



An den Grossen Rat

22.0869.01

BVD/P220869

Basel, 29. Juni 2022

Regierungsratsbeschluss vom 28. Juni 2022

Ratschlag

betreffend

Ausgabenbewilligung für die Realisierung zusätzlicher Modernisierungsmassnahmen in der St. Jakobshalle



Inhalt

1. Begehren.....	3
2. Begründung	3
2.1 Ausgangslage	3
2.2 Bisherige Ausgabenbewilligungen	3
2.3 Die Projektoptimierungen	5
3. Nutzungsbereiche St. Jakobshalle	6
3.1 Übersicht	6
3.2 Räume für Publikumsnutzungen.....	6
3.3 Betriebliche Infrastruktur	11
4. Projektoptimierung	11
4.1 Projektgrundlage	11
4.2 Zusätzliche Modernisierungsmassnahmen	12
4.2.1 Erweiterung Aussenbeleuchtung und dimmbares Licht bei Treppe	12
4.2.2 Anpassung Treppe Nord-West (Aussenseite).....	12
4.2.3 Nachrüsten von Schächten im Vorplatzbereich.....	13
4.2.4 Verglasung der Dachöffnung im Vorplatzbereich	13
4.2.5 Anpassung Türen und Optimierung Türluftschleier	14
4.2.6 Optimierung Zugänglichkeiten Eingangshalle 1. Obergeschoss.....	15
4.2.7 Umorganisation Backstage-Bereich Arena	15
4.2.8 Verbesserung Akustik im Foyer	16
4.2.9 Verbesserung Akustik Halle 1 und Foyer Hallen 4 u. 5	16
4.2.10 Pre-Rigg/Dachlast-Erhöhung	17
4.2.11 Ersatz von Stuhlhalterungen in der Arena	18
4.2.12 Bodenkanäle in der Arena.....	18
4.2.13 Weitere Rollstuhlplätze und Erneuerung Boden Businesscorner.....	19
4.2.14 Ersatz Gittertore im Businessbereich.....	19
4.2.15 Ersatz Bodenbelag und Beleuchtung VIP-Corner	20
4.2.16 Anpassung Fluchtwegtüren Hallen 2 und 3	20
4.2.17 Fest installierte Treppen in der Halle 3	21
4.2.18 Erweiterung WC-Anlagen Bereich LKW-Zufahrt Süd	22
4.2.19 Ersatz/Ergänzung von Türen in Lager- und Nebenräumen.....	22
4.2.20 Anpassungen in der Aufbereitungs-Küche	23
4.2.21 Anschluss ans Notstromnetz.....	23
4.2.22 Anpassungen im Aussenraum	24
4.2.23 Doppelhandläufe Arena	25
5. Kosten	25
5.1 Kosten der zusätzlichen Modernisierungsmassnahmen.....	25
5.1.1 Baukosten	25
5.1.2 Projektbezogene Personalkosten.....	26
5.1.3 Gesamtkosten	26
5.2 Folgekosten Bau	26
5.3 Folgekosten Betrieb	26
6. Projektorganisation.....	27
7. Geplante Termine	27
8. Formelle Prüfungen und Regulierungsfolgenabschätzung.....	27
9. Antrag.....	27

1. Begehren

Mit vorliegendem Ratschlag beantragen wir Ihnen, für die zusätzliche Modernisierung der St. Jakobshalle Ausgaben in Höhe von gesamthaft 7,473 Mio. Franken zu bewilligen zu Lasten der Investitionsrechnung, Investitionsbereich 4, „Hochbauten im Verwaltungsvermögen“.

2. Begründung

2.1 Ausgangslage

Die St. Jakobshalle Basel mit einer Arena für Grossveranstaltungen sowie zahlreichen ergänzenden oder separat nutzbaren Raumbereichen für Sport und Events wurde 1976 eröffnet. Als öffentliche Einrichtung übernimmt die St. Jakobshalle eine Doppelfunktion: Einerseits bietet sie Räumlichkeiten für den Schul-, Universitäts- und Vereinssport, andererseits ist sie Durchführungsstätte für Events in den Bereichen Sport, Kultur und der Wirtschaft.

Altersbedingt und wegen neuer Sicherheitsanforderungen besonders aus den Bereichen Brandschutz und Entfluchtung sowie aufgrund veränderter Nutzerbedürfnisse hat der Regierungsrat vor über zehn Jahren den Auftrag erteilt, die St. Jakobshalle zu erneuern. Nach mehreren Jahren Planungs- und Bauzeit konnte sie 2018 wieder dem Betrieb übergeben werden.

2.2 Bisherige Ausgabenbewilligungen

2009 hat die Projektorganisation nach dem Dreirollenmodell eine Studie in Auftrag gegeben mit dem Ziel, mehrere Konzepte auszuarbeiten und einander gegenüberzustellen. Am 9. November 2011 entschied der Grosse Rat gemäss Ratschlag 10.2351.01, eine optimierte Variante „Neuorientierung in der bestehenden baulichen Struktur“ planen zu lassen, und bewilligte für die Projektierung 4,8 Mio. Franken.

Basis für die darauffolgende Ausgabenbewilligung für die Ausführung gemäss Ratschlag 14.1244.01 vom 24. September 2014 war ein Vorprojekt zur entsprechenden Variante. Die Investitionskosten wurden mit einer phasengerechten Genauigkeit von $\pm 10\%$ veranschlagt. Die ausgewiesenen Reserven entsprachen mit rund 5 Mio. Franken etwa 4.6% der Gesamtkosten. Die bewilligten Ausgaben betragen 100,0 Mio. Franken für die bauliche Sanierung und Modernisierung sowie 2,0 Mio. Franken für technische Einrichtungen, Mobiliar und Umzüge.

Das Projekt umfasste die Erneuerung jener Bauteile, die sich am Ende der Lebensdauer befanden (Zeithorizont 10 bis 15 Jahre) sowie die Anpassungen an zeitgemässe technische Standards. Der Perimeter der Sanierung und Modernisierung erstreckte sich im Wesentlichen über die Flächen, die direkt mit dem Eventbusiness im Zusammenhang stehen.

Mit dem gleichen Ratschlag bewilligte der Grosse Rat auch energetische Zusatzmassnahmen im Umfang von 3,0 Mio. Franken.

Am 29. August 2017 bewilligte der Regierungsrat für die zusätzliche Sanierung des schwermetallhaltigen Bodens und der Akustikelemente in der Arena Ausgaben von 2,9 Mio. Franken als gebundene Ausgabe. Die Finanzkommission hat den entsprechenden finanzrechtlichen Status am 14. September 2017 bestätigt.

Im Sommer 2018 zeichnete sich ab, dass die bewilligten Ausgaben nicht ausreichen. Mehrkosten waren besonders bei den Schadstoffen und dem Baugrund, den Brandschutzmassnahmen, den Zusatzarbeiten für die Bereitstellung der Halle für die zwischenzeitlichen Eventphasen und aufgrund von Vergabemisserfolgen und Nachforderungen sowie den Projektentwicklungen und Erkenntnissen aus dem Betrieb und den Einrichtungen angefallen.

Der Regierungsrat stimmte am 4. September 2018 einer Erhöhung der Ausgabenbewilligung um 8,8 Mio. Franken für die bauliche Sanierung und Modernisierung sowie um 1,14 Mio. Franken für technische Einrichtungen, Mobiliar und Umzüge als gebundene Ausgabe zu.

Auf der Basis eines Berichts des Bau- und Verkehrsdepartements bestätigte die Finanzkommission im September den finanzrechtlichen Status. Im Bericht zum Budget 2019 vom 19. November 2018, Seite 29 ff schreibt sie:

„Die Finanzkommission liess sich im Rahmen eines Hearings überzeugen, dass die in einem an sie gerichteten Bericht beschriebenen Ursachen für die Mehrkosten plausibel begründet sind und beschloss mit 12:0 Stimmen, die Erhöhung der Ausgabenbewilligung als finanzrechtlich gebunden zu deklarieren und damit dem Antrag des Regierungsrates zu folgen.“

Für den Antrag auf Erhöhung der Ausgabenbewilligung an den Regierungsrat musste sich die Projektorganisation zwangsläufig auf die Kostenangaben des Generalplaners stützen, der als einziger über die notwendigen umfangreichen Detailkenntnisse zum Projekt verfügt. Diese Kostenprognose erwies sich im Nachhinein als unvollständig. Bei den Brandschutzmassnahmen, den Zusatzarbeiten für den Ausbau für die Eventphasen während der Bauzeit und bei den Vergabemisserfolgen und Nachforderungen mussten weitere Mehrkosten in Kauf genommen werden.

Der Regierungsrat stimmte am 11. Mai 2021 einer weiteren Erhöhung der Ausgabenbewilligung um 8,7 Mio. Franken für die bauliche Sanierung und Modernisierung als gebundene Ausgabe zu. Auf der Basis eines Berichts des Bau- und Verkehrsdepartements bestätigte die Finanzkommission am 27. Mai 2021 den finanzrechtlichen Status.

Die Kostenkontrolle in Bauprojekten ist anspruchsvoll und aufwändig. Sie ist wesentlicher Bestandteil der Leistungen der durch den Kanton beauftragten Planer. Der Kanton kann nur ein übergeordnetes Controlling leisten und muss sich auf die Kostenkontrolle und Prognose der Planer verlassen können.

Das Kostencontrolling bei Bauvorhaben wurde an der Sitzung der Finanzkommission im Oktober 2018 zum finanzrechtlichen Status der Erhöhung der Ausgabenbewilligung beim Projekt St. Jakobshalle diskutiert. Das Bau- und Verkehrsdepartement bot der Finanzkommission an, sie bei separater Gelegenheit genauer und systematisch über die verschiedenen Aufgaben, Rollen, Verantwortlichkeiten und Instrumente bei der Kostenkontrolle von Bauvorhaben zu informieren. Eine solche Gelegenheit bot sich im Rahmen des Hearings zum Budget 2019.

Im Bericht zum Budget 2019 vom 19. November 2018 (Seite 30) schreibt die Finanzkommission u.a.:

„Die Finanzkommission liess sich überzeugen, dass die Verantwortlichen des Hochbauamts die Kostenkontrolle sehr ernst nehmen. Je nach Komplexität der Projekte gibt es zahlreiche Kostenrisiken, die eine Abweichung begründen können.“

und

„Die Finanzkontrolle kommt insgesamt zum Schluss, dass der Vergleich Soll/Ist über alle Projekte gesehen ausgeglichen ist. Einzelne Vorhaben überschreiten, andere unterschreiten die Vorgabe. Daraus lässt sich ableiten, dass die Instrumente greifen.“

Unabhängig vom nahezu abgeschlossenen Projekt für die Sanierung und Modernisierung wurden in der St. Jakobshalle weitere gebundene Investitionen nötig. Diese ergaben sich aus den Erfahrungen aus der ersten Betriebsphase und aufgrund der Notwendigkeit von weiteren Instandsetzungsarbeiten, die nichts mit dem 2011 definierten Sanierungsprojekt zu tun hatten und ohnehin anfallen. Bei diesen Massnahmen handelt es sich um Anpassungen der Tore bei der LKW-Ausfahrt Nord, den Ersatz der Arena-Beleuchtung und den Einbau von fixen Vorhängen bzw. Raumteilern in der Arena.

Der Regierungsrat stimmte diesen Massnahmen im Umfang von 2,222 Mio. Franken am 11. Mai 2021 als gebundene Ausgabe zu. Auf der Basis eines Berichts des Bau- und Verkehrsdepartements bestätigte die Finanzkommission am 27. Mai 2021 den finanzrechtlichen Status.

Für die bauliche Sanierung und Modernisierung der St. Jakobshalle wurden demnach zu Lasten des Investitionsbereichs 4 „Hochbauten im Verwaltungsvermögen“ bisher gesamthaft folgende Ausgaben bewilligt:

- Projektierung (GRB 11/45/12/1G, 9.11.2011)	Fr. 4'800'000
- Sanierung und Modernisierung (GRB 15/03/10G, 14.1.2015)	Fr. 100'000'000
- Energetische Zusatzmassnahmen (GRB 15/03/10G, 14.1.2015)	Fr. 3'000'000
- Boden und Akustikelemente Arena (RRB 17/25/64.4, 29.8.2017)	Fr. 2'900'000
- Erhöhung der Ausgabenbewilligung (RRB 18/25/8, 4.9.2018)	Fr. 8'800'000
- Erhöhung der Ausgabenbewilligung (RRB 21/15/3, 11.5.2021)	Fr. 8'700'000
- <u>LKW-Tor, Arenabeleuchtung und Vorhänge (RRB 21/15/3, 11.5.2021)</u>	<u>Fr. 2'222'000</u>
TOTAL	Fr. 130'422'000

Für die technischen Einrichtungen, das Mobiliar und Umzüge wurden bisher zu Lasten des Investitionsbereichs 6 „Bildung“ gesamthaft folgende Ausgaben bewilligt:

- Sanierung und Modernisierung (GRB 15/03/10G, 14.1.2015)	Fr. 2'000'000
- <u>Erhöhung der Ausgabenbewilligung (RRB 18/25/8, 4.9.2018)</u>	<u>Fr. 1'140'000</u>
TOTAL	Fr. 3'140'000

2.3 Die Projektoptimierungen

Der Betreiber der St. Jakobshalle hat aufgrund der Erkenntnisse aus der ersten Betriebsphase eine Liste mit Verbesserungs- und Optimierungsmassnahmen zusammengestellt. Auf der Basis dieser Liste hat die Projektorganisation die Firma Intep, Integrale Planung GmbH, beauftragt, eine neutrale Analyse und Beurteilung der Verbesserungs- und Optimierungsmassnahmen nach den folgenden Kriterien zu erstellen:

- Einhaltung der Sicherheitsvorschriften
- Bauliche Machbarkeit
- Sanierungsbedarf Bauteil aufgrund noch nicht vorgenommener Erneuerung
- Reduktion der Betriebskosten (Miet-, Personal-, Wartungs- und Unterhaltsaufwand)
- Erhöhung des Nutzerkomforts/Verbesserung Vermarktungsfähigkeit

Die Firma Intep hat die Verbesserungs- und Optimierungsmassnahmen bereinigt, präzisiert, neu gegliedert und nach Themen zusammengefasst. Zudem wurden die Massnahmen verschiedenen Kategorien zugeordnet:

- Massnahmen für die Erneuerung älterer Bauteile, die zwischenzeitlich am Ende ihrer Lebensdauer angelangt sind
- Zurückgestellte Massnahmen
- Veränderte/neue Kunden-, Nutzer- und Betreiberbedürfnisse
- Behebung betrieblicher Schwächen

Auf der Grundlage dieses Berichts hat die Projektorganisation die Optimierungsmassnahmen diskutiert und in Massnahmen unterteilt, die

- a) nicht umgesetzt werden sollen (zum Beispiel LED-Screens, Lüftung im Verwaltungsbereich usw.)
- b) betrieblich unmittelbar notwendig und umgehend umzusetzen sind (finanzrechtlich gebunden)
- c) weitere Projektergänzungen darstellen und dem Grossen Rat zum Entscheid vorzulegen sind (finanzrechtlich neu)

Die betrieblich unmittelbar notwendigen Optimierungsmassnahmen (gemäss b) wurden im Mai 2021 vom Regierungsrat als gebundene Ausgabe bewilligt. Die weiteren Projektergänzungen (gemäss c) werden mit dem vorliegenden Ratschlag beantragt.

3. Nutzungsbereiche St. Jakobshalle

3.1 Übersicht

Die St. Jakobshalle bietet neben einer Arena für Grossveranstaltungen eine Vielzahl an multifunktional nutzbaren Hallen und Nutzungsbereiche für Veranstaltungen im Bereich Kultur, Sport und Wirtschaft. Die multifunktionalen Hallen können sowohl zusammen mit der Arena als auch separat genutzt werden. Das Nutzungsangebot wird durch vier Turnhallen und eine Schwimmhalle für die Schul- und Vereinsnutzung ergänzt.



Abb. 1: Räumliche Gliederung St. Jakobshalle (schematische Darstellung)

3.2 Räume für Publikumsnutzungen

Vorplatz

Der witterungsgeschützte Bereich im Haupteingangsbereich der St. Jakobshalle (vis à vis Tram- und Bushaltestelle) dient einerseits als Vorzone bei Events in der St. Jakobshalle (z.B. für mobile Schliessfachanlagen, Wartebereich vor Einlass- und Ticketkontrolle usw.) und andererseits auch für eigenständige Events wie z.B. den Joggeli-Treff (Treffen mit Verpflegungsständen), der z.B. 2019 24mal durchgeführt wurde.

Dieser Bereich wurde im Rahmen des Projekts zur Sanierung und Modernisierung geschaffen und stellt ein neues und sehr attraktives Angebot an nutzbarer Fläche dar.



Abb. 2-4: Gedeckter Vorplatz vor Haupteingangsbereich (Bilder vom Joggeli-Treff)

Haupteingang

Von der von aussen ebenerdig zugänglichen Eingangshalle mit Bar und Garderobe werden die Besucher/-innen direkt über zwei grosse Treppenanlagen ins Foyer im 1. OG geleitet. Die Eingangshalle wird räumlich getrennt durch die LKW-Ausfahrt-Nord, die bei Grossanlässen auch als Arenaausgang genutzt wird. Der Erschliessungsgang zum Nord- und Südtrakt sowie die Halle 1 sind ebenfalls über die Eingangshalle zu erreichen.

Auch beim Haupteingang handelt es sich um ein neu geschaffenes grosszügiges und nutzerfreundliches Angebot.



Abb. 5–7: Hauptzugang und Eingangshalle St. Jakobshalle

Foyer (1. OG)

Das Foyer mit 5'000 m² Fläche dient sowohl als Eingangsbereich für die Arena, die Halle 2 (Nord-Trakt), die Halle 3 (Süd-Trakt) und den Business Corner als auch als Ausstellungsraum. In den dem Foyer zugewandten Catering-Boxen können je nach Anlass Speisen und Getränke erworben werden. Zudem bietet das Foyer Raum für unterschiedliche Möblierungen wie beispielsweise für Sitzgelegenheiten oder für Stände bei Veranstaltungen.

Im abgeschlossenen Modernisierungs-Projekt wurde das Foyer vergrössert, attraktiver gestaltet und mit fest eingebauten Cateringboxen ausgestattet.



Abb. 8–10: Foyer mit Cateringboxen

Arena

Die Arena bildet das Zentrum der Anlage und wird für verschiedene Grossveranstaltungen genutzt. Die rund 2'800 m² grosse Halle lässt sich vom Centre-Court innert kurzer Zeit zu einem Rocktempel, für ein spezielles Operspektakel, zum Forum für eine Aktionärsversammlung, zu einem Tennisstadion oder zur Reitpiste für Pferdeveranstaltungen umbauen.

Je nach Nutzung finden in der Arena bis zu 12'400 Menschen Platz (Stehkonzert), was durch die vielen neuen Brandschutz- und Entfluchtungsmaßnahmen im Sanierungsprojekt erreicht werden konnte.



Abb. 11–13: Arena ohne Möblierung und während Veranstaltungen

Business Corner/Restaurant (1. OG)

Der Business Corner befindet sich im 1. OG. und wird über das Foyer erschlossen. Mit einer Fläche von 440 m² und angrenzender Küche kann hier ein Restaurationsbetrieb gewährleistet werden. Der Businesscorner lässt sich über Türen zur angrenzenden Arena erweitern. So können sich die Gäste auch während Veranstaltungen in der Arena in den dem Business Corner zugewandten Rängen verpflegen.



Abb. 14–16: Business Corner

VIP Corner (2. OG)

Der VIP Corner im 2. OG bietet mit einer Fläche von 615 m² Raum für Anlässe im gehobenen Rahmen. Der Raum verfügt über eine verglaste Front mit Blick auf die Arena. Von hier aus können Konzerte und Sportveranstaltungen mitverfolgt werden. Das Angebot kann durch Verpflegung ergänzt werden. Der VIP Corner ist mit einem Treppenhaus und einem VIP-Lift erschlossen. Der Zugang erfolgt sowohl über das Foyer (1. OG) als auch über die Sporthallenerschliessung im EG. Der Warenlift von der Küche im 1. OG und dem Speise- und Getränkelager im EG führt in einen Nebenraum des VIP-Bereiches.

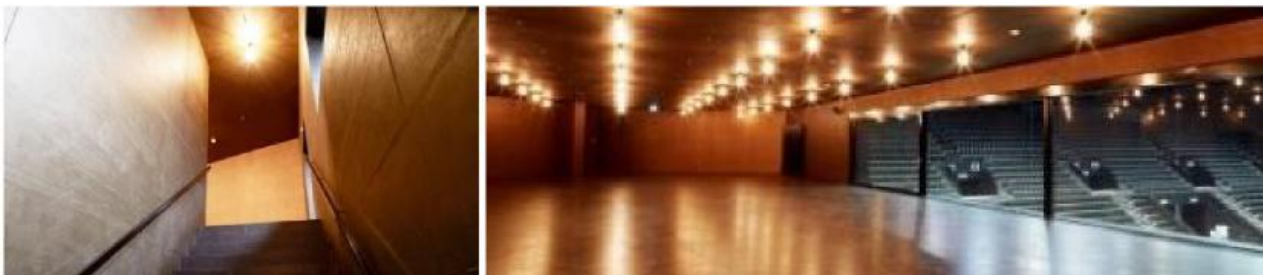


Abb. 17 u. 18: Zugangstreppe VIP Corner, VIP-Raum mit Blick in die Arena

Trakt Nord – Halle 1 (EG)

Die Halle 1 befindet sich im Erdgeschoss des Trakt Nord. Dieser polyvalente Raum mit einer Fläche von rund 515 m² eignet sich für die Durchführung von gesellschaftlichen Anlässen jeglicher Art wie z.B. für kleinere Generalversammlungen oder als Raum für Bankette oder Firmenanlässe. Der Raum kann über die Eingangshalle oder einen separaten Eingang an der Nordostseite erschlossen werden und so unabhängig von anderen Nutzungen genutzt werden. Bei Bedarf dient der Raum auch als Vorzone zur Eingangshalle.

Die Halle 1 wurde im Rahmen des Sanierungs- und Modernisierungsprojekts komplett neu geschaffen und ergänzt das Angebot der St. Jakobshalle vor allem bei sehr grossen Events wie den Swiss Indoors ideal.



Abb. 19 u. 20: Halle 1, Ansicht von innen und Aussen (Visualisierung)

Trakt Nord – Turnhallen 1–4 (EG, 1. UG)

Im Nordtrakt befinden sich im 1. UG vier Turnhallen mit Garderoben im EG. Die Turnhallen 1 bis 3 entsprechen den üblichen Schulturnhallen (Fläche 505–550 m²) und eignen sich für Handball, Volleyball, Basketball, Tennis und viele weitere Sportarten. Die Turnhalle 4 ist mit der Grösse eines Gymnastikraumes etwas kleiner. Die Turnhallen werden primär von Schulen und Vereinen genutzt, können aber auch gemietet werden. Der Hauptzugang erfolgt über einen Erschliessungsgang mit Zugangstüren auf der Ost- und Südseite des Gebäudes.



Abb. 21–23: Turnhalle 2 und 3, Gymnastikraum

Trakt Nord – Halle 2 (1. OG)

Die Halle 2 mit einer Fläche von 1'692 m² wird einerseits über das Foyer im 1. OG erschlossen, andererseits besteht eine Verbindungstreppe zu den Turnhallen und Garderoben im EG und 1. UG. Die Halle wird vorwiegend von Bildungseinrichtungen und Vereinen fürs Training genutzt. In der Halle können auch kulturelle oder wirtschaftliche Veranstaltungen durchgeführt werden (bei Bedarf in Verbindung mit Nutzungen im Foyer und oder anderen Räumen).



Abb. 24–26: Halle 2 als Sporthalle und mit Möblierungsvarianten für Anlässe (Visualisierungen)

Trakt Süd – Schwimmhalle (EG, UG)

Im östlichen Bereich des Trakts Süd gibt es im Erdgeschoss eine Schwimmhalle mit Garderoben. Der Hauptzugang erfolgt von der Aussenseite. Die Schwimmhalle ist nicht öffentlich zugänglich. Sie wird regelmässig von Schulen und Schwimmvereinen genutzt.



Abb. 27–29: Erschliessung Trakt Süd, Schwimmhalle und Erschliessung Schwimmhalle und Hallen 4 und 5

Trakt Süd – Hallen 4 und 5 (EG)

Die Halle 4 (auch Saal Basel) und Halle 5 (auch Saal Liestal) befinden sich im Erdgeschoss und dienen als Zusatzräume für grosse Veranstaltungen. Die beiden Hallen werden einerseits über eine kleine Eingangshalle mit direktem Aussenzugang mit Foyer und Garderobenbereich erschlossen und andererseits über einen „Servicezugang“ auf der Rückseite über den Erschliessungsgang der Schwimmhalle via Sporthallenerschliessung und zur Eingangshalle auf der Nordseite. Beide Hallen sind mit 324 m² gleich gross, haben dieselbe Infrastruktur und können einzeln oder zusammen gemietet werden. Verbunden sind sie durch ein grosses Durchgangstor.



Abb. 30 u. 31: Halle 4 u. 5 (Saal Basel und Saal Liestal)

Trakt Süd – Halle 3 (1. OG)

Die Halle 3 wird über das Foyer im 1. OG erschlossen. Der polyvalente Raum mit einer Fläche von 1'050 m² ermöglicht die Durchführung von mittelgrossen Sportveranstaltungen aller Art sowie von gesellschaftlichen Anlässen wie z.B. kleinere Generalversammlungen als auch Bankette oder Firmenanlässe. Die fix installierte Tribüne bietet 485 Sitzplätze. Zudem können weitere 198 Sitzplätze mit einer mobilen Zusatztribüne geschaffen werden.



Abb. 32–34: Halle 3 (mit unterschiedlichen Nutzungen)

Im Rahmen des realisierten Sanierungs- und Modernisierungsprojekts konnte erreicht werden, dass im Gegensatz zu früher sämtliche grossen Publikumsnutzungen unabhängig voneinander erschlossen und betrieben werden können. Dies erhöht die Nutzungsflexibilität und die Vermietungsmöglichkeiten.

3.3 Betriebliche Infrastruktur

Anmeldungs-Loge und Büros Sicherheit

Westlich des rückwärtigen Zugangs befindet sich die Anmeldung für Veranstalter und Lieferanten sowie die Büroräume der Sicherheitsbeauftragten und des technischen Dienstes.

Verwaltung

Die Verwaltung befindet sich im Trakt Süd im 1. und 2. OG. Die Erschliessung erfolgt über den östlichen Bereich des Foyers oder über einen Aussenzugang. Im 1. Obergeschoss befinden sich insbesondere die Verwaltungsräume der Gastronomie, im 2. Obergeschoss die Verwaltungsräumlichkeiten des Eventbetriebs der St. Jakobshalle.

Backstage-Bereich Arena

Der Backstage-Bereich der Arena befindet sich im EG unter dem Foyer östlich und westlich der LKW-Zufahrt-Süd zur Arena. Insgesamt 21 Räume, teilweise mit einer eigenen Nasszelle, stehen den Künstlerinnen und Künstlern sowie den Sportlerinnen und Sportlern zur Verfügung.

Der Backstage-Bereich wurde im Rahmen des realisierten Projekts deutlich ausgebaut, das Angebot an zeitgemässe Anforderungen angepasst.

Reporterkabinen

Die Reporterkabinen befinden sich im 3. OG und 4. OG oberhalb der südlichen Ränge der Arena und sind nur über diese zugänglich.

Toilettenanlagen

Für die Arenabesucher/-innen gibt es im nördlich, südlich und östlich gelegenen Bereich des EGs drei grosse Toilettenanlagen. Der Zugang erfolgt über Treppen. An verschiedenen Orten im Gebäude gibt es weitere, jeweils einem spezifischen Nutzungsbereich zugeordnete, Toilettenanlagen.

Lager Küche Businesscorner

Das Lager der Küche sowie weitere diverse Lagerräumlichkeiten für Speisen und Getränke befinden sich unter dem Businesscorner und sind mit einem separaten Lift erschlossen.

Materiallager- und Magazine Arena

Die Materiallager und Magazine für die Lagerung von Tischen und Stühlen für diverse Events befinden sich im EG westlich und nördlich der Arena.

Technikräume EG und 2. OG

Einige Technikräume befinden sich im EG nördlich und östlich der Arena, der überwiegende Teil im 2. OG.

4. Projektoptimierung

4.1 Projektgrundlage

Aus technischen und wirtschaftlichen Gründen wurden im Rahmen der vergangenen Sanierung der St. Jakobshalle nicht sämtliche Raumbereiche vollumfänglich erneuert. Raumbereiche oder technische Einrichtungen, die sich noch gebrauchsfähig waren, wurden gemäss der Projektschreibung nur teilweise modernisiert. Um besonders die hohen Sicherheitsanforderungen bezüglich Brandschutz und Entfluchtung zu gewährleisten, mussten aufgrund der vorherrschenden Gebäudedisposition, der Statik und der Einpassung des Baukörpers im Terrain in verschiedenen Bereichen Kompromisse eingegangen werden. So hat man teilweise bewusst betriebliche Lösungen gewählt (z.B. manueller anstelle automatisierter Betrieb von Türen, Miete von mobilen Tribünen und Treppenanlagen anstelle fixem Einbau usw.). In verschiedenen Bereichen konnten aufgrund der vorherrschenden Rahmenbedingungen und den zwingend einzuhaltenden Sicherheits-

vorschriften nicht alle Bedürfnisse seitens Nutzer abgedeckt werden. Im Rahmen des Planungsprozesses wurden die einzelnen Ansprüche und Bedürfnisse jeweils aus wirtschaftlicher sowie technischer Sicht abgewogen und einer Lösung zugeführt, die aus damaliger Sicht möglichst vielen, jedoch nicht immer allen Ansprüchen gerecht wurde.

Auf der Basis des Berichts von Intep werden gemäss Kapitel 2.3 weitere Projektergänzungen als zusätzliche Modernisierungsmassnahmen beantragt.

4.2 Zusätzliche Modernisierungsmassnahmen

4.2.1 Erweiterung Aussenbeleuchtung und dimmbares Licht bei Treppe

Bereits im Wettbewerbsprojekt war es die Absicht, auf eine Aussenbeleuchtung unter dem Vordach zu verzichten und den Vorbereich bei Dunkelheit durch die Innenbeleuchtung zu belichten. Zwischenzeitlich hat sich herausgestellt, dass die Innenbeleuchtung für gewisse Aktivitäten (z.B. Ticketkontrolle bei Einlass zu einem Konzert) nicht ausreicht. Bei Bedarf muss deshalb jeweils eine mobile Beleuchtung aufgebaut werden. Dies ist jeweils je nach Umfang der erforderlichen Beleuchtung mit Kosten verbunden (ca. 5'000 bis 10'000 Franken pro Event). Auch für die Sicherheit des praktisch öffentlichen Platzes, bildet die Erweiterung der Aussenbeleuchtung einen Mehrwert. Lautsprecher für eine Aussenbeschallung gibt es heute nicht.



Abb. 35 u. 36: Ist-Situation bei Dämmerung, provisorischer Beleuchtungssituation unter Vordach

Massnahmen:

- Einbau einer Aussenbeleuchtung im Bereich des Vordaches im Eingangsbereich
- Weiterführung der Aussenbeleuchtung bis zur Aussentreppe mit dimmbarem Licht
- Ergänzungen mit Lautsprecher für Aussenbeschallung

Vorteile:

- Reduktion Mietkosten für mobile Beleuchtungsanlagen
- Attraktiveres äusseres Erscheinungsbild (im Gegensatz zu temporären Lösungen)
- Verbesserung des Nutzerkomforts, Steigerung der Vermarktungsfähigkeit (bessere Sichtverhältnisse bei Dunkelheit z.B. für die anstehenden Personen vor dem Einlass oder Ticketkontrolle)

Die Kosten für die Massnahmen betragen **225'000 Franken**.

4.2.2 Anpassung Treppe Nord-West (Aussenseite)

Im Rahmen der Sanierung wurde auf der Westseite eine Aussentreppe erstellt. Aufgrund des bestehenden Terrains bzw. des Niveauunterschiedes zwischen Strasse und Eingangshalle entstand ein relativ steiles Gefälle im Bereich des Treppenabsatzes. Obwohl die neu geschaffene Situation den Vorschriften entspricht, ist sie nur bedingt bequem begehbar.



Abb. 37 u. 38: Nordseite St. Jakobshalle mit Aussentreppe

Massnahme:

- Erstellung eines Mauerfortsatzes und Anpassung der untersten Treppenstufen der Aussentreppe.

Vorteil:

- Verbesserung des Nutzerkomforts, Steigerung der Vermarktungsfähigkeit (bessere Begehbarkeit, Verhinderung von Unfällen)

Die Kosten für die Massnahme betragen **101'000 Franken**.

4.2.3 Nachrüsten von Schächten im Vorplatzbereich

Der Vorplatz vor dem Haupteingang eignet sich sowohl für eigenständige Veranstaltungen (z.B. Joggeli-Treff, vgl. Kap. 2.3) als auch für ergänzende Veranstaltungen bei einem Event in der St. Jakobshalle. Die Medienversorgung (Strom, IT, Wasser, Abwasser) bei einem Anlass auf dem Vorplatz erfolgt heute soweit technisch möglich über temporäre Installationen. Der Einsatz von Kabelbrücken ist jedoch aufwändig, gefährlich und sollte daher nur ausnahmsweise erfolgen. Im Rahmen der Sanierung wurden im Aussenraum bereits Schächte mit Leerrohren für die Medienversorgungen erstellt, sodass nur noch die adäquaten Dolendeckel mit Mediaausschnitten zu montieren sind.



Abb. 39 u. 40: Vorplatz, bestehender Schacht

Massnahmen:

- Nachrüsten von Unterfluranschlüssen für die Medienversorgung
- Ersatz der Dolendeckel (neu mit Mediaausschnitten)

Vorteile:

- Verbesserte Nutzbarkeit des Vorplatzes (z.B. für Catering-Stände oder technische Infrastrukturen)
- Erhöhung des Nutzerkomforts, Steigerung der Vermarktungsfähigkeit (Reduktion von Stolperfallen bei provisorisch verlegten Leitungen)
- Reduktion von Betriebskosten für die Verlegung von provisorischen Leitungen

Die Kosten für die Massnahmen betragen **196'000 Franken**.

4.2.4 Verglasung der Dachöffnung im Vorplatzbereich

Für die Verbesserung der Belichtung des Vorplatzes mit Tageslicht, wurde direkt über dem östlichen Zugangsbereich eine grosse, runde, offene Öffnung vorgesehen. Die hier einfallenden Niederschläge werden sowohl von den Personen, die vor dem Einlass anstehen müssen, als auch von

Veranstaltungsteilnehmende bei einem Event unter dem Vordach, als sehr störend wahrgenommen. Das sich darunter bildende Glatteis sowie Schnee im Winter, stellen eine unerwartete Gefahrenquelle für Besucher/-innen dar.



Abb. 41-43: Vorplatzbereich mit Dachöffnung über Eingangsbereich

Massnahme:

- Schliessung der Dachöffnung mit einer transparenten Abdeckung

Vorteile:

- Erhöhung des Nutzerkomforts, Steigerung der Vermarktungsfähigkeit (der gesamte Vorplatzbereich kann auch bei Niederschlag für Events genutzt werden)
- Erhöhung der Personensicherheit (Reduktion Ausrutschgefahr im Winter)
- Reduktion Winterdienst unter der Öffnung
- Reduktion der Verschmutzung im Innenbereich (Nässe vor Eingang wird nicht mehr in die Eingangshalle hineingetragen)

Die Kosten für die Massnahmen betragen **84'000 Franken**.

4.2.5 Anpassung Türen und Optimierung Türluftschleier

Betreten zu Beginn einer Veranstaltung grosse Publikumsmassen die Eingangshalle, bleiben die Aussentüren der Eingangshalle fast konstant offen. Damit die Eingangshalle in der kälteren Jahreszeit nicht unangenehm abkühlt, wurden Türluftschleier installiert. Diese sind jedoch bei ausgeglichener Öffnungszeit zu wenig wirksam.

Zudem wurden die Aussentüren teilweise auf der Aussenseite mit Knäufen ausgestattet. Die Bedienbarkeit ist besonders für ältere Menschen schwierig. Bei einigen Türen ist die Schwelle zudem mehr als 1 cm hoch, hier wäre eine Anpassung erforderlich.



Abb. 44 u. 45: Aussentüren Eingangshalle; Türknäufen Eingangstüren

Massnahmen:

- Technische Anpassung der Türluftschleier
- Ersatz der Türknäufe bei Aussentüren zum Foyer durch Drücker oder Stangen
- Anpassung der Schwellen

Vorteile:

- Einsparung von Wärmeenergie im Winter

- Erhöhung Nutzerkomfort, Steigerung der Vermarktungsfähigkeit (bessere Bedienbarkeit der Türen mit Drücker oder Stangen anstelle von Knäufen sowie ausreichende Wärme im Eingangsbereich im Winter).

Die Kosten für die Massnahmen betragen **117'000 Franken**.

4.2.6 Optimierung Zugänglichkeiten Eingangshalle 1. Obergeschoss

Die St. Jakobshalle wurde 1976 so konzipiert, dass der Hauptzugang zum überwiegenden Teil der Nutzungen (Arena, Halle 2, Halle 3 usw.) über das Foyer im 1. OG erfolgt. Das Foyer wird von den Besucherinnen und Besuchern vom Eingangsbereich über zwei Treppenanlagen erreicht. Beide Treppenanlagen entsprechen allen aktuellen Vorschriften. Im Rahmen der Sanierung 2017/18 wurden zudem alle Anpassungen vorgenommen, die gemäss dem Behindertengleichstellungsgesetz (BehiG) gefordert wurden. Dazu gehören insgesamt auch vier neue rollstuhlgängige Lifte für Menschen mit eingeschränkter Mobilität oder einem Rollstuhl, die an strategischer Lage erstellt wurden.

Vor allem bei Anlässen mit einem höheren Anteil an älteren, mobilitätseingeschränkten Personen kann ein zusätzlicher Lift oder eine Rolltreppe bei der Haupttreppe die Personen direkter und schneller ins Foyer im 1. OG bzw. zu den jeweiligen Hallen befördern und so mögliche Kapazitätsengpässe des bestehenden Lifts in diesem zentralen Bereich abfedern.

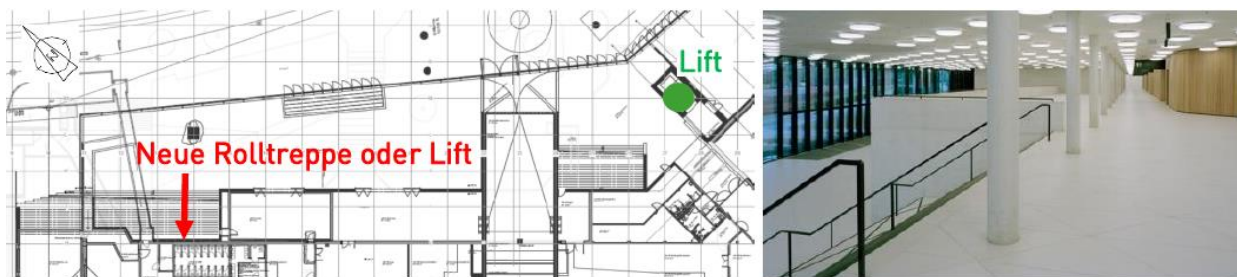


Abb. 46 u. 47: Hauptzugangstreppe von der Eingangshalle zum Foyer im 1. OG

Massnahme:

- Einbau einer Rolltreppe oder eines zusätzlichen Liftes bei der Hauptzugangstreppe West von der Eingangshalle ins Foyer im 1. OG

Vorteile:

- Erhöhung Nutzerkomfort, Steigerung der Vermarktungsfähigkeit durch bequemere Überwindung des Zugangs zum Foyer im 1. OG (durch den Einbau einer Rolltreppe oder eines Lifts).

Die Kosten für die Massnahmen betragen **1'013'000 Franken**.

4.2.7 Umorganisation Backstage-Bereich Arena

Der Backstage-Bereich der Arena befindet sich im EG unter dem Foyer östlich und westlich der LKW-Zufahrt Süd zur Arena. Insgesamt 21 Räume, teilweise mit einer eigenen Nasszelle, stehen den Künstlerinnen und Künstler sowie Sportlerinnen und Sportler zur Verfügung.

Bei der LKW-Zufahrt Süd kreuzt sich die Verbindung zwischen der Arena und dem Aussenraum (LKW-Verkehr und Fluchtweg aus Arena) mit der Verbindung zwischen dem Backstage-Bereich westlich und östlich der LKW-Zufahrt. Der Niveauunterschied zwischen der LKW-Zufahrt und der Räume im Backstage-Bereich beträgt ca. 0.8 m. Dieser Niveauunterschied wird mit einer mobilen Hebebühne überwunden. Bei der Vorbereitung eines Events herrscht jeweils in alle Richtungen viel Verkehr und die Hebebühne muss dauernd hoch und runtergefahren werden. Bei Events in der Arena darf diese jedoch nicht hochgefahren werden, weil der Fluchtweg freizuhalten ist. Gleichzeitig ist während einem Event in der Arena auch viel Bewegung zwischen dem westlichen und östlichen Backstage-Bereich. Ein Grosserteil der Künstlerinnen und Künstler (teils Musikerinnen und Musiker mit Instrumenten) klettern über die Betonbrüstung, wenn sie von einem Bereich in den anderen wollen.

Um die betrieblichen Schwierigkeiten zu lösen, ist eine Umorganisation des Backstage-Bereiches erforderlich gemäss den aktuellen betrieblichen Bedürfnissen, sodass die LKW-Zufahrt diesen Bereich nicht mehr durchschneidet.



Abb. 48–50: Blick in die höhergelegenen Räume westlichen der LKW-Zufahrt, Podest LKW-Zufahrt-Süd

Massnahmen:

- Umorganisation des Backstage-Bereichs

Vorteile:

- Gewährleistung Betrieb Backstage-Bereich während Veranstaltungen.
- Erhöhung Nutzerkomfort, Steigerung der Vermarktungsfähigkeit (einfachere Zugänglichkeit zu den Nebenräumen westlich und östlich der LKW-Zufahrt-Süd) vor und nach Events.

Die Kosten für die Massnahmen betragen **704'000 Franken**.

4.2.8 Verbesserung Akustik im Foyer

Die bestehende Oberflächengestaltung und Materialisierung (v.a. Decke und eine Mehrheit der Wände in Sichtbeton) war für das Weiterbauen dieser architektonisch bedeutsamen Halle wegweisend. In der Folge weisen Eingangshalle und Foyer sowie die angrenzenden Bereiche eine vergleichbare, obwohl sie den Vorgaben entsprechen, oft störende Akustik auf, die auf der Nordseite des Foyers zum Teil alleine durch Gespräche der Besucher/-innen entsteht.



Abb. 51–53: Foyer 1. OG im nördlichen Bereich

Massnahmen:

- Verbesserung der Akustik mit punktuellen Lösungen im Eingangsbereich
- Verbesserung der Akustik mit punktuellen Lösungen im Foyer Nord
- Verbesserung der Akustik mit punktuellen Lösungen im angrenzenden Businesscorner

Vorteile:

- Erhöhung Nutzerkomfort, Steigerung der Vermarktungsfähigkeit (Lärmreduktion)

Die Kosten für die Massnahmen betragen **155'000 Franken**.

4.2.9 Verbesserung Akustik Halle 1 und Foyer Hallen 4 u. 5

Im Rahmend der Sanierung wurden sowohl der Nord-Trakt nach Norden als auch der Süd-Trakt zum Parkplatz hin erweitert. Dadurch entstand die Halle 1 mit dem Kassenbereich und die Hallen 4 und 5 erhielten ein eigenes direkt von aussen zugängliches Foyer mit Garderobe. Aufgrund der

Oberflächengestaltung mit überwiegend harten Materialien (Decke und eine Mehrheit der Wände in Sichtbeton, Plattenbeläge am Boden) weisen sowohl die Halle 1 als auch das Foyer der Halle 4 und 5 eine zum Teil schlechte Akustik auf, obwohl sie den Vorgaben entsprechen.



Abb. 54–56: Situationsplan und Bild Halle 1, Situationsplan Halle 4 und 5

Massnahmen:

- Massnahmen zur Verbesserung der Akustik im Foyer Halle 4 und 5
- Massnahmen zur Verbesserung der Akustik und zusätzliche Trennwand in der Halle 1
- Nachrüstung der Elektroanschlüsse der Stoffstoren bei fünf Türen in der Halle

Vorteile:

- Erhöhung Nutzerkomfort, Steigerung der Vermarktungsfähigkeit (Lärmreduktion)

Die Kosten für die Massnahmen betragen **121'000 Franken**.

4.2.10 Pre-Rigg/Dachlast-Erhöhung

Die Tragstruktur für die Überdachung der Arena stammt noch aus der Erstellungszeit. Zu einem späteren Zeitpunkt wurden in einem Abstand von jeweils fünf Metern Stahlbänder installiert. Pro Stahlband kann eine Last von zehn Tonnen angehängt werden bzw. von einer Tonne pro Aufhängepunkt. Viele Veranstalter wünschen sich jedoch – besonders im Bereich der Bühne, die meist im westlichen Bereich der Arena steht – eine höhere Belastungsobergrenze, damit umfangreichere Gerätschaften (Lautsprecher, Video-Wände, Dekorationen usw.) temporär installiert werden können. Die Bedeutung dieser Anforderung nimmt stark zu. Aktuell kommt es immer wieder zu Absagen seitens Veranstalter, weil die Tragfähigkeit der Überdachung für deren Ausrüstung nicht ausreicht.

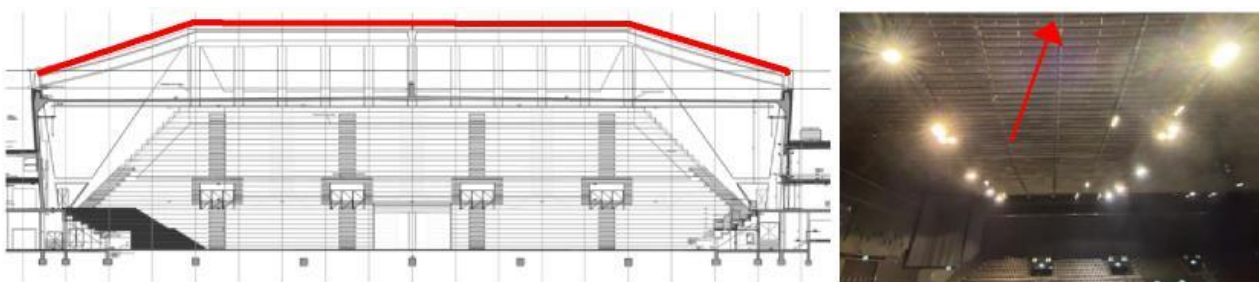


Abb. 57 u. 58: Schnitt durch Arena, Decke Arena mit Stahlbänder für temporäre Aufhängungen

Massnahme:

- Ergänzung und Verstärkung der Tragstruktur bzw. der Stahlbänder damit eine Belastungsobergrenze von 2 bis 2.5 Tonnen pro Aufhängepunkt in einem Teilbereich der Arena möglich ist

Vorteile:

- Erhöhung Nutzerkomfort, Steigerung der Vermarktungsfähigkeit

Die Kosten für die Massnahmen betragen **561'000 Franken**.

4.2.11 Ersatz von Stuhlhalterungen in der Arena

Je nach Veranstaltungsart müssen die Stühle in der Arena teilweise demontiert werden. Bei der definitiven Auswahl der Stühle wurde diese Anforderung zwar als wichtiges Entscheidungskriterium berücksichtigt. In der Praxis zeigt sich aber, dass das ausgewählte Befestigungssystem beim Entfernen und Wiedermontieren der Stühle sehr viel mehr Zeit in Anspruch nimmt, als sich anhand der Bemusterung abschätzen liess. Durch die mechanische Beanspruchung bei unsorgfältiger Arbeit beim Auswechseln der Stühle muss zudem davon ausgegangen werden, dass die Verankerungen bzw. die Dübel für die Befestigung in naher Zukunft ausleiern und eine sichere Wiedermontage langfristig nicht gewährleistet ist.



Abb. 59– 61: Stühle Arena

Massnahme:

- Ersatz der Stuhlhalterungen

Vorteile:

- Werterhalt der Stühle und der Stuhlhalterungen (effizientere und langfristig sicherere De- und Wiedermontage)
- Reduktion Betriebskosten (effizientere und langfristig sicherere De- und Wiedermontage)

Die Kosten für die Massnahmen betragen **718'000 Franken**.

4.2.12 Bodenkanäle in der Arena

Je nach Veranstaltungsart wird an unterschiedlichen Orten in der Arena Elektrizität benötigt. Die Stromkabel können jeweils an einem Elektroverteilkasten angeschlossen werden und von dort zum Verwendungsort geführt werden. Sind alle Kabel am richtigen Ort, müssen sie so gesichert werden, dass sie keine Stolperfallen bilden. Die Standorte der Elektroverteilkasten ergaben sich aus der bestehenden Gebäudedisposition. Die ursprüngliche Leistung eines bestimmten Stromverteilers (Unterverteilung E) musste aufgrund der Vorschriften reduziert werden. Dadurch und weil bereits ein Teil der Infrastruktur des Hauses an diesen Verteiler angeschlossen ist, steht hier für Grossanlässe nicht mehr genügend Stromstärke zur Verfügung.



Abb. 62–64: Elektroverteilkasten LKW-Einfahrt Nord, Kabel (noch nicht mit Stolperfalle gesichert)

Massnahmen:

- Erstellung von bodennahen Kabelbrücken bei den Elektroverteilern in den Arenazugängen für die temporäre Kabelführung bei Events
- Erhöhung der Stromkapazität (Anpassung Unterverteilung E) für Grossveranstaltungen

Vorteile:

- Erhöhung Sicherheit (Reduktion von Stolperfallen durch ungesicherte Kabel)
- Erhöhung Nutzerkomfort, Steigerung der Vermarktungsfähigkeit (einfachere Verteilung von Stromkabel in der Arena sowie höhere Stromkapazität)

Die Kosten für die Massnahmen betragen **472'000 Franken**.

4.2.13 Weitere Rollstuhlplätze und Erneuerung Boden Businesscorner

Aktuell ist der Hauptteil der Rollstuhlplätze auf der Westseite der Arena untergebracht, was aber je nach Veranstaltung zu Problemen führt, weil sich jene dann hinter der Bühne befinden. Unter Berücksichtigung der Trendwende zu älterem und mobilitätseingeschränktem Publikum sind diese zu erhöhen. Notwendig wären zehn weitere Rollstuhlplätze. Diese könnten z.B. im Restaurantbereich in der Arena, die ebenerdig zum Businesscorner führt, realisiert werden. Gleichzeitig müsste in diesem Bereich auch der Bodenbelag erneuert werden. Der heutige Belag ist schon älter und wurde im Rahmen der letzten Sanierung nicht erneuert.



Abb. 65–67: Boden im Bereich der vom Businesscorner zugänglichen Logen in der Arena

Massnahmen:

- Einbau von mindestens zehn zusätzlichen Rollstuhlplätzen
- Erneuerung Bodenbelag im Restaurantbereich im Businesscorner

Vorteile:

- Erhöhung Nutzerkomfort, Steigerung der Vermarktungsfähigkeit (zusätzliche Rollstuhlplätze und attraktiverer Bodenbelag)

Die Kosten für die Massnahmen betragen **63'000 Franken**.

4.2.14 Ersatz Gittertore im Businessbereich

Damit der Businesscorner räumlich vom Foyer abgetrennt werden kann, wurden an zwei Orten mobile Gittertore (Paravents) vorgesehen. Die Gittertore lassen sich bei Nichtgebrauch in Wandnischen verstauen. Die Elemente wurden vor der Herstellung bemustert. Im Gebrauch zeigt sich aber, dass die Abgrenzungen die an sie gestellten Anforderungen nur bedingt erfüllen. Die Tore sind instabil, zu wenig hoch; das Handling ist umständlich und kann nur durch instruiertes Personal erfolgen. Die mobilen Elemente passen zudem nicht zu der sehr hochwertigen Ausstattung des Businessbereichs.



Abb. 68 u. 69: Gittertore für flexible Raumabschlüsse beim Businesscorner

Massnahme:

- Ersatz der mobilen Gittertore (Paravents) durch eine angemessenere Lösung, die neu auch einen positiven Beitrag zur Verbesserung der Akustik leisten soll.

Vorteile:

- Erhöhung Nutzerkomfort, Steigerung der Vermarktungsfähigkeit
- Einfachere und sichere Handhabung beim Aufstellen der Gittertore
- Gestalterisch ansprechender Abschluss des Businessbereichs

Die Kosten für die Massnahmen betragen **94'000 Franken**.

4.2.15 Ersatz Bodenbelag und Beleuchtung VIP-Corner

Im Rahmen der Sanierungsplanung wurden für den VIP-Corner verschiedene Nutzungskonzepte untersucht. Aus wirtschaftlichen Gründen wurde aber entschieden, den VIP-Corner nur im Rohbau zu erstellen bzw. zu sanieren und den Ausbau einem Sponsor zu übertragen. Für einen Teil der Ausbauten (Teppichboden, Beleuchtung) konnten Sponsoren gefunden werden. Die bis anhin durch Sponsoren geleisteten Ausbauten sind aber nur teilweise befriedigend. Der Teppichboden lässt sich schlecht reinigen und die Beleuchtung ist für gewisse Anlässe unzureichend.



Abb. 70 u. 71: VIP-Corner und Aufbereitungsküche

Massnahmen:

- Ersatz des Bodenbelages
- Anpassung der Beleuchtung

Vorteile:

- Erhöhung Nutzerkomfort, Steigerung Vermarktungsfähigkeit (bessere Beleuchtung)
- Reduktion Betriebskosten (maschinelle anstelle manueller Reinigung des Teppichbodens)

Die Kosten für die Massnahmen betragen **289'000 Franken**.

4.2.16 Anpassung Fluchtwegtüren Hallen 2 und 3

In der Regel werden die Hallen 2 und 3 regelmässig von Vereinen und Lernenden fürs Training von verschiedenen Sportarten genutzt. Die Sporttreibenden gelangen dann jeweils von den Garderoben im EG über eine Interne Treppe in die grossen Sporthallen. Bei normalen Trainings befinden sich in der Regel weit unter hundert Personen in der Halle. In diesem Falle reichen zwei Notausgänge und die Notausgänge zum Foyer wären theoretisch nicht erforderlich.

Beide Hallen können aber auch für Veranstaltungen mit höheren Publikumszahlen genutzt werden. In diesem Fall braucht es die zusätzlichen Notausgänge.

Durch die aktuelle Situation können aber auch Personen unbemerkt von den Hallen 2 und 3 durch die Fluchttüren in das angrenzende Foyer gelangen, wo parallel zur Sportnutzung Anlässe stattfinden können. Um versehentliche oder mutwilligen Störungen oder Beschädigungen im Foyer zu verhindern, sollen die Fluchtwegtüren mit einem akustischen Alarm (Exit Controller) ausgestattet werden.



Abb. 72: Türen zu Foyer Halle 3

Massnahmen:

- Umbau der fünf Türen in Halle 2 und der acht Türen bei Halle 3 (neu brandfallgesteuert mit Exit Controller)

Vorteile:

- Reduktion von versehentlichen und mutwilligen Beschädigungen in Räumen, die gemäss Hallenordnung nicht durch die Sportnutzenden betreten werden dürfen.

Die Kosten für die Massnahmen betragen **301'000 Franken**.

4.2.17 Fest installierte Treppen in der Halle 3

Die Halle 3 wird in der Regel für das Sporttraining genutzt. Die Halle ist allerdings so konzipiert, dass auch ein Sportmatch vor Publikum durchgeführt werden kann. In diesem Falle erreicht das Publikum die Tribünen über Treppen vom Foyer aus. Aufgrund der publikumsbedingten höheren Personenbelegung müssen jedoch zusätzliche mobile Fluchttreppen aufgestellt werden, damit eine Entfluchtung der Tribünen auch über die Halle möglich ist. Die Erfahrung hat gezeigt, dass die Erstellung der prov. Fluchttreppen umständlich, kostenintensiv und im Ergebnis optisch wenig ansprechend ist.



Abb. 73: Tribüne Halle 3

Massnahmen:

- Einbau von drei fixen Fluchttreppen für die Entfluchtung der Tribünen

Vorteile:

- Reduktion Betriebskosten

Die Kosten für die Massnahmen betragen **163'000 Franken**.

4.2.18 Erweiterung WC-Anlagen Bereich LKW-Zufahrt Süd

Im Backstage-Bereich befinden sich an zwei Standorten Toilettenanlagen. Im westlichen Bereich ein Damen-WC mit 18 Toiletten und ein Herren-WC mit 6 Toiletten sowie 13 Pissoirs und direkt neben der LKW-Zufahrt Süd eine kleinere Anlage mit zwei Toiletten für Damen und je einer Toilette und Pissoir für Herren. Bei einigen Backstage-Räumen wurden zudem separate WCs z.T. mit Duschen eingebaut. Die eingebauten Toilettenanlagen entsprechen den geltenden Richtlinien und Normen. Allerdings kommt es besonders bei Sportanlässen immer wieder zu längeren Wartezeiten, da vor allem Sporttreibende lieber die der Arena näher gelegene kleinere WC-Anlage benutzen.

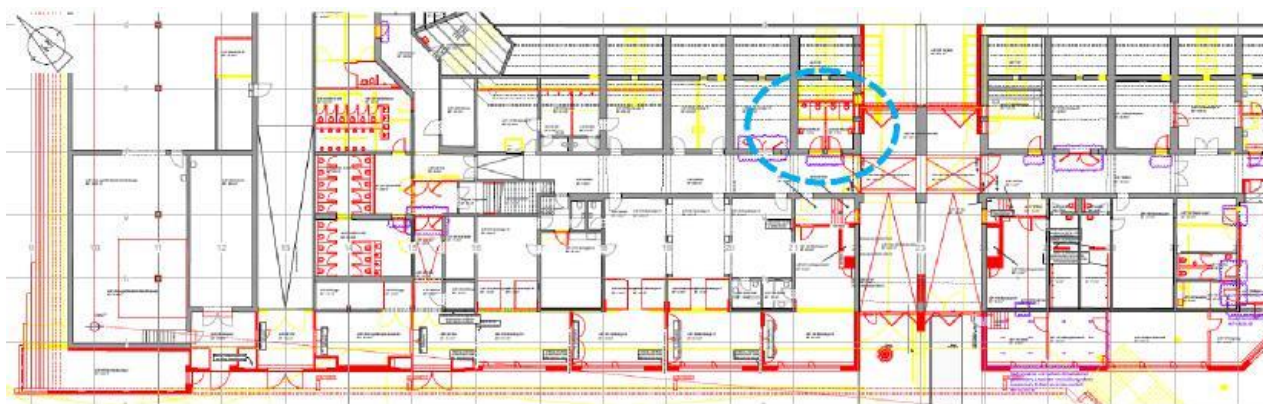


Abb. 74: kleine WC-Anlagen Backstage-Bereich neben LKW-Zufahrt Süd

Massnahmen:

- Erweiterung der kleineren WC-Anlage (neben der LKW-Zufahrt Süd) durch Umnutzung des danebenliegenden Backstage-Raums

Vorteile:

- Erhöhung Nutzerkomfort, Steigerung der Vermarktungsfähigkeit (kürzere Wege für Sporttreibende in der Arena)

Die Kosten für die Massnahmen betragen **75'000 Franken**.

4.2.19 Ersatz/Ergänzung von Türen in Lager- und Nebenräumen

Aus brandschutztechnischen Gründen, müssen die Türen jeweils mit einem Schliessmechanismus ausgerüstet sein. Im Rahmen der Sanierung wurde bei den Türen in Lager- und Nebenräumen aus Kostengründen auf brandfallgesteuerte Rückhaltemagnete verzichtet. Dies hat zur Folge, dass das automatische Schliessen der Türen mit verschiedenen «kreativen» Massnahmen verhindert wird.

Weiter müssen die Türen bei der Hebebühne aus Sicherheitsgründen automatisch verschlossen werden, wenn sich die Bühne unten befindet. Andernfalls besteht hier eine Sturzgefahr beim Her-austreten, aufgrund der unterschiedlichen Bodenniveaus (Niveauunterschied ca. 80 cm).



Abb. 75 u. 76: Türe mit unerlaubtem Keil als Türstopper im Backstage-Bereich.

Massnahmen:

- Einbau von brandfallgesteuerten Rückhaltemagneten und Ergänzung von gesteuerten Türschliessern bei den Hebebühnen

Vorteile:

- Erhöhung Nutzerkomfort, Steigerung der Vermarktungsfähigkeit
- Reduktion Betriebskosten (weniger Reparaturen bei Türen)

Die Kosten für die Massnahmen betragen **320'000 Franken**.

4.2.20 Anpassungen in der Aufbereitungs-Küche

Die bestehende Aufbereitungs-Küche erfüllte bis anhin ihren Zweck und erhielt mit geringfügigen Anpassungen an der Infrastruktur ein Facelifting. Mit der Ausweitung und dem Ausbau des Backstage-Bereichs wird diese Küche jedoch nun intensiver genutzt als angedacht. Veranstalter nutzen diese zunehmend für ihr Catering mit eigenen bzw. zusätzlichen Küchengeräten, obwohl dieser Bereich nicht für eine solch intensive Nutzung angedacht war. In der Folge stösst die Leistungsfähigkeit von Lüftung und Stromnetz auf ihre Grenzen, was sich z.B. durch Geruchsverbreitung oder Stromausfälle bemerkbar macht.



Abb. 77-79: Aufbereitungs-Küche, Lüftung an Decke, Stromanschlüsse

Massnahmen:

- Aufrüstung der Abluftvorrichtung in der Aufbereitungs-Küche
- Ergänzung Stromversorgung in diesem Bereich

Vorteile:

- Vollwertige Backstage-Küche
- Erhöhung Nutzerkomfort, Steigerung der Vermarktungsfähigkeit (weniger Geruchsbelästigungen, bessere Stromversorgung)

Die Kosten für die Massnahmen betragen **429'000 Franken**.

4.2.21 Anschluss ans Notstromnetz

In der St. Jakobshalle Basel sind alle gesetzlich vorgeschriebenen Sicherheitsanlagen wie z.B. Sicherheits- und Notbeleuchtung, Evakuationsanlage, Brandmeldeanlage usw. mit einer eigenen Sicherheitsstromversorgung ausgestattet.

Aufgrund der stetig wachsenden Ansprüche der Veranstalter wichtiger Events wie GV's, grosse Sportanlässe usw. braucht es zusätzliche Massnahmen, um auch hier Restrisiken und betriebliche Mehraufwendungen bei der Steuerung im Falle eines Stromausfalls zu minimieren. Dies gilt auch für eine Vielzahl von sicherheitsrelevanten Gerätschaften (Videomonitor, Bedienstelle Video, Sicherheitsleitstand usw.), die tendenziell in den letzten Jahren aus betriebstechnischen Gründen ebenfalls in eine Sicherheitsstromversorgung eingebunden werden.

Massnahmen:

- Anschluss aller sicherheitsrelevanten Gerätschaften an das Notstromnetz
- Erstellung einer Notstromspeisung in die Arena
- Einrichten von Notlicht-Szenarien auf Zentrale

Vorteile:

- Erhöhung der Betriebssicherheit
- Erhöhung Nutzerkomfort, Steigerung der Vermarktungsfähigkeit

Die Kosten für die Massnahmen betragen **250'000 Franken**.

4.2.22 Anpassungen im Aussenraum

Der Hartplatz (ehemalige Tennisfelder) ist durch eine automatisch angesteuerte, videoüberwachte Schranke zu ergänzen, die von der Loge und der Verwaltung aus bedient werden kann. Das vorhandene Tor ist zudem mit einem Schloss zu ergänzen.

Die bestehende Auffahrrampe ist für grössere LKW's zu schmal und erschwert das Rangieren zu den Parkfeldern.

Die neu definierten Nightliner-Parkplätze direkt an der Halle (Südseite) sind mit Stromanschlüssen (CEE 32A je Fahrzeug) auszurüsten, damit auf die provisorischen Leitungsführungen verzichtet werden kann.

Vom Treppenabgang beim Süd-Trakt gelangt man direkt auf die Fahrspur. Mit der Installation eines Chromstahlpollers kann die Sicherheit der Fussgänger/-innen erhöht werden.



Abb. 80 u. 81: Situationsplan und Luftbild Südseite St. Jakobshalle

Massnahmen:

- Elektrifizierung von Torantrieb bei Hartplatz
- Verbreiterung der Auffahrrampe für LKW's
- Einbau von Stromanschlüssen bei Nightliner-Parkplätzen
- Platzierung eines Chromstahlpollers bei der Aussentreppe zum 1. OG

Vorteile:

- Erhöhung der Betriebssicherheit (Torantrieb, Auffahrtrampe und Chromstahlpoller)
- Erhöhung Nutzerkomfort, Steigerung der Vermarktungsfähigkeit

Die Kosten für die Massnahmen betragen **117'000 Franken**.

4.2.23 Doppelhandläufe Arena

Bei allen Veranstaltungen mit Publikum werden die Treppen in der Arena rege genutzt und dies in beide Richtungen. Viele Besucher/-innen gehen zuerst an den Platz, hinterlegen ggf. ein Kleidungsstück und gehen dann zur Toilette, zum Rauchen auf die Terrasse oder sie konsumieren Speisen und Getränke. In der Pause eines Events ist dieser „Treppenverkehr“ sehr intensiv. Die einen gehen erst in die Pause, die anderen kommen schon zurück. Alle Treppen entsprechen den Vorschriften. Vor allem in den oberen Rängen sind sie aber sehr steil und schmal. Dies führt dazu, dass sich fast alle Besucher/-innen, unabhängig von der Altersgruppe, sowohl beim Hinaufgehen der Treppe wie auch beim Treppenabstieg am Geländer halten. Bei den «einfachen» Geländern muss jeweils eine Partei beim Kreuzen das Geländer loslassen. Dies hat schon zu äusserst prekären Situationen geführt. Um die Sicherheit zu erhöhen, sollen in der Arena die restlichen Bereiche (3/4) analog den Bereichen (1/4) mit Konzentration der Besucherströme, wo bereits Doppelhandläufe vorliegen, um einen zusätzlichen Handlauf (Doppelhandläufe mit dynamischer Fluchtwegbeleuchtung) ergänzt werden, umso mehr sich in den letzten Jahren gezeigt hat, dass die Zahl der Veranstaltungen mit älterem und teilweise mobilitätseingeschränktem Publikum zunimmt.

Massnahmen:

- Ergänzen der Doppelhandläufe mit integrierter, dynamischer Fluchtwegbeleuchtung

Vorteile:

- Erhöhung der Sicherheit

Die Kosten für die Massnahmen betragen **665'000 Franken**.

5. Kosten

5.1 Kosten der zusätzlichen Modernisierungsmassnahmen

5.1.1 Baukosten

Zusätzlich zu den bereits bewilligten Ausgaben in der Höhe von 130,422 Mio. Franken (s. 2.2) sind für die im Kapitel 4.2 beschriebenen Modernisierungsmassnahmen die folgenden Kosten ermittelt worden:

Kapitel	Massnahmen	Franken
4.2.1	Erweiterung Aussenbeleuchtung	225'000
4.2.2	Anpassung Treppe Nord-West	101'000
4.2.3	Nachrüstung Schächte Vorplatzbereich	196'000
4.2.4	Verglasung Dachöffnung Vorplatz	84'000
4.2.5	Anpassung Türen und Türluftschleier	117'000
4.2.6	Optimierung Zugänglichkeiten Eingangshalle 1. OG	1'013'000
4.2.7	Umorganisation Backstage-Bereich Arena	704'000
4.2.8	Verbesserung Akustik Foyer	155'000
4.2.9	Verbesserung Akustik Halle 1 und Foyer Hallen 4 und 5	121'000
4.2.10	Pre-Rigg/Dachlast-Erhöhung	561'000
4.2.11	Ersatz von Stuhlhalterungen in der Arena	718'000
4.2.12	Bodenkanäle Arena	472'000
4.2.13	Weitere Rollstuhlplätze und Erneuerung Businesscorner	63'000
4.2.14	Ersatz Gittertore im Business-Bereich	94'000
4.2.15	Ersatz Bodenbelag und Beleuchtung VIP-Corner	289'000
4.2.16	Anpassung Fluchtwegtüren Hallen 2 und 3	301'000
4.2.17	Treppen Halle 3	163'000
4.2.18	Erweiterung WC-Anlagen Bereich LKW-Zufahrt	75'000

4.2.19	Ersatz/Ergänzung Türen in Lager- und Nebenräume	320'000
4.2.20	Anpassungen Aufbereitungs-Küche	429'000
4.2.21	Anschluss Notstromnetz	250'000
4.2.22	Anpassungen Aussenraum	117'000
4.2.23	Doppelhandläufe Arena	665'000
Total Baukosten inkl. 7,7% MwSt., Honorare und Reserven		7'233'000
Index Oktober 2020, 98,2 Punkte, Basis BINW Okt. 2015		

5.1.2 Projektbezogene Personalkosten

Eine wichtige Erfahrung aus dem bisherigen Projektverlauf ist, dass sich der Nutzer zur Vermeidung von Kommunikationsproblemen und Leerläufen adäquat in die Meinungsfindungsprozesse einbringen und seine Bedürfnisse klar formulieren können muss.

Im bisherigen Sanierungsprojekt wurde die Nutzervertretung durch ein externes Begleitmandat abgewickelt, um hier in baulicher Hinsicht eine entsprechend kompetente Fachperson in der Projektorganisation involviert zu sehen. Die Finanzierung erfolgte dabei über mehrere Kostenteiler, was nicht mehr angemessen erscheint. Mit Abschluss des Sanierungsprojektes wurde das externe Begleitmandat beendet. Das ED als Nutzerdepartement verfügt für die bevorstehenden Modernisierungsmassnahmen weder über Ressourcen noch Personen, die im Drei-Rollen-Modell dieser Aufgabe gewachsen wären.

Für die fachliche Vertretung der Nutzerinteressen im Rahmen des Dreirollenmodells benötigt das Erziehungsdepartement für die Dauer der Umsetzung der vorgesehenen Massnahmen und befristet für zwei Jahre eine 60 Prozent-Stelle. Bei geschätzten Vollkosten von 200'000 Franken pro Vollzeitstelle und Jahr resultieren damit Personalkosten von insgesamt 240'000 Franken

5.1.3 Gesamtkosten

Die Gesamtkosten setzen sich zusammen aus den Baukosten und den projektbezogenen Personalkosten:

Baukosten	Fr. 7'233'000
Projektbezogene Personalkosten ED	Fr. 240'000
Summe	Fr. 7'473'000

5.2 Folgekosten Bau

Für die Instandhaltung muss mit jährlichen Kosten von ungefähr 0,5% der Investitionssumme gerechnet werden, was rund 30'000 Franken pro Jahr entspricht. Diese Kosten fallen ab ca. 2024 an und werden die Pauschale für den Gebäudeunterhalt der Erfolgsrechnung des Finanzdepartements Immobilien Basel-Stadt belasten.

Die Instandsetzung beträgt jährlich ca. 1 bis 2% der Investitionssumme, erfolgt jedoch in Zyklen, so dass ungefähr alle fünfzig Jahre das Gebäude zu Lasten der Investitionsrechnung erneuert wird. Bei langfristiger Betrachtung ist mit einem kalkulatorischen mittleren Mehraufwand an Instandsetzungskosten von rund 90'000 Franken jährlich zu rechnen.

5.3 Folgekosten Betrieb

Die Betriebskosten für die St. Jakobshalle haben sich im Rahmen des Projekts für die Sanierung und Modernisierung erhöht. Dabei fallen vor allem die vergrösserte Nutzfläche (Ausbau um rund 6'000 m²) aber auch die erhöhte Technisierung (Videoüberwachung, Evakuationsanlage, Brandmeldeanlage, Lüftung, Heizung, Inhouse-TV, Beleuchtung usw.) ins Gewicht. Ebenso haben die komplexen Betriebsauflagen besonders im Zusammenhang mit dem Brandschutz höheren Betriebsaufwand ausgelöst.

Die mit dem vorliegenden Ratschlag beantragten zusätzlichen Modernisierungsmassnahmen lösen keine betrieblichen Folgekosten aus. Es handelt sich in den meisten Fällen um Optimierungen, die sich auch positiv auf den gesamten Betrieb auswirken.

6. Projektorganisation

Die Umsetzung der geplanten Massnahmen erfolgt im Dreirollenmodell. Es wird eine Projektorganisation nach dem Konzept und den Ausführungsbestimmungen für den Investitionsablauf eingesetzt. Sie besteht auf der strategischen Ebene im Wesentlichen aus einem Lenkungsausschuss sowie einer Baukommission und aus der Projektleitung auf operativer Ebene.

In diesen Gremien sind die Rollen Eigentümer (Finanzdepartement, Immobilien Basel-Stadt), Nutzer (Erziehungsdepartement, St. Jakobshalle) und Hochbaudienste (Bau- und Verkehrsdepartement, Städtebau & Architektur-Hochbau) vertreten.

7. Geplante Termine

Die Umsetzung der Massnahmen ist – in Absprache mit der St. Jakobshalle und unter Rücksichtnahme auf den Eventbetrieb – in den Jahren 2022 und 2023 geplant.


8. Formelle Prüfung

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

9. Antrag

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

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Beat Jans
Regierungspräsident



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin

Beilage

Entwurf Grossratsbeschluss

Grossratsbeschluss

zum Ratschlag betreffend Ausgabenbewilligung für die Realisierung zusätzlicher Modernisierungsmassnahmen in der St. Jakobshalle

(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. Für die Modernisierung der St. Jakobshalle werden Ausgaben in der Höhe von Fr. 7'473'000 zu Lasten der Investitionsrechnung, Investitionsbereich 4 „Hochbauten im Verwaltungsvermögen, Teil Bildung“ bewilligt:
 - davon Baukosten: Fr. 7'233'000 (Preisbasis Schweizerischer Baupreisindex Nordwestschweiz, Neubau Index Oktober 2020, 98,2 Punkte, Basis BINW Okt. 2015 = 100)
 - davon Personalkosten: Fr. 240'000

Dieser Beschluss ist zu publizieren. Er untersteht dem Referendum.