



An den Grossen Rat

14.1244.02

Bau- und Raumplanungskommission
Basel, 3. Dezember 2014

Kommissionsbeschluss vom 3. Dezember 2014

Bericht der Bau- und Raumplanungskommission

zum

**Ratschlag zur Sanierung und Modernisierung der St. Jakobshalle
Basel**

Inhalt

1. Auftrag und Vorgehen der Kommission.....	3
2. Ausgangslage.....	3
3. Erwägungen der Kommission.....	3
3.1 Sanierungsbedarf nach wie vor unbestritten.....	3
3.2 Neubau nach wie vor keine sinnvolle Option	4
3.3 Überzeugendes Sanierungsprojekt mit unerwartet hoher Kapazitätssteigerung.....	4
3.4 Kosten im oberen Bereich des Kostenrahmens angesichts Kapazitätssteigerung vertretbar	5
3.5 Voraussetzungen für die Doppelnutzung verbessert	5
3.6 Potential für neue Veranstaltungen.....	5
3.7 Verbesserungsfähige Verkehrsanbindung.....	6
3.8 Zeitplan und Betrieb während der Bauphase.....	6
4. Antrag.....	7

1. Auftrag und Vorgehen der Kommission

Der Grosse Rat überwies den Ratschlag Nr. 14.1244.01 betreffend Sanierung und Modernisierung der St. Jakobshalle Basel am 12. November 2014 seiner Bau- und Raumplanungskommission (BRK) zur Berichterstattung sowie der Justiz-, Sicherheits- und Sportkommission (JSSK) zum Mitbericht. Der Mitbericht der JSSK wird mündlich erfolgen.

Die BRK behandelte das Geschäft an mehreren Sitzungen und liess sich vom Vorsteher des Erziehungsdepartements, Regierungsrat Dr. Christoph Eymann sowie den Herren Thomas Blanckarts, Leiter Hochbauamt, Thomas Fries, Stellvertretender Leiter Hochbauamt, Beat Grossglauser, Projektmanager St. Jakobshalle, und Thomas Kastl, Geschäftsführer St. Jakobshalle, über die dem Ratschlag zugrunde liegenden Absichten und Überlegungen des Regierungsrats informieren.

2. Ausgangslage

Der Regierungsrat beantragt dem Grossen Rat mit dem Ratschlag Nr. 14.1244.01 vom 24. September 2014, für die Sanierung und Modernisierung der St. Jakobshalle Basel einmalige Ausgaben von *CHF 105 Mio.* zu genehmigen.

Die 1975 eröffnete St. Jakobshalle auf dem Gebiet der Gemeinde Münchenstein umfasst eine grosse Halle mit einer Zuschauerkapazität von heute maximal 9'000 Personen. Sie ist damit nach dem Hallenstadion in Zürich die zweitgrösste Veranstaltungshalle der Schweiz. Neben der grossen Halle befinden sich in der St. Jakobshalle verschiedene kleinere, teilweise multifunktionale Hallen und Räume für den Breitensport und für andere Veranstaltungen. Die St. Jakobshalle hat seit jeher eine doppelte Funktion: Sie soll einerseits Räume für den Schul-, Universitäts- und Vereinssport bieten und andererseits für Sport-, Kultur- und Firmenanlässe mit grossem Publikumsandrang zur Verfügung stehen. Die St. Jakobshalle gehört dem Kanton Basel-Stadt und wird von ihm direkt betrieben. Nach knapp vierzig Betriebsjahren soll die St. Jakobshalle *umfassend saniert und modernisiert* werden.

Der Ratschlag wurde gestützt auf dem vom Grossen Rat Ende 2011 bewilligten *Projektierungskredit* erarbeitet.¹ Der Grosse Rat sprach damals Ausgaben von CHF 4,8 Mio. Er entschied zwischen vier möglichen Szenarien, nämlich zwischen (A) reinem Sportbetrieb ohne Eventhalle, (B und B+) Maximierung der Zuschauerkapazität in der bestehenden Gebäudehülle bis auf gut 9'000 Personen, (C) Erweiterung der Halle auf eine Kapazität von 11'000 Zuschauern und (D) Neubau einer separaten Eventhalle. Der Grosse Rat entschied sich auf Antrag der BRK für die Variante B+ im Sinne einer Neuorientierung in der bestehenden baulichen Struktur. Auf eine weitere Kapazitätssteigerung (Variante C oder gar D) verzichtete der Grosse Rat, da die dafür aufzuwendenden Kosten im Verhältnis zu den mit diesen Varianten erwartungsweise realisierbaren als zu gross erachtet wurden.²

3. Erwägungen der Kommission

3.1 Sanierungsbedarf nach wie vor unbestritten

Die BRK liess sich davon überzeugen, dass die St. Jakobshalle nach knapp vierzig Betriebsjahren dringend saniert werden muss. Aus bautechnischer Sicht sind die Gebäudehülle und die technischen Installationen zu sanieren und es sind Anpassungen an die Sicherheitsstandards hinsichtlich des Erdbebenschutzes, Brandschutzes und der Entfluchtung nötig. Auch teilt die BRK die Ansicht des Regierungsrats, dass zur Aufrechterhaltung der Konkurrenzfähigkeit neben der

¹ Beschluss des Grossen Rates Nr. 11/45/12.01G vom 9. November 2011.

² Bericht der BRK Nr. 10.2351.02 vom 17. August 2011, basierend auf dem Ratschlag Nr. 10.2351.01 des Regierungsrats vom 19. Januar 2011.

Modernisierung der technischen Infrastruktur auch die Backstage-, Publikums- und Catering-Bereiche ausgebaut und zeitgemässen Standards angepasst sowie die Ein- und Ausfahrt für grosse Lastwagen ermöglicht werden soll.

3.2 Neubau nach wie vor keine sinnvolle Option

Anlässlich der Beratung des Projektierungskredits im Jahr 2011 stand die Frage eines Neubaus der St. Jakobshalle im Raum. Die damalige, mit externen Gutachten erhärtete Prüfung des Regierungsrats ergab, dass ein Neubau rund CHF 200 Mio. kosten würde. Der Restwert der St. Jakobshalle, deren Kern-Bausubstanz intakt ist, beläuft sich auf rund CHF 50 Mio. Die Kostenfolgen und die Wertvernichtung sprachen deshalb klar gegen einen Neubau. An dieser Einschätzung hat sich seit 2011 nichts geändert. Zu beachten ist ferner, dass für einen Neubau kein geeigneter neuer Standort zur Verfügung stünde. Sofern am Ort der bestehenden Halle ein Neubau realisiert würde, wäre zunächst die bestehende Halle abzureissen. Es müsste davon ausgegangen werden, dass nicht alle Veranstaltungen, die für die Bauzeit an andere Orte ausweichen, in die neue Halle zurückkehren würden. Für die BRK besteht auch deshalb kein Anlass, die intensive geführte Neubaudiskussion erneut aufzugreifen.

3.3 Überzeugendes Sanierungsprojekt mit unerwartet hoher Kapazitätssteigerung

Der Kanton schrieb im Herbst 2012 unter der Leitung des Hochbauamts des Bau- und Verkehrsdepartements einen anonymen Projektwettbewerb im selektiven Verfahren international aus. Gewonnen hat das Projekt "Giovanni" der Architektengemeinschaft *Degelo Architekten BSA SIA AG* und *Berrel Berrel Kräutler AG* aus Basel.³ Der Projektname ist eine Referenz an den Architekten der St. Jakobshalle, Giovanni Panozzo.⁴

Die BRK hält die Qualität des Siegerprojekts für hoch. Das Projekt überzeugt in *ästhetischer Hinsicht* besonders dank seines gedeckten Aussenbereichs und der neuen grosszügigen Eingangssituation. In *betrieblicher Hinsicht* stechen die klare Wegführung und die Erleichterung der logistischen Abläufe hervor. So werden die Besucherströme für die verschiedenen Hallen weitestgehend entflochten. Das ermöglicht eine bessere parallele Nutzung dieser Räume durch verschiedene Veranstalter (vgl. Ziffer 3.5). Auch wesentliche Nebenaspekte, wie die fest installierten Verpflegungs- und Verkaufsboxen im Foyer, überzeugen.

Das Siegerprojekt bringt eine überraschende, beträchtliche Erhöhung der Zuschauerkapazität: Die Haupthalle wird für gewisse (Konzert-)Veranstaltungen *rund 12'000 Personen* (einschliesslich Stehplätze) fassen können. Die BRK ging 2011 davon aus, dass die Zuschauerkapazität mit zusätzlichen Optimierungsmassnahmen im Rahmen der weiteren Planung um einige hundert Personen, vielleicht bis gegen knapp 10'000 Personen, gesteigert werden könne.⁵ Die jetzt erreichte massgebliche Erhöhung ist ein nicht zu unterschätzender Vorzug des Projektes. Die BRK sieht darin eine Verbesserung, die vor allem auch der teilweisen Kritik gegenüber dem als mutlos bezeichneten Sanierungsentscheid den schärfsten Stachel nimmt.

³ Eingehend zum Projekt Ratschlag Ziffer 4.

⁴ Giovanni Panozzo, Sohn eines Bauarbeiters aus Padua, wurde 1908 in Basel geboren. Er starb 1993. Die St. Jakobshalle war eines seiner Hauptwerke; sie wurde (gemäss einem Nachruf in der Basler Zeitung vom 30. März 1993) unter Architekten auch als "Palazzo Panozzo" bezeichnet.

⁵ Bericht BRK (FN 2) Ziffer 5, Seite 8.

3.4 Kosten im oberen Bereich des Kostenrahmens angesichts Kapazitätssteigerung vertretbar

Der vom Grossen Rat gutgeheissene Antrag des Regierungsrats für die Projektierungsausgaben basierte auf einer Grobkostenschätzung mit einem oberen Wert von CHF 111,8 Mio. Die Kostengenauigkeit lag damals bei plus/minus 30 %. Die nun beantragten Investitionskosten von CHF 105 Mio. und der 2011 bewilligte Projektierungskredit von CHF 4,8 Mio. führen zu *Gesamtkosten von CHF 109,8 Mio.*⁶ Die Kostenangaben wurden durch externe Spezialisten überprüft.⁷

Die Kosten liegen damit am oberen Rand des mit dem Projektierungskredit gesetzten Rahmens. Das Projekt übertrifft allerdings hinsichtlich der Zuschauerkapazität und der höheren Energiestandards die Ziele des Projektierungsratschlags. Ferner reduzieren, insbesondere beim Heizwärmebedarf, sich gegenüber dem Vorprojekt die Folgekosten.⁸ Die BRK erachtet die Kosten für das Projekt als *angemessen* und die Ausgabe angesichts der Bedeutung für den Kanton auch in Würdigung der Finanzlage für *vertretbar*.

Die St. Jakobshalle kann auch künftig *nicht kostendeckend betrieben* werden. Der Ratschlag zeigt, dass zwar der Kapitalwert der Mehrinvestition ab dem 21. Jahr positiv ist, für die Gesamtinvestition während der angenommenen Nutzungsdauer aber ein negativer Wert bleibt.⁹ Aus Sicht der BRK ist bei der Würdigung der laufenden Kosten zu beachten, dass dank der verbesserten Möglichkeiten für die verschiedenen Nutzungen der Halle höhere Erträge zu erwarten sind, die nicht kommerziellen Nutzungen weiterhin möglich bleiben und der Kanton sowie die ganze Region von einer Veranstaltungshalle auf internationalem Niveau profitieren können.

3.5 Voraussetzungen für die Doppelnutzung verbessert

Die BRK ist der Überzeugung, dass auch weiterhin eine Nutzung der St. Jakobshalle als Sporthalle durch den Breitensport möglich sein muss. Die Doppelnutzung "Sport und Event" war denn auch eine klare Vorgabe für die Projektierung. Die BRK sieht diese Doppelnutzung – wie auch der Regierungsrat – als verbindliche Auflage für die künftige Betriebsorganisation. Im Rahmen der Sanierung werden sämtliche Sporthallen nach den neuesten Richtlinien des Bundesamts für Sport nachgerüstet. Neu erstellte, zusätzliche Räume werden die Sportinfrastrukturen von nutzungsfremder Belegung entlasten.

Wichtig für die Parallelität von Breitensport und Unterhaltung ist die bauliche Struktur: Zahlreiche Räume und jede der Sporthallen können neu separat erschlossen werden. Damit können unterschiedliche Veranstaltungen parallel durchgeführt werden können. Die Verbesserungen bei der Hallenlogistik (u.a. Ein- und Ausfahrt für Lastwagen in die grosse Halle) führen zu einer massgeblichen Reduktion der Auf- und Abbaueiten und entlasten damit alle Nutzer.

3.6 Potential für neue Veranstaltungen

Heute verfügt in der Schweiz mit dem Hallenstadion Zürich nur eine Veranstaltungshalle über rund 12'000 Plätze. Das Hallenstadion Zürich verfügt damit über eine Monopolstellung für grosse "Indoor-Events", was von Konzertanbietern und Agenturen bemängelt wird. Angesichts der wohl weiter zunehmenden Bedeutung von Konzerten und Shows (auch aufgrund des Rückgangs beim Verkauf von Tonträgern) sieht der Regierungsrat eine gute Chance, dass die St. Jakobshalle dank der vergrösserten Zuschauerkapazität und der modernen Infrastruktur häufiger für grössere Veranstaltungen von überregionaler Ausstrahlung gebucht wird.¹⁰ Die BRK teilt diese Einschätzung des Potentials für grosse Veranstaltungen. Eine konkrete Prognose, wie viele Veranstaltungen und Konzerte international bekannter Künstler in einigen Jahren in der St. Jakobshalle statt-

⁶ Ratschlag Ziffer 6.1.

⁷ Vgl. allgemein zu den Kosten und zu Vergleichswerten die eingehenden Ausführungen in Ratschlag Ziffer 6.

⁸ Ratschlag Ziffer 6.4.

⁹ Ratschlag Ziffer 6.7.

¹⁰ Vgl. Ratschlag Ziffer 5.1.

finden werden, ist aber nicht möglich. Die Tatsache, dass gewisse Grossveranstaltungen neu in der Region Basel überhaupt wirtschaftlich angeboten werden können, ist für sich genommen aber bereits eine *wünschenswerte Entwicklung*.

3.7 Verbesserungsfähige Verkehrsanbindung

Mit dem Umbau werden die Erschliessungswege von *Tram* und *Bus* und auch die *Velowege* verbessert und attraktiver gestaltet. Nicht Gegenstand des Projekts, aber im kantonalen Richtplan vermerkt, ist eine direkte Tramverbindung zum Bahnhof SBB. Die bestehenden Angebote für den *motorisierten Individualverkehr* bleiben auf unverändert gutem Niveau (Parkhaus/Parkfelder).

Die BRK ist der Auffassung, dass die St. Jakobshalle bei Grossanlässen mit dem öffentlichen Verkehr, vor allem mit der *Bahn*, noch besser erschlossen werden muss. Damit möglichst viele Besucherinnen und Besucher mit dem öffentlichen Verkehr zur St. Jakobshalle fahren, steht für die Kommission die Anbindung der bereits bestehenden SBB-Haltestelle "St. Jakob" an den Bahnhof SBB im Vordergrund. Die SBB-Haltestelle "St. Jakob", die heute insbesondere bei Fussballspielen im St. Jakob-Stadion bedient wird, soll grundsätzlich bei sämtlichen Grossanlässen in der Halle in geeigneter Weise angefahren werden. Die BRK wird deshalb einen *Anzug* einreichen, in dem sie den Regierungsrat bittet, bei der SBB darauf hinzuwirken, dass bis zum Abschluss der Kapazitätserweiterung der St. Jakobshalle bei Grossanlässen eine optimale Anbindung der SBB-Haltestelle "St. Jakob" an den Bahnhof SBB erreicht wird.

3.8 Zeitplan und Betrieb während der Bauphase

Wichtige vorbereitende Bauarbeiten sollen *bereits bis Mitte 2015* vollzogen werden. Die etappenweise Ausführung der Bauarbeiten erfolgt dann *2016 bis 2018*. Die Parzelle der St. Jakobshalle steht zwar im Eigentum des Kantons Basel-Stadt, liegt aber auf dem Gebiet der Gemeinde Münchenstein. Für das Projekt sind ein Quartierplanverfahren und eine Zonenänderung nach basellandschaftlichem Recht notwendig; die Entscheidungskompetenz liegt bei den zuständigen Behörden der Gemeinde Münchenstein und des Kantons Basel-Landschaft. Der Regierungsrat ist zuversichtlich, dass das Quartierplanverfahren 2015 abgeschlossen werden kann.

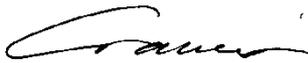
Die Bauarbeiten sind örtlich und zeitlich so aufgeteilt, dass die grössten Anlässe (insbesondere das Tennisturnier "Swiss Indoors Basel", das Volleyballturnier "Women's Top Volley International", das Springreitturnier "CSI Basel", das Badmintonturnier "Badminton Swiss Open", die vom Erziehungsdepartement veranstaltete Preisverleihung "Basler Sport-Champions", die Unterhaltungsshow "Apassionata", die Silvesterveranstaltung "Big Bang Basel", und diverse Generalversammlungen) auch *während der Bauphase* ohne Unterbruch und ohne unvermeidbare Einschränkungen stattfinden können. Für den Breitensport lassen sich gewisse Einschränkungen aufgrund der Bauarbeiten nicht vermeiden; trotz der umfangreichen baulichen Eingriffe können aber die meisten Aktivitäten auch während der Bauphase aufrecht erhalten werden.

4. Antrag

Die BRK beantragt dem Grossen Rat einstimmig, dem nachstehenden Beschlussantrag zuzustimmen.

Die Kommission hat diesen Bericht am 3. Dezember 2014 einstimmig verabschiedet und ihren Präsidenten zum Sprecher bestimmt.

Im Namen der Bau- und Raumplanungskommission



Dr. Conradin Cramer, Präsident

Beilage

Entwurf Grossratsbeschluss

Grossratsbeschluss

betreffend

Ratschlag zur Sanierung und Modernisierung der St. Jakobshalle Basel

(vom)

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, nach Einsichtnahme in den Ratschlag des Regierungsrats Nr. 14.1244.01 vom 23. September 2014 sowie in den Bericht der Bau- und Raumplanungskommission Nr. 14.1244.02 vom 3. Dezember 2014, beschliesst:

1. Für die Sanierung und Modernisierung der St. Jakobshalle Basel werden einmalige Ausgaben in der Höhe von CHF 105'000'000 bewilligt. Diese Ausgaben teilen sich wie folgt auf:
 - CHF 100'000'000 für die bauliche Sanierung und Modernisierung der St. Jakobshalle Basel;
 - CHF 3'000'000 für energetische Zusatzmassnahmen;
 - CHF 2'000'000 für technische Einrichtungen, Mobiliar und Umzüge der St. Jakobshalle.

Dieser Beschluss ist zu publizieren. Er unterliegt dem Referendum.