



Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt

An den Grossen Rat

12.2058.01

BVD/122058
Basel, 19. Dezember 2012

Regierungsratsbeschluss
vom 18. Dezember 2012

Ratschlag

zur Optimierung der Magazine der Stadtgärtnerei

Inhaltsverzeichnis

1. Begehren	2
2. Einleitung	2
2.1 Ausgangslage	2
2.1.1 Die Organisationsentwicklung	2
2.1.2 Bestehende Magazinstandorte und neues Magazinkonzept	3
3. Projekte	6
3.1 Kreis West: Umbau und Erweiterung des Standorts an der Strassburgerallee	6
3.1.1 Betriebskonzept und Raumprogramm	6
3.1.2 Bauliche Massnahmen.....	7
3.1.3 Baukosten.....	8
3.2 Kreis Ost Umbau und Sanierung des Standorts im Friedhof Wolfgottesacker.....	9
3.2.1 Betriebskonzept und Raumprogramm	10
3.2.2 Bauliche Massnahmen.....	11
3.2.3 Baukosten.....	12
3.3 Investitionsbedarf	13
3.3.1 Ausgabenbewilligung	13
4. Wirtschaftlichkeitsbetrachtung	13
4.1 Kennwerte zu den Aus- und Umbauprojekten	13
4.2 Wirtschaftlichkeit	15
4.3 Flächenbilanz und Folgekosten	15
5. Termine	15
6. Antrag	16

1. Begehren

Mit diesem Ratschlag beantragen wir Ihnen, für die Bauprojekte im Zusammenhang mit der Umsetzung des neuen Magazinkonzepts der Stadtgärtnerei einmalige Ausgaben von CHF 7'300'000 zu bewilligen zu Lasten der Investitionsrechnung des Finanzdepartements der Jahre 2013 bis 2015, Investitionsbereich Hochbauten im Verwaltungsvermögen, Teil Übrige.

2. Einleitung

Das Nutzungsverhalten in den Grünanlagen der Stadt Basel hat sich im Laufe der Jahre gewandelt. Aufgrund der veränderten und intensiveren Nutzung erhöht sich der Unterhalts- und Reinigungsaufwand der Stadtgärtnerei laufend. Zudem hat der Umfang der Unterhaltsaufgaben in den letzten Jahren durch die Schaffung neuer Baumalleen und Grünflächen deutlich zugenommen, ohne dass dafür zusätzliche Mittel zur Verfügung gestellt wurden. Damit die Qualität des Unterhalts trotzdem gewährleistet werden kann, ist die Stadtgärtnerei bestrebt, ihre Organisationsstrukturen und Arbeitsabläufe stetig zu optimieren. Dazu sind Anpassungen bei der räumlichen Infrastruktur erforderlich. Dank diesen Optimierungen ist ein effizienterer Ressourceneinsatz möglich und es kann damit zusätzlicher Leistungsumfang aufgefangen werden.

2.1 Ausgangslage

Die Unterhaltsabteilung der Stadtgärtnerei beschäftigt derzeit rund 150 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und ist in vier Kreise aufgeteilt: West, Ost, Kleinbasel und Hörnli. Innerhalb der Kreise bestehen mehrere Gruppen, die in verschiedenen Magazinen untergebracht sind. Die Lage sowie der bauliche und strukturelle Zustand verschiedener Magazine entsprechen dabei nicht mehr den heutigen Anforderungen. Um die Kreise effektiv und kostengünstig führen zu können, wird eine Konzentration auf weniger Magazinstandorte als heute angestrebt.

Im Kreis Kleinbasel konnte durch den Abtausch von Räumlichkeiten mit der Stadtreinigung bereits eine Optimierung eingeleitet werden. Die Räumlichkeiten an der Hochbergerstrasse 55 wurden dabei von der Stadtgärtnerei an die Stadtreinigung abgegeben. Im Kreis Hörnli besteht zurzeit kein Handlungsbedarf. Somit konzentrieren sich die Überlegungen auf die Kreise West und Ost.

2.1.1 Die Organisationsentwicklung

Der Grünflächenunterhalt der Stadtgärtnerei war in früheren Jahren in viele kleine Quartiergärtnergruppen eingeteilt. Diese waren auf eine Reihe von kleinen Magazinen verteilt. Mit dieser Struktur lassen sich jedoch die heutigen Anforderungen nicht mehr erfüllen. Das Zusammenführen der Gruppen in wenigen grösseren Lokalen erlaubt eine effizientere Führung und eine bessere Koordination der Arbeiten. Mit dem geplanten Ausbau der **Kreismagazine an der Strassburgerallee und im Wolfgottesacker** können deshalb die Voraussetzungen für eine zentralere Kreisführung in den Kreisen West und Ost geschaffen werden.

Während der Gärtner(innen)beruf lange Zeit vorwiegend ein Männerberuf war, sind es in der heutigen Zeit immer mehr Frauen, die im Grünflächenunterhalt der Stadtgärtnerei arbeiten. Mit dem Ausbau der Magazine werden geschlechtergetrennte Garderoberäumlichkeiten baulich umgesetzt; gleichzeitig können damit zusätzliche Garderobenplätze geschaffen werden, um auch die Bedürfnisse der vorübergehend Beschäftigten aus sozialen Projekten der Stadtgärtnerei abzudecken.

2.1.2 Bestehende Magazinstandorte und neues Magazinkonzept

Kreis West: Erweiterung des Kreismagazins Strassburgerallee

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Kreis West sind heute auf drei Magazine verteilt. Daneben werden an drei Standorten Lagerräume betrieben. Ein vierter Magazinstandort an der Fabrikstrasse wurde per 1. Februar 2011 bereits aufgehoben.

Das zentrale Kreismagazin in der Strassburgerallee ist bereits heute gut eingerichtet und bietet vorzügliche Bedingungen für das Personal und die Unterbringung der Maschinen. Der Standort liegt innerhalb des Kreises West ideal, so dass von diesem Standort aus alle Anlagen gut erreichbar sind.

Das zweitgrösste Magazin am Nonnenweg weist hingegen einen sanierungsbedürftigen Bauzustand auf und erlaubt gleichzeitig aufgrund der engen Platzverhältnisse keinen Einbau abgetrennter Frauengarderoben. Deshalb wird eine Ablösung dieses Standorts angestrebt.

Das kleinste Magazin des Kreises liegt an der Brennerstrasse im Schützenmattpark. Das Magazin widerspricht dem historischen Konzept des Parks, so dass gemäss Parkpflegewerk ein Rückbau dieses Gebäudes angestrebt wird.

Die Magazine im Kreis West sollen in Zukunft wie folgt genutzt werden:

Standort	Typ IST	Typ SOLL	Massnahme
Strassburgerallee 14	Kreismagazin	Kreismagazin	Erweitern
Nonnenweg 63	Magazin	-	Aufheben
Brennerstrasse 10	Magazin	Stützpunkt	Verschieben: Platzbedarf beim Ausbau des Magazins der Stadtreinigung auf der anderen Strassenseite integrieren
Nidwaldnerstrasse 48	Lagerraum	Lagerraum	Erhalten
Schönbeinstrasse 43	Lagerraum	Lagerraum	Erhalten
St. Johannis-Vorstadt 110	Lagerraum	Lagerraum	Erhalten

Im Kreismagazin an der Strassburgerallee sollen durch die Erweiterung des heutigen Gebäudes zusätzliche 20 Garderobenplätze und Platz für diverse Fahrzeuge geschaffen werden. Dadurch können Personal und Maschinen, die heute am Nonnenweg untergebracht sind, an die Strassburgerallee gezügelt werden. Die heute bestehenden Lagerräume an drei Standorten im Kreis West sollen erhalten bleiben.

Beim Ausbau des Magazins der Stadtreinigung an der Brennerstrasse ist geplant, den Platzbedarf der Stadtgärtnerei für 2 Mitarbeitende darin zu integrieren. Damit kann das bestehende Magazin im Schützenmattpark aufgehoben werden.

Aus der Erweiterung des Kreismagazins Strassburgerallee resultieren folgende Vorteile:

- Durch die ideale Lage innerhalb des Kreises West können von diesem Standort aus alle Anlagen mit kurzen Anfahrtswegen erreicht werden.
- Durch die Konzentration beider Gärtnergruppen im gleichen Magazin kann die Mitarbeiterführung und die Effizienz der Arbeitsleistung verbessert werden. Nur so kann die Qualität trotz stetig zunehmenden Anforderungen gehalten werden.
- Durch den Ausbau kann das Magazin am Nonnenweg aufgelöst werden.
- Durch die zentrale Stationierung von Ausrüstung, Maschinen/Fahrzeugen und Geräten können wertvolle Synergien genutzt und der Betrieb effizienter abgewickelt werden (Vermeidung unnötiger Fahrten etc.).

Kreis Ost: Ausbau und Instandsetzung am Standort Wolfgottesacker

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter dieses Kreises sind heute auf 6 Magazine verteilt. Am Hauptstandort im Wolfgottesacker wurde vor wenigen Jahren das auf der rechten Seite des Haupteingangs gelegene Eingangsgebäude saniert und mit Personalgarderoben ergänzt. Durch diese Massnahme konnten bereits vier kleinere Magazine im Kreis Ost aufgehoben werden.

Im gegenüber liegenden linken Eingangsgebäude des Friedhofs sind heute das Kreisbüro und das Friedhofbüro einquartiert. Das Gebäude ist insgesamt sanierungsbedürftig. Das Friedhofbüro genügt zudem den heutigen Ansprüchen an einen kundengerechten und behindertengerechten Empfang nicht mehr. Die Sanierung dieses Gebäude soll analog dem Gebäude auf der rechten Seite erfolgen und die Einrichtung zusätzlicher Garderoberäumlichkeiten für 10 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter berücksichtigen.

Gleichzeitig soll das heute nicht optimal genutzte Abdankungsgebäude saniert werden und die Raumverteilung für die verschiedenen Bedürfnisse wie Kundenbüro des Friedhofs und öffentliche Toiletten funktional optimaler zugeordnet, sowie behindertengerecht ausgebaut werden.

Der zusätzliche Bedarf an Maschineneinstellplätzen soll durch die Ergänzung der bestehenden Einstellhalle (beim Werkhof hinter dem Abdankungsgebäude) um drei weitere Boxen gedeckt werden.

Aufgrund der Zweiteilung des Kreises Ost durch die Eisenbahnlinie sind die Anfahrtswege zu den einzelnen Grünflächen anspruchsvoll. Deshalb ist in diesem Kreis neben dem Hauptstandort im Wolfgottesacker auch zukünftig die Erhaltung weiterer kleineren Lokale zweckmässig. Mit einem Ausbau des Hauptstandortes kann jedoch das Magazin am St. Alban-Rheinweg zu einem Lagerraum reduziert werden.

Die Magazine im Kreis Ost sollen in Zukunft wie folgt genutzt werden:

Standort	Typ IST	Typ SOLL	Massnahme
Wolfgottesacker (Münchensteinerstrasse 99)	Kreismagazin Abdankungsgebäude	Kreismagazin, Betriebsräume, Anlieferung u. Beratungsraum	Sanieren und Ausbauen
Margarethenpark (Unterer Batterieweg 2G)	Magazin	Magazin	Erhalten
St. Alban-Ring 265	Magazin	Magazin	Erhalten
St. Alban-Rheinweg 244	Magazin	Lagerraum	Reduzieren
Fritz Hauser-Strasse 20	Magazin	Magazin	Erhalten
Wallstrasse 30	Magazin	Magazin	Erhalten

Aus dem Ausbau und der Instandsetzung des Standorts Wolfgottesacker resultieren folgende Vorteile:

- Durch die zusätzlichen Garderobenplätze kann das Magazin am St. Alban Rheinweg zu einem Lagerraum reduziert werden und es lassen sich im Wolfgottesacker getrennte Frauengarderoben einrichten.
- Mit der Verlegung des Friedhofkundenbüros und der öffentlichen Toiletten in das Kapellengebäude können diese kundenbezogenen Räumlichkeiten auf einen zeitgemässen Service umgebaut und an die heutigen Ansprüche an die Behindertengerechtigkeit angepasst werden. Die Entflechtung der betrieblichen und kundenbezogenen Einrichtungen verbessert die Abläufe und Orientierung. Die Verlegung der Toiletten schafft zudem bessere Voraussetzung für die Vermeidung von Nutzungskonflikten mit der geplanten Kontakt- und Anlaufstelle neben dem Friedhof.
- Im Rahmen der Umbauten kann der hohe Sanierungsbedarf im Eingangsgebäude behoben werden.
- Die Konzentration von zusätzlichen Unterhalts-Mitarbeitenden am Hauptstandort vereinfacht die Führung und Arbeitsverteilung. Die zusätzlichen Garderobenplätze verbessern die Flexibilität bezüglich Personalpolitik (ausreichend Raum für geschlechtergetrennte Garderoben sowie für vorübergehend Beschäftigte aus sozialen Programmen).
- Die Erweiterung der bestehenden Einstellhalle um drei Einstellplätze dient der Unterbringung von Fahrzeugen, die bisher am St. Alban Rheinweg oder mangels Einstellplätzen im Freien standen. Ein zusätzlicher Standplatz soll für die 2011 neu angeschaffte Hebebühne bereitgestellt werden.

3. Projekte

Für die Planung der notwendigen Umbau- und Erweiterungsmassnahmen an den Standorten Strassburgerallee und Wolfgottesacker ist vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 09/22/76 vom 30. Juni 2009 bereits ein Projektierungskredit in der Höhe von CHF 270'000 bewilligt worden.

Das Hochbauamt (S&A-H) hat für die verschiedenen Standorte unterschiedliche Planerteams evaluiert und beauftragt. Die Projekte wurden im Drei-Rollen-Modell (IBS, S&A-H, Nutzer gemäss ZRD-Konzept für den Investitionsablauf) entwickelt.

3.1 Kreis West: Umbau und Erweiterung des Standorts an der Strassburgerallee

Die bauliche Grundstruktur des Kreismagazins an der Strassburgerallee stammt aus den fünfziger Jahren und wurde im Jahre 1999 gesamthaft umgebaut und erweitert. Das Sockelgeschoss wird heute, abgesehen von zwei Einstellplätzen der Stadtgärtnerei, vom Personal der Stadtreinigung genutzt. Das Erdgeschoss dient als Einstellhalle und für Räumlichkeiten des Personals der Stadtgärtnerei.

Mit einer Erweiterung des Gebäudes um zwei Gebäudeachsen sowie einer Aufstockung auf der Länge von insgesamt vier Gebäudeachsen soll Platz für die 20 aus den anderen Standorten zusammengezogenen zusätzlichen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und diverse Fahrzeuge geschaffen werden.

Baurechtlich befindet sich das bestehende Gebäude in der Zone NÖI. Der für die Erweiterung notwendige Bereich von 117 m² befindet sich in der Grünzone. Für die Zonenänderung dieser Fläche von der Grünzone in die Zone NÖI wurde ein Planaufgaberfahren durchgeführt. Ein Bericht dazu ist in einem separaten Dokument erstellt worden und wurde dem Regierungsrat zusammen mit dem vorliegenden Ratschlag zum Beschluss vorgelegt. Die Zonenänderung wird nach Bewilligung des vorliegenden Vorhabens inkl. Rechtsmittelbelehrung publiziert.

3.1.1 Betriebskonzept und Raumprogramm

Das Gebäude wird um 462 m² Nutzfläche erweitert. Damit können folgende, auf die Anforderungen des neuen Magazinkonzepts ausgerichteten Flächen für diesen Standort angeboten werden (inkl. Bedarf Stadtreinigung):

	Nutzflächen (m²)
	SIA 416
Raumflächen Stadtgärtnerei	
Büroräumlichkeiten	60
Aufenthalt	145
Trockenraum	19
Garderoben	206
Einstellhallen Fahrzeuge	689
Total	1'119

Damit werden die einzelnen Magazine wie folgt ausgestattet:

Standorte	IST			SOLL		
	Typ	Garde- roben- plätze	Standplätze für Fahrzeuge / An- hänger/ Leitern	Typ	Garde- roben- plätze	Standplätze für Fahrzeuge / An- hänger/ Leitern
Strassburgerallee 14	Magazin	24	11/5/0	Magazin	44	16/5/0
Nonnenweg 63	Magazin	12	3/0/0	-	0	0
Brennerstrasse 10	Magazin	2	1/1/0	Magazin	2	1/1/0
Nidwaldnerstrasse 48	Lager- raum	0	1/3/5	Lager- raum	0	1/3/5
Schönbeinstrasse 43	Lager- raum	0	0/1/0	Lager- raum	0	0/1/0
St. Johannvorstadt 110	Lager- raum	0	0/1/0	Lager- raum	0	0/1/0

3.1.2 Bauliche Massnahmen

Das Projekt unter der Gesamtleitung der bereits im bestehenden Gebäude involvierten Planer Zwimpfer+Partner Architekten bietet eine funktionelle Lösung, bei der die Nutzungsanforderungen der Stadtgärtnerei (und Stadtreinigung) nachhaltig gesichert werden können (vgl. Planunterlagen im Anhang).

Aufstockung und Erweiterung:

Der Umbau und die Erweiterung des bestehenden Gebäudes ermöglichen es, die Räumlichkeiten der Stadtreinigung im neuen, obersten Geschoss unterzubringen.

Um die neuen Bedürfnisse der Stadtgärtnerei zu erfüllen, muss das bestehende Gebäude umfassend umgebaut werden. Das ganze Erdgeschoss wird als Einstellhalle erweitert und im Sockelgeschoss werden die Personalräumlichkeiten der Stadtgärtnerei untergebracht. Baumassnahmen zur Einhaltung der gesetzlichen Energievorschriften sowie auch Erdbebenertüchtigungsmassnahmen sind im Projekt berücksichtigt und eingerechnet worden.

An den Betonfassaden im Sockelgeschoss ist eine Aussendämmung mit Fassadenputz geplant. Die Fassaden im Erdgeschoss und Obergeschoss werden mit Aussendämmung und atmungsaktiver Fassadenmembran für offene und hinterlüftete Fassaden, Gitter und Begrünung versehen. Die alten ungedämmten Garagentore werden durch gedämmte Tore ersetzt.

Das neue Obergeschoss ist aufgrund der beschränkten Tragfähigkeit der bestehenden Decke als Leichtbau in Holz vorgesehen. Das bestehende Flachdach über der Einstellhalle wird neu als Warmdach (unbelüftete, gedämmte Dachkonstruktion) ausgebildet und extensiv begrünt.

Instandsetzung und Anpassung der Gebäudetechnik:

Das Gebäude ist an das Fernwärmenetz der Stadt Basel angeschlossen. Die gesamte Lüftungsanlage wird zurückgebaut. Es ist geplant, drei neue Zu- und Abluftanlagen mit Wärmerückgewinnung für das Obergeschoss, die Einstellhalle, und die Garderoben im Sockelgeschoss zu installieren. Die Sanitär- und Elektroinstallationen müssen zum grössten Teil neu erstellt werden.

Instandsetzung und neuer Ausbau:

Der vorgesehene Innenausbau entspricht dem bereits bestehenden Standard.

3.1.3 Baukosten

Basis für die ausgewiesenen Kosten bildet das Vorprojekt und die daraus resultierende Kostenschätzung mit der phasenüblichen Genauigkeit von +/-15%. Die Baukosten für den Standort Strassburgerallee wurden durch das beauftragte Planungsteam anhand von Richtofferten und Erfahrungswerten ermittelt und betragen inkl. Honoraren, Nebenkosten, Reserven und 8% MwSt. CHF 4.1 Mio.

BKP Arbeitsgattung	CHF
Erweiterung Strassburgerallee	
1 Vorbereitungsarbeiten	200'000
2 Gebäude	2'860'000
4 Umgebung	150'000
5 Baunebenkosten	101'000
Total Kosten exkl. 8% MWSt	3'311'000
Reserven ca. 15 %	485'000
Total Kosten Standort Strassburgerallee exkl. 8% MWSt	3'796'000
8% MWSt	304'000
Total Baukosten inkl. 8% MWST dex Oktober 2011, 119.7 Punkte, Basis BINW 1998	4'100'000

3.2 Kreis Ost

Umbau und Sanierung des Standorts im Friedhof Wolfgottesacker

Der Gottesacker auf dem Wolf stammt in seiner heutigen Grundform aus dem Jahr 1872. Einst weit ausserhalb des Siedlungsgebiets in ländlicher Umgebung zwischen Feldern und Wiesen gelegen, ist der Wolfgottesacker heute eine denkmalgeschützte, grüne Oase in vorstädtischem Industriegebiet. Nach Jahren der Unsicherheit und Beeinträchtigungen (z.B. Landabtretung an die Bahn) wurde der Friedhof Wolf als Ganzes 1995 unter Denkmalschutz gestellt. Noch heute werden jährlich gegen 100 Bestattungen in Familiengräbern vorgenommen.

Das Eingangstor und das Abdankungsgebäude wurden nach den Plänen des Basler Architekten Johann Jakob à Wengen im Jahre 1866 erstellt. Sie sind in ihrer Situierung aufeinander bezogen und stimmen in ihrer Form und Stil überein. Der Friedhof ist als historisch wertvoll erkannte Bau- und Gartendenkmalanlage eingestuft und soll bei der Weiterentwicklung seine Eigenart bewahren.

Bereits vor wenigen Jahren wurde das rechte Eingangsgebäude saniert und Garderoben für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Stadtgärtnerei eingerichtet. Im linken Gebäude sind heute das Kreisbüro, das Friedhofsbüro und die öffentlichen Toiletten untergebracht. Das Friedhofsbüro genügt den heutigen Ansprüchen an einen kundengerechten Empfang nicht mehr. Das ganze Gebäude ist sanierungsbedürftig und durch einen Ausbau des Dachstocks könnte das Potential dieses Gebäudes viel besser genutzt werden.

Das Abdankungsgebäude mit der Kapelle wird heute ebenfalls nicht optimal genutzt. Es stehen mehrere Räume leer oder werden als Abstelllager genutzt. Ein zusätzliches Problem ist die behindertengerechte Nutzung: Da die Abdankungshalle und der Leichenschauraum nicht rollstuhlgängig sind, müssen heute während Abdankungen jeweils provisorische Rampen für einen behindertengerechten Zugang zur Vorhalle montiert werden.

Vor wenigen Jahren wurde ein neues Magazingebäude an der Ostgrenze des Friedhofs gebaut. Dieses wird von der Stadtgärtnerei als Einstellhalle und Maschineneinstellplatz genutzt, erfüllt jedoch die räumlichen Anforderungen nicht mehr.

3.2.1 Betriebskonzept und Raumprogramm

Das auf die Anforderungen des neuen Magazinkonzepts ausgerichtete Raumprogramm für diese Standorte sieht wie folgt aus:

Umbau Eingangsgebäude

	Nutzflächen (m2) SIA 416
Raumflächen neu	
= best. Gebäudehülle neu ausgebaut)	
Garderobe Männer	34.20
Archiv	6.50
Grabsteinarchiv, Lager	33.00
	73.70
Raumflächen bestehend umgenutzt	
Besprechung	17.30
Leiter Kreis Ost	20.40
Teeküche	5.10
WC	1.50
Trockenraum	5.30
Garderobe Frauen	13.90
Büro	18.90
	82.40
Total	156.10

Umbau Abdankungsgebäude

	Nutzflächen (m2) SIA 416
Raumflächen bestehend umgenutzt	
Büro Friedhof	18.5
WC Damen	6.7
Putzraum	1.5
WC Herren	9.2
Leichenschau	12.9
Sakristei	8.5
Total	57.30

Erweiterung Magazingebäude

	Nutzflächen (m2) SIA 416
Raumflächen neu	
Erweiterung Einstellhalle	153

Total	153
--------------	------------

Damit werden die einzelnen Magazine wie folgt ausgestattet:

Standorte	IST			ZIEL (SOLL)		
	Typ	Garde- roben- plätze	Standplätze für Fahrzeuge / An- hänger / Leitern	Typ	Garde- roben- plätze	Standplätze für Fahrzeu- ge / Anhän- ger/ Leitern
Wolgottesacker (Münchensteinerst- rasse 99)	Magazin	22	15/5/1	Magazin	32	17/6/4
St. Alban Ring 265	Magazin	3	1/1/3	Magazin	3	1/1/0
Wallstrasse 30	Magazin	3	1/1/0	Magazin	3	1/1/0
St. Alban Rheinweg 244	Magazin	3	1/3/0	Einstell- halle	0	0/2/0
Fritz Hauser-Strasse 20	Magazin	3	1/3/0	Magazin	3	1/3/0
Margarethenpark (Unterer Batterieweg 2G)	Magazin	3	1/3/0	Magazin	3	1/3/0

3.2.2 Bauliche Massnahmen

Im Friedhof Wolgottesacker sind auf Basis des durch Markus Brunner Architekten und Lorenzo Guetg Architekt erarbeiteten Bauprojekts folgende Massnahmen vorgesehen:

- Umbau Eingangsgebäude (Projekt Markus Brunner Architekten)
- Umbau Abdankungsgebäude (Projekt Markus Brunner Architekten)
- Erweiterung Einstellhalle (Projekt Lorenzo Guetg Architekt)

Umbau Eingangsgebäude

Der Eingangsgebäudeteil auf der linken Seite des Eingangs wird analog dem gegenüberliegenden Gebäudeteil umgebaut und saniert. Im Erdgeschoss bleiben die Büroräume für die Kreisleitung der Stadtgärtnerei bestehen. Für den Einbau der neuen Damengarderobe werden die alten öffentlichen Toiletten umgebaut.

Eine neue Treppe im Gang erschliesst das zurzeit unausgebaute Obergeschoss. Auf der Ostseite befindet sich die neue Herrengarderobe mit den dazu gehörenden Nassräumen, auf der Westseite Büroarchiv, Grabsteinarchiv, Lager und Technikraum.

Bestandteil der Arbeiten an der Gebäudehülle sind ausser den neuen Fenstern auch die Dachdeckung mit Schiefer, die kompletten Spenglerarbeiten und Ausbesserungsarbeiten an den Natursteinteilen.

Die gesamten Haustechnikinstallationen werden ersetzt und eine neue Lüftung für die Garderobenräume wird eingebaut. Erd- und Obergeschoss werden möglichst vollumfänglich und auf Grund des Denkmalstatus innen wärmegeklämt.

Umbau Abdankungsgebäude

Die ehemaligen Lager- und Garderobenräumlichkeiten der Stadtgärtnerei werden in Friedhofsräumlichkeiten und öffentliche Toiletten umgenutzt. Damit wird der Friedhofbetrieb vom Stadtgärtnereibetrieb klar getrennt. Das ganze Gebäude inklusive Abdankungshalle wird mit kleineren Baumassnahmen und dem neuen Eingang zum Friedhofsbüro rollstuhlgängig.

Damit muss der bestehende Boden in der Vorhalle nicht angehoben werden und die Hauptfassade mit der ursprünglichen, subtilen vertikalen Gliederung (Stützen, Sockel) kann unangetastet erhalten werden.

Erweiterung Magazingebäude

Das vor vier Jahren neu erstellte Magazingebäude befindet sich an der östlichen Grenze des Friedhofs hinter dem Abdankungsgebäude. Das Magazin dient der Stadtgärtnerei als Einstellhalle für Fahrzeuge, Maschinen und Material. Geplant ist die Erweiterung der sechsteiligen Holzkonstruktion um weitere drei Gebäudeachsen. Die Holzkonstruktion wurde als temporärer Bau von vorneherein so konzipiert, dass sie jederzeit demontiert und an einem anderen Ort wieder zusammengebaut werden kann. Dadurch soll die mittelfristige Weiterentwicklung der Parzelle im Rahmen der geplanten Zonenplanrevision nicht verhindert werden (vorgesehene Umzonung zu Wohnzone).

3.2.3 Baukosten

Basis für die ausgewiesenen Kosten bildet das Bauprojekt und die daraus resultierende Kostenschätzung mit der phasenüblichen Genauigkeit von +/-10%. Die Baukosten für den Standort Wolfgottesacker wurden durch das beauftragte Planungsteam anhand von Richtofferten und Erfahrungswerten ermittelt und betragen inkl. Honorare, Nebenkosten, Reserven und 8% MwSt. CHF 3.2 Mio.

BKP Arbeitsgattung	CHF
Umbau Eingangsgebäude	
2 Gebäude	1'271'500
4 Umgebung inkl. Kanalisation	8'500
5 Baunebenkosten	17'500
9 Ausstattung	48'500
Total Kosten exkl. 8% MWSt	1'346'000
Umbau Abdankungsgebäude	
2 Gebäude	672'000
4 Umgebung inkl. Kanalisation	27'000
5 Baunebenkosten	14'000

9 Ausstattung	26'000
Total Kosten exkl. 8% MWSt	739'000
Erweiterung Magazingebäude	
2 Gebäude	392'000
4 Umgebung inkl. Kanalisation	176'000
5 Baunebenkosten	5'000
9 Ausstattung	5'000
Total Kosten exkl. 8% MWSt	578'000
Reserven ca. 10 %	300'000
Total Kosten Standort Wolfgottesacker exkl. 8% MWSt	2'963'000
8% MWSt	237'000
Total Baukosten inkl. 8% MWST	3'200'000
Index Oktober 2011, 119.7 Punkte, Basis BINW 1998	

3.3 Investitionsbedarf

3.3.1 Ausgabenbewilligung

Auf Grund der dargestellten Teilprojekte setzt sich die Ausgabenbewilligung über CHF 7.3 Mio. wie folgt zusammen:

Umbau und Erweiterung Standort Strassburgerallee	4'100'000
Umbau und Sanierung des Standorts Wolfgottesacker	3'200'000
Ausgabenbewilligung (inkl. 8% MWSt)	7'300'000

4. Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

4.1 Kennwerte zu den Aus- und Umbauprojekten

Teilprojekt Strassburgerallee

Die Gesamterstellungskosten (BKP 1-5 inkl. MwSt., exkl. Reserven) belaufen sich auf rund CHF 2'490/m², die reinen Gebäudekosten (BKP 2 inkl. MwSt., exkl. Reserven) auf CHF 2'150/m² Geschossfläche nach SIA 416. Aufgrund der massiven Umbaumassnahmen, welche auch die energetische Sanierung der derzeit völlig ungenügend gedämmten Fassaden einschliessen, liegen die Kosten innerhalb der für eine solche Massnahme üblichen Bandbreite.

Teilprojekt Wolfgottesacker

Eingangsgebäude

Die Gesamterstellungskosten (BKP 1-9 inkl. MwSt., exkl. Reserven) belaufen sich auf rund CHF 5'140/m², die reinen Gebäudekosten (BKP 2 inkl. MwSt., exkl. Reserven) auf CHF 4'860/m² Geschossfläche nach SIA 416. Die Höhe der Umbaukosten ist unter anderem auf den Ausbau des Dachs zurückzuführen, welches zurzeit nicht ausgebaut ist und einen grossen Anteil am Gesamtprojekt ausmacht. Zusätzlich wird das Gebäude komplett von innen gedämmt. Diese technisch aufwändigen und damit kostspieligen Massnahmen sind nötig, um einerseits die energetischen Vorgaben des Kantons und andererseits die Auflagen der Denkmalpflege zu erfüllen. Unter diesen Umständen sind die ermittelten Kosten plausibel.

Die Auswertung des Gebäudezustands durch die dazu standardmässig verwendete Software „Stratus“ zeigt einen unterdurchschnittlichen Gebäudezustand auf. Demnach wären für dringliche Instandhaltungsarbeiten ohnehin Investitionen von rund CHF 0.5 Mio. zu tätigen. Dabei sind weder energetische Massnahmen noch Anpassungen an die Bedürfnisse der Nutzer sowie der Dachausbau inbegriffen; diese Massnahmen sind jedoch im vorgelegten Bauprojekt enthalten.

Abdankungsgebäude

Die Gesamterstellungskosten (BKP 1-5 inkl. MwSt., exkl. Reserven) belaufen sich auf rund CHF 6'150/m², die reinen Gebäudekosten (BKP 2 inkl. MwSt., exkl. Reserven) auf CHF 5'600/m² Geschossfläche nach SIA 416. Die relativ hohen Werte pro Quadratmeter resultieren zum einen daraus, dass die Eingriffe punktuell erfolgen und lediglich ein Perimeter von insgesamt 130 m² betroffen ist, zum anderen sind die Eingriffe zur Gewährleistung der Rollstuhlgängigkeit einschneidend.

Die Auswertung des Gebäudezustands durch „Stratus“ zeigt auch hier einen unterdurchschnittlichen Gebäudezustand auf. Demnach wären über die nächsten zehn Jahre Investitionen (ohne Gebäudehülle) von rund CHF 0.7 Mio. nötig. Mit den im vorliegenden Projekt vorgesehenen Umbaumaassnahmen werden diese ohnehin anfallenden Arbeiten bereits zum grossen Teil abgedeckt.

Magazingebäude

Die Gesamterstellungskosten des ungeheizten Magazingebäudes (BKP 1-5 inkl. MwSt., exkl. Reserven) belaufen sich auf rund CHF 3'760/m², die reinen Gebäudekosten (BKP 2 inkl. MwSt., exkl. Reserven.) auf CHF 2'550/m² Geschossfläche nach SIA 416. Da es sich dabei um einen Erweiterungsbau handelt, konnten die Baukosten für die Erweiterung von der Schlussabrechnung des bestehenden Magazingebäudes abgeleitet werden.

4.2 Wirtschaftlichkeit

Zur Beurteilung des Investitionsvorhabens wurden die ermittelten Erstellungskosten von CHF 7'300'000 in ihren wertvermehrenden Anteil von CHF 5'600'000 und werterhaltenden Anteil von CHF 1'700'000 aufgeteilt. Dabei entspricht der werterhaltende Anteil den zukünftig ohnehin für die Aufrechterhaltung der Benutzbarkeit der Bestandsgebäude anfallenden Kosten (Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten). Der wertvermehrende Anteil hingegen setzt sich unter anderem aus den geplanten Gebäudeerweiterungen, Erdbebenertüchtigungsmassnahmen und energetischen Massnahmen zusammen.

Die Untersuchung des wertvermehrenden Anteils der Investition mittels dynamischer Investitionsrechnung (Kapitalwertmethode) ergab einen positiven Kapitalwert. Für die operativen Einsparungen, die durch die Erweiterung der Kreismagazine Strassburgerallee und Wolfgottesacker erzielt werden, wurde eine Lohnsumme von ca. CHF 260'000 pro Jahr einkalkuliert. Die geplante Investition in die wertvermehrenden Massnahmen bei schrittweiser Realisierung der Effizienzsteigerungen des Betriebes ist damit als wirtschaftlich einzustufen.

4.3 Flächenbilanz und Folgekosten

Der Aus- und Umbau der Standorte Strassburgerallee und Friedhof Wolfgottesacker führt zu einer Erhöhung der im kantonalen Besitz befindlichen Geschossfläche nach SIA 416 um rund 700m².

Die Aufgabe des Standorts Nonnenweg 63 und die Rückgabe der Flächen an der Fabrikstrasse (im Brückenkopf der Dreirosenbrücke) an die Allmendverwaltung haben eine Reduktion der von der Stadtgärtnerei genutzten Geschossfläche um ca. 300m² zur Folge. Im Ergebnis erhöht sich folglich die von der Stadtgärtnerei genutzte Geschossfläche um rund 400m².

Durch die Erhöhung der Geschossfläche entstehen zusätzliche Bewirtschaftungs- und (interne) Mietkosten. Zudem sind geringe Folgekosten für den Abbruch oder die Umnutzung des Gebäudes am Nonnenweg zu erwarten. Die Rückgabe des Standorts Fabrikstrasse an die Allmendverwaltung zieht keine grösseren baulichen Investitionen nach sich.

Aufgrund des wesentlich höheren energetischen Standards des Eingangsgebäudes am Wolfgottesacker und des Gebäudes Strassburgerallee 1 resultiert nach den Umbaumassnahmen eine Verminderung der Energiekosten pro Quadratmeter umbauten Raums.

5. Termine

Die Umbaumassnahmen am Standort Wolfgottesacker können im Frühjahr 2014 begonnen werden und werden voraussichtlich bis Ende 2014 umgesetzt. Anfang 2015 können die umgebauten Gebäude durch die Nutzer in Betrieb genommen werden.

Mit der Planerevaluation und der Erarbeitung des Bauprojektes für den Standort Strassburgerallee ab Herbst 2013 kann das Bauvorhaben ab Ende 2014 umgesetzt und im Herbst 2015 durch die Stadtgärtnerei in Betrieb genommen werden.

Damit wäre die Optimierung der Magazine für die Stadtgärtnerei umgesetzt.

6. Antrag

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

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

Im Namen des Regierungsrates des Kanton Basel-Stadt



Dr. Guy Morin
Präsident



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatschreiberin

Beilagen

- Entwurf Grossratsbeschluss
- Planunterlagen
- . Standort Strassburgerallee
- . Standort Wolfgottesacker

Grossratsbeschluss

Ratschlag zur Optimierung der Magazine der Stadtgärtnerei

Ausgabenbewilligung für das Bauprojekt, bestehend aus zwei Teilprojekten

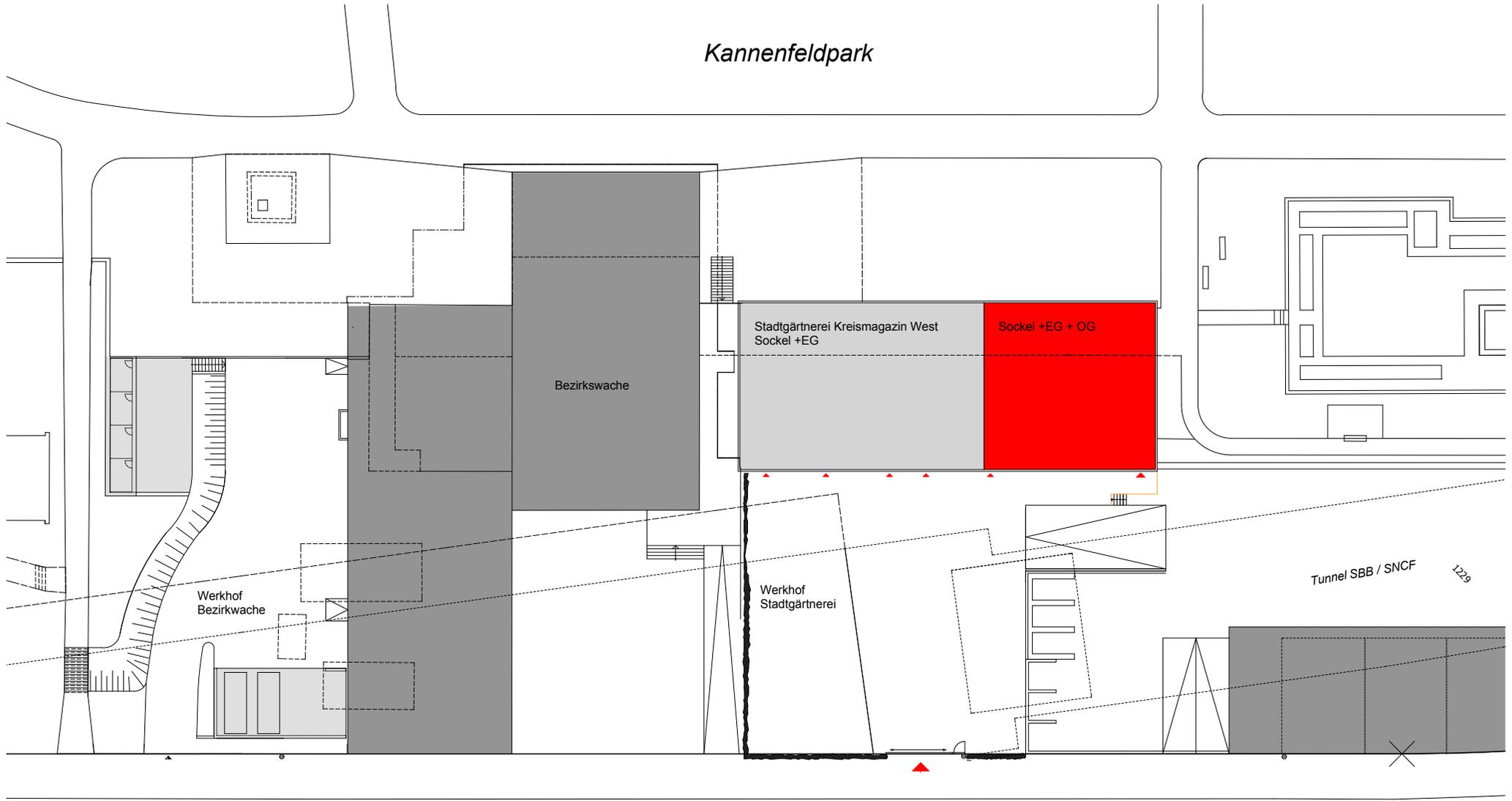
(vom **[Hier Datum eingeben]**)

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, nach Einsicht in den oben stehenden Ratschlag und in den Bericht Nr. **[Hier Nummer des GRK-Berichts eingeben]** der **[Hier GR-Kommission eingeben]**-Kommission, beschliesst:

://: Für die Bauprojekte im Zusammenhang mit der Umsetzung des neuen Magazinkonzepts der Stadtgärtnerei werden einmalige Ausgaben von CHF 7'300'000 bewilligt zu Lasten der Investitionsrechnung des Finanzdepartements der Jahre 2013 bis 2015, Investitionsbereich Hochbauten im Verwaltungsvermögen, Teil Übrige.
(Immobilien Basel-Stadt, Position 4206.300.26001, Baupreisindex Nordwestschweiz Hochbau, Oktober 2011 119.7 Punkte, Basis 1998)

Dieser Beschluss ist zu publizieren. Er unterliegt dem Referendum.

Kannenfeldpark



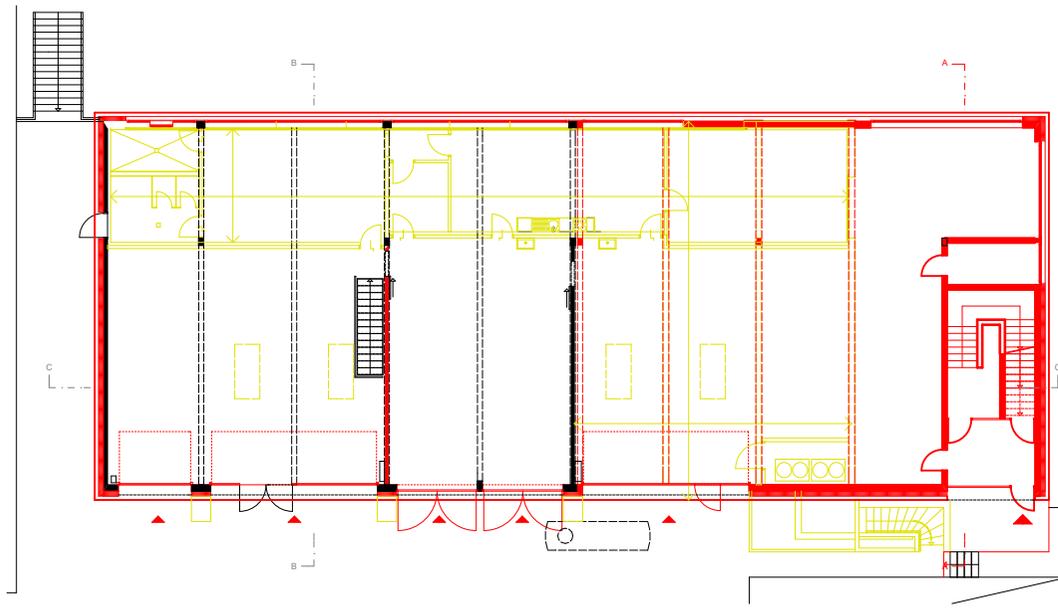
Strassburgerallee

Legende

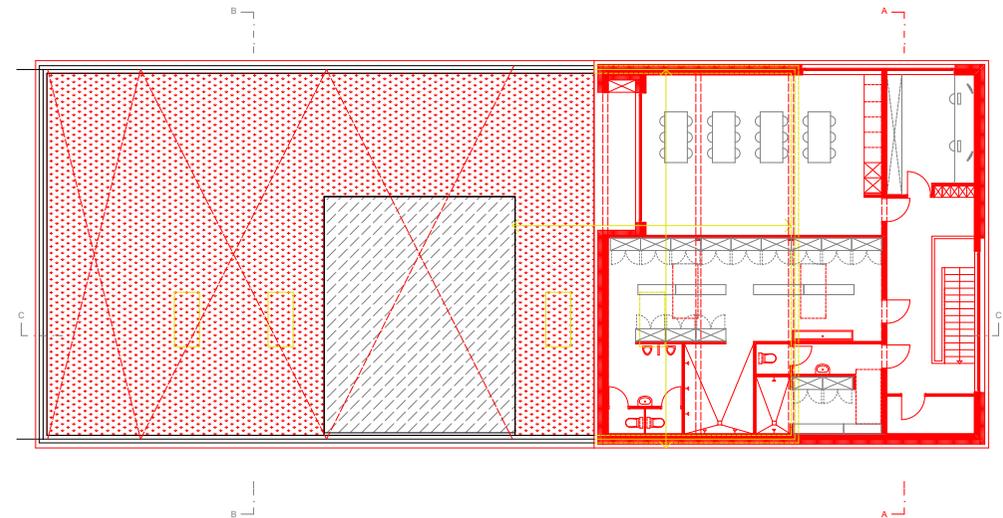
- Bestand
- Abbruch
- Neubau

0 1 5 10m

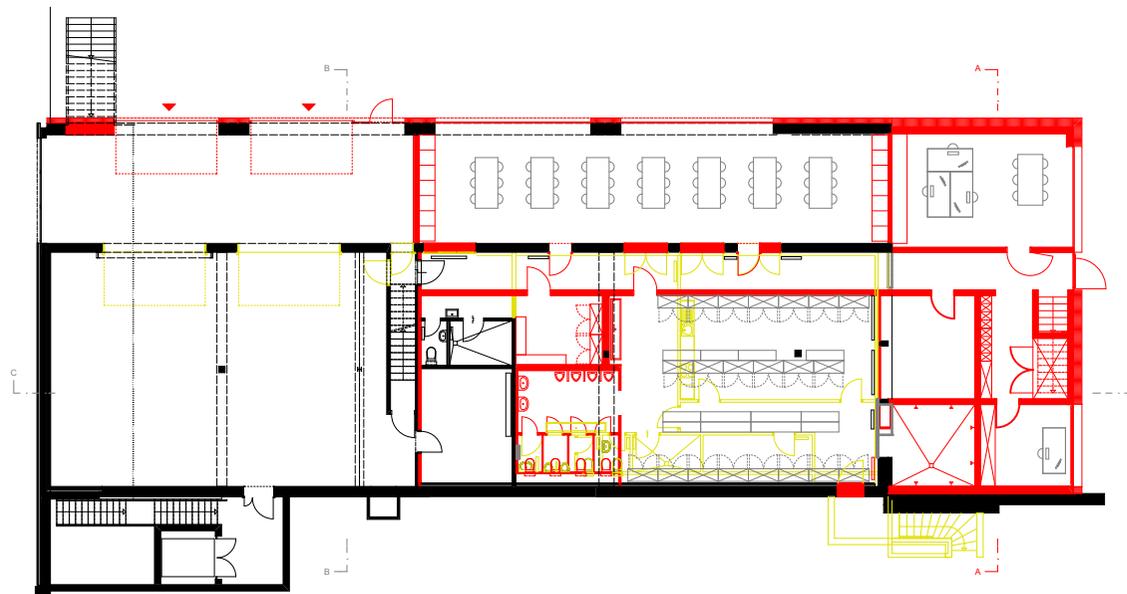




Erdgeschoss (Stadtgärtnerei)



Obergeschoss (Stadtreinigung)

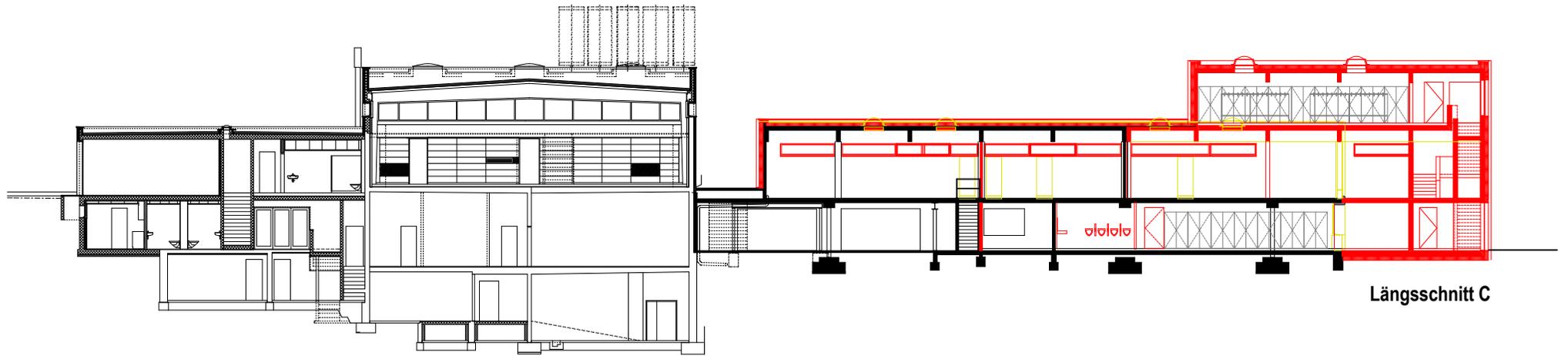


Sockelgeschoss (Stadtgärtnerei)

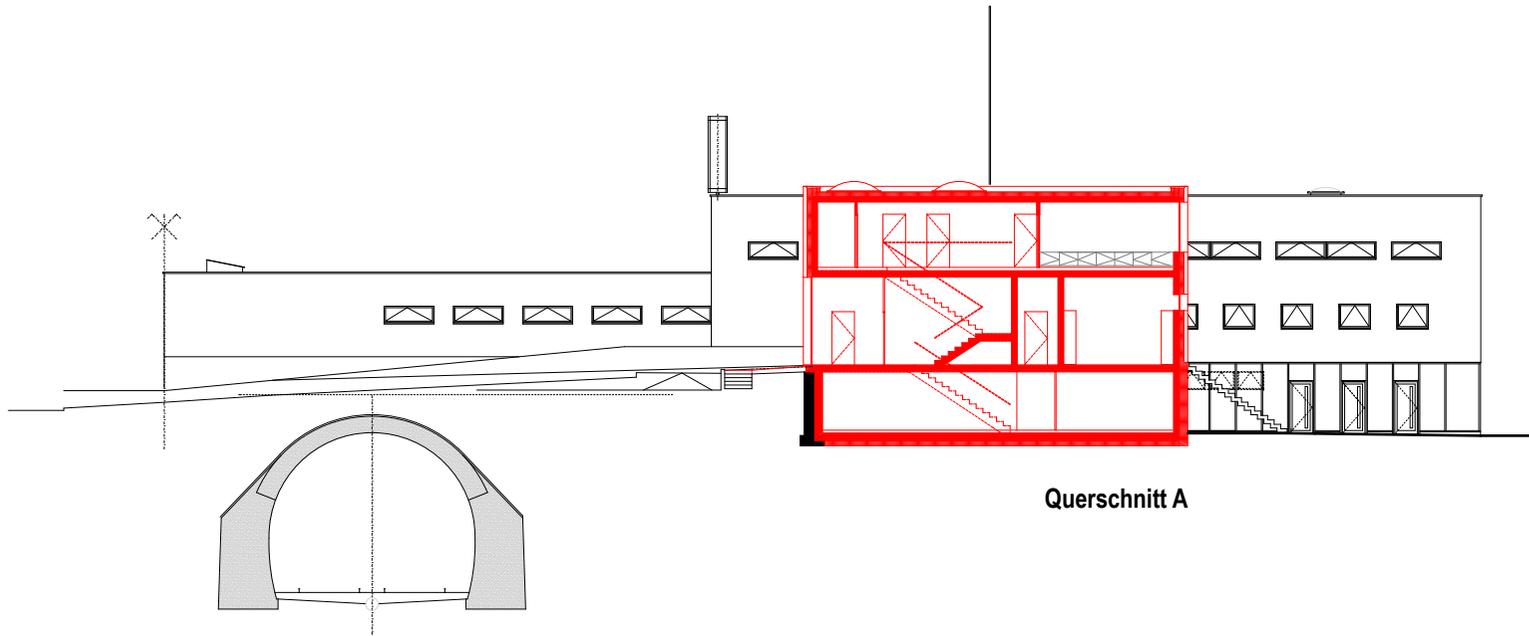
Legende

- Bestand
- Abbruch
- Neubau
- Neue Abdichtung und Dämmung
- Neue Abdichtung, Dämmung und Gründach





Längsschnitt C

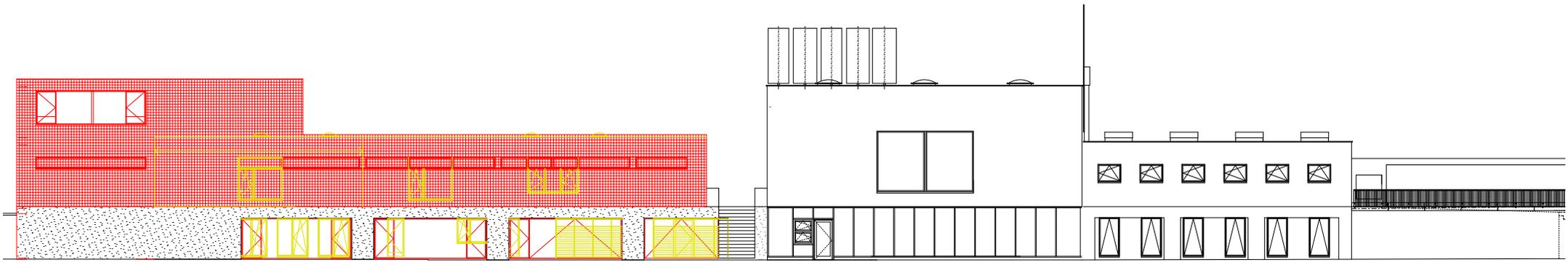


Querschnitt A

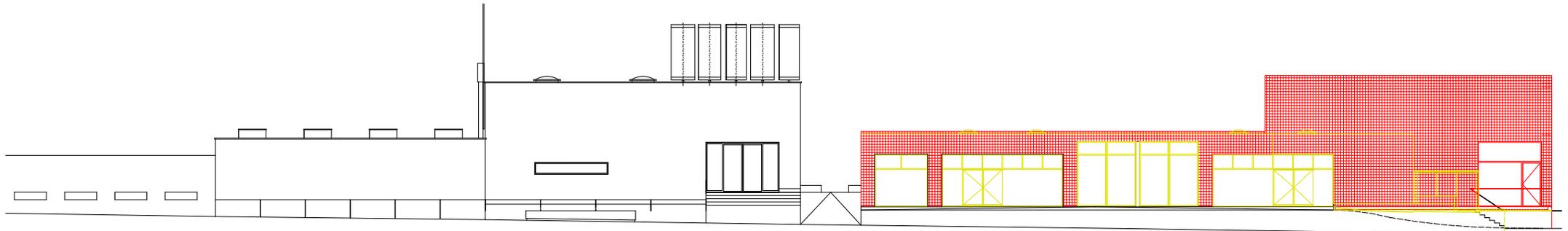
Legende

- Bestand
- Abbruch
- Neubau

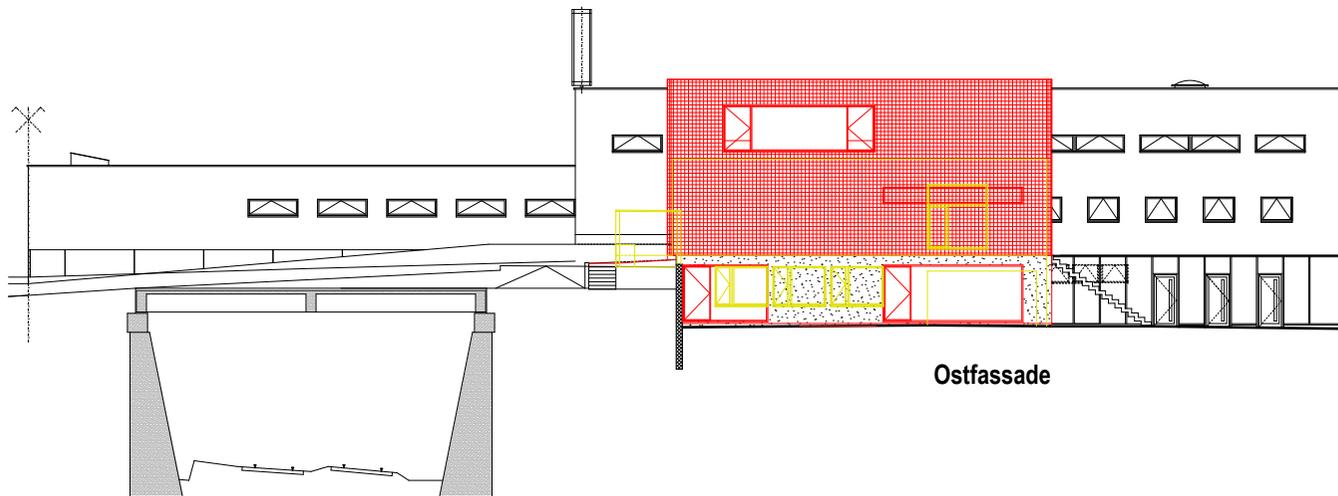




Nordfassade



Südfassade

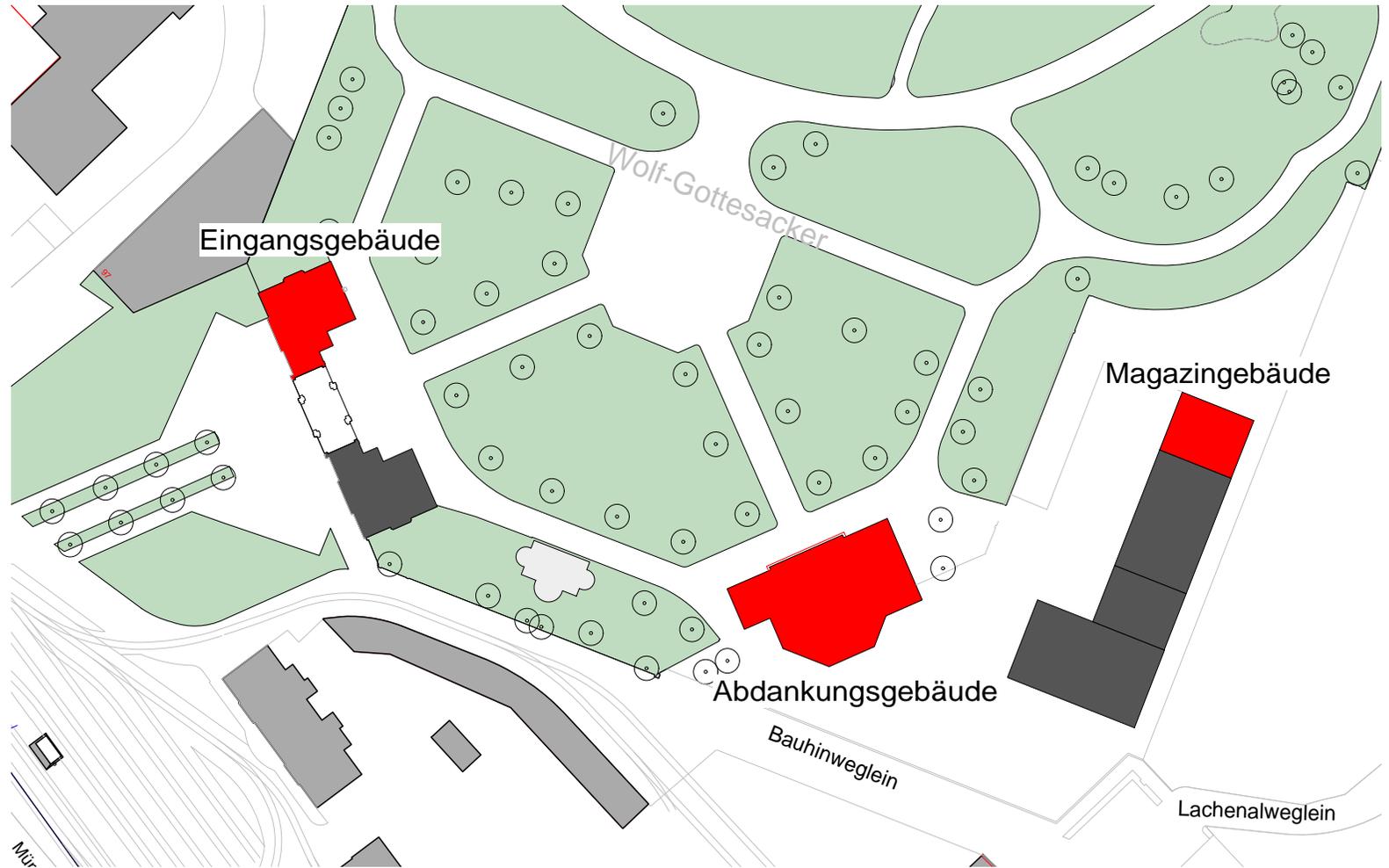


Ostfassade

Legende

- Bestand
- Abbruch
- Neubau



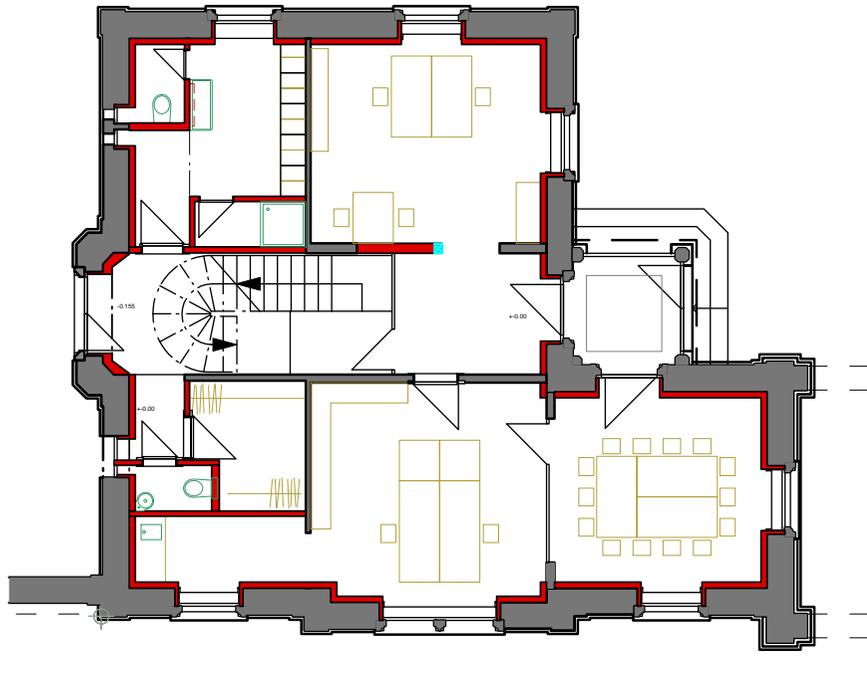


Baudepartement des Kantons Basel-Stadt
Hochbau- und Planungsamt Hauptabteilung Hochbau

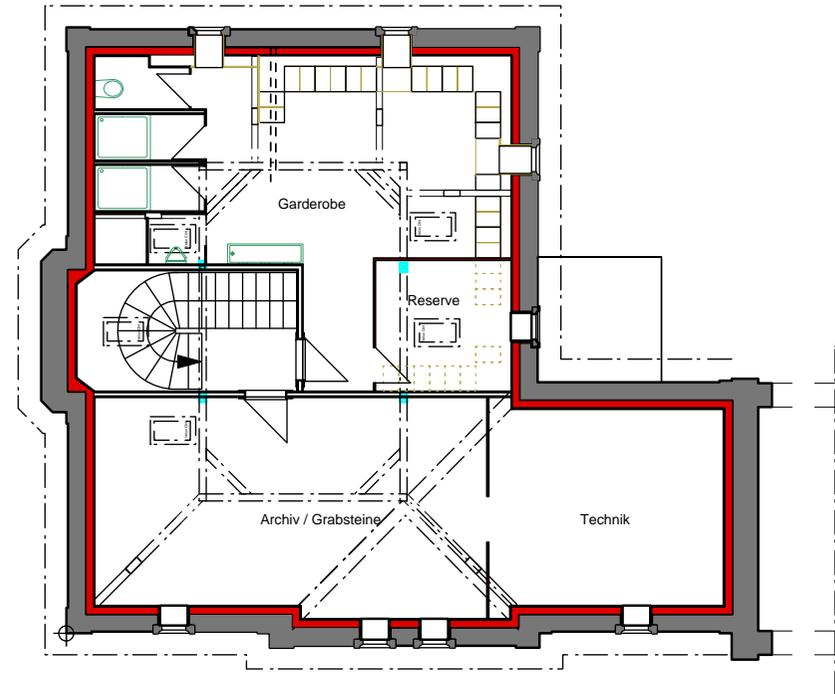
Stadtgärtnerei Kreis Ost - Neues Magazinkonzept

Standort Wolfgottesacker

Bauprojekt 1:150 / 22.01.2011



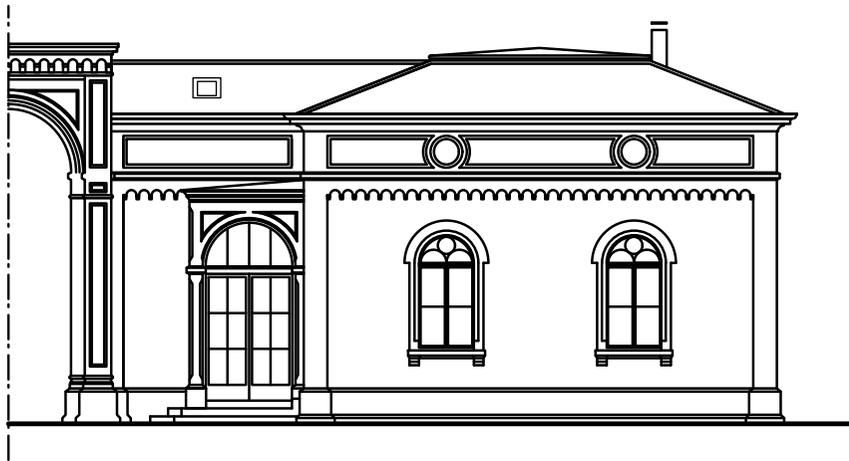
Erdgeschoss



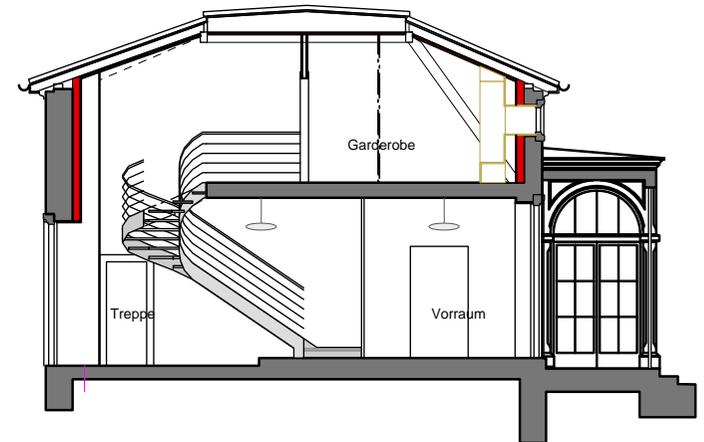
Obergeschoss

Baudepartement des Kantons Basel-Stadt
Hochbau- und Planungsamt Hauptabteilung Hochbau

Stadtgärtnerei Kreis Ost - Neues Magazinkonzept
Standort Wolfgottesacker
Umbau Eingangsgebäude West
Bauprojekt 1:150 / 22.01.2011



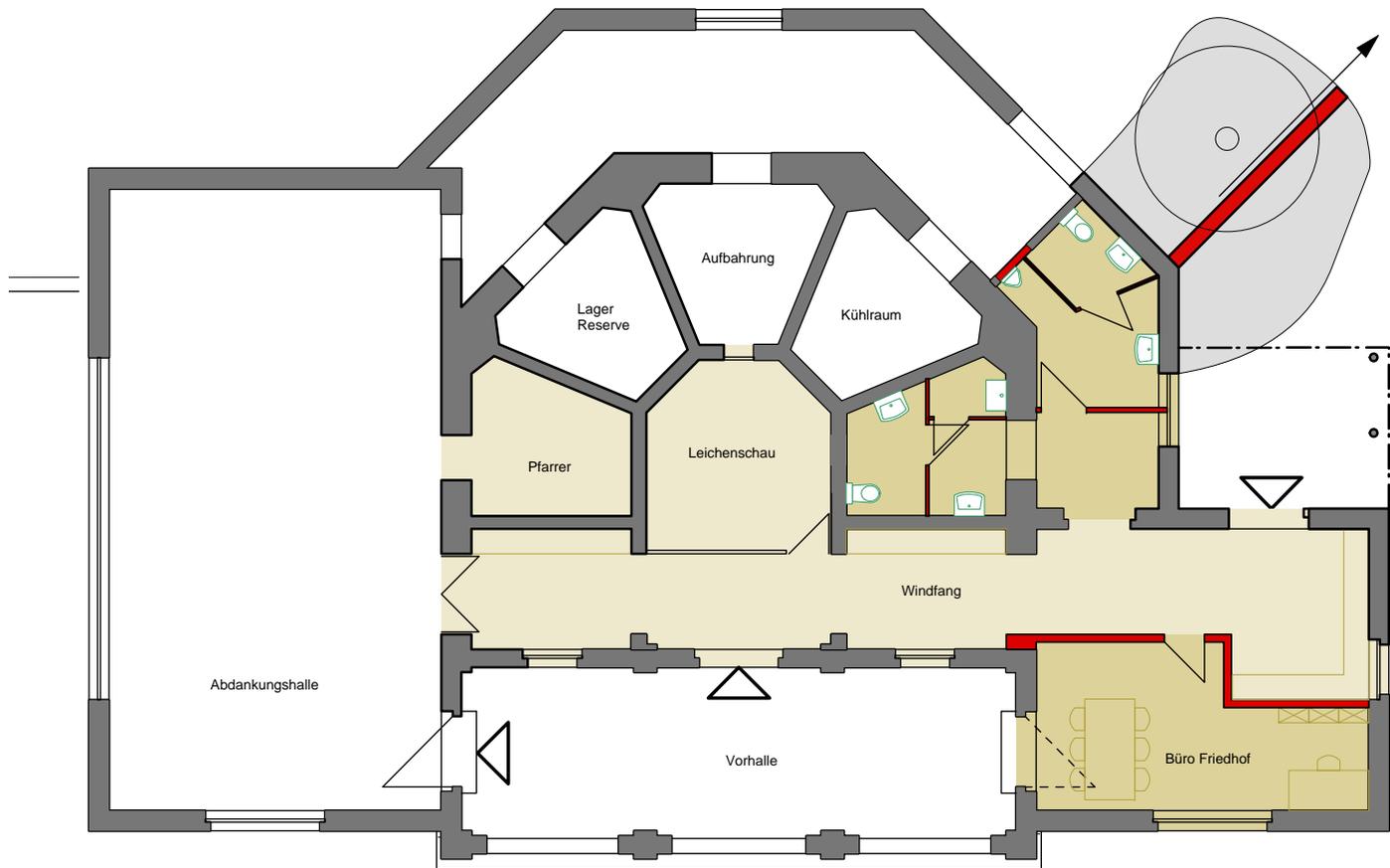
Ostfassade



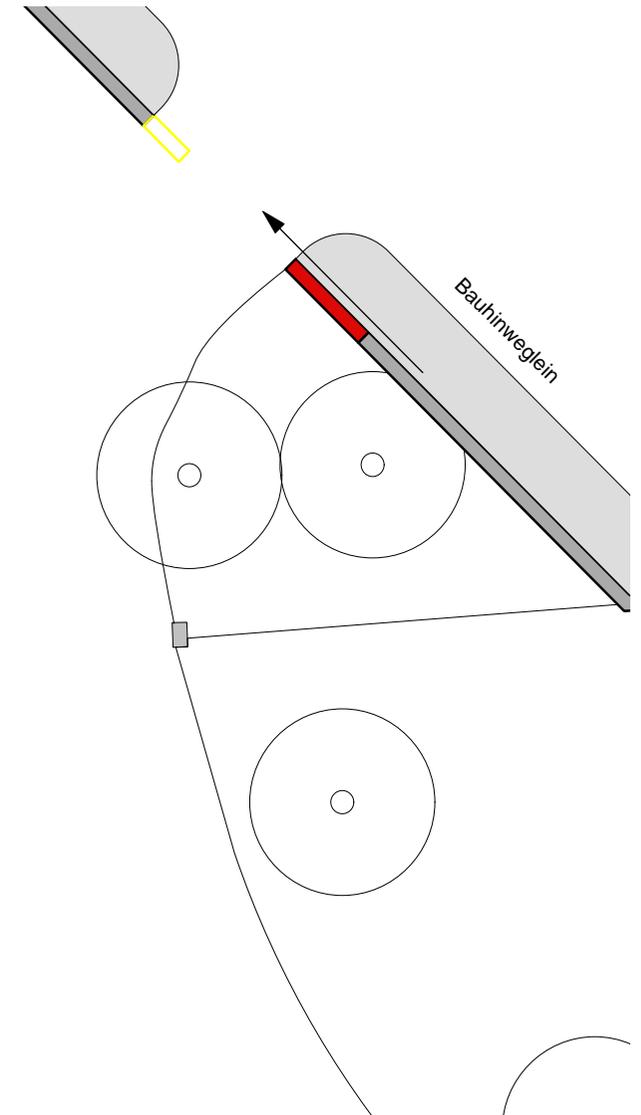
Längsschnitt

Baudepartement des Kantons Basel-Stadt
Hochbau- und Planungsamt Hauptabteilung Hochbau

Stadtgärtnerei Kreis Ost - Neues Magazinkonzept
Standort Wolfgottesacker
Umbau Eingangsgebäude West
Bauprojekt 1:150 / 22.01.2011

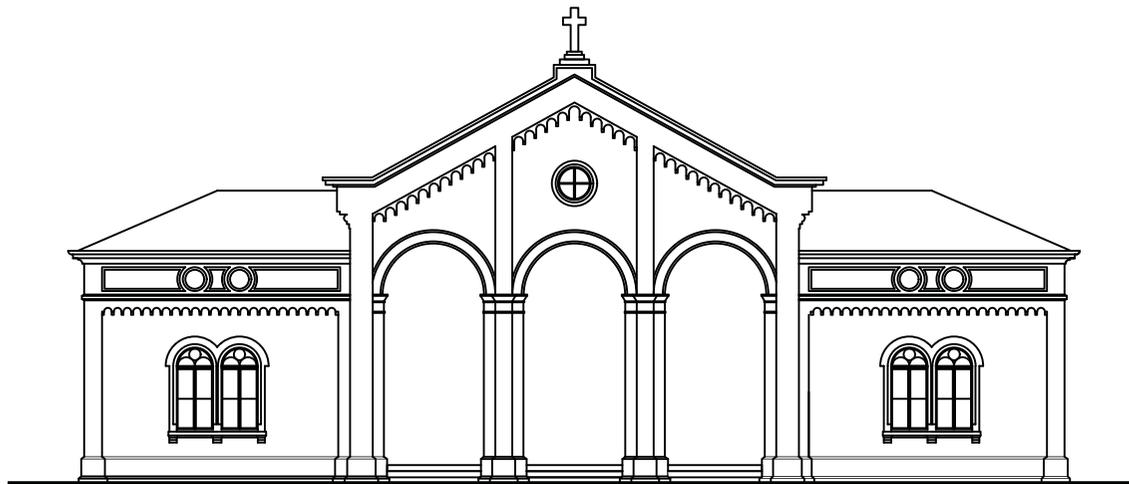


Erdgeschoss



Baudepartement des Kantons Basel-Stadt
Hochbau- und Planungsamt Hauptabteilung Hochbau

Stadtgärtnerei Kreis Ost - Neues Magazinkonzept
Standort Wolfgottesacker
Umbau Abdankungsgebäude
Bauprojekt 1:150 / 22.01.2011



Nordfassade



Westfassade

Baudepartement des Kantons Basel-Stadt
Hochbau- und Planungsamt Hauptabteilung Hochbau

Stadtgärtnerei Kreis Ost - Neues Magazinkonzept
Standort Wolfgottesacker
Umbau Abdankungsgebäude
Bauprojekt 1:200 / 22.01.2011

