



An den Grossen Rat

22.0537.02

Bau- und Raumplanungskommission
Basel, 28. September 2022

Kommissionsbeschluss vom 28. September 2022

Bericht der Bau- und Raumplanungskommission

zum

Ratschlag

betreffend

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

Inhaltsverzeichnis

1	Begehren	3
2	Ausgangslage	3
3	Auftrag und Vorgehen	4
4	Kommissionsberatung	4
4.1	Allgemeine Einschätzung	4
4.2	Fragen der BRK an die Verwaltung.....	5
4.2.1	Baurechtssituation (Vertrag mit der CMS)	5
4.2.2	Fernwärme	5
4.2.3	Fotovoltaikanlagen	5
4.2.4	Kostenaufschlüsselung nach Teilprojekten.....	6
4.2.5	Nachhaltigkeit, Energie und Ökologie	6
5	Antrag der BRK	8

Beilage:

- Entwurf Grossratsbeschluss

1 Begehren

Der Regierungsrat beantragt mit dem Ratschlag 22.0537.01, 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 (TBA) des Kantons Basel-Stadt zu bewilligen. Die Ausgaben teilen sich wie folgt auf:

- 31'500'000 Franken 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» (FD/IBS, Pos. 4220.810.21000);
- 2'134'000 Franken 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» (BVD Basel-Stadt, Pos. 6170.400.51004);
- 225'000 Franken für die temporäre Miete der Kopfparzelle zu Lasten der Erfolgsrechnung des FD;
- 3'056'000 Franken für den Rückbau bestehender Gebäude auf dem Areal des Betriebs des TBA zu Lasten der Erfolgsrechnung des FD;
- 380'000 Franken für ein Provisorium (externe Mietkosten und Elektro-Ladestationen) während der Bauphase und für diverse Umzüge zu Lasten der Erfolgsrechnung des BVD.

2 Ausgangslage

Der Geschäftsbereich Betrieb des TBA hat den Auftrag, die Instandhaltung der kantonalen Tiefbauinfrastruktur sowie der Fahrzeugflotte des TBA professionell zu betreiben. Zur Tiefbauinfrastruktur zählen neben den rund 300 Kilometern Strassen und den annähernd 100 Kunstbauten auch 360 Kilometer Kanalisation und 24 Kilometer Fliessgewässer. Die Flotte des TBA setzt sich aus rund 230 Nutzfahrzeugen aller Art zusammen. Neben der eigenen Fahrzeugflotte werden in der Fahrzeugwerkstatt des TBA Kommunalfahrzeuge der Stadtgärtnerei, der Sanität und Feuerwehr sowie weiterer staatlicher Auftraggeber gewartet und repariert.

Das Areal am Leimgrubenweg 29 wurde im Mai 1918 als Ersatz für den damaligen Werkhof des 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 Autobahnuterhaltes mit Baujahr 1972 den Bedürfnissen der Stadtreinigung entsprechend umgebaut und saniert. Damit einhergehend wurden diverse Magazinstandorte der Stadtreinigung aufgehoben und am Leimgrubenweg zentralisiert.

Die aktuellen, dem hundertjährigen Gebäudebestand geschuldeten, verzettelten und weitläufigen Nutzungen 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 auf dem bestehenden Areal nur bedingt realisieren. Der Betrieb des TBA befindet sich aktuell in ungenügend erdbebensicheren Gebäuden mit ungenügender Arbeitssicherheit, was besonders im Hinblick auf die systemrelevante Tätigkeit ein erhebliches Risiko darstellt.

Die Realisierung der nachfolgenden strategischen Zielsetzungen soll durch das Bauprojekt unterstützt resp. Ermöglicht werden:

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

Nach Umsetzung sämtlicher Massnahmen soll das TBA Basel-Stadt über eine zukunftsfähige Werkstatt für sämtliche Kommunalfahrzeuge mit zeitgemässen und optimierten Betriebsabläufen verfügen.

Die detaillierten Ausführungen sind dem Ratschlag zu entnehmen.

3 Auftrag und Vorgehen

Der Grosse Rat hat der Bau- und Raumplanungskommission (BRK) den Ratschlag Nr. 22.0537.01 am 1. Juni 2022 zur Beratung überwiesen. Die BRK ist auf den Ratschlag eingetreten und hat diesen an zwei Sitzungen beraten. An der Beratung haben die Geschäftsbereichsleiterin TBA, der stellvertretende Abteilungsleiter Städtebau & Architektur sowie der Projektmanager des BVD und ein Portfoliomanager von IBS teilgenommen¹.

4 Kommissionsberatung

4.1 Allgemeine Einschätzung

Die BRK ist sich einig, dass das TBA am Standort Dreispitz grossen Investitionsbedarf aufweist. Die verzettelte Struktur des Areals, die sich in den letzten 100 Jahren in diversen Ausbausritten herausgebildet hat, entspricht sowohl in organisatorischer, betrieblicher, sicherheitstechnischer als auch in ökologischer Hinsicht nicht den Anforderungen unserer Zeit. Aufgrund der grossen Investitionssumme sah sich die BRK dennoch dazu veranlasst, das BVD mit einer Reihe von Fragen zu konfrontieren, mittels welcher ein besseres Verständnis des Gesamtprojekts erreicht werden konnte. Die BRK kommt nach der aussergewöhnlich sorgfältigen Beantwortung der Fragen durch das BVD zum Schluss, dass die verschiedenen Teilprojekte des Vorhabens sauber und gewissenhaft angedacht und aufgegleist wurden. Auch wurden die einzelnen Ausgabeposten durch das BVD nachvollziehbar erläutert, wobei die in der heutigen Krisenzeit schwankenden Rohstoffpreise (Stahl/Holz) noch kleine Fragezeichen offenliessen. Dennoch ist die BRK überzeugt, dass bei weiterhin sorgfältiger Planung die bewilligten Ausgaben eingehalten werden können.

In der Kommissionsberatung wurde nachvollziehbar dargelegt, dass ein Werkhof aufgrund seiner Nutzungsanforderungen, welche in erster Linie den Unterhalt von mitunter schweren Spezial- und Einsatzfahrzeugen des TBA, der Sanität und der Feuerwehr umfassen, nicht gleich hohe ökologische Standards erfüllen kann, wie andere Gebäudetypen. Die BRK kommt zum Schluss, dass durch die Umsetzung des Projekts der jetzige, in vielfacher Hinsicht unbefriedigende Zustand deutlich verbessert werden kann. Zudem hat das BVD eingängig dargelegt, wie jedes Teilprojekt

¹ Carmen Jeker, Geschäftsbereichsleiterin TBA; Florian Marti, Städtebau & Architektur, Hochbau, Stv. Abteilungsleiter, René Maier, Projektmanager BVD und Christian Wild, Portfoliomanager IBS.

hinsichtlich Nachhaltigkeit und Ökologie überprüft werden soll. Zum besseren Verständnis werden im nachfolgenden Kapitel ausgewählte Fragen der Kommission sowie die Antworten der Verwaltung abgebildet.

4.2 Fragen der BRK an die Verwaltung

4.2.1 Baurechtssituation (Vertrag mit der CMS)

BRK: Wird der Baurechtszins indexiert? Wie verläuft die Zinsentwicklung?

Verwaltung: Der Baurechtszins wird jeweils alle fünf Jahre der Veränderung des Landesindex der Konsumentenpreise angepasst.

4.2.2 Fernwärme

BRK: Wann und wie wird das Areal durch Fernwärme erschlossen?

Verwaltung: Schätzungsweise 70 Prozent des Areals sind bereits heute über den Leimgrubenweg an die Fernwärme angeschlossen. Dieser Anschluss versorgt heute einen Grossteil der Gebäudezeile entlang der Rotterdam-Strasse sowie die Brüssel-Strasse 18. Es ist vorgesehen diesen Anschluss für den Neubau der Werkstätten umzurüsten. Ferner wurde bereits im Jahr 2018 ein Arealanschluss über die Stuttgart-Strasse via Gebäude «Brüsselstrasse 22» vorbereitet. Es ist vorgesehen diesen Anschluss vor respektive mit den Umbauten des Gebäudes an der Brüsselstrasse 22 zu realisieren.

4.2.3 Fotovoltaikanlagen

BRK: Weshalb wird die Fotovoltaikanlage nicht im Contracting-Modell erstellt?

Verwaltung: Im Ratschlag «Rahmenausgabenbewilligung für die Projektierung und Erstellung von Fotovoltaikanlagen auf Gebäuden im Verwaltungsvermögen des Kantons Basel-Stadt» (12.1785)² wurde unter anderem der Grundsatz festgeschrieben, dass keine Dachflächen für Fotovoltaikanlagen und thermische Solaranlagen an Dritte vermietet werden dürfen. Begründet wird das damit, da sich dadurch Einschränkungen für die Eigentümerschaft hinsichtlich Unterhalt und Sanierung der Dächer sowie der langen Vertragsdauer ergeben. Zudem sind die Entgelte im Verhältnis zur Abhängigkeit sehr gering. Weiter weisen die Vertreterin und die Vertreter des BVD darauf hin, dass IBS derzeit eine «Eigentümerstrategie Fotovoltaik» ausarbeitet. Diese bezweckt die Leistung eines maximalen Beitrags an die Erreichung der nationalen und kantonalen Klimaschutzziele. Gleichzeitig führt die konsequente Umsetzung der «Eigentümerstrategie Fotovoltaik», durch Maximierung der Eigenverbrauchsquote und des Autarkiegrades, zu einer grösstmöglichen Unabhängigkeit von der weiteren Strompreisentwicklung.

BRK: Kann der Jahresbedarf des TBA Standorts mit der erzielten Leistung der geplanten Fotovoltaikanlage von rund 275 mWp abgedeckt werden?

Verwaltung: Nach der Sanierung werden rund 50 bis 60 Prozent des Stromertrags der geplanten Fotovoltaikanlage für die eigene Stromversorgung des Areals verwendet. Eine Fotovoltaikanlage kann den Eigenverbrauch in der Regel jedoch nie vollständig decken, da sich der Strombedarf nicht nach der Stromerzeugung der Fotovoltaikanlage richtet. Die Stromproduktion hängt von der Wetterlage, den Jahreszeiten sowie vom Tag- und Nachtwechsel ab. Stromüberschüsse werden ins Stromnetz der IWB eingespeist und rückvergütet.

² <https://www.grosserrat.bs.ch/dokumente/100374/000000374651.pdf>

4.2.4 Kostenaufschlüsselung nach Teilprojekten

BRK: Wie sieht Kostenaufschlüsselung nach Teilprojekten aus?

Verwaltung:

TP 1 Rückbau inkl. Schadstoffsanierung	2,37 Mio.
TP 2 Werkstätten	20,55 Mio.
TP 3 PV Anlage	0,55 Mio.
TP 4 Bürogebäude Brüsselstrasse 22	2,20 Mio.
TP 5 Aussenlager / Areal	6,20 Mio.
TP 6 Massnahmen Bestands AEH	2,39 Mio.
TP 7 Kopfparzelle Freiräumen / Belagsarbeiten	0,49 Mio.
TP 8 Abbruch Rampe / Neues Rampenbauwerk	0,80 Mio.
TP 9 E-Mobilität	0,34 Mio.
Total TP 1 bis 9 (gerundet)	<u>35,89 Mio.</u>
Nicht den TP zugewiesene Kosten (gerundet):	2,08 Mio.
(für Provisorien, externe Mieten, Transporte Umzüge, Qualitätssicherung, Reserve für Kostenungenauigkeit, Bewachung Baustelle, Einrichtungen, etc.):	RS Total: <u>37,975 Mio.</u>

4.2.5 Nachhaltigkeit, Energie und Ökologie

BRK: Welche Anstrengungen wurden bezüglich Nachhaltigkeit, Energie und Ökologie unternommen?

Verwaltung:

- Generell gelten die Vorgaben und Gesetze des Kantons Basel-Stadt (Minergie P-Eco, Regenwasserversickerung, PVA mit Gründach, etc.).
- Es soll auf zwei Werkstattachsen verzichtet werden, der Prüfstand integriert werden sowie eine erhöhte Nutzungsflexibilität erreicht werden (beispielsweise variable Garderobengrössen Damen/Herren).
- Rückgabe der Kopfparzelle mit einer Tiefe von 18 m (anstelle von 30 m): Damit konnte auf eine unterirdische Fahrzeughalle verzichtet werden, woraus Kosteneinsparungen von rund 9 Mio. Franken resultieren.
- Das bestehende Bürogebäude an der Brüssel-Strasse 22 soll verdichtet werden, indem Lagerflächen zu Büroflächen für die Verwaltung aufgewertet werden.
- Auf sämtlichen Dächern der Neubauten werden Fotovoltaikanlagen erstellt. Auf dem Werkstattgebäude im Zusammenspiel mit einem sogenannten Gründach.
- Die Betriebseinrichtungen werden grösstenteils wiederverwendet.

BRK: Wo liegen bezüglich Nachhaltigkeit, Energie und Ökologie Potentiale?

Verwaltung: Grundsätzlich liegt bereits im Entscheid für die Umsetzung der Massnahmen das grösste Potential. In der Phase Bauprojekt sollen jedoch diverse Nachhaltigkeitsaspekte nochmals geprüft oder überprüft werden, insbesondere:

- Bau in Holz- anstelle Stahlbauweise. Aufgrund der im Vorprojekt ermittelten Kostenersparnisse von rund 1 Mio. Franken wurde in der Planungsphase auf eine Holzbauweise im Obergeschoss verzichtet.
- Möglichkeiten zur Nachtauskühlung (im Kontext Sicherheit und Brandschutz).
- Möglichkeiten zur Begrünung, Beschattung der Gebäude sowie der Beschattung und Kühlung der Freiräume.
- Helle Aussenbeläge, um einer Aufwärmung entgegenzuwirken.
- Abklärungen betreffend die Verwendung eines Recyclingbelags.

BRK: Kann der SIA-Effizienzpfad Energie (2040) anstelle Minergie P-Eco verwendet werden?

Verwaltung: Das Merkblatt SIA-Effizienzpfad Energie (2040) beschränkt sich auf eine Zielsetzung für die nicht erneuerbare Primärenergie und die Treibhausgasemissionen für sechs Gebäudekategorien. Da nur die Bürorumbauten (Anteil von 5 Prozent) einer dieser Kategorien entspricht, macht eine Berechnung nach SIA 2040 wenig Sinn.

BRK: Können Materialien der bestehenden Gebäude weiterverwendet werden?

Verwaltung: Ob bereits verbaute Materialein weiterverwendet werden könne, soll im Bauprojekt vertieft untersucht werden (beispielsweise Fassade und Tragwerk Montagehalle/Aussenlager in Holz, RC-Beton, RC-Belag, etc.). Die Weiterverwendung von Materialien wird jedoch voraussichtlich nicht im Projekt erfolgen können, eventuell aber in anderen.

BRK: Wie gross sind die zu erwartenden Treibhausgasemissionen des Projekts?

Verwaltung:

Umweltbelastung durch das Bauvorhaben mit Neubau, Umbau und Sanierungsmassnahmen (±20%)			
Art der Baumassnahmen	THG in kg CO2eq	Pne in kWh	Vgl. Linienflug Basel-New York (hin und zurück Economy 1 Pers.)
Neubauten	2'888'000	10'817'000	934 →
Umbauten / Sanierung	179'000	658'000	58 →
Rückbauten (nur Restwerte)	282'000	1'091'000	92 →
Total GE / GTHG	3'349'000	12'566'000	1084 →
Hypothetische Umweltbelastung Bauvorhaben mit Ersatzneubauten			
Art der Baumassnahmen	THG in kg CO2eq	Pne in kWh	Vgl. Linienflug Basel-New York (hin und zurück Economy 1 Pers.)
Neubauten	2'888'000	10'817'000	934 →
Umbauten / Sanierung	2'903'000	10'048'000	939 →
Rückbauten (nur Restwerte)	1'925'000	6'905'000	623 →
Total GE / GTHG	7'716'000	27'770'000	2'496 →

BRK: Wie teuer wäre eine Kompensation der Treibhausgasemissionen?

Verwaltung: Die Kompensation der Treibhausgase würde je nach Auswahl der Kompensationsmethode zwischen 300'000.- (BAFU-Bescheinigungen oder EU-EHS Zertifikat (Emissionshandelssystem)) und 2'000'000.- Franken (NET (Negativ-Emissions-Technologien)) kosten.

BRK: Sind Gebäudebegrünungen geplant?

Verwaltung: Es sind Dachbegrünungen in Kombination mit einer Fotovoltaikanlage geplant. Fassadenbegrünungen wären nur eingeschränkt möglich, da die Erdgeschossenebene mehrheitlich aus Toren sowie Zu- und Ausgängen besteht. Allfällige Möglichkeiten sollen jedoch im Bauprojekt geprüft werden.

BRK: Ist eine Entsiegelung der Oberflächen möglich?

Verwaltung: Einer Entsiegelung der Oberflächen kann vom AUE aufgrund der Nutzung und der Verwendungszwecke nicht zugestimmt werden.

5 Antrag der BRK

Die BRK beantragt dem Grossen Rat einstimmig mit 11 Stimmen, den nachfolgenden Grossratsbeschluss anzunehmen.

Die Kommission hat diesen Bericht am 28. September einstimmig mit 10 Stimmen verabschiedet und ihren Präsidenten zum Sprecher bestimmt.

Im Namen der Bau- und Raumplanungskommission



Dr. Jeremy Stephenson, Präsident

Beilagen:

- Entwurf Grossratsbeschluss

Grossratsbeschluss

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. 22.0537.01 vom 3. Mai 2022 sowie in den Bericht der Bau- und Planungskommission Nr. 22.0537.02 vom 28. September 2022, beschliesst:

1. Es wird ein Gesamtbetrag von Fr. 37'295'000 für die die bauliche Optimierung des Geschäftsbereichs Betrieb des Tiefbauamtes am Standort Dreispitz bewilligt. 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 unterliegt dem Referendum.