



An den Grossen Rat

22.0537.01

BVD/P220537

Basel, 4. Mai 2022

Regierungsratsbeschluss vom 3. Mai 2022

Ratschlag

betreffend

Ausgabenbewilligung für die bauliche Optimierung des Geschäftsbereichs Betrieb des Tiefbauamtes am Standort Dreispitz

Inhalt

1. Begehren	3
2. Einleitung	3
2.1 Entwicklung seit 1918	4
2.2 Neue Organisationsentwicklung ab 2014	4
2.3 Mit Bauprojekt verbundene strategische Ziele	6
2.4 Erfolgte Beschlüsse, Studien und Grundlagen zum Standort	7
3. Aufgaben des Geschäftsbereiches Betrieb	8
4. Bedarf	10
4.1 Standorte, Bearbeitungs- und Bauperimeter	10
Standorte Tiefbauamt des Kantons Basel-Stadt	10
Bearbeitungs- und Bauperimeter	11
4.2 Vom Miet- zum Baurechtsvertrag	11
Baurechtsvertrag zwischen der CMS und der Einwohnergemeinde der Stadt Basel	12
Rückbau von Gebäuden, Entsorgung von verunreinigtem Bodenmaterial und Altlasten	12
Errichtung von Dienstbarkeiten	12
4.3 Betrieblicher Bedarf	13
Raumprogramm Tiefbauamt	13
4.4 Baulicher Bedarf	14
5. Nutzen	16
6. Realisierung	18
7. Kosten	18
7.1 Zusammenstellung der Kosten sowie der beantragten Mittel	18
7.2 Einmalige Kosten im Detail	20
7.3 Folgekosten und Einsparungen	22
Folgekosten	22
Einsparungen	22
8. Wirtschaftlichkeit/Kennwerte	22
8.1 Wirtschaftlichkeitsbetrachtung: Betriebliche Wirtschaftlichkeit	22
8.2 Wirtschaftlichkeitsbetrachtung: Gesamtkantonaler Aufwand	23
8.3 Kennwerte/Benchmarks	23
9. Geplante Termine	25
10. Formelle Prüfungen	25
11. Antrag	25
12. Anhang mit Planunterlagen Bauprojekte	27

1. Begehren

Mit diesem Ratschlag beantragen wir Ihnen, Ausgaben in der Höhe von 37,295 Mio. Franken für den Neubau einer Werkstätte für Kommunalfahrzeuge entlang der Brüssel-Strasse, den Neubau diverser Aussenlager entlang der Rotterdam-Strasse, die Instandsetzung einer bestehenden Fahrzeugeinstellhalle angrenzend an die Brüssel-Strasse und den Umbau von Büros in der Brüssel-Strasse 22 für das Tiefbauamt des Kantons Basel-Stadt zu bewilligen. Diese Ausgaben teilen sich wie folgt auf:

Fr. 31'500'000	für bauliche Massnahmen (inkl. Reserve, Honorare) für den Neubau einer Werkstätte für Kommunalfahrzeuge, den Neubau diverser Aussenlager, die Instandsetzung einer Fahrzeugeinstellhalle und den Umbau von Büros zu Lasten der Investitionsrechnung, Investitionsbereich 4, „Hochbauten im Verwaltungsvermögen, Teil Übrige“ (Finanzdepartement / Immobilien Basel-Stadt, Pos. 4220.810.21000)
----------------	--

Fr. 2'134'000	für Betriebseinrichtungen (inkl. Reserve, Honorare) und die Neumöblierung im Rahmen der Projekte Neubau einer Werkstätte für Kommunalfahrzeuge, den Neubau diverser Aussenlager, die Instandsetzung einer Fahrzeugeinstellhalle und den Umbau von Büros zu Lasten der Investitionsrechnung, Investitionsbereich 8 „Übrige – Teil Allgemein“ (Bau- und Verkehrsdepartement Basel-Stadt, Pos. 6170.400.51004)
---------------	---

Fr. 225'000	für die temporäre Miete der Kopfparzelle zu Lasten der Erfolgsrechnung des Finanzdepartements
-------------	---

Fr. 3'056'000	für den Rückbau bestehender Gebäude auf dem Areal des Betriebs des Tiefbauamtes zu Lasten der Erfolgsrechnung des Finanzdepartements
---------------	--

Fr. 380'000	für ein Provisorium (externe Mietkosten und Elektro-Ladestationen) während der Bauphase und für diverse Umzüge zu Lasten der Erfolgsrechnung des Bau- und Verkehrsdepartements
-------------	--

2. Einleitung

Das mit diesem Ausgabenbericht vorgelegte Projekt unterscheidet sich grundlegend von dem im Ausgabenbericht 2011 beantragten Neubau für eine LKW-Montagehalle. Damals war lediglich ein teilweiser Ersatzneubau für die Wartung der schweren Kommunalfahrzeuge geplant. Mit vorliegendem Projekt werden neu die Abteilung Wasser (damals Netzunterhalt und -betrieb) integriert sowie die handwerklichen Prozesse optimiert. Dementsprechend erklärt sich auch die höhere Summe der Gesamtinvestition, deren Wirtschaftlichkeit im Kapitel 8 dargelegt wird.

Verschiedene Faktoren machen das vorliegende teurere Projekt unumgänglich:

- Dimensionen und Flächenbedarf heutiger Kommunalfahrzeuge sowie die Elektromobilität erfordern eine Anpassung der Arbeitsflächen an den aktuellen Industriestandard.
- Die arbeitsrechtlichen Vorschriften können in den bestehenden Werkstätten sowohl für schwere als auch für leichte Kommunalfahrzeuge nicht vollumfänglich eingehalten werden. Auch die Arbeitssicherheit ist nicht gemäss dem Stand der Technik gewährleistet.

- Die Rückgabe der Kopfparzelle ist vertraglich vereinbart. Mit vorliegendem Projekt kann das Versprechen dank Entgegenkommen der CMS eingelöst werden.
- Der Betriebsteil «Wasser» mit der systemrelevanten Instandhaltung der Kanalisation benötigt infolge der Projekte Hafengebäudeverlegung und Fernwärmeausbau zwingend einen neuen Standort in der Stadt.

Der Ausgabenbericht für die Projektierung aus dem Jahr 2010 ging von Gesamtkosten in Höhe von 9,0 Mio. Franken und einem Headcount von insgesamt 41 auf dem Areal beschäftigten Personen aus. Zwischenzeitlich hat sich die Ausgangslage geändert, was sich auf die Bedürfnisse und das Konzept für die Belegung des Areals und damit direkt auf das Vorhaben auswirkt.

Der Mehrbedarf resultiert u.a. aus dem Umstand, dass mehr Arbeitsplätze (117 statt 41; +185%) und mehr Fahrzeuge (71 statt 17; +318%) auf dem Areal untergebracht werden sollen.

2.1 Entwicklung seit 1918

Das Areal am Leimgrubenweg 29 wurde im Mai 1918 als Ersatz für den damaligen Werkhof des Tiefbauamtes (TBA) an der Pestalozzi-Strasse konzipiert und bezogen. Im Laufe eines Jahrhunderts gelang es mit grossem Aufwand und unter Inkaufnahme betrieblicher Einschränkungen, Areal und Gebäude bis zu einem gewissen Grad an die sich stark verändernden Bedürfnisse und wachsenden Anforderungen eines modernen Betriebes anzupassen.

In den Jahren 2007–2009 wurde der Neubau an der Brüssel-Strasse 22 erstellt, der in erster Linie der Ablösung des Werkhofes des damaligen Hochbau- und Planungsamtes an der Maiengasse diente.

Von 2010 bis 2011 wurden die Gebäude des ehemaligen Autobahnunterhaltes mit Baujahr 1972 den Bedürfnissen der Stadtreinigung entsprechend umgebaut und saniert. Damit einhergehend wurden diverse Magazinstandorte der Stadtreinigung aufgehoben und am Leimgrubenweg zentralisiert.

2.2 Neue Organisationsentwicklung ab 2014

2014 wurden im Geschäftsbereich Betrieb sämtliche handwerklichen Tätigkeiten im Tiefbauamt zu einem neuen Geschäftsbereich zusammengefasst. Damit verbunden war die Vorgabe, in einem entsprechend gestalteten Neubau sämtliche Prozesse zu optimieren und betriebswirtschaftlich auszurichten.

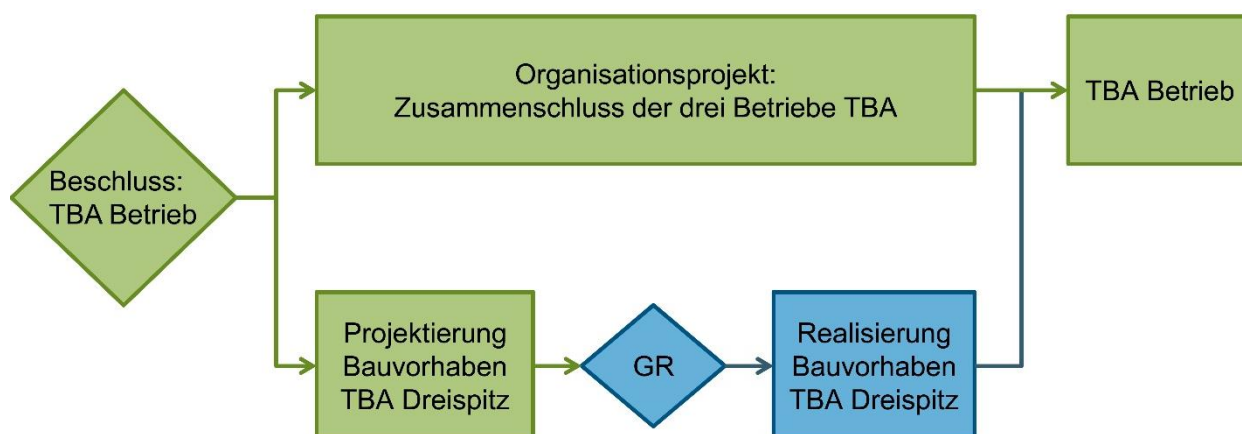


Abb. 1: Organisationsprojekt TBA Betrieb

Das Organisationsprojekt war Ende 2017 vollzogen. Zahlreiche Synergien konnten realisiert werden. Mit konstant bleibendem Personalbestand konnten Zusatzaufgaben von weit über einer Million Franken Gegenwert übernommen werden. Für die Realisierung weiterer Synergien ist nun das vorliegende Bauprojekt unabdingbar.

Die aktuellen, dem hundertjährigen Gebäudebestand geschuldeten, verzettelten und weitläufigen Nutzungen¹ auf dem Areal erlauben keine effizienten Betriebs- und Arbeitsabläufe mehr. Aufgrund der engen Platzverhältnisse in den Gebäuden kann die Arbeitssicherheit nur unzureichend gewährleistet werden und die Instandhaltung an den grösseren Kommunalfahrzeugen nur noch mit offenen Toren zum Innenhof erfolgen, was besonders im Winter raumklimatisch unzumutbar und ökologisch unbefriedigend ist. Drei Arbeitsplätze mit Fahrzeuglift sowie die Aufbaureparatur befinden sich seit 2008 in einem Provisorium auf dem Areal. Zudem lässt sich die Umstellung auf ökologische Antriebsarten (Elektromobilität) auf dem bestehenden Areal nur bedingt realisieren. Der Betrieb des Tiefbauamtes Basel-Stadt befindet sich aktuell in ungenügend erdbebensicheren Gebäuden mit ungenügender Arbeitssicherheit, was besonders im Hinblick auf die systemrelevante Tätigkeit ein erhebliches Risiko darstellt.

Die Abteilung Wasser (Siedlungsentwässerung, Wasserbau) des Geschäftsbereichs Betrieb ist aktuell an der Neuhausstrasse 31 auf dem Areal der Industriellen Werke Basel (IWB) eingemietet. Die geplante Ansiedelung an der Brüssel-Strasse mit dem vorliegenden Projekt ermöglicht zahlreiche Synergien in der Zusammenarbeit innerhalb des Geschäftsbereichs.

Der Geschäftsbereich Betrieb beschäftigt rund 120 Mitarbeitende in vier verschiedenen Abteilungen:

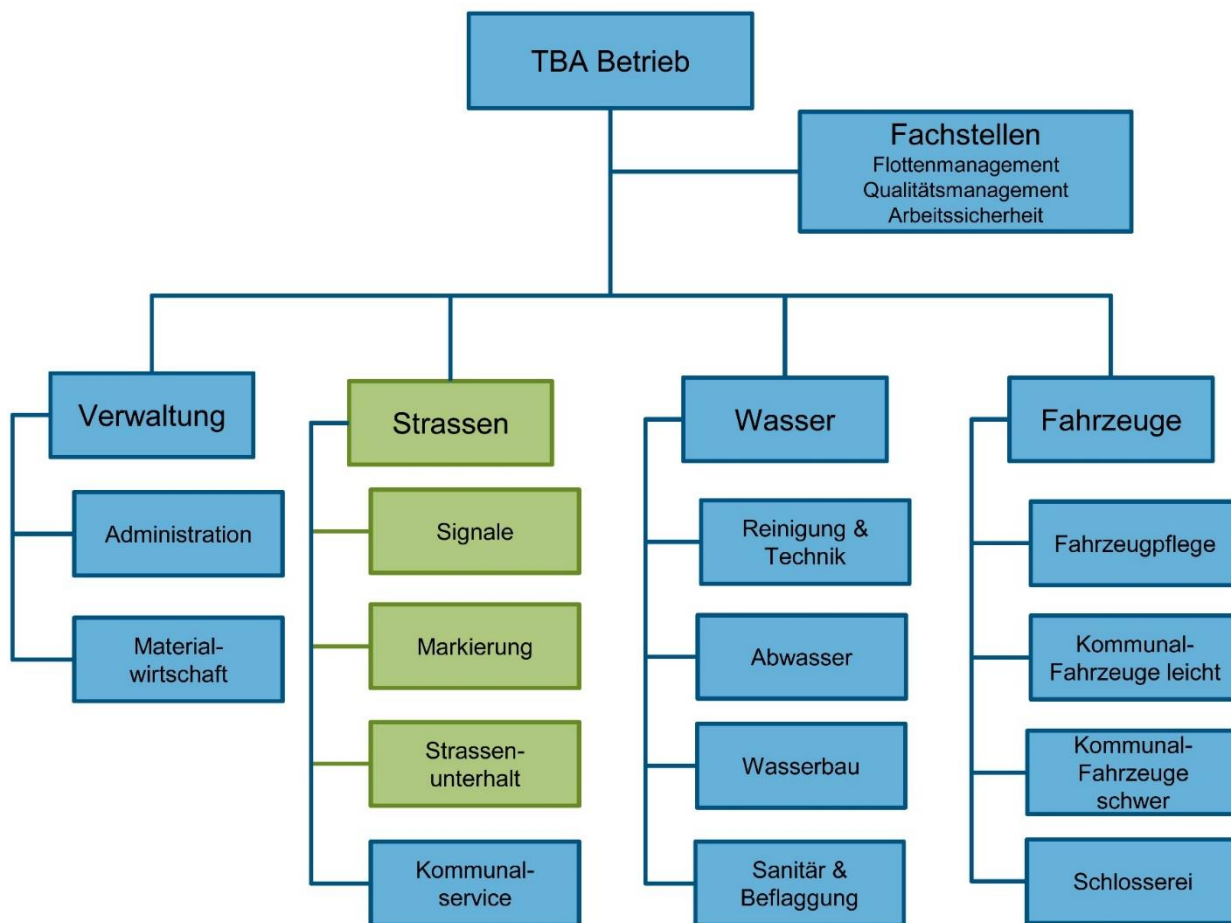


Abb. 2: Organigramm TBA Betrieb (von den Baumassnahmen betroffene Stellen blau eingefärbt)

¹ Eindrücklich wird dies durch die Distanzen auf dem Areal dokumentiert: Die gesamte Länge des Areals beträgt 200 Meter – ein langer Weg, der zwischen den Werkplätzen und der Garderobe, zwischen der Administration und dem Zentrallager täglich unzählige Male überwunden werden muss.

2.3 Mit Bauprojekt verbundene strategische Ziele

Die Realisierung der folgenden strategischen Zielsetzungen (Organisationsprojekt) wird durch das Bauprojekt unterstützt resp. ermöglicht:

- Umstellungsstrategie auf Elektromobilität
- Zusammenlegung von Arbeitsmitteln
- Prozessoptimierungen mit räumlichen Komponenten
- Gewährleistung der Arbeitssicherheit auf aktuellem Stand der Technik

Ab 2025 sollen 90% der Fahrzeuge über einen Elektroantrieb verfügen. Die Umstellung bedingt betriebliche Anpassungen in der Werkstatt und eine entsprechende Ladeinfrastruktur, die mit einem Neubau wesentlich einfacher zu realisieren sind. Mit dem vorliegenden Bauprojekt werden folgende Ziele verfolgt:

Vom Miet- zum Bau-rechtsvertrag:

- › Das Mietverhältnis des Areals endet zum 31. Dezember 2023. Es wurde mit der Eigentümerin vereinbart, dass dieses anschliessend im Baurecht an die Einwohnergemeinde der Stadt Basel abgegeben werden soll (vgl. Kap. 4.2 Vom Miet- zum Baurechtsvertrag)

Gewährleistung der Erd-bebensicherheit:

- › Personen- und Fahrzeugevakuierung im Krisenfall sichergestellt, geringere Gebäudeschäden und damit raschere Wiederverfügbarkeit nach allfälligem Ereignis für systemrelevante Tätigkeiten

Einhaltung von Arbeits-gesetz und Arbeitssicher-heitsbestimmungen:

- › Herstellen und Sicherstellen der Arbeitssicherheit; Gesundheitsschutz (safety) (*gem. Verordnung 3 und 4 zum Arbeitsgesetz*)

Bedürfnisgerechtes Raumprogramm:

Neubau Werkstätten entlang Brüssel-Strasse:

- › Total 15 Fahrzeug-Bearbeitungsplätze (hiervon 2 Waschplätze und 2 Aufbaureparatur)
- › Werkstatt-Infrastruktur für Total 24 Mitarbeitende (Lernende nicht miteingerechnet)
- › Infrastruktur für weitere 35 Mitarbeiter der Abteilung Wasser, welche neu am Standort untergebracht werden (Stellplätze für Kommunalfahrzeuge, Lager, Garderoben, Büro)

Büroumbau Brüssel-Strasse 22:

- › Büro-Infrastruktur für die Administration/Leitung/Wasser des Geschäftsbereichs Betrieb (25 Mitarbeitende) durch Verdichtung und Umbau der Brüssel-Strasse 22

Areal:

- › Bereitstellung von 47 Aussenstellplätzen für Kommunalfahrzeuge. Werkstatt-Parkplatz für Dienstfahrzeuge der Nutzer.

Aussenlager entlang der Rotterdam-Strasse:

- › Gedecktes Aussenlager für diverse Materialien: Unterhalt Sitzbänke, Spielplätze, Beflagung, Sanitär, Gebinde
- › Gefahrgut-Container
- › Entsorgungszentrale des Areals (Metall, Holz, Bauschutt)

Realisierung zwingend erforderlicher Optimierungen:

- › Reorganisation der Raumverteilungen zur Optimierung der betrieblichen Abläufe (*u.a. Zusammenführung der Werkstätten, Trennung Büronutzung (leise) und Werkstätten (laut)*)
- › Erbringung der Materialwirtschaft für die Geschäftsbereiche Betrieb und Stadtreinigung aus einer Hand, Reduktion der Lagerhaltung (Synergie)
- › Reduktion der benötigten Arbeitsmittel (Synergie)
- › Kürzere Verkehrswege, Einfachere Anlieferung (Zentrallager), Arealabschluss (security) sowie Eindämmung der Lärmemissionen zur Nachbarschaft.
- › Integration der Abteilung Wasser und damit Einsparung von extern eingemieteten Flächen und Realisierung zahlreicher Synergien

Zeitgemässer Ausbaustandard:

- › Eliminierung von betriebswirtschaftlich kaum nutzbaren Gebäudeteilen/Lagerräumen
- › Eliminierung des Instandhaltungs- und Instandsetzungsrückstaus (*durch Sanierung der Fahrzeugeinstellhalle sowie Neu- und Rückbau der Bestandsbauten*)
- › Vereinfachung der Gebäudeinstandhaltung (*Eliminierung veralteter Systeme und verwinkelter Spezialanfertigungen*)
- › Energiestandard nach Energiegesetz (EnG)
- › Neue Technik und Systeme

Fazit:

› Bereitstellen optimaler baulicher Bedingungen zur Steigerung der Effizienz im Betrieb, Integration von derzeit extern eingemieteten Abteilungen, Gewährleistung der Arbeitssicherheit in energetisch zeitgemässen Strukturen und letztlich der Einsatzsicherheit der Fahrzeugflotte Basel-Stadt für vorwiegend systemrelevante Leistungen

Nach Umsetzung sämtlicher Massnahmen verfügt das Tiefbauamt Basel-Stadt über eine zukunftsfähige Werkstatt für sämtliche Kommunalfahrzeuge mit zeitgemässen und optimierten Betriebsabläufen. Die Umstellungsstrategie auf Elektrofahrzeuge wird optimal unterstützt. Die potenziellen Synergiegewinne durch die Ansiedlung der heute bei den Industriellen Werken Basel an der Neuhausstrasse 31 untergebrachten Abteilung Wasser am Leimgrubenweg und durch die räumliche Nähe der Geschäftsbereichsleitungen Betrieb und Stadtreinigung können realisiert werden. Gerade in Krisensituationen (z.B. Covid-19) zeigt sich der Vorteil von Inhouse-Kapazitäten zur Aufrechterhaltung der Funktionsfähigkeit der siedlungshygienisch zwingend notwendigen Infrastrukturen (Abwassersystem und Fahrzeugflotte notabene zur Abfallentsorgung in der Stadt) eindrücklich. Zudem können die Anforderungen der Arbeitssicherheit wiederum vollumfänglich und effizient erfüllt werden.

Zudem kann der Mietvertrag durch einen Baurechtsvertrag abgelöst und die Kopfparzelle an die Christoph Merian Stiftung (CMS) zurückgegeben werden.

2.4 Erfolgte Beschlüsse, Studien und Grundlagen zum Standort

2011	Ausgabenbericht LKW-Montagehalle	› Ausgabenbericht Tiefbauamt Regiebetriebe, Neubau LKW-Montagehalle Brüssel-Strasse (Gesamtinvestition rund Fr. 9,0 Mio.) – Projektierungsmittel	Fr. 0,5 Mio.
2012–13	Betriebskonzept	› Neubau LKW-Montagehalle der Regiebetriebe und Integration Netzunterhalt und -betrieb auf dem Areal Leimgrubenweg	
2013–14	Vorprojekt I	› Start Vorprojekt (I) Ende 2013 bis Projektunterbruch im 1. Quartal 2014 aufgrund übergeordneter Standortstudien und anstehender Reorganisation	
2013–20	Konzept Betrieb Tiefbauamt 2020	› Reorganisation der handwerklichen Einheiten des Tiefbauamtes zum Geschäftsbereich Betrieb	
2018	Betriebsplanung	› Überarbeitung Raumprogramm auf der Basis der Datenanalyse, der Studie Arbeitszeitmodell und Standortanalyse	
2019–21	Vorprojekt II	› Abschluss Vorprojekt (II) / Kostenschätzung (±15%)	
2020	Ausgaben-erhöhung	› Erhöhung der bewilligten Ausgaben im Investitionsbereich 4, Hochbauten im Verwaltungsvermögen – Projektierungsmittel	Fr. 0,18 Mio.
2020	MBKS Kopfparzelle	› Abschluss Machbarkeitsstudie Kopfparzelle und Überarbeitung Vorprojekt (II)	

Ausgabenbericht LKW-Montagehalle (2011): Der Grosse Rat hat mit GRB 11/19/14G vom 11. Mai 2011 die Ausgabe für die Projektierung einer neuen LKW-Montagehalle an der Brüssel-Strasse in Höhe von 500'000 Franken inkl. 8% MwSt. bewilligt. Basierend auf einer Projektstudie wurden die erforderlichen Investitionen für den Neubau damals auf rund 9 Mio. Franken geschätzt.

Im Ausgabenbericht wurde in Aussicht gestellt, durch eine Straffung bzw. verdichtete Nutzung des Areals die Voraussetzungen für die Rückgabe der sogenannten Kopfparzelle am Leimgrubenweg an die CMS zu schaffen.

Betriebskonzept (2012–13): Aufgrund der vorgenannten Ausgabenbewilligung des Grossen Rates für die Projektierung einer neuen LKW-Montagehalle, wurden Betriebskonzept und Raumprogramm erarbeitet.

Vorprojekt I (2013–14): Der Vorprojektstart erfolgte nach einer Generalplanersubmission, aus der die Rapp Architekten AG (ehemals Rapp Arcoplan AG) als Generalplaner hervorging. Im ersten Quartal 2014 fand ein Projektunterbruch statt. In Hinblick auf die geplante Zusammenführung der betrieblichen Einheiten des Tiefbauamtes und weiterer Einflüsse wurden übergeordnete Standortstudien vorgezogen.

Konzept Betrieb Tiefbauamt 2020 (2013–20): Aufgrund des Konzepts «Betrieb Tiefbauamt 2020» wurden sämtliche handwerklichen Bereiche des Tiefbauamtes per 1. Januar 2014 zum neuen Geschäftsbereich Betrieb zusammengefasst und mit strategischen (organisatorischen/betrieblichen) Zielsetzungen mit Planungshorizont 2020 versehen. Die Ziele wurden weitestgehend erreicht. Insbesondere wurde das Produktportfolio überarbeitet und auf die staatsinterne Kundenschaft fokussiert. Offen sind die beabsichtigten Synergien aus der räumlichen Zusammenführung.

Betriebsplanung (2018): 2018 wurde der räumliche Bedarf überprüft und aktualisiert. Die Studien umfassten eine Analyse zu möglichen alternativen Standorten und zu Zusammenlegungen in der Stadt Basel, eine Überprüfung des Arbeitszeitmodells in der Fahrzeugwerkstatt sowie die Ermittlung des Raumprogramms durch Branchenvergleiche im Fahrzeuggewerbe. Den Studien liegt eine ausführliche Datenanalyse über die Aufträge der Fahrzeugwerkstatt zu Grunde.

Vorprojekt II (2019–2021): Aufgrund der überarbeiteten Betriebsplanung (2018) wurde die Projektierung mit aktualisiertem Raumprogramm wiederaufgenommen. Bei der Überarbeitung des Vorprojektes (II) hat sich herausgestellt, dass die bestehenden Gebäude entlang der Rotterdam-Strasse nicht mehr wiederverwendet werden können sowie die Rückgabe der 30 m tiefen Kopfparzelle an die CMS nur mit dem Bau einer zusätzlichen, unterirdischen Fahrzeughalle möglich ist, die neu über die verbleibende Baurechtsparzelle des Tiefbauamtes erschlossen werden muss.²

Ausgabenerhöhung (2020): Die Ausgabenbewilligung wurde von 500'000 Franken um 180'000 Franken auf 680'000 Franken erhöht, um zusätzliche Planungsleistungen finanzieren zu können. Dies war nötig, um die Optimierungen im Projekt zur Ratschlagsreife zu bringen. Die Kompetenz dafür lag beim für den Investitionsbereich 4 zuständigen Finanzdepartement.

Machbarkeitsstudie Kopfparzelle (2020): Mit dem Ziel einer massgeblichen Kostenoptimierung wurde eine Machbarkeitsstudie zur Projektentwicklung der Kopfparzelle in Auftrag gegeben. Diese in enger Zusammenarbeit mit der CMS erstellte Studie führte zum Ergebnis, dass einzig die Rückgabe der Kopfparzelle mit einer Tiefe von 18 m sinnvoll und möglich ist. In der anschließenden Überarbeitung des Vorprojektes (II) konnte auf eine unterirdische Fahrzeughalle verzichtet werden, woraus Kosteneinsparungen von rund 9 Mio. Franken resultierten.

3. Aufgaben des Geschäftsbereiches Betrieb

Der Geschäftsbereich Betrieb des Tiefbauamtes Basel-Stadt hat den Auftrag, die Instandhaltung der kantonalen Tiefbauinfrastruktur sowie der Fahrzeugflotte des Tiefbauamtes professionell zu betreiben. Zur Tiefbauinfrastruktur zählen neben den rund 300 km Strassen und annähernd 100 Kunstbauten auch 360 km Kanalisation und 24 km Fliessgewässer. Die Flotte des Tiefbauamtes setzt sich aus rund 230 Nutzfahrzeugen aller Arten – vom einfachen Elektro-Handwagen für Reinigungsarbeiten über Transporter und Kehrmaschinen zu Kehrtraktoren und Vierachsler für die Wertstoffsammelstellenbewirtschaftung.³ Neben der eigenen Fahrzeugflotte werden in der Fahrzeugwerkstatt des Tiefbauamtes Kommunalfahrzeuge der Stadtgärtnerei, der Sanität und Feuerwehr sowie weiterer staatlicher Auftraggeber gewartet und repariert.

² Die Gründe hierfür sind der betrieblich bedingte überdurchschnittlich grosse Flächenbedarf im Erdgeschoss in Relation zur überbaubaren Grundfläche sowie der Umstand, dass nicht immatrikulierte Fahrzeuge oder Lagerware über die eigene Parzelle in die bestehende unterirdische Fahrzeughalle befördert werden müssen.

³ Die Personenwagen werden in Basel-Stadt seit jeher dem Privatgewerbe zur Instandhaltung überlassen.

Zahlreiche Aufgaben im Dienste anderer Departemente und Dienststellen runden diesen Auftrag ab. So werden beispielsweise die Sicherheit von Spielplätzen und Turnhallengeräten durch regelmässige Instandhaltung gewährleistet, die Verkehrssicherheit durch Markierung und Signalisation unterstützt und die öffentlichen Toilettenanlagen von Basel-Stadt betrieben. Ebenso gehören das Auf- und Abhängen sowie das Betreiben des Lagers für die kantonale Beflagung zu den Aufgaben des Betriebs.

Zum Kundenkreis zählen fast sämtliche kantonalen Departemente sowie die Landgemeinden Riehen und Bettingen. Aufträge für Private werden hingegen keine ausgeführt.

Der Geschäftsbereich vereint ein breites handwerkliches Fachwissen und erbringt Leistungen in Bereichen, in denen auf dem Markt zu wenig Konkurrenz herrscht. So werden geldwerte Vorteile für den Steuerzahler erwirtschaftet, indem die Unabhängigkeit von einzelnen Anbietern gewahrt wird. Die nächste Werkstatt für Reparaturen an Kehrlicht-Aufbauten befindet sich 85 km von Basel entfernt. Eine Machbarkeitsstudie hat ergeben, dass bei einer Auslagerung unwirtschaftliche Wegzeiten und wenig ökologische Fahrtstrecken in Kauf genommen werden müssten.

Die Krisensicherheit systemrelevanter Tätigkeiten bleibt ebenfalls hoch. Zu den systemrelevanten Tätigkeiten zählen das Betreiben und Instandhalten der Siedlungsentwässerungsanlagen, die betriebliche Gewährleistung des Hochwasserschutzes durch unterstützende Massnahmen sowie die Erbringung von Querschnittsleistungen für die Abfallentsorgung (Flottenmanagement und Fahrzeugunterhalt). Im Krisenfall verfügt der Kanton Basel-Stadt über eine funktionsfähige, zeitgemässe Einheit, welche die systemrelevanten Prozesse sicherstellt.

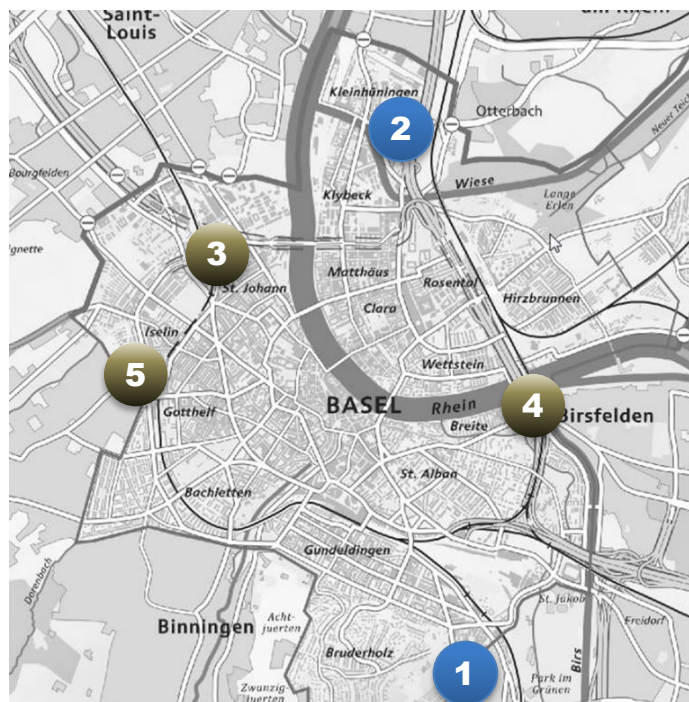
Auftrag TBA-Betrieb:	› Sicherstellung des Unterhalts der kantonseigenen Tiefbauinfrastruktur und der Fahrzeugflotte
Professionelle Instandhaltung:	› Sicherstellung Einsatzbereitschaft des Fuhrparks TBA, Sanität, Stadtgärtnerei › Instandhaltung des Kanalisationsnetzes (Technik, Reinigung, Schädlingsbekämpfung) › Wasserbau (Hochwasserschutz, Gehölzpflege und Bekämpfung von Neophyten) › Betrieb und Instandhaltung der über 90 Sanitäreanlagen (WC's, Duschen, Pissiors) › Umsetzung der normenkonformen Signalisation und Markierung › Arbeiten im projektfreien Strassenunterhalt › Sicherheit und Unterhalt der Spielplätze und Turnhallengeräte › Instandhaltung der Sitzbänke › Umsetzung der Beflagung (Auf- und Abhängen sowie das Betreiben des Lagers für die kantonale Beflagung) › Instandhaltung weitere Elemente des Allmendmobiliars (Wertstoff-Sammelstellen, Veloständer, Fussgänger-Leitsystem etc.)
Krisen-/Ereignisfall:	› Sicherstellung Einsatzbereitschaft des Fuhrparks (Abfallbeseitigung) › Sicherstellung der Stadtentwässerung (Betrieb Kanalisationsnetz) › Sicherstellung der Verfügbarkeit der öffentlichen Sanitäreanlagen › Minimierung von Schäden an Material und Fahrzeugen › Bevorratung von sicherheitsrelevantem Material im Krisenfall (kritische Ersatzteile, Hygiene)
Optimierung:	› Optimierung der betrieblichen Prozesse, Unterstützung durch zeitgemässe Informatik-Applikationen › Optimierung der Durchlaufzeiten und Effizienzsteigerung › Stärkung der Führungsarbeit und des Wissensaustauschs › Gezielte Personalentwicklung › Sicherstellung der Arbeitssicherheit und des Gesundheitsschutzes
Fazit:	› Gewährleisten der Betriebssicherheit und Einsatzbereitschaft des Fuhrparks und professionelle Instandhaltung der kantonalen Tiefbauinfrastruktur durch einen effizienten und zeitgemässen Betrieb

4. Bedarf

4.1 Standorte, Bearbeitungs- und Bauperimeter

Standorte Tiefbauamt des Kantons Basel-Stadt

Sowohl für den Betrieb Wasser als auch für die Querschnittsleistung der Fahrzeugwerkstatt ist ein verkehrstechnisch gut gelegener Standort in Basel-Stadt eine Bedingung für den optimalen und wirtschaftlichen Betrieb. Vom Projekt betroffen sind zwei Standorte des Tiefbauamtes des Kantons Basel-Stadt.



Standort 1:

Leimgrubenweg 29 und Brüssel-Strasse 22
Leitung Geschäftsbereiche Betrieb und Stadtreinigung,
Betrieb, Abteilung Fahrzeuge, Fachstelle FQA⁴
Stadtreinigung, Gebiet Süd

Standort 2:

Neuhausstrasse 31
Geschäftsbereich Betrieb, Abteilung Wasser

Unverändert verbleiben:

Standort 3:

Hagenastrasse 40a, 4056 Basel
Geschäftsbereich Stadtreinigung, Gebiet Nord

Standort 4:

St. Alban-Rheinweg 244 (Brückenkopf Breite)
Geschäftsbereich Betrieb, Abteilung Strassen (Markierung und Signale)

Standort 5:

Nidwaldnerstrasse 48
Geschäftsbereich Betrieb, Abteilung Strassen (Strassenunterhalt)

Abb. 3: Standorte des Tiefbauamtes Basel-Stadt

Standort 1: Am Standort Leimgrubenweg 29 und Brüsselstrasse 22 sind aktuell die Abteilungen Verwaltung, Fahrzeuge und Fachstelle FQA des Geschäftsbereiches Betrieb sowie die Leitung und Administration des Geschäftsbereiches Stadtreinigung lokalisiert. Hier soll zusätzlich die Abteilung Wasser des Geschäftsbereiches Betrieb angesiedelt werden.

Standort 2: Am Standort Neuhausstrasse 31 ist aktuell die Abteilung Wasser des Geschäftsbereiches Betrieb untergebracht. Die Industriellen Werke Basel wünschen aufgrund des Projektes Hafenbahn und wegen interner Raumbereinigung eine möglichst baldige Auflösung dieses Mietverhältnisses. Durch die Dislokation der Abteilung Wasser an den Standort 1 wird dieser Standort überflüssig.

Standort 3: Die Nutzung der Hagenastrasse 40a durch die Entsorgungslogistik und Gebiet «Nord» bleibt durch dieses Projekt unverändert.

Standort 4: Die Nutzung des St. Alban-Rheinwegs 244 (Brückenkopf Breite) durch die Abteilung Markierung und Signalisation des Geschäftsbereiches Betrieb bleibt unverändert.

Standort 5: Die Nutzung der Nidwaldnerstrasse 48 durch die Abteilung Strassenunterhalt des Geschäftsbereiches Betrieb bleibt ebenfalls unverändert.

⁴ FQA: Flottenmanagement, Qualitätssicherung und Arbeitssicherheit

Bearbeitungs- und Bauperimeter

Der Bearbeitungs- und Bauperimeter des vorliegenden Projekts liegt zwischen der Brüssel- und Rotterdam-Strasse und zwischen dem Leimgrubenweg im Norden und dem bestehenden Büro- und Werkstattgebäude (Brüssel-Strasse Nr. 22) im Süden.

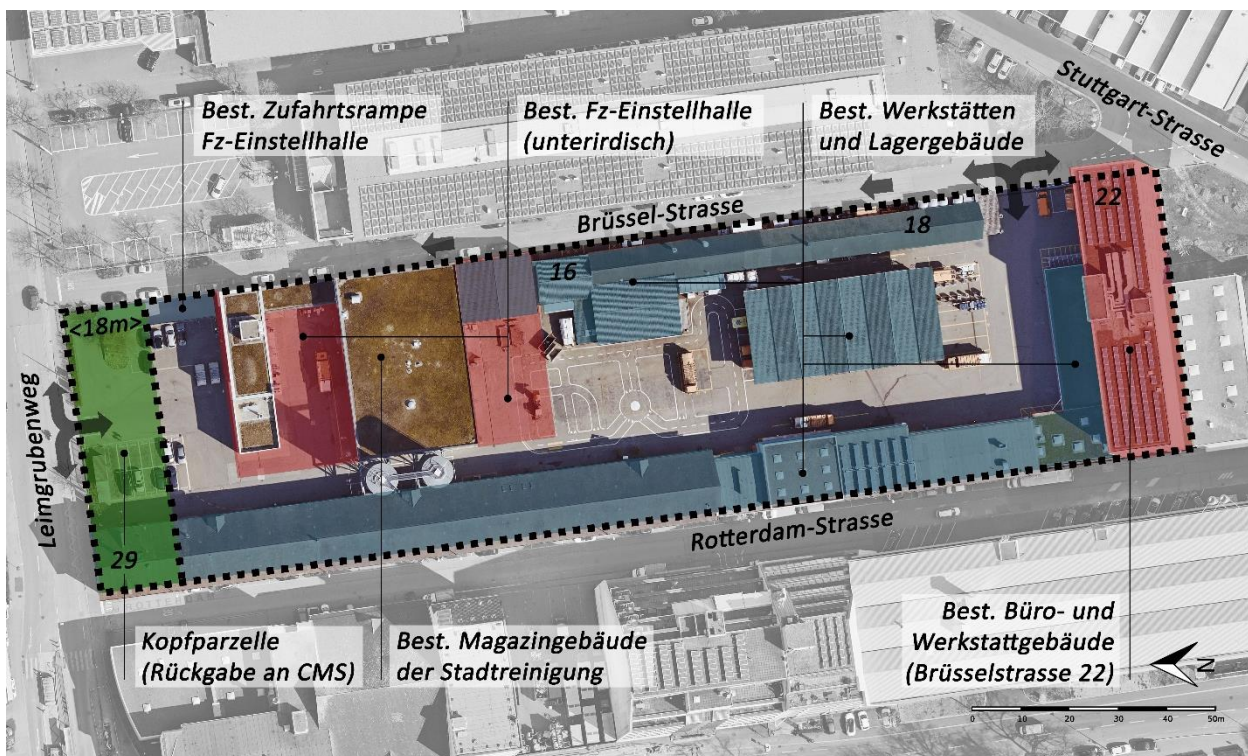


Abb. 4: Bearbeitungs- und Bauperimeter

Planungsrechtliche Situation/Bauzonen: Das Areal des Tiefbauamtes befindet sich in der Industrie- und Gewerbezone (Zone 7), die bestimmt ist für Nutzungen, bei denen auf dem Grundstück Emissionen auftreten, die in Wohngebieten nicht zulässig oder nicht erwünscht sind sowie für Lagerbauten und Abstellplätze. Die zulässige Bebauung/Nutzung wird durch die «Verordnung über Bauten auf dem Dreispitz-Areal» (DreispitzV) definiert.

Bodenbelastung/Altlasten/Schadstoffe: Die Parzelle ist im Kataster der belasteten Standorte (als Betriebsstandort B474) eingetragen. Eine Belastungsabklärung des Untergrundes entlang der Brüssel-Strasse wurde 2019 durchgeführt. Die Beprobungen ergaben, dass die geringe Belastung des Untergrundes im Projektperimeter im Wesentlichen auf die künstlichen Auffüllungen zurückzuführen ist. Eine Überbauung des hier untersuchten Teilbereichs des Betriebsstandorts ist aus Sicht des Gutachters gemäss Art. 3 der Altlasten-Verordnung (AltIV) möglich. Da die Neubauten keine Untergeschosse aufweisen, sind im Bereich der Baumassnahmen keine Altlasten zu erwarten. Die Bestandsbauten wurden ferner systematisch auf das Vorkommen der Gebäudeschadstoffe Asbest, PCB, CP, PAK und SM überprüft. Der Aufwand für Sanierung- und Entsorgung wurde in den Kosten erfasst.

4.2 Vom Miet- zum Baurechtsvertrag

Der heutige Werkhof des Tiefbauamtes befindet sich auf einer rund 13'700 m² grossen Teilfläche der Parzelle Nr. 3513 in Sektion 4, Grundbuch Basel. Die CMS ist Eigentümerin der Parzelle Nr. 3513. Die Einwohnergemeinde der Stadt Basel, vertreten durch Immobilien Basel-Stadt, mietet dieses Areal seit dem 13. Dezember 1960. Das Mietverhältnis wurde mit verschiedenen Nachträgen bis spätestens zum 31. Dezember 2023 verlängert. Zudem wurde vereinbart, dass das Areal zukünftig im Baurecht an die Einwohnergemeinde der Stadt Basel abgegeben werden soll. Im Hinblick auf diese Baurechtsabgabe und das vorliegende Neubau- und Instandsetzungsprojekt

haben das Finanzdepartement (vertreten durch Immobilien Basel-Stadt) und die CMS eine gemeinsame Absichtserklärung unterzeichnet, die der Regierungsrat mit RRB 21/02/8 vom 19. Januar 2021 genehmigt hat. Grundlage der Absichtserklärung ist die Rückgabe der Kopfparzelle, d.h. der Bereich entlang des Leimgrubenwegs bis 18 m Bautiefe. Gleichzeitig beauftragte der Regierungsrat Immobilien Basel-Stadt, mit der CMS einen Baurechtsvertrag über das TBA-Areal unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch den Grossen Rat abzuschliessen.

Baurechtsvertrag zwischen der CMS und der Einwohnergemeinde der Stadt Basel

Die Einwohnergemeinde der Stadt Basel wird mit der CMS einen Baurechtsvertrag abschliessen. Das Baurecht wird dem Verwaltungsvermögen zugewiesen, weshalb die Genehmigung des Baurechts in der Zuständigkeit des Grossen Rats liegt. Mit dem abzuschliessenden Baurechtsvertrag wird die neue Baurechtsparzelle, haltend rund 12'000 m², begründet. Verbunden mit dieser Baurechtsbegründung wird die Einwohnergemeinde der Stadt Basel Eigentümerin der Baurechtsparzelle sowie sämtlicher darauf befindlicher Gebäude und Anlagen. Da die bestehenden Gebäude bereits durch die Einwohnergemeinde der Stadt Basel finanziert worden sind, gehen sie entschädigungslos in ihr Eigentum über. Ab Beginn des Baurechts wird der bestehende Mietvertrag aufgehoben. Anstelle der Mietzinzahlung entrichtet die Einwohnergemeinde der Stadt Basel der CMS ab diesem Zeitpunkt den Mindestbaurechtszins. Dieser Mindestbaurechtszins darf während der ganzen Vertragsdauer nicht unterschritten werden. Das Baurecht hat eine Dauer von 50 Jahren mit zwei Verlängerungsoptionen (1x30 Jahre und 1x20 Jahre).

Rückbau von Gebäuden, Entsorgung von verunreinigtem Bodenmaterial und Altlasten

Ein Teil der heutigen Mietfläche (Kopfparzelle, vgl. Abb. 5) wird zukünftig nicht im Baurecht von der Einwohnergemeinde der Stadt Basel übernommen und geht zurück an die CMS. Die Gebäude, die sich auf dieser Kopfparzelle befinden, sind durch die Einwohnergemeinde der Stadt Basel auf eigene Kosten zurückzubauen. Der Rückbau schliesst auch die Fundamente und Leitungen bis auf die heutige Tiefe sowie die Entsorgung des Bauschuttes mit Einschluss der Entsorgung von verunreinigtem Bodenmaterial und Altlasten in den Gebäuden mit ein.



Abb. 5: Entwurf Mutationsplan, Baurechtsparzelle rot markiert; Kopfparzelle blau markiert

Errichtung von Dienstbarkeiten

Im Zusammenhang mit dem vorliegenden Neubau- und Instandsetzungsprojekt und der Baurechtsabgaben müssen diverse Dienstbarkeiten im Grundbuch errichtet werden. Dabei handelt es sich einerseits um Dienstbarkeiten, welche die Erschliessung der Baurechtsparzelle rechtlich sichern (Wegrechte, Leitungsrechte etc.). Andererseits werden im Hinblick auf den Neubau, die neue Einfahrt inkl. Rampe für die Tiefgarage sowie die von der CMS geplante Baurechtsabgabe der Kopfparzelle an einen Dritten diverse Näherbaurechte, Überbaurechte und Nutzungsrechte benötigt. Die Einwohnergemeinde der Stadt Basel, vertreten durch Immobilien Basel-Stadt soll

mit dem vorliegenden Ratschlag ermächtigt werden, alle für die Errichtung des Baurechts und den geplanten Baumassnahmen benötigten Dienstbarkeiten im Grundbuch eintragen zu lassen.

4.3 Betrieblicher Bedarf

Aufgrund des bereits vollzogenen Organisationsprojekts (Zusammenlegung der handwerklichen Bereiche zum Geschäftsbereich Betrieb) kann aktuell der Raumbedarf in Abstimmung mit der Betriebsstrategie zukunftsgerichtet und in hoher Zuverlässigkeit eingeschätzt werden.

Raumprogramm Tiefbauamt

Die Geschossfläche nach SIA 416 beträgt insgesamt 5'870 m², davon sind 4'722 m² Nutzfläche, die sich wie folgt unterteilt:

Neubau Werkstätten (mit Aussenlager), Brüssel-Str. 16				Umbau Bürogebäude, Brüssel-Str. 22							
Geschossfläche [GF]											
5'870 m ² TBA (gesamt)											
GF				GF							
4'160				1'710							
Nettogeschossfläche [NGF]											
5'230 m ² TBA (gesamt)											
Konstruktionsfläche [KF]		NGF				NGF		Konstruktionsfläche [KF]			
374		3'786				1'444		266			
Nutzfläche [NF]											
4'722 m ² TBA (gesamt)											
Fkt. fl. FF		Verk. fl. VF		NF		NF		Verk. fl. VF		Fkt. fl. FF	
184		273		3'329		1'393		42		9	
Hauptnutzfläche [HNF]											
2'993 m ² TBA											
Nebennutzfläche [NNF]				HNF		HNF		Nebennutzfläche [NNF]			
1'404				1'925		1'068		325			

Abb. 6: Flächenaufteilung nach SIA 416 (Geschossflächen)

Die Aussengeschosfläche nach SIA 416 beträgt insgesamt 845 m², die sich wie folgt unterteilt:

Neue Zufahrtsrampe zur bestehenden Fz-Einstellhalle		Gedeckte Stellflächen	
Aussengeschosfläche [AGF]			
845 m ² TBA (gesamt)			
AVF		ANF	
250		595	

Abb. 7: Flächenaufteilung nach SIA 416 (Aussengeschosflächen)

Raumprogramm Neubau Werkstätten (Brüssel-Strasse 16)

Die Geschossfläche nach SIA 416 beträgt am Standort Brüssel-Strasse 16 insgesamt 4'160 m², wovon 3'786 m² Nutzfläche sind, die sich wie folgt unterteilt:

Nutzfläche Neubau Werkstätten, Brüssel-Strasse 16		
Aussenlager (allseitig umschlossen) 853 m²	Garderoben (v.a. für die Abteilung Wasser) 288 m²	Werkstätten, inkl. Admin. 2'645 m²
<ul style="list-style-type: none"> - Für diverse Materialien: Unterhalt Sitzbänke, Spielplätze, Beflagung, Sanitär, Gebinde - Gefahrgut-Container - Entsorgungszentrale des Areals (Metall, Holz, Bauschutt) 	<ul style="list-style-type: none"> - Garderobenräume der Abteilungen Wasser und Fahrzeuge mit Toiletten und Duschen (Schmutz-/Sauberzone) - Dekontamination - Wäsche Ver- und Entsorgung - Trockenraum Arbeitskleider - Putzräume 	<ul style="list-style-type: none"> - Reparatur Fz. schwer - Reparatur Fz. leicht - Reparatur Fz. Sanität - Waschen Fz. schwer - Waschen Fz. leicht - Schlosserei - Aufbau Reparatur LKW - Prüfstrasse - Pneumontageraum - Betriebsmittel - Empfang Areal (SPoC)

Nutzfläche Neubau Werkstätten, Brüssel-Strasse 16		
Aussenlager (allseitig umschlossen) 853 m ²	Garderoben (v.a. für die Abteilung Wasser) 288 m ²	Werkstätten, inkl. Admin. 2'645 m ²
		– Büros Abteilung Fahrzeuge

Raumprogramm Umbau Bürogebäude (Brüssel-Strasse 22)

Die Geschossfläche nach SIA 416 beträgt am Standort Brüssel-Strasse 16 insgesamt 1'710 m², wovon 1'393 m² Nutzfläche sind, die sich wie folgt unterteilt:

Nutzfläche Umbau Bürogebäude, Brüssel-Strasse 22		
Admin. / Verwaltung TBA Betrieb, Abt. Wasser und FQA 516 m ²	Admin. / Verwaltung TBA Stadtreinigung 312 m ²	Gemeinschaftsbereiche Aufenthalt / Archiv / Lager 565 m ²
<ul style="list-style-type: none"> – Grossraumbüros – Einzel- und Zweierbüros – Besprechungsräume – Materialräume – Druckerräume 	<ul style="list-style-type: none"> – Grossraumbüro – Zweierbüros – Teeküche – Besprechungsraum – Fokusräume – Telefonkabine 	<ul style="list-style-type: none"> – Toilettenanlagen – Mehrzweckraum (flexible Wände) – Lager Mehrzweckraum – Archiv (Untergeschoss) – Lager Sanitär / Transport

Die Besprechungsräume, Druckerinfrastruktur, Teeküchen etc. werden ebenfalls gemeinsam genutzt und wurden dementsprechend bedarfsgerecht optimiert.

4.4 Baulicher Bedarf

Das mit diesem Ausgabenbericht vorgelegte Projekt beinhaltet **neun Teilprojekte (TP)**, die entsprechend ihrer Investitionsbereiche (Bau, Betrieb oder Rückbauten), der erforderlichen Baumasnahmen (Neu- oder Umbau), ihrer Eigentumsverhältnisse oder Wirtschaftlichkeitsberechnungen (u.a. Kopfparzelle, Fotovoltaik) gebildet wurden (vgl. Kap. 8).

TP1 | Rückbauten: Um die mit dieser Ausgabenbewilligung beantragten Neubauten umsetzen zu können, muss ein Grossteil der bestehenden Gebäude im Hof sowie entlang der Rotterdam- und Brüssel-Strasse rückgebaut und schadstoffsaniert werden.

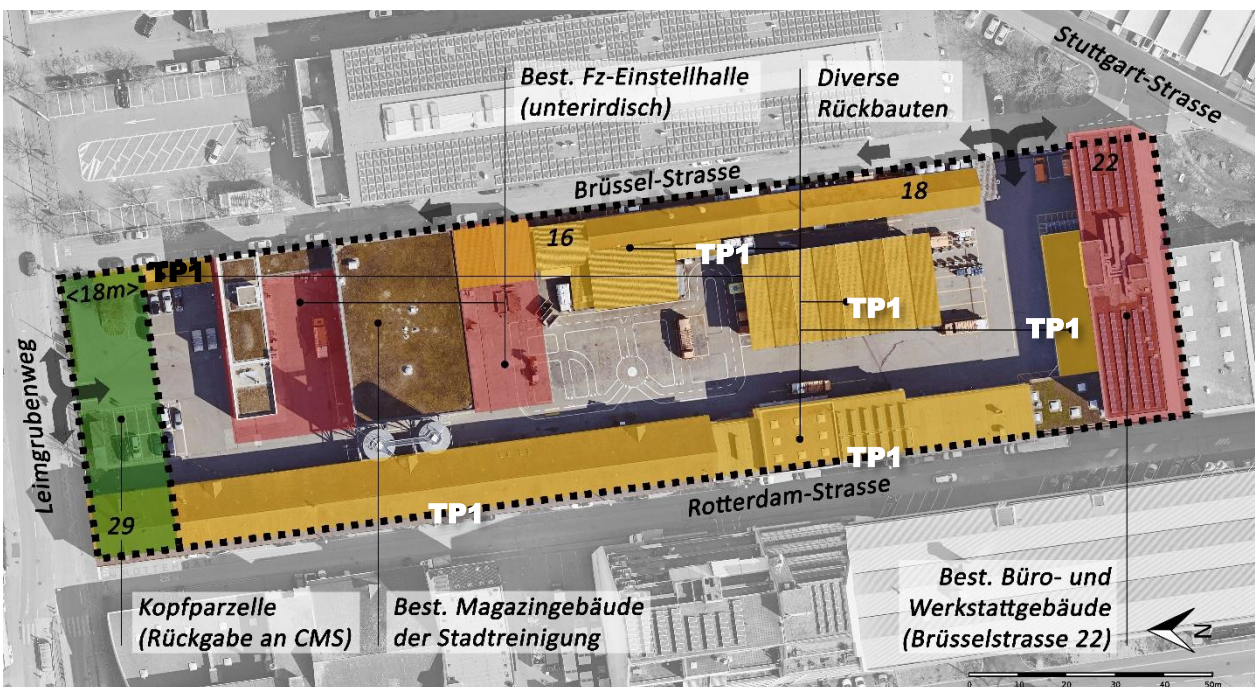


Abb. 8: Geplante Rückbauten (gelb) innerhalb des Bearbeitungs- und Bauperimeters

TP2|Neubau Werkstätten (Brüssel-Strasse 16): Im Erdgeschoss befinden sich sämtliche Werkstätten, ein Prüfstand sowie zwei Fahrzeugwaschräume. In der Mitte der Werkstätten gibt es einen «Single Point of Contact» zur Fahrzeugannahme mit darüberlegendem Gruppenbüro für die Abteilungsleitung mit Sichtkontakt in die Werkstattbereiche «Fz-schwer» und «Fz-leicht». Im Obergeschoss befinden sich zudem die Garderoben mit getrenntem Schmutz- und Sauberbereich für sämtliche Mitarbeitende des Betriebs.

TP3|Fotovoltaikanlage auf Neubau Werkstätten: Auf dem Dach der Werkstätten an der Brüssel-Strasse 16 sowie auf den Aussenlagern wird eine Fotovoltaikanlage (für Eigenverbrauch und Überschussmessung) mit einer Spitzenleistung von 275 kWp erstellt.

TP4|Umbau und Ausbau Bürogebäude (Brüssel-Strasse 22): Die Raumstruktur des Werkstatt-, Lager- und Bürogebäudes wird entsprechend angepasst, damit die heute in den bestehenden Altbauten und Aussenstandorten lokalisierten 25 Büroarbeitsplätze des Geschäftsbereichs Betrieb sowie die bestehenden Büros des Geschäftsbereichs Stadtreinigung auf einen zeitgemässen Stand gebracht werden können. Gleichzeitig wird die Lagerfläche durch Synergien reduziert und teilweise neu in Aussenlagern untergebracht.

TP5|Neubau Aussenlager und Arealflächen: Die Aussenlager entlang der Rotterdam-Strasse beherbergen zusammengeführt für den gesamten Betrieb das zentrale Baustofflager, diverses Allmendmobiliar, die Gefahrgut-Container, Reservecontainer der Wertstoffsammelstellen sowie das Abfalltrennsystem des Areals. Die Aussenlager bilden zusammen mit den gedeckten Stellplätzen und neuen Schiebetoren den notwendigen Arealabschluss.

Mittig auf dem Areal und in Nähe zum Single Point of Contact werden die notwendigen Abstellplätze für Kundenfahrzeuge (Warteposition) und Reservefahrzeuge, der Velounterstand sowie die Flächen für Verkehrswege und den Güterumschlag bereitgestellt.

TP6|Gesamtsanierung Fahrzeugeinstellhalle: Eine bauliche Zustandsanalyse der knapp 50-jährigen, unterirdischen Fahrzeughalle hat aufgezeigt, dass diese aufgrund teilweise eindringenden Wassers und damit einhergehend fortschreitender Karbonatisierung des Betons zwingend saniert und ertüchtigt werden muss, um weitere Folgeschäden zu vermeiden. Eine statische Untersuchung hat ausserdem ergeben, dass die Decke über der Fahrzeugeinstellhalle zur Aufnahme der geforderten Auf- und Nutzlasten statisch ertüchtigt werden muss.

TP7|Kopfparzelle: Die Kopfparzelle wird während des Bauprojekts für Baustelleninstallationen und Provisorien genutzt, um die Folgen der engen Platzverhältnisse auf dem Areal zumindest etwas zu reduzieren. Da für ein Provisorium der Fahrzeugwerkstatt keine Mietobjekte im Raum Basel verfügbar sind, kann die Kopfparzelle erst nach Bauende für die Nutzung durch die CMS freigegeben werden. Die Kopfparzelle wird nach Bauende an die CMS zurückgegeben.

TP8|Rück- und Neubau Rampenbauwerk: Damit die CMS die Kopfparzelle unabhängig und flexibel entwickeln kann, muss die Zufahrtsrampe der bestehenden Fahrzeugeinstellhalle am Leimgrubenweg rückgebaut und auf dem verbleibenden Areal des Tiefbauamtes neu erstellt werden. Die neue Rampe dient auch der Zufahrt zu einem allfälligen unterirdischen Parkgeschoss auf der Kopfparzelle.

TP9|E-Mobilität (Ladestationen): Zukünftig notwendige Ladestationen für Elektromobilität können in den aktuellen Bestandsbauten nur teilweise eingerichtet werden, sind für den Betrieb der Fahrzeuge jedoch zwingend notwendig. In den neuen Werkstätten und auf dem Areal können die künftig benötigten Ladestationen problemlos integriert werden.

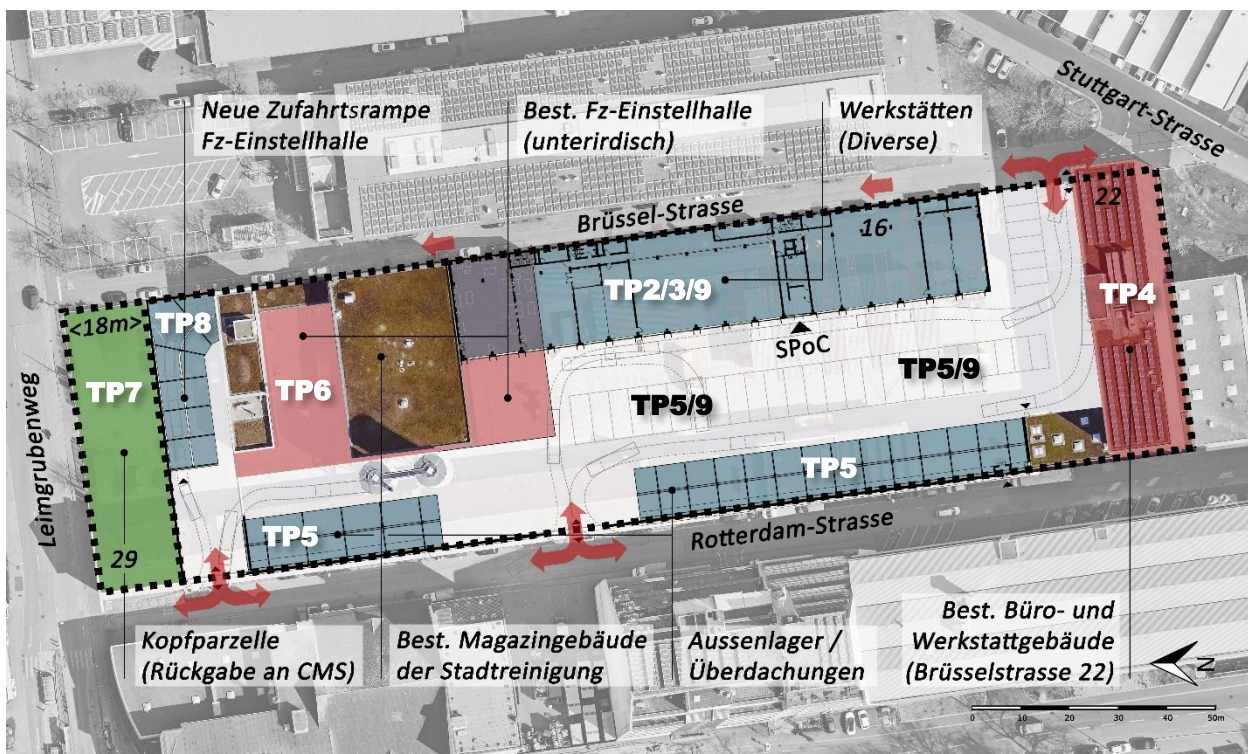


Abb. 9: Geplante Neubauten im Bearbeitungs- und Bauperimeter Areal des TBA-B

5. Nutzen

Die Umsetzung der Baumassnahmen bringt folgenden Nutzen:

Optimierung betrieblicher Abläufe: Durch die bereinigte Gebäudestruktur und deren Anordnung im Sinne der Betriebsabläufe werden die Prozesse optimiert. Es ergeben sich wesentlich kürzere Wege. Die zahlreichen Büroräumlichkeiten werden zusammengelegt. Durch die Ansiedlung der Abteilung Wasser am Standort Leimgrubenweg/Brüsselstrasse entfallen deren Fahrten zur Werkstatt quer durch die ganze Stadt. Die gute Infrastruktur kann ebenfalls für die Instandhaltung der Gerätschaften aus den Bereichen Abwasser (Schläuche, Pumpen etc.) und Wasserbau genutzt werden. Die Dimensionierung der einzelnen Fahrzeugarbeitsplätze wird für aktuell gängige Kommunalfahrzeuge in Breite, Länge und Höhe angepasst. So kann unter Einhaltung der Herstellervorgaben jeder Arbeitsplatz permanent genutzt und die Auslastung der Plätze deutlich verbessert werden.

Mit dem Neubau werden die Betriebsabläufe optimiert, indem z.B. die innerbetrieblichen Wegstrecken für die Mitarbeitenden deutlich kürzer und die Arbeits-/Werkstattbereiche eines Teams zusammengelegt werden. Diese Optimierungen tragen u.a. dazu bei, dass bei vielen verschiedenen Arbeitssituationen Sichtkontakt zwischen den Mitarbeitenden besteht und so z.B. eine Anweisung eines Vorgesetzten oder eine Aufforderung zur Hilfestellung eines Arbeitskollegen viel besser wahrgenommen werden.

Ausserdem verkürzen sich die Wege zwischen Bereichsleitung und Abteilungsleitung erheblich. Die zentralen Dienste der Administration und das Zentrallager stehen den Mitarbeitenden der Abteilung Wasser künftig an ihrem Hauptstandort zur Verfügung.



Abb. 10: Fahrzeughalle nach Industriennorm (Bsp. SCANIA)

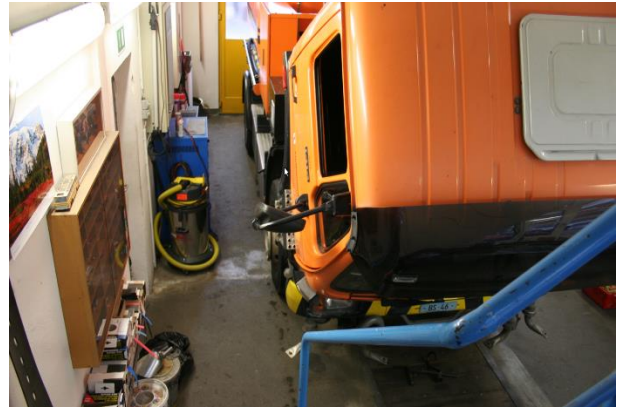


Abb. 11: Beengte Arbeitssituation im Tiefbauamt



Abb. 12: Ungenügende Gebäudetiefe «Werkstatt schwer»: Das Tor kann nicht geschlossen werden. Das Fahrzeug kann nicht angehoben werden.



Abb. 13: Ungenügende Arbeitshöhe «Werkstatt leicht» Konflikt mit der Kranbahn

Erhöhung der Arbeitssicherheit: Mit der Umsetzung der gesetzlich vorgeschriebenen Brandschutzmassnahmen und der geforderten Platzverhältnisse werden der Sicherheit für Personen (Gesundheitsschutz) und dem Schutz des Gebäudes Rechnung getragen. Unebenheiten, suboptimale Treppen und unübersichtliche Durchgänge stellen heute ein erhöhtes Unfallrisiko dar, das es zu reduzieren gilt. Fest installierte Dacharbeitsplätze für Werkstattarbeiten auf dem Fahrzeugdach in gefährlicher Absturzhöhe senken ebenfalls das Unfallrisiko.

Bei Eingriffen im Hochvoltbereich im Rahmen der Instandhaltung der Elektrofahrzeuge muss der Arbeitsbereich abgesperrt werden, um die Arbeitssicherheit zu gewährleisten. Dafür müssen die entsprechenden Fahrzeugarbeitsplätze ausreichend dimensioniert sein. Im Altbau belegt in der Folge ein einziges Fahrzeug drei Plätze, während die Vorgaben im Neubau optimal gewährleistet werden können.

Ausbaustandard und Instandhaltung: Nach dem Bezug der Neubauten und Rückbau der Bestandsbauten sind Instandhaltungs- und Instandsetzungsrückstau beseitigt. Die neuen Gebäude entsprechend den aktuellen Energiestandards, Technik und Systeme sind auf dem neuesten Stand. Der einheitliche Ausbaustandard erlaubt eine effiziente Instandhaltung und Vorratshaltung.

Schutz der Vermögenswerte sowie Krisensicherheit systemrelevanter Tätigkeiten: Die vorhandenen Maschinen, Geräte und Einrichtungen sowie der Fahrzeugpark stellen bedeutende Vermögenswerte dar. Alleine ein moderner Elektro-Kehrmaschine kostet knapp eine Million Franken. Dem Schutz der Vermögenswerte kommt damit eine erhebliche Bedeutung zu. Die Neubauten werden nach der Umsetzung der Baumassnahmen die notwendige Erdbbensicherheit nach heutigem Stand der Technik und Normenwerk aufweisen. Eine Löschanlage in der Fahrzeughalle dient dem Schutz der Mitarbeitenden und des Fuhrparks und können Sachschäden und deren Folgen abwenden (Betriebsunterbrüche, Umweltbelastungen usw.). Nach einem allfälligen Ereignis ist eine zeitnahe Wiederverfügbarkeit systemrelevanter Tätigkeiten sichergestellt.

6. Realisierung

Mit der vorgängigen Erstellung der Werkstätten entlang der Brüssel-Strasse wird kein Bauzeitprovisorium für die Werkstätten notwendig, allerdings müssen diverse Fahrzeuge extern abgestellt und eingemietet und es braucht eine provisorische E-Ladestationen. Bauen bei laufendem Betrieb erfordert eine sorgfältige Abstimmung der Bauplanung mit der Betriebsplanung. Zudem ist die Bauzeit aufgrund der Etappierungen deutlich länger als bei einem Neubau auf grüner Wiese. Die Realisierung erfolgt voraussichtlich in sieben Etappen:

1. Etappe	<ul style="list-style-type: none"> › Umbau Büro- und Werkstattgebäude (Brüssel-Strasse 22) und definitive Unterbringung der Arbeitsplätze aus Leingrubenweg 29 sowie aus diversen Baracken › Oberirdische Sanierung der bestehenden Fahrzeugeinstellhalle
2. Etappe	<ul style="list-style-type: none"> › Statische und bauliche Ertüchtigung der bestehenden Fahrzeugeinstellhalle › Abbruch und Neubau Zufahrtsrampe › Abbruch Karosserie und Gebäude auf Kopfparzelle (Leimgrubenweg 29)
3. Etappe	<ul style="list-style-type: none"> › Leerung und Abbruch von Stellflächen, Baracken, Hallen und Lager › Umzug Gefahrgut-Container
4. Etappe	<ul style="list-style-type: none"> › Erdarbeiten Neubau Werkstätten, Versickerungsanlage › Treppenhausanpassungen bestehende Fahrzeug-Einstellhalle › Erstellung Neubau Werkstätten › Evtl. Teilspernung der Brüssel-Strasse notwendig › Erstellung Aussenflächen vor Neubau Werkstätten
5. Etappe	<ul style="list-style-type: none"> › Inbetriebnahme Neubau Werkstätten › Umzug Werkstätten › Abbruch der bestehenden Werkstätten entlang Rotterdam-Strasse
6. Etappe	<ul style="list-style-type: none"> › Erstellung Aussenlager › Sanierung und Neuverlegung Kanalisation › Fertigstellung Aussenflächen › Umzug der Abteilung Wasser an den Standort
7. Etappe	<ul style="list-style-type: none"> › Wiederherstellung Kopfparzelle (mit Schwarzbelag).

7. Kosten

7.1 Zusammenstellung der Kosten sowie der beantragten Mittel

Die Gesamtkosten belaufen sich auf 38,015 Mio. Franken. Die Kosten wurden nachfolgend in Neubauten und Umbauten/Sanierungen aufgeteilt. Diese beinhalten folgende in Kap. 4.4 beschriebenen Teilprojekte:

Neubau	<ul style="list-style-type: none"> › Rückbauten (Rampenbauwerk, Kopfparzelle, Werkstätten, Büro- und diverse Lagergebäude) › Neubau Werkstätten (Brüssel-Strasse 16) › Fotovoltaikanlagen (auf Neubau Werkstätten sowie Aussenlager) › Neubau Aussenlager und Arealflächen › E-Mobilität (Ladestationen)
Umbau / Sanierung	<ul style="list-style-type: none"> › Umbau und Ausbau Bürogebäude (Brüsselstrasse 22) › Gesamtsanierung Fahrzeugeinstellhalle (angrenzend an Brüssel-Strasse)

Die gesamthaft beantragten Mittel betragen 37,295 Mio. Franken und werden wie folgt zusammengefasst (Kostengenauigkeit $\pm 15\%$):

Übersicht Kosten bzw. gesamthaft beantragte Mittel	Neubau	Umbau/ Sanierung	Total
Bauvorhaben zu Lasten der Investitionsrechnung, Investitionsbereich 4	27'360'000	4'820'000	31'880'000
Betriebseinrichtungen und Neumöblierung für beide Bauvorhaben zu Lasten der Investitionsrechnung, Investitionsbereich 8	1'882'000	252'000	2'134'000
Rückbau bestehender Gebäude zu Lasten der Erfolgsrechnung des Finanzdepartements	3'056'000	0	3'056'000
Provisorien, ext. Mieten und Umzüge zu Lasten der Erfolgsrechnung des Finanzdepartements	225'000	0	225'000
Provisorien, ext. Mieten und Umzüge zu Lasten der Erfolgsrechnung des Bau- und Verkehrsdepartements	350'000	30'000	380'000
Zwischentotal Kosten für Bauprojekte⁵	32'873'000	5'102'000	37'975'000
Planungspauschale zu Lasten der Erfolgsrechnung des Finanzdepartements	40'000	0	40'000
Gesamtkosten (inkl. 7.7% MwSt.)	32'913'000	5'102'000	38'015'000
Abzüglich bereits bewilligte Planungspauschale zu Lasten der Erfolgsrechnung des Finanzdepartements	-40'000	0	-40'000
Abzüglich bereits bewilligter Projektierungsmittel zu Lasten der Investitionsrechnung, Investitionsbereich 4	-680'000	0	-680'000
Total beantragte Mittel (inkl. 7.7% MwSt.)	32'193'000	5'102'000	37'295'000

⁵ Preisbasis Nordwestschweizerischer Baupreisindex Hochbau Basel-Stadt vom Oktober 2020 = 100.0 / Basis Oktober 2020 = 100 Punkte.

7.2 Einmalige Kosten im Detail

Die nachfolgend ausgewiesenen Kosten umfassen sämtliche Aufwendungen für die Projektierung und Realisierung der Projekte Neubauten LKW-Werkstätten Brüssel-Strasse 16 und Aussenlager Brüssel-Strasse 18 sowie Büroumbauten Brüssel-Strasse 22. Die jährlich zu erwartenden Folgekosten und Einsparungen für Gebäudeunterhalt sowie Betrieb des Neubaus werden separat aufgeführt und sind unter Kap. 7.3 Folgekosten, Einsparungen und Einnahmen ausgewiesen.

Basis für die ausgewiesenen Kosten bilden die nach SIA Norm 112 (Modell Bauplanung) abgeschlossene Teilphase «Vorprojekt» und der darauf basierende Kostenvoranschlag aus dem Frühjahr 2021⁶ mit einer Genauigkeit von $\pm 15\%$. Zusätzlich wird ein Mittelbedarf von voraussichtlich 3,056 Mio. Franken für Rückbauten und 0,225 Mio. Franken für externe Mietkosten zur Finanzierung über das Zweckgebundene Betriebsergebnis (ZBE) des Finanzdepartements benötigt.

Die einmaligen Kosten für die Projektierung und Realisierung betragen somit 37,975 Mio. Franken inkl. Honorare, Nebenkosten, Reserven, Bauprovisorien, Umzüge und Rückbauten sowie 7.7% MwSt (Kostengenauigkeit $\pm 15\%$):

Übersicht Kosten ⁷ für Realisierung		Neubau	Umbau / Sanierung	Total
BKP1	Rückbauten ⁸	3'056'000	0	3'056'000
BKP1	Ext. Mietkosten ⁸	225'000	0	225'000
BKP1	Provisorien / Ext. Mietkosten ⁹	110'000	0	110'000
BKP1	Vorbereitungsarbeiten	1'774'000	204'000	1'978'000
BKP2	Gebäude	20'576'000	3'729'000	24'305'000
BKP3	Betriebseinrichtungen ¹⁰	1'632'000	89'000	1'721'000
BKP4	Umgebung	1'301'000	0	1'301'000
BKP5	Nebenkosten	1'265'000	278'000	1'543'000
BKP5	Umzüge	240'000	30'000	270'000
BKP6	Reserve (~5%/~10%)	1'277'000	398'000	1'675'000
BKP6	Kostenungenauigkeit (~5%) ¹¹	1'277'000	199'000	1'476'000
BKP8	Sicherheit	120'000	30'000	150'000
BKP9	Ausstattung	20'000	145'000	165'000
Total⁵ (inkl. 7.7% MwSt.)		32'873'000	5'102'000	37'975'000

Diese einmaligen Kosten für die Projektierung und Realisierung werden wie folgt aufgeteilt:

⁶ Wie hoch die Kostenauswirkungen der zwischenzeitlich steigenden Rohstoffpreise sein werden, ist zurzeit nicht vorhersehbar.

⁷ Die Honoraranteile (von approximativ Total 5,18 Mio. Franken) wurden den jeweiligen BKP (1–4 sowie 9) zugewiesen.

⁸ z.L. ZBE FD

⁹ z.L. ZBE BVD

¹⁰ Betriebseinrichtungen exkl. Bauzeitprovisorien

¹¹ Aufgrund des Detaillierungsgrades der Planung (Stand Vorprojekt) und Bauen unter Betrieb mit sieben Bauetappen (Risiken)

Investitionsbereich 4

zu Lasten der Investitionsrechnung «Hochbauten im Verwaltungsvermögen Teil Übrige»

Übersicht Kosten ⁷ für Realisierung		Neubau	Umbau / Sanierung	Total
BKP1	Vorbereitungsarbeiten	1'774'000	204'000	1'978'000
BKP2	Gebäude	20'576'000	3'729'000	24'305'000
BKP4	Umgebung	1'301'000	0	1'301'000
BKP5	Nebenkosten ¹²	1'199'000	273'000	1'472'000
BKP6	Reserve (~5%/~10%)	1'195'000	389'000	1'584'000
BKP6	Kostenungenauigkeit (~5%)	1'195'000	195'000	1'390'000
BKP8	Sicherheit	120'000	30'000	150'000
Total⁵ (inkl. 7.7% MwSt.)		27'360'000	4'820'000	32'180'000

Investitionsbereich 8

zu Lasten der Investitionsrechnung „Übrige“

Übersicht Kosten ⁷ für Realisierung		Neubau	Umbau / Sanierung	Total
BKP3	Betriebseinrichtungen ¹⁰	1'632'000	89'000	1'721'000
BKP5	Nebenkosten	66'000	5'000	71'000
BKP6	Reserve (~5%/~10%)	82'000	9'000	91'000
BKP6	Kostenungenauigkeit (~5%)	82'000	4'000	86'000
BKP9	Ausstattung ¹³	20'000	145'000	165'000
Total⁵ (inkl. 7.7% MwSt.)		1'882'000	252'000	2'134'000

Erfolgsrechnung

zu Lasten der Erfolgsrechnung des Finanzdepartements

Übersicht Kosten ⁷ für Realisierung		Neubau	Umbau / Sanierung	Total
BKP1	Rückbauten ¹⁴	3'056'000	0	3'056'000
BKP1	Ext. Mietkosten ¹⁵	225'000	0	225'000
Total⁵ (inkl. 7.7% MwSt.)		3'281'000	0	3'281'000

Erfolgsrechnung

zu Lasten der Erfolgsrechnung des Bau- und Verkehrsdepartements

Übersicht Kosten ⁷ für Realisierung		Neubau	Umbau / Sanierung	Total
BKP1	Provisorien / Ext. Mietkosten ¹⁶	110'000	0	110'000
BKP5	Umzüge ¹⁷	240'000	30'000	270'000
Total⁵ (inkl. 7.7% MwSt.)		350'000	30'000	380'000

¹² Bei Bauprojekten mit einer gewissen Komplexität sind während den Planungs- und Realisierungsphasen Finanzmittel zur Qualitätssicherung sowie für Beratung und Unterstützung in Form von Expertisen, Rechtsberatungen, Kostenüberprüfungen usw. erforderlich. Erfahrungsgemäss sind Mittel in der Grössenordnung von 0,5 bis 1% der Bausumme dafür in den Baunebenkosten vorzusehen. Für das vorliegende Projekt sind im IB 4 rund 300'000 Franken in den Baukosten eingeplant.

¹³ Die Möblierung am Standort Neuhausstrasse 31 wird derzeit gemietet.

¹⁴ Abbruch bestehendes Rampenbauwerk, Freiräumen Kopfparzelle (inkl. provisorische Wiederherstellung der Belagsarbeiten und der Umgebung), Rückbauten diverser Bestandsbauten. Kosten inkl. Nebenkosten und Reserve (ca. 10%).

¹⁵ Mietkosten für die Kopfparzelle von Zeitpunkt Abschluss Baurechtsvertrag bis Fertigstellung Projekt (ca. 5 Jahre à 45'000 Franken).

¹⁶ Provisorien für Ladestationen (ca. 48'000 Franken) sowie externe Parkplatzmiete (ca. 62'000 Franken).

¹⁷ Werkstätten (ca. 200'000 Franken) sowie Abteilung Wasser (ca. 70'000 Franken).

7.3 Folgekosten und Einsparungen

Folgekosten

Im Rahmen der Anpassungsarbeiten in der Brüssel-Strasse 22 werden bei gleichbleibendem Gebäudevolumen 1'710 m² Geschossfläche (rund ein Drittel des gesamten Gebäudes) erneuert. Davon werden rund 800 m² von Lagerflächen zu Büroflächen aufgewertet. Dadurch entstehen geringfügig höhere Unterhaltskosten von 24'000 Franken pro Jahr. Die Kosten fallen ab ca. Anfang 2024 an.

Durch den Abschluss des Baurechtvertrags Brüssel-Strasse/Rotterdam-Strasse (Mindestbaurechtszins) entstehen rund 76'000 Franken pro Jahr an zusätzlichen Kosten.

Die Instandsetzung umfasst jährlich rund 1 bis 2% der Investitionssumme, erfolgt jedoch in Zyklen, so dass ungefähr alle 50 Jahre das Gebäude zu Lasten der Investitionsrechnung erneuert wird.

Einsparungen

Durch den Neubau der Werkstätten sinkt die Geschossfläche (kantonale Gesamtbilanz) um rund 2'650 m². Dafür ist bei langfristiger Betrachtung mit einem kalkulatorischen mittleren Minderaufwand von 160'000 Franken pro Jahr für die Instandhaltung zu rechnen. Die Ausgaben verringern sich ab ca. Anfang 2026 (jährlich wiederkehrend).

Zudem entfällt die Fremdmiete für die Abteilung Wasser an der Neuhausstrasse 31 von rund 200'000 Franken pro Jahr. Die Kosten verringern sich ab ca. Anfang 2026 nach Inbetriebnahme der Neubauten und erfolgter Kündigung des Mietvertrages (jährlich wiederkehrend).

Aufgrund des Vorhabens sinkt das jährliche ZBE für gebäudeabhängige Betriebskosten (Reinigung, Wartung/Unterhalt) um rund 20'000 Franken bei den Neubauten und steigt um rund 6'000 Franken bei den Umbauten. Die Zusammenlegung der handwerklichen Einheiten der Abteilungen Fahrzeuge und Wasser an einem Standort wird im Bereich der Arbeitsmittel zu Einsparungen von rund 80'000 Franken pro Jahr führen (jährlich wiederkehrend).

8. Wirtschaftlichkeit/Kennwerte

8.1 Wirtschaftlichkeitsbetrachtung: Betriebliche Wirtschaftlichkeit

Im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsüberprüfung stehen grundsätzlich folgende Varianten zur Auswahl:

- Vorliegende Variante
- Schliessung der Werkstatt für Kommunalfahrzeuge und Zukauf der entsprechenden Instandhaltungsleistungen (Szenario «Buy»)

Die Sanierung der bestehenden Gebäude stellt keine valable Variante dar, da einerseits die zwingend erforderlichen Dimensionen für die Werkstatt nicht erreicht werden können und andererseits kein Platz für den Betriebsteil «Wasser» (Fahrzeuge, Büros, Gemeinschaftsräume, Garderobe) auf dem Areal geschaffen werden kann.

Das untersuchte Szenario «Buy» würde im Vergleich zur vorliegend beantragten Variante zu jährlichen Mehrkosten in Höhe von 2,95 Millionen Franken führen. Diese Kosten setzen sich zusammen aus höheren Preisen durch den Einkauf von Dienstleistungen, erforderlichen Fahrzeugüberführungen zur nächstgelegenen Servicestelle sowie den Folgekosten der Flottenvergrößerung (Reservefahrzeuge), die durch die geringere Verfügbarkeit der Fahrzeuge verursacht würde. Zu-

dem entstehen bei dieser Variante negative Klimaeinflüsse von jährlich 115 t CO₂ durch Fahrzeugüberführungen. Für dieses Szenario müsste ein neues Bauprojekt erarbeitet werden, das die Rückgabe der Kopfparzelle, die Sanierung der Einstellhalle, die Bereitstellung von Büros, Gemeinschaftsräumen, Aussenlagern und Garderoben für den Betriebsteil «Wasser» umfassen würde.

Die mit vorliegendem Ratschlag vorgelegte Variante schneidet somit wirtschaftlich eindeutig am besten ab:

- Die Betriebskosten können durch Synergien um 94'000 Franken jährlich gesenkt werden.
- Gebäude und Betriebsabläufe werden optimiert, womit sich der Flächenbedarf auf dem Dreispitzareal reduziert. Gesamthaft werden mit dem Neubau rund 4'000 m² der Geschossflächen (davon 2'650 m² GF auf dem Dreispitzareal und 1'350 m² durch die Aufhebung des Standorts Neuhausstrasse 31) eingespart, so dass die Kopfparzelle (rund 1'000 m² der Parzelle) abgegeben werden kann. Insgesamt wird damit rund ein Viertel der Geschossflächen eingespart.

8.2 Wirtschaftlichkeitsbetrachtung: Gesamtkantonaler Aufwand

Durch das Vorhaben entstehen dem Kanton zusätzliche Kapitalkosten (Abschreibungen und kalk. Zinsen) für die Immobilien in Höhe von rund 1,275 Mio. Franken pro Jahr. Für die Betriebseinrichtungen entstehen Kapitalkosten in Höhe von jährlich rund 245'000 Franken und durch den Abschluss des Baurechtvertrags (Mindestbaurechtszins) weitere rund 76'000 Franken jährliche Kosten.

Den Ausgaben stehen der Wegfall der Fremdmiete für die Abteilung Wasser an der Neuhausstrasse 31 (kapitalisiert 6,7 Mio. Franken) sowie der Mehrwert der zu Büroräumen ausgebauten Lagerräume an der Brüssel-Strasse 22 (kapitalisiert 2,8 Mio. Franken) gegenüber. Dazu entfällt im neuen Baurechtsvertrag mit der Abgabe der Kopfparzelle ein Anteil von rund 57'000 Franken pro Jahr (kapitalisiert 1,9 Mio. Franken). Dies ergibt insgesamt 11,4 Mio. Franken an Einsparungen und Mehrwerten durch die Realisierung des Projektes.

8.3 Kennwerte/Benchmarks

Ein direkter Vergleich der Erstellungskosten mit bereits in anderen Kantonen realisierten Werkhöfen, Werkstätten, Lager- und Bürogebäuden ist nicht möglich, da die Gegebenheiten je nach Ort und Arealgrösse unterschiedlich sind. Zu stark variieren Areal- und Gebäudegrössen, die bestehende Erschliessungssituation, die vorhandene Infrastruktur, allfällige Rückbauten, Raumplanungs-, Natur- und Umweltkriterien und allzu heterogen sind die Nutzungsarten auf dem rund 12'100 m² grossen Areal des Tiefbauamtes. Im vorliegenden Fall handelt es sich ferner nicht um einen Neubau auf grüner Wiese, sondern um umfangreiche Baumassnahmen auf einem bestehenden Areal unter Aufrechterhaltung des Betriebs mittels aufwändiger Etappierung.

Aufgrund der Komplexität des Vorhabens wurde ein externes Unternehmen (E'xact Kostenplanung AG, Worb) mit einer Kostenexpertise beauftragt. Diese kam zum Schluss, dass das vorliegende Vorprojekt der Generalplanung vollständig und in verständlicher Form vorliege und auf eine sehr sorgfältige Arbeit schliessen lasse. Der Fokus wurde auf die Werkstätten und Aussenlager gerichtet, deren Kosten im Vergleich zu ähnlichen Bauvorhaben eher im oberen Bereich lägen, jedoch aufgrund der spezifischen heterogenen Aufgabe und den hohen Anforderungen¹⁸ an das Bauvorhaben plausibel seien.

¹⁸ Der Kanton Basel-Stadt stellt gegenüber privaten oder ausserkantonalen Eigentümerinnen hohe Anforderungen an Nachhaltigkeit, Ökologie, Ausbau- und Energiestandards, was sich auf die Kosten auswirkt.

Bauprojekt «Neubau Werkstätten und Aussenlager» (Brüssel-Strasse 16)

Die relativen Erstellungskosten (BKP 1, 2, 4, 5 inkl. MwSt., exkl. Reserven) für die Anpassungsarbeiten an der Brüssel-Strasse 22 belaufen sich auf rund 5'950 Franken/m² Geschossfläche, die reinen Gebäudekosten (BKP 2 inkl. MwSt., exkl. Reserven) auf 4'600 Franken/m² Geschossfläche nach SIA 416.

Damit liegen die Kosten rund ein Drittel über den Benchmarks für ähnliche Werkstätten für kleinere Fahrzeuge. Aufgrund der speziellen Bauaufgabe¹⁹ ist jedoch ein direkter Vergleich mit Benchmarks nur bedingt möglich, weshalb eine externe Kostenprüfung veranlasst wurde. Diese hat die ermittelten Kosten als plausibel und im zu erwartenden Rahmen beurteilt.

Bauprojekt «Büroumbauten» (Brüssel-Strasse 22)

Die relativen Erstellungskosten (BKP 1, 2, 4, 5 inkl. MwSt., exkl. Reserven) für die Anpassungsarbeiten an der Brüssel-Strasse 22 belaufen sich auf rund 1'200 Franken/m² Geschossfläche, die reinen Gebäudekosten (BKP 2 inkl. MwSt., exkl. Reserven) auf 1'000 Franken/m² Geschossfläche nach SIA 416.

Aufgrund der Bauaufgabe (neue Ausbauten, neue Lüftungsanlage, Umbau und Erweiterung der Sanitäranlagen etc.), verglichen mit einem Umbau für ein Standard-Bürogebäude sowie einer Kostenbetrachtung der einzelnen Baumassnahmen, erachtet die externe Kostenprüfung die ermittelten Kosten als plausibel und im zu erwartenden Rahmen.

Bauprojekt «Sanierung bestehende Fahrzeughalle»

Die relativen Erstellungskosten (BKP 1, 2, 4, 5 inkl. MwSt., exkl. Reserven) für die Sanierung der bestehenden Fahrzeughalle belaufen sich auf rund 950 Franken/m² Geschossfläche, die reinen Gebäudekosten (BKP 2 inkl. MwSt., exkl. Reserven) auf 850 Franken/m² Geschossfläche nach SIA 416.

Aufgrund der Bauaufgabe (Beton- und Belagssanierung, der notwendigen De- und Remontage der Gebäudetechnik, der statischen Ertüchtigung, der Neueinteilung der Parkfelder etc.) liegen die Kosten im zu erwartenden Rahmen.

Fotovoltaikanlage (auf den Dächern der Werkstätten und Aussenlager)

Mit den Neubauten wird eine Fotovoltaikanlage (für Eigenverbrauch und Überschussmessung) mit einer Nennleistung von rund 275 kWp und einer Gesamtinvestitionssumme von rund 552'000 Franken erstellt. Unter Berücksichtigung von Kapitalzinsen in der Höhe von 3%, einer Eigenverbrauchsquote (Areal) von rund 40%, einem errechneten Rückspeisetarif²⁰ von rund 36 Rappen/kWh sowie dem Förderbeitrag durch den Bund (GREIV) von rund 80'000 Franken wird die Anlage voraussichtlich innerhalb von zehn Jahren amortisiert. Es wird mit einer branchenüblichen Lebensdauer der Fotovoltaikanlage von vierzig Jahren gerechnet.

Weitere Teilprojekte

Die Plausibilisierung der Kosten für die Teilprojekte «Abbruch bestehendes Rampenbauwerk», «Freiräumen der Kopfparzelle», «Rückbauten (inkl. Schadstoffsanierungen)», «Neubau Rampenbauwerk» und «E-Mobilität» erfolgte aufgrund von Erfahrungswerten der externen Kostenprüfung aus verschiedensten Objekten. Bei sämtlichen Teilprojekten wurden die errechneten Kosten als plausibel erachtet.

¹⁹ Das Gebäude weist eine hohe und nutzungsspezifische Installationsdichte, einen hohen Anteil an Umgebungsarbeiten (5'860 m²), überdurchschnittliche Raumhöhen (teilweise bis zu 8.2 m), eine spezifische Ausstattung für Fahrzeuge über 3.5 Tonnen sowie die in den Kosten erfassten aber nicht den Geschossflächen (GF) anzurechnenden gedeckten Stellplätze auf. Ferner wurden bewusst dauerhafte Materialien und Installationen verwendet, um den Unterhalts- resp. Reparaturbedarf an diesem stark beanspruchten Gebäude und dessen Installationen möglichst tief zu halten.

²⁰ Errechneter Rückspeisetarif: Unter Annahme der arealspezifischen Eigenverbrauchsquote von rund 40% ergibt sich ein Mischtarif zwischen dem Bezugstarif der Industriellen Werke Basel (IWB) für Solarstrom von 72 Rappen und dem Rückspeisetarif der IWB für Solaranlagen von 12 Rappen.

9. Geplante Termine

Vorausgesetzt, der Grosse Rat genehmigt die vorliegende Ausgabe für die Realisierung bis Ende 2. Quartal 2022, soll der Umbau der Büros in der Brüssel-Strasse 22 bis Ende 1. Quartal 2024 und unmittelbar darauf folgend die Neubauten der Werkstätten bis Ende 2025 gemäss folgendem Terminplan realisiert werden. Die Rückgabe der Kopfparzelle an die CMS ist auf 4. Quartal 2026 vorgesehen.

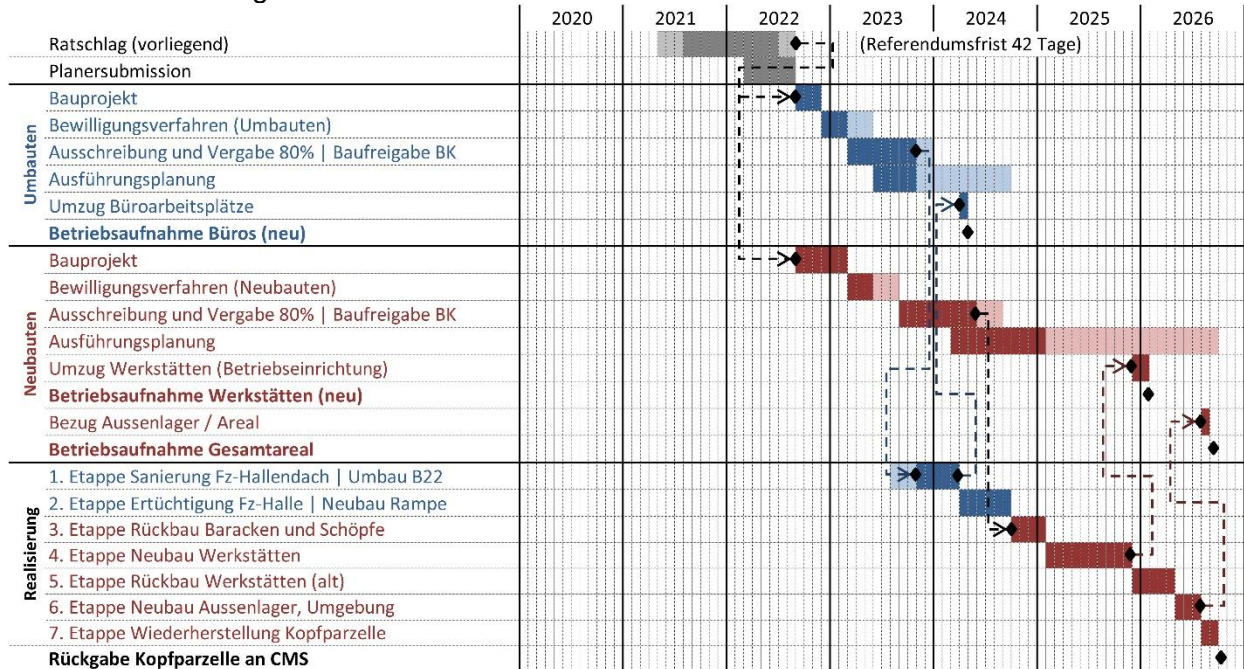


Abb. 14: Grobtermine mit Abhängigkeiten

10. Formelle Prüfungen

Das Finanzdepartement hat den vorliegenden Ratschlag gemäss § 8 des Gesetzes über den kantonalen Finanzhaushalt (Finanzhaushaltsgesetz) vom 14. März 2012 überprüft.

11. Antrag

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

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt

Beat Jans
Regierungspräsident

Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin

Beilagen

Entwurf Grossratsbeschluss

Planunterlagen «Bauprojekte Brüssel-Strasse 16, 18 und 22»

Grossratsbeschluss

Ratschlag betreffend Ausgabenbewilligung für die bauliche Optimierung des Geschäftsbereichs Betrieb des Tiefbauamtes am Standort Dreispitz

(vom [Datum eingeben])

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, nach Einsichtnahme in den Ratschlag des Regierungsrates Nr. [Nummer eingeben] vom [Datum eingeben] und nach dem mündlichen Antrag der [Kommission eingeben] vom [Datum eingeben], beschliesst:

1. den Gesamtbetrag von Fr. 37'295'000 für die die bauliche Optimierung des Geschäftsbereichs Betrieb des Tiefbauamtes am Standort Dreispitz zu bewilligen. Dieser Betrag teilt sich wie folgt auf:
 - Fr. 31'500'000 für bauliche Massnahmen (inkl. Reserve, Honorare) für den Neubau einer Werkstätte für Kommunalfahrzeuge, den Neubau diverser Aussenlager, die Instandsetzung einer Fahrzeugeinstellhalle und den Umbau von Büros zu Lasten der Investitionsrechnung, Investitionsbereich 4, „Hochbauten im Verwaltungsvermögen, Teil Übrige“ (Preisbasis Nordwestschweizerischer Baupreisindex Hochbau Basel-Stadt vom Oktober 2018 = 120.5 / Basis Oktober 1998 = 100 Punkte)
 - Fr. 2'134'000 für die Betriebseinrichtungen und Neumöblierung zu Lasten der Investitionsrechnung, Investitionsbereich 8 „Übrige – Teil Allgemein“ (Preisbasis Nordwestschweizerischer Baupreisindex Hochbau Basel-Stadt vom Oktober 2018 = 120.5 / Basis Oktober 1998 = 100 Punkte)
 - Fr. 225'000 für die temporäre Miete der Kopfparzelle zu Lasten der Erfolgsrechnung des Finanzdepartements
 - Fr. 3'056'000 für den Rückbau bestehender Gebäude zu Lasten der Erfolgsrechnung des Finanzdepartements
 - Fr. 380'000 für ein Provisorium während der Bauphase und für diverse Umzüge zu Lasten der Erfolgsrechnung des Bau- und Verkehrsdepartements
2. Der Grosse Rat ermächtigt das Finanzdepartement einen Baurechtsvertrag über die Baurechtsparzelle Nr. 4317 in Sektion 5, Grundbuch Basel mit der Christoph Merian Stiftung abzuschliessen.

Dieser Beschluss ist zu publizieren. Er untersteht dem Referendum.

12. Anhang mit Planunterlagen Bauprojekte

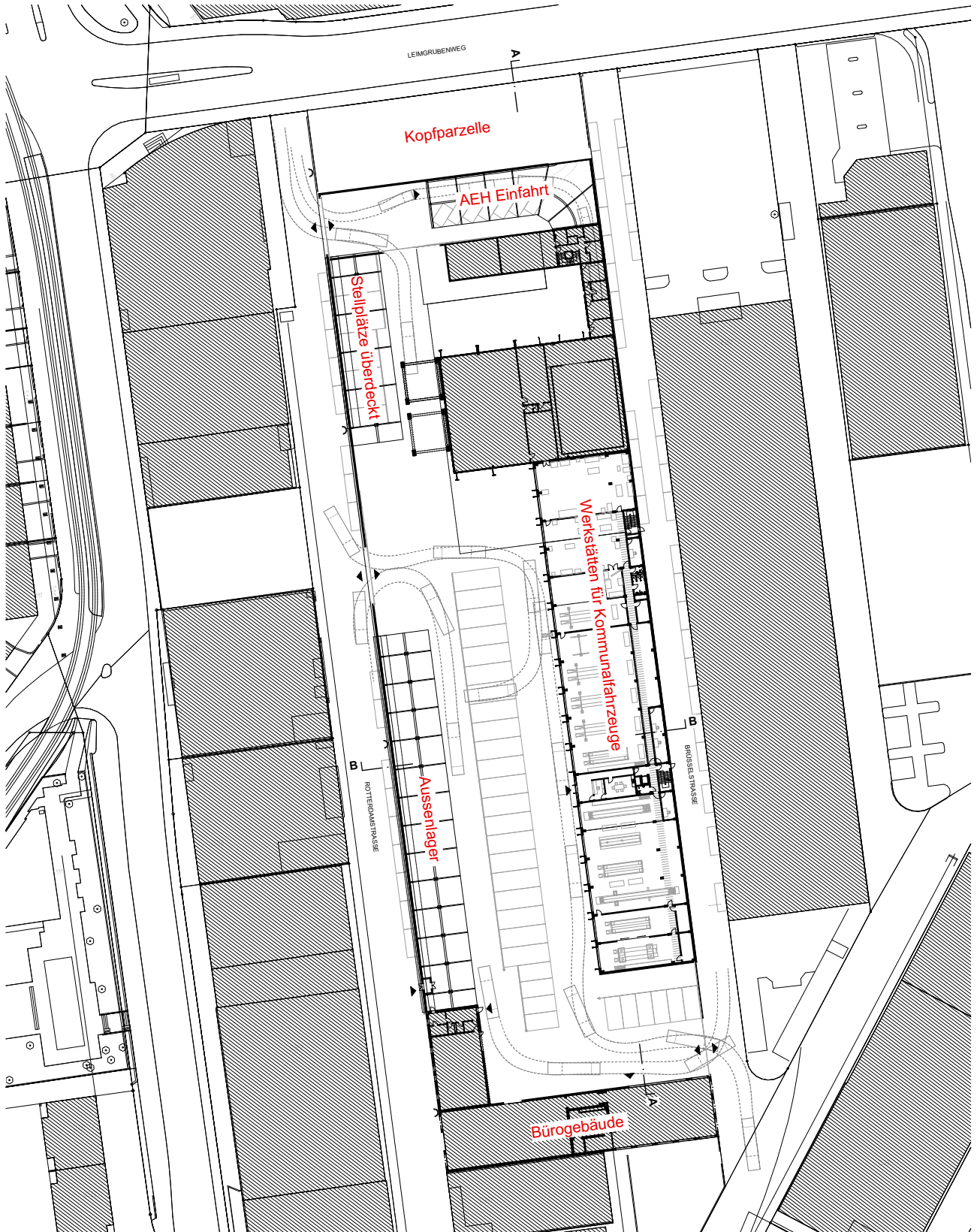
- | | |
|------------------------------------|--|
| Planbeilagen LKW-MH
(Format A4) | <ul style="list-style-type: none">- Situationsplan- Grundriss Untergeschoss- Grundriss Erdgeschoss- Grundriss 1. Obergeschoss- Schnitte A und B- Schnitte C und D- Ansichten |
| Planbeilagen B-22
(Format A4) | <ul style="list-style-type: none">- Grundriss Unter-, Ober und Dachgeschoss |



- Neubau Werkstätten für Kommunalfahrzeuge (B16)
- Neubau Aussenlager, Überdachungen (B20)
- Umbau Bürogebäude (B22)
- Diverse Rückbauten

Situation

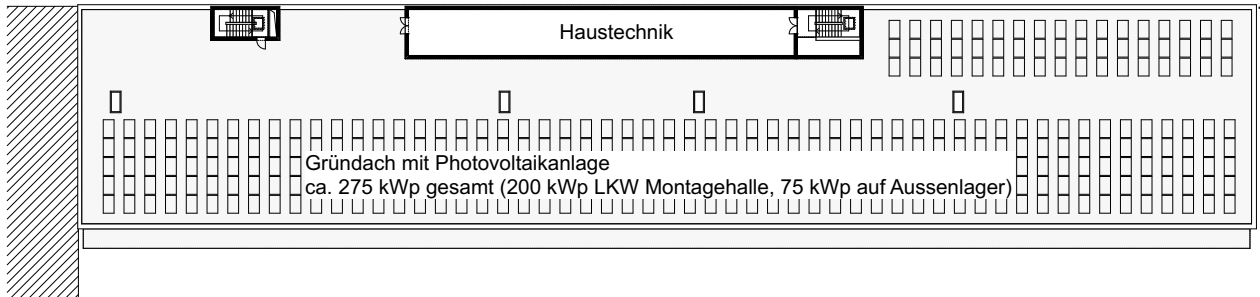




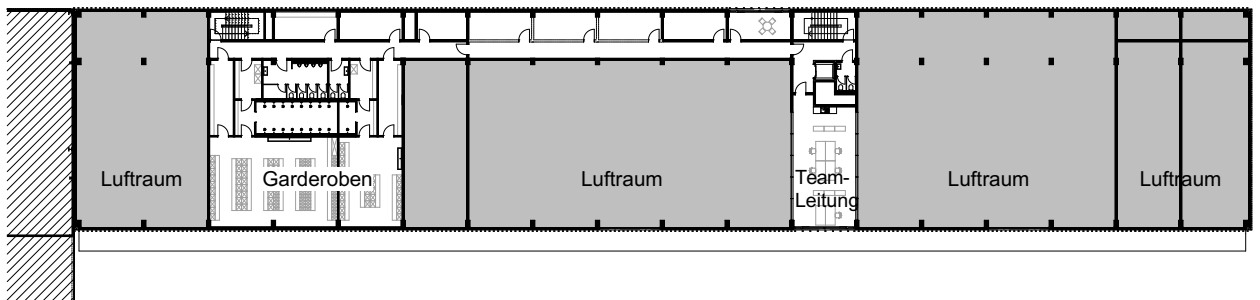
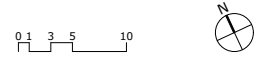
Arealplan (Erdgeschoss)



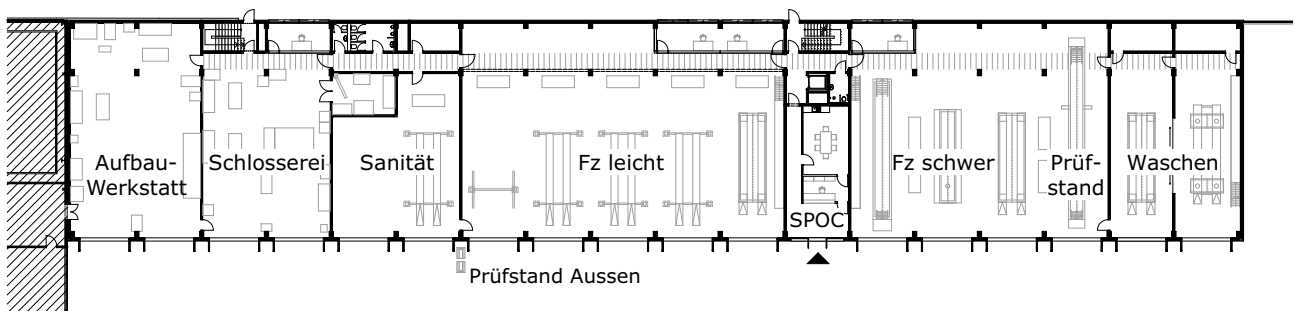
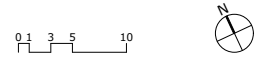
Werkstätten für Kommunalfahrzeuge, Brüssel-Strasse 16



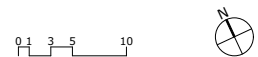
Grundriss Dachgeschoss



Grundriss 1. Obergeschoss

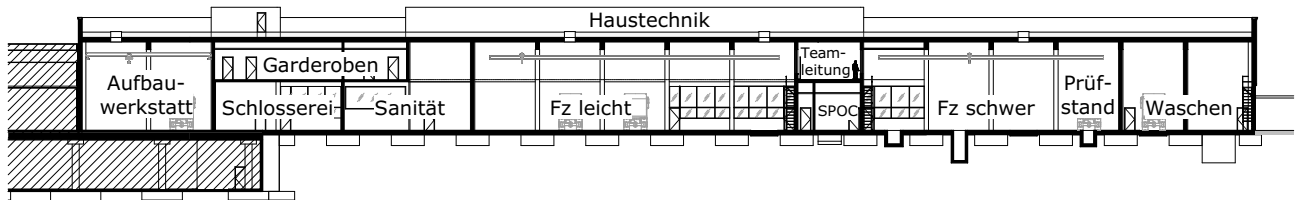


Grundriss Erdgeschoss



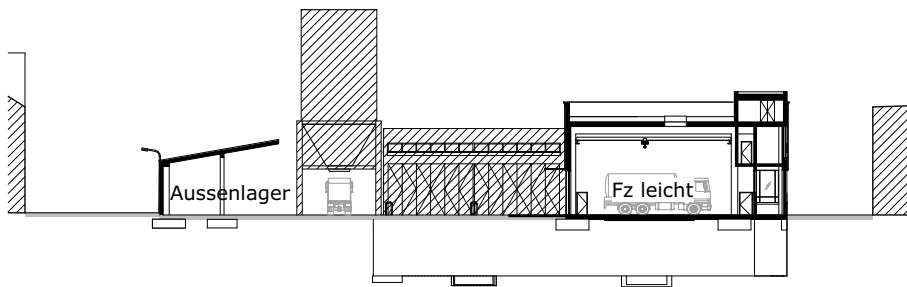
Werkstätten für Kommunalfahrzeuge, Brüssel-Strasse 16

Gründach mit Fotovoltaikanlage (ca. 130 kWp)



Schnitt A-A

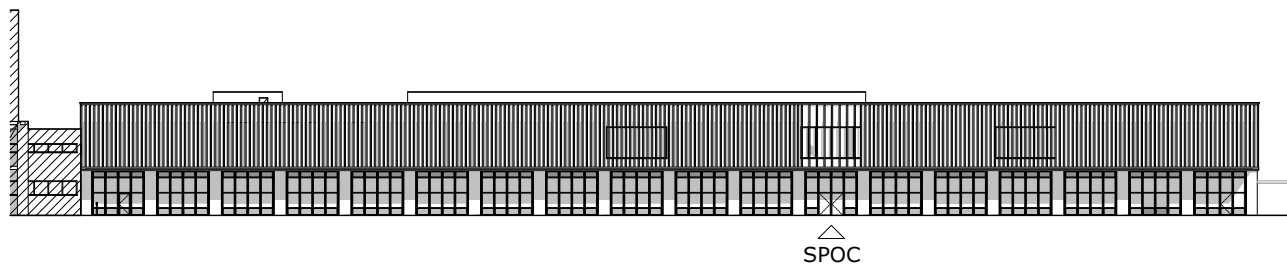
0 1 3 5 10



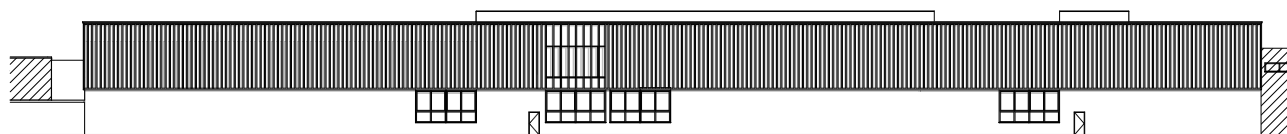
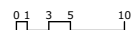
Schnitt B-B

0 1 3 5 10

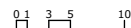
Werkstätten für Kommunalfahrzeuge, Brüssel-Strasse 16



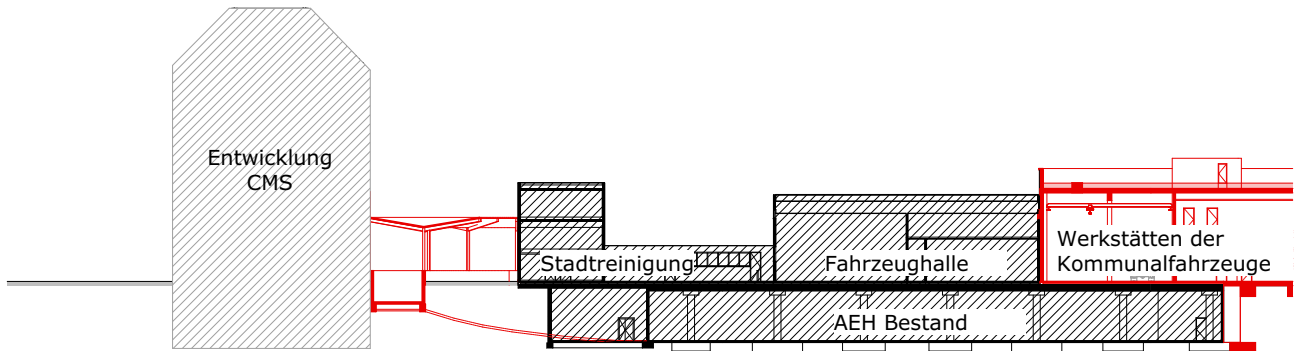
Ansicht Arealhof



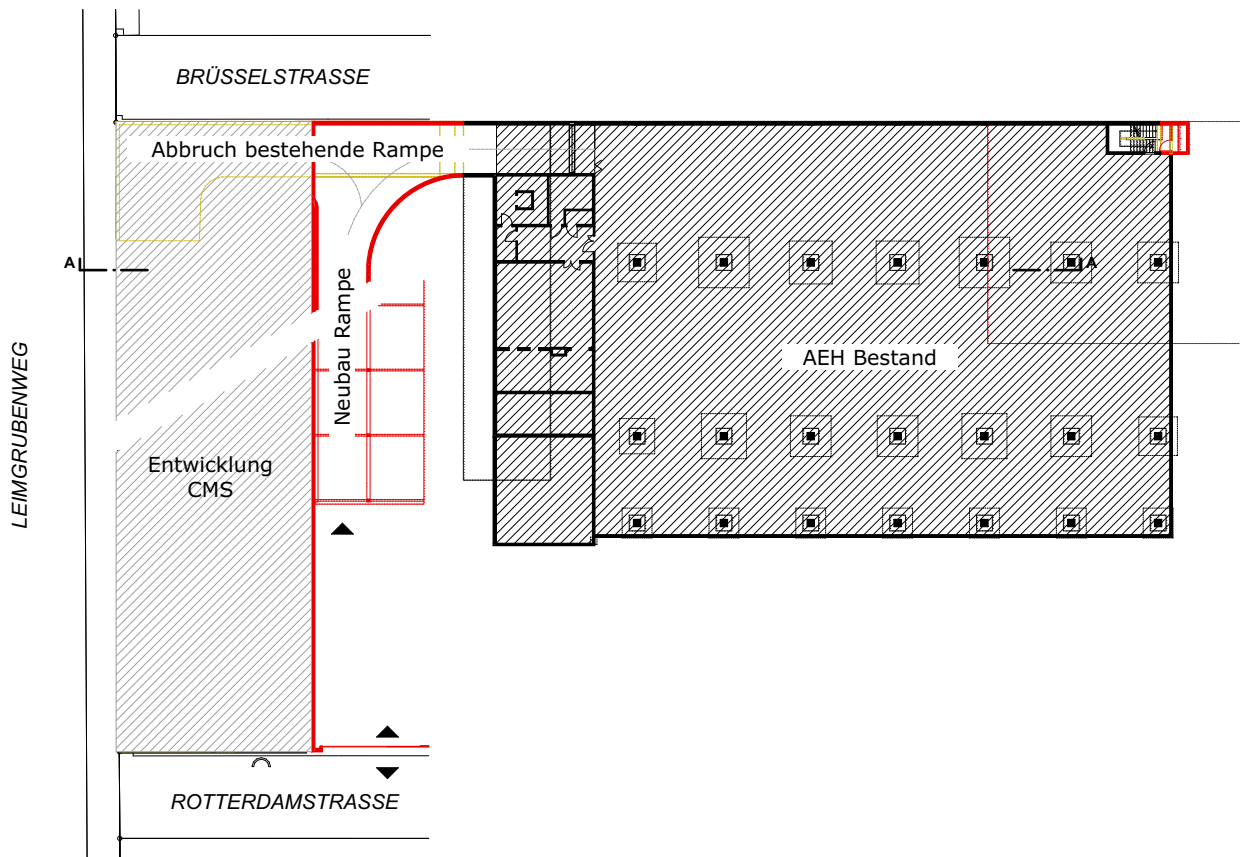
Ansicht Brüssel-Strasse



Werkstätten für Kommunalfahrzeuge, Brüssel-Strasse 16

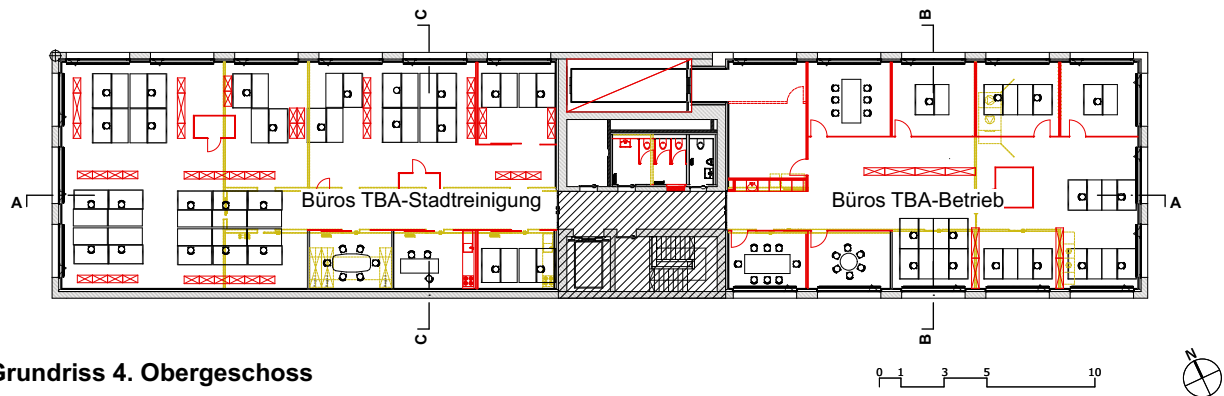


Schnitt A-A

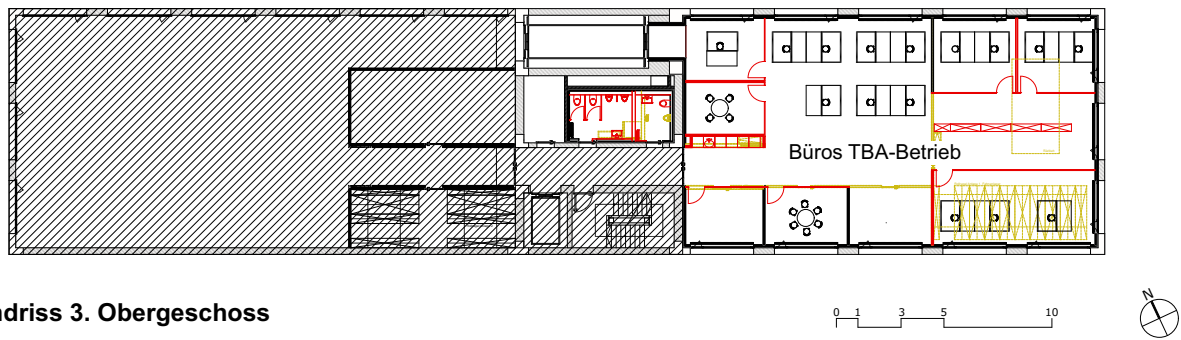


Grundriss Untergeschoss - neue Rampeneinfahrt in AEH

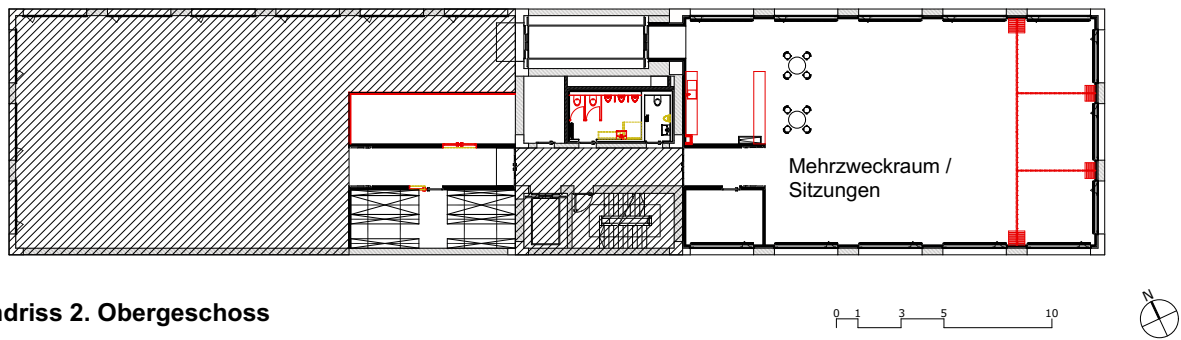
Umbau Bürogebäude, Brüssel-Strasse 22



Grundriss 4. Obergeschoss

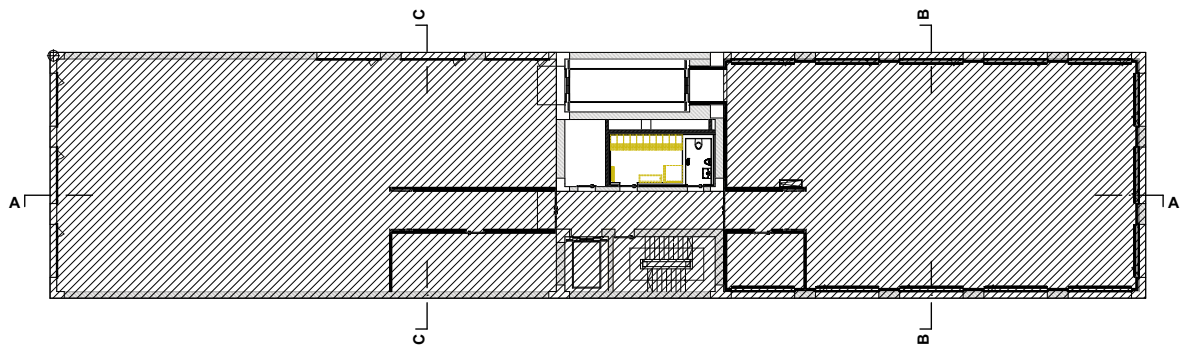


Grundriss 3. Obergeschoss



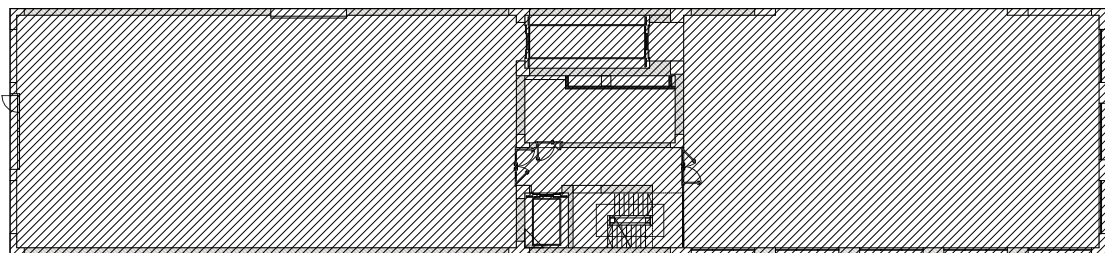
Grundriss 2. Obergeschoss

Umbau Bürogebäude, Brüssel-Strasse 22



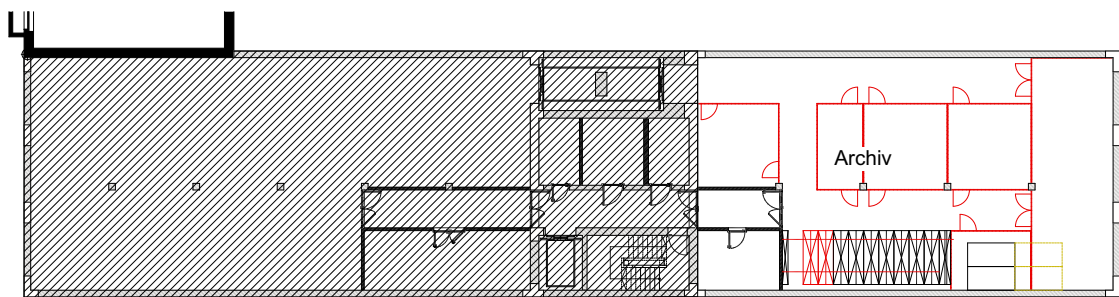
Grundriss 1. Obergeschoss

0 1 3 5 10



Grundriss Erdgeschoss

0 1 3 5 10



Grundriss Untergeschoss

0 1 3 5 10

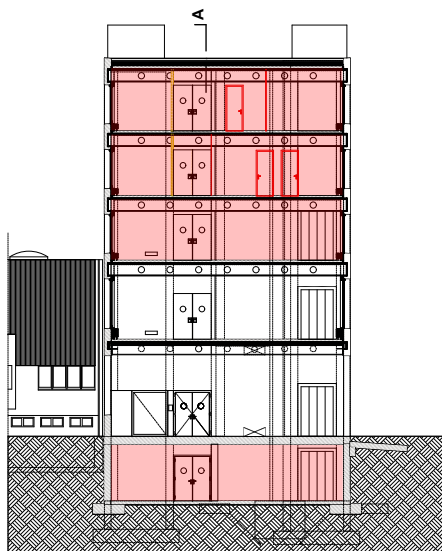


Umbau Bürogebäude, Brüssel-Strasse 22

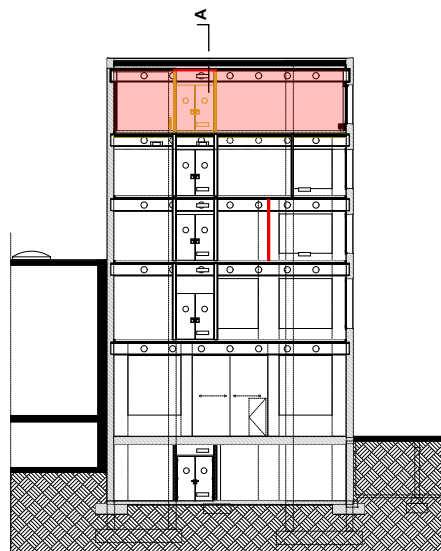


Schnitt A-A

0 1 3 5 10



Schnitt B-B



Schnitt C-C

0 1 3 5 10