicklung und eine stärkere Gewichtung der ökologischen Sichtweise stattgefunden. In Zürich werden heute sogar Genossenschaftswohnungen abgebrochen und durch Neubauten ersetzt. Auch in Basel muss künftig die Option Abbruch und Neubau stärker geprüft werden. Der Regierungsrat ist aber weiterhin davon überzeugt, das gesetzte Ziel, marktgerechte im mittleren Mietsegment liegende Wohnungen zu erstellen, mit diesem Projekt zu erreichen.

**Zusammenfassung**

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass es beim Sanierungsprojekt Bäumlihofstrasse zu keinem Baustillstand kam und der Kostenrahmen eingehalten werden kann. Die geltenden Vorschriften hinsichtlich der energetischen Eigenschaften der Gebäude können erfüllt werden. Die Sanierung dieser Wohnüberbauung ist ein wichtiges Projekt innerhalb des Politikschwerpunkts Stadtwohnen.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Dr. Eva Herzog  
Präsidentin



Dr. Robert Heuss  
Staatschreiber