



Tim Cuénod
Präsident
Jurastrasse 51
CH-4053 Basel

Tel.: +41 79 283 57 74
E-Mail: tim.cuenod@bluewin.ch

An den Grossen Rat
des Kantons Basel-Stadt

Basel, 17. April 2024

Parlamentarische Untersuchung zum Neubau Biozentrum: Statusbericht an die Geschäftsprüfungskommission vom 26. März 2024

Sehr geehrter Herr Präsident

Sehr geehrter Herr Statthalter

Sehr geehrte Damen und Herren

Der Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt hat der Geschäftsprüfungskommission (GPK) mit Schreiben vom 26. März 2024 seinen Statusbericht zur parlamentarischen Untersuchung zum Neubau Biozentrum zukommen lassen. Gerne leiten wir Ihnen den Statusbericht weiter.

Die GPK dankt dem Regierungsrat für seine Stellungnahme und bittet den Grossen Rat, diese zur Kenntnis zu nehmen.

Vielen Dank und freundliche Grüsse

Tim Cuénod
Präsident GPK

Beilage:

- Parlamentarische Untersuchung zum Neubau Biozentrum: Statusbericht an die Geschäftsprüfungskommission vom 26. März 2024



Rathaus, Marktplatz 9
CH-4001 Basel

Tel: +41 61 267 85 62
E-Mail: staatskanzlei@bs.ch
www.regierungsrat.bs.ch

Geschäftsprüfungskommission des
Grossen Rates des Kantons Basel-Stadt
Herr Tim Cuénod, Präsident
Rathaus
Marktplatz 9
4001 Basel

Basel, 26. März 2024

P215652

Parlamentarische Untersuchung zum Neubau Biozentrum: Statusbericht an die Geschäftsprüfungskommission

Sehr geehrter Herr Präsident,
geschätzte Mitglieder

Im Rahmen der Parlamentarischen Untersuchung zum Neubau Biozentrum (NBZ) hat der Regierungsrat mit Schreiben vom 1. November 2022 an die Geschäftsprüfungskommission des Grossen Rates (GPK) u.a. einen Bericht in Aussicht gestellt, wie er die Empfehlungen der Parlamentarischen Untersuchungskommission Biozentrum (PUK) umsetzt und welche konkreten Massnahmen er ergriffen hat.

Gerne lassen wir Ihnen die nachfolgende Berichterstattung zukommen. Diese orientiert sich an der Stellungnahme des Regierungsrates vom 19. Oktober 2022 an den Grossen Rat (21.5652.02) zur Berichterstattung der PUK vom 24. August 2022 (19.5579.03), berichtet einerseits über Stand der Massnahmenumsetzungen bei Grossprojekten im Allgemeinen und andererseits über den aktuellen Stand des Projekts NBZ.

1. Ausgangslage

Das Projekt NBZ hat sich gegenüber den ursprünglichen Plänen verspätet. Es wurde im Herbst 2021 eröffnet, statt wie ursprünglich geplant im Herbst 2017. Die Kosten waren deutlich höher als geplant: Statt bei 328 Mio. Franken, wie in der Parlamentsvorlage 2013 angekündigt, liegen die Kosten rund 100 Millionen Franken höher. In der Stellungnahme des Regierungsrates vom 19. Oktober 2022 an die PUK ging man von gesamthaft 420-430 Mio. Franken aus.

2. Analyse / Ergebnisse / Massnahmen

Für die Regierungen der beiden Trägerkantone der Universität Basel, Basel-Landschaft und Basel-Stadt, war schon früh klar, dass eine derartige Abweichung eine umfassende Aufarbeitung benötigt. Beide Trägerkantone haben sich denn auch dazu bekannt, Fehlerwiederholungen zu vermeiden und die bestmögliche Lösung für Bauprojekte zu realisieren. Aufarbeiten, Transparenz schaffen, Lernen: Das waren die Ziele der externen Analyse, welche die beiden Regierungen im Dezember 2019 beschlossen haben.

Die zentralen Schlussfolgerungen der bei Brandenberger+Ruosch in Auftrag gegebenen Analyse können wie folgt zusammengefasst werden: Die Komplexität des Bauprojekts war zu Beginn unterschätzt worden. Dies führte zu einer zu tiefen Kostenschätzung und zu einem unrealistischen Terminplan. Rückblickend hätte die Bestellung bei Beginn des Bauprojekts schärfer formuliert sein müssen. Im Hinblick auf die Komplexität des Gebäudes sei nicht das optimale Planerwahlverfahren umgesetzt worden. Dennoch hält Brandenberger+Ruosch fest, dass die professionelle Abwicklung jederzeit gewährleistet gewesen sei.

Wie bereits im Bericht des Regierungsrates vom 19. Oktober 2022 erwähnt, stimmen viele Feststellungen der PUK mit den Ergebnissen von Brandenberger+Ruosch überein und hatten bereits Eingang in die weiteren Arbeiten der beiden Kantone gefunden. Dazu gehören insbesondere:

2.1 Klare Verantwortung

Bei Grossprojekten wie das NBZ ist eine klare Verteilung der Verantwortung von grosser Bedeutung. Seit Inkrafttreten der Teilrevision des Universitätsvertrags und der neuen, totalrevidierten Immobilienvereinbarung am 1. Januar 2022 wird bei allen Projekten der Universität der verbesserten Steuerung Rechnung getragen. So wurden für das Bauprojekt Neubau Departement Biomedizin (DBM) die operative Verantwortung an die Universität übertragen und damit die Projektstruktur vereinfacht. Für die zahlreichen weiteren organisatorischen Verbesserungen beim DBM verweisen wir auf das Schreiben des Regierungsrates Nr. 14.0755.02 vom 16. November 2022.

2.2 Realisierungsmodelle und Planerwahlverfahren

Bei der Beauftragung von Bauleistungen soll auf «Mischmodelle» wie der Kombination von Generalunternehmung (GU) und Einzelleistungsträger/in (ELT) verzichtet werden. Ein solches «Mischmodell» kam zum letzten Mal beim NBZ zur Anwendung. So wurde beim DBM auf der Basis einer Studie, der Empfehlung des neu geschaffenen Immobiliengremiums sowie den aus dem NBZ gezogenen Lehren entschieden, anstelle des bestehenden Realisierungsmodells (Generalplaner/in und Einzelleistungsträger/in) fortan ein Totalunternehmermodell (TU-Modell) anzuwenden. Damit sollen kritische Schnittstellen reduziert sowie eine deutlich erhöhte Kosten- und Terminsicherheit gewährleistet werden. Über das neue Realisierungsmodell des DBM wurde im Ratsschlag Nr. 20.1675.01 vom 26. Mai 2021 bereits berichtet.

2.3 Weitere Massnahmen

2.3.1 Prüfung der Projektmanagement-Instrumente und -Prozesse

Brandenberger+Ruosch wurde im März 2023 beauftragt, die Projektmanagement-Instrumente und -Prozesse seitens Bauherrenvertretung (Städtebau & Architektur-Hochbau, S&A-H) zu überprüfen. Die Berichterstattung zu den Resultaten der Überprüfung sowie die Erarbeitung einer «Road Map» erfolgte im Februar 2024. Bis Ende 2024 werden die konkreten (Verbesserungs-)Massnahmen in den Bereichen Führungstätigkeiten, Einführung eines Cockpits auf Führungsebene, einheitliche Projektabwicklung und Qualitätsmanagements erarbeitet. Gerne bietet das BVD an, der GPK in einem Hearing (z.B. im Rahmen eines Schwerpunkts am Jahreshearing im April) detaillierter über die Massnahmen zu berichten.

2.3.2 Planer- und Werkvertrag

Die Vorlagen für die Planer- und Werkverträge wurden überprüft und angepasst. Die beiden Vertragsformen basieren auf den Vorgaben der Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren (KBOB). Beide Verträge wurden durch einen Fachanwalt geprüft und in Abstimmung mit der Rechtsabteilung des BVD grundlegend überarbeitet. Die vorge-

nommenen Anpassungen verbessern die Position der Bauherrschaft bei Konflikten mit Planerinnen und Planern deutlich. Die neuen Vertragsgrundlagen finden für alle neuen Ausschreibungen Anwendung.

2.3.3 3-Rollenmodell

Das 3-Rollenmodell wurde im Rahmen der GAP 2017-2021 überprüft und im Grundsatz bestätigt. Die Prozesse und Werkzeuge für eine stabile Bestellung durch Eigner (FD, Immobilien Basel-Stadt, (IBS)) und Bauherrenvertretung (BVD, Städtebau & Architektur (S&A)) werden derzeit im Rahmen der GAP-Massnahme zum 3-Rollenmodell analysiert und überarbeitet. Die Berichterstattung ist 2024 vorgesehen.

3. Statusbericht NBZ

3.1 Gebäudeübergabe / Projektabschluss

Mit der Gebäudeübergabe am 25. Januar 2021 startete die elfmonatige Umzugsphase der Universität. In dieser Zeit hat die Universität in Eigenregie den Ausbau von acht Forschungsquadranten vorgenommen. Im Januar 2022 konnte der ordentliche Vollbetrieb starten.

Die Durchführung der 2-Jahres-Begehungen seit Gebäudeübergabe wurde abgeschlossen. Ziel ist, den ordentlichen Projektabschluss und die Auflösung der Projektorganisation per Ende 2024 herbeizuführen. Die Erstellung der notwendigen Dokumente, wie Bauabrechnung und Berichte, befinden sich in Vorbereitung. Deren Freigabe und Prüfung ist für das 2. Halbjahr 2024 vorgesehen.

3.2 Qualitätsmanagement

Nach Durchführung der Umzugsphase der Universität konnte im Januar 2022 der Vollbetrieb im Gebäude starten. Aus Sicht Projektleitung läuft der Betrieb mittlerweile gut und ohne nennenswerte oder ausserordentliche Betriebsstörungen. Seit Mitte 2022 werden hauptsächlich schwierig beeinflussbare Geschäfte, wie z.B. Schaden- oder Prozessfälle, bearbeitet.

3.2.1 Restarbeiten

Zum Zeitpunkt der Gebäudeübergabe befanden sich 99 Restarbeiten noch in Umsetzung. Bis auf zwei Ausnahmen konnte diese bis Ende 2023 abgeschlossen werden. Weiterhin in Bearbeitung befinden sich der Boden in der Halle im U1 (Abplatzungen) und ein Besprechungsraum im 3. OG (zu hohe Schallemissionen der Lüftungsanlage).

3.2.2 Mängel

Vor der Gebäudeübergabe wurden sämtliche Unternehmer- und Behördenabnahmen durchgeführt und dabei insgesamt 18'608 Mängel festgestellt. Bis zur Bauwerksübergabe konnten 17'294 Mängel behoben werden. Die restlichen 1'314 Mängel wurden bis Juni 2022 bearbeitet und abgeschlossen. Anzahl und Bearbeitungsdauer bewegen sich für ein Projekt dieser Grössenordnung im erwartbaren Rahmen.

Seit Januar 2021 sind insgesamt 780 Mängel aufgetreten. Dies ist für ein Projekt dieser Grössenordnung nicht aussergewöhnlich. Alle Mängel konnten mit einer Ausnahme behoben werden. Die Akustik der Hörsäle befindet sich noch in Bearbeitung. Die Absorptionseigenschaften der Vorhänge reichen für eine angemessene Sprachverständlichkeit nicht aus.

3.2.3 Schadens- und Haftungssituation

Mittlerweile konnten 70 von 71 Schadensfällen abgeschlossen und eine Schadensbeteiligung von insgesamt 9.1 Mio. Franken erzielt werden.

Die Auseinandersetzung mit der Versicherung des in Konkurs gegangenen Unternehmens Falconi ist bis dato noch nicht abgeschlossen. Die Schlichtungsverhandlungen im Februar 2022 waren nicht erfolgreich. Ein richtungsweisender Entscheid betreffend das weitere Vorgehen wird für Mitte 2024 erwartet.

3.3 Kosten / aktueller Stand

3.3.1 Investitionskosten

Die Schlussabrechnung wird im 2024 erwartet. Aktuell kann davon ausgegangen werden, dass der gemäss Bericht vom 19. Oktober 2022 in Aussicht gestellte Kostenrahmen von 420 – 430 Mio. Franken gut eingehalten werden kann. Die aktuelle Kostenprognose sieht wie folgt aus:

Kostengruppe	Ratschlag (12.1870) in Mio. Fr.	Gemäss Ratschlag (12.1870) inkl. aufge- laufene Teuerung in Mio. Fr.	Aktuelle Kosten- prognose
Gebäudekosten BKP 1-8	259.40	259.40	379.46
Ausstattung BKP 9	49.00	49.00	27.21
Umzugskosten	4.60	4.60	6.89
Baurechtszinsen Bauphase	3.50	3.50	6.59
Finanzierungskosten	11.10	11.10	4.96
Zusatzaufträge Universität	-	-	-5.47
Teuerung	-	10.18	-
Zwischentotal	327.60	337.78	419.64
Operative Kosten / Claims, offen			1.88
Total inkl. MWST.	327.60	337.78	421.52
Überschreitung	-	-	83.74

Die Überschreitung gegenüber der teuerungsbereinigten Vorlage beträgt 83.74 Mio. Franken bzw. 24.8 %. Mitenthalten sind rund 1.9 Mio. Franken für Restarbeiten, externe Fachbegleitung sowie ein noch offenes juristisches Verfahren.

3.3.1.1 Nicht werthaltige Kostenüberschreitungen (Impairment)

In den aktuell geschätzten Kosten von 422 Mio. Franken sind zu einem kleinen Teil auch nicht werthaltige Elemente (Impairment, z.B. Schäden) enthalten. Die Universität musste das Impairment beim NBZ mit dem Abschluss 2020 wertberichtigen. Die beiden Trägerkantone haben dafür eine Rückstellung gebildet, die Ende 2022 pro Kanton 12.8 Mio. Franken betrug. Aufgrund der aktuellen Analyse der externen Experten wird das Impairment auf insgesamt 18.7 Mio. Franken geschätzt. Die beiden Kantone haben mit der Rechnung 2023 die Rückstellung auf je 9.4 Mio. Franken reduziert.

3.3.2 Finanzierung

Die Finanzierung der oben erwähnten Kosten setzt sich zusammen aus einem Darlehen der Trägerkantone, Subventionen des Bundes sowie – für die Kostenüberschreitungen – der Zwischenfinanzierung der Universität. Letztere wurden von der Universität aus ihrem Bestand an liquiden Mitteln vorfinanziert und gegen Anlagen im Bau bilanziert. Diese ausserordentlichen Ausgaben haben zu keiner Belastung der Jahresabschlüsse geführt.

Finanzierungsart	Ratschlag (12.1870) in Mio. Fr.	Aktuelle Finanzierung in Mio. Fr.
Darlehen der Trägerkantone (Ziffer 3.3.2.1)	258.9	276.9
Bundessubventionen (Ziffer 3.3.2.2)	68.7	63.6
Vorfinanzierung Universität		79.1
Total	327.6	419.6

3.3.2.1 Darlehen der Trägerkantone

Mit Beschluss 13/06/26G vom 6. Februar 2013 hat der Grosse Rat den Regierungsrat ermächtigt, für den NBZ ein verzinsliches und rückzahlbares Bruttodarlehen aus dem Verwaltungsvermögen in der Höhe von 158.2 Mio. Franken (Preisbasis Baukostenindex Hochbau Nordwestschweiz = 119.7 Punkte per Oktober 2011) zu gewähren, abzüglich der erwarteten Bundessubventionen (Prognose Anteil: 34.3 Mio. Franken) und zuzüglich der erwarteten Finanzierungskosten während der Projektphase (Prognose Anteil: 5.6 Mio. Franken). Lohn- und Materialpreisänderungen gegenüber der Preisbasis vom Oktober 2011 des Kredites wurden mitbewilligt. Zusammen mit dem gleichlautenden Beschluss des Landrats des Kantons Basel-Landschaft wurde ein bikantonales Bruttodarlehen von 316.5 Mio. Franken bewilligt, das die prognostizierten Baukosten abzüglich der Finanzierungskosten abdecken sollte. Nach Abzug der Bundessubventionen von prognostizierten 68.7 Mio. Franken (siehe Ziffer 3.3.2.2) wurde 2012 ein Nettodarlehen von 258.9 Mio. Franken erwartet. Die Darlehen an die Universität sind zu amortisieren und zu verzinsen.

Mit Übergabe des Gebäudes am 25. Januar 2021 konnte die Darlehenshöhe fixiert und die Modalitäten der Rückzahlung vereinbart werden. Zum Bruttodarlehen von 316.4 Mio. Franken wurde die Teuerung von 10.1 Mio. Franken und die Finanzierungskosten von 4.9 Mio. Franken hinzuge-rechnet. Die zu diesem Zeitpunkt bereits eingetroffenen Bundesbeiträge von 54.5 Mio. Franken wurden abgezogen. Daraus ergab sich eine definitive Darlehenshöhe von rund 276.9 Mio. Franken, 138.4 Mio. Franken pro Kanton. Die Laufzeit des Darlehens wurde auf 30 Jahre (bis 2050) festgelegt, wobei der Anteil des Darlehens am Gebäude linear über 30 Jahre, jener für die Ausstattung linear über 15 Jahre amortisiert werden soll. Die Rückzahlung für die Jahre 2021, 2022 und 2023 von rund 4.9 Mio. Franken je Kanton wurden von der Universität bereits überwiesen.

3.3.2.2 Bundessubventionen

Im Ratschlag vom 21. November 2012 (12.1870.01) wurden Bundessubventionen in der Höhe von 68.7 Mio. Franken veranschlagt. Mit Schreiben vom 27. Oktober 2022 verfügte das Staatssekretariat für Bildung, Forschung und Innovation einen definitiven Investitionsbeitrag von 63.6 Mio. Franken (30% der beitragsberechtigten Aufwände). 54.5 Mio. Franken wurden ausgerichtet. 9.1 Mio. Franken wurden direkt zu einer Sondertilgung des Darlehens der Trägerkantone aufgewendet.

3.3.2.3 Mehrkosten aus Kostenüberschreitung / Vorfinanzierung Universität

Betreffend Umgang mit den Mehrkosten (Überschreitung der Gesamtkosten sowie den höheren Abschreibungskosten des [höheren] Gebäudewerts) verweist der Regierungsrat auf seinen Bericht vom 19. Oktober 2022, Ziffer 3.2.4. Die Universität ist angehalten, diese in ihren Antrag für die Leistungsauftragsperiode 2026–2029 zu inkludieren. Sie sind Bestandteil der bikantonalen

Parlamentsvorlagen zum Leistungsauftrag und Globalbeitrag an die Universität Basel. Aktuell hat die Universität gesamthaft Leistungen von rund 79 Mio. Franken vorfinanziert. Davon entfallen 18.8 Mio. Franken auf das Impairment (Ziffer 3.3.1.1) und 9.1 Mio. Franken auf Versicherungsleistungen (Ziffer 3.2.3), die sie bereits rückerstattet erhalten hat oder voraussichtlich noch erhalten wird.

3.3.3 Folgekosten

Das NBZ hat die Rechnung der Universität bis zum Zeitpunkt der Übergabe im Jahr 2021 (mit Ausnahme der Baurechtzinsen, die seit Baubeginn anfallen) nicht belastet. Mit der Übergabe ins Eigentum, entstehen der Universität Aufwände aus den folgenden Quellen:

- Betrieb NBZ;
- Verzinsung des effektiven Trägerdarlehens in Höhe von 276.9 Mio. Franken (30 Jahre, 2021 bis 2050);
- Abschreibung des Gebäudewerts (durchschnittlich 35 Jahre, 2021 bis 2055).

3.4 Zusammenfassung

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass

- innerhalb der Umzugs- und Betriebsaufnahme phase der Universität zahlreiche Projektnachbesserungen und -optimierungen stattgefunden haben;
- die nach Gebäudeübergabe aufgetretenen Schadens- und Garantiefälle den üblichen Rahmen nicht überschritten haben und bis voraussichtlich Mitte 2024 behoben oder bereinigt sein werden;
- die hängigen Anspruchsforderungen vorbehaltlich einer Ausnahme abgeschlossen werden konnten;
- die Schlussabrechnung des Projekts NBZ im 2024 erwartet werden darf;
- davon ausgegangen werden kann, dass der gemäss Bericht vom 19. Oktober 2024 für das NBZ in Aussicht gestellte Gesamtkostenrahmen gut eingehalten werden kann;
- das neue NBZ massgeblich dazu beiträgt, dass die Universität und der Life-Sciences-Standort im internationalen Wettbewerb gut besteht – zum Wohle unseres Kantons und der Region.

Wie hoffen, Ihnen mit diesen Ausführungen gedient zu haben. Nach Vorliegen der Schlussabrechnung werden wir gerne wieder berichten.

Freundliche Grüsse

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Conradin Cramer
Regierungsrat



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin