



An den Grossen Rat

17.0616.01

BVD/P170616

Basel, 26. April 2017

Regierungsratsbeschluss vom 25. April 2017

Ratschlag betreffend Sportanlagen St. Jakob, Ersatzneubau Betriebsgebäude

Ausgabenbewilligung

Inhalt

1. Begehren	3
2. Ausgangslage	3
2.1 Gesamtkonzept Sportanlagen St. Jakob	3
2.2 Tribüengebäude und Leichtathletikanlage	4
2.3 Betriebsgebäude, Betriebsleitzentrale (Kiosk) und Sandlager	4
2.4 Weitere Projekte	5
2.4.1 Gastronomiezone	5
2.4.2 Hydranten und Wasserleitungen	5
2.4.3 Wegbeleuchtung	5
3. Bauvorhaben	6
3.1 Betriebsgebäude	6
3.1.1 Betriebsanforderungen und Raumprogramm	6
3.1.2 Projektbeschrieb	7
3.2 Betriebsleitzentrale (Kiosk)	8
3.3 Sandlager	8
4. Kosten	8
4.1 Investitionen Betriebsgebäude (inkl. Sandlager)	8
4.1.1 Baukosten	8
4.1.2 Einrichtungskosten	9
4.2 Investitionen Betriebsleitzentrale (Kiosk)	9
4.2.1 Baukosten	9
4.2.2 Einrichtungskosten	9
4.3 Investitionen Sandlager	9
4.4 Investitionen Gesamtübersicht	10
4.5 Kennwerte und Benchmarks	10
4.6 Folgekosten Bau	10
4.7 Folgekosten Betrieb	11
5. Termine	11
6. Projektorganisation	11
7. Formelle Prüfungen und Regulierungsfolgenabschätzung	11
8. Antrag	12

1. Begehren

Mit diesem Ratschlag beantragen wir Ihnen, für den Ersatzneubau Betriebsgebäude, die Umnutzung des Kiosks und die Verlegung des Sandlagers eine einmalige Ausgabe von 13'490'000 Franken zu bewilligen. Diese Ausgaben teilen sich wie folgt auf:

- Fr. 13'040'000 für den Ersatzneubau des Betriebsgebäudes, die Umnutzung des Kiosks zur Betriebsleitzentrale und die Verlegung des Sandlagers, zu Lasten der Investitionsrechnung, Investitionsbereich 4 „Hochbauten im Verwaltungsvermögen, Teil Bildung“
- Fr. 450'000 für die Einrichtung des Betriebsgebäudes und der Betriebsleitzentrale (Kiosk), zu Lasten der Investitionsrechnung, Investitionsbereich 6 „Bildung“

2. Ausgangslage

2.1 Gesamtkonzept Sportanlagen St. Jakob

Der Sportanlagenkomplex auf dem Gebiet der Brüglinger Ebene im Bereich St. Jakob ist einer der grössten in Europa. Er entstand in den 1930er-Jahren und entwickelte sich schrittweise zum heutigen grossen Sportzentrum von nationaler Bedeutung. Die Anlage befindet sich im Eigentum der Einwohnergemeinde des Kantons Basel-Stadt und liegt in Münchenstein (BL).

Neben der St. Jakobshalle, dem St. Jakob-Park, der Eishalle St. Jakob-Arena und dem Gartenbad St. Jakob umfasst das Areal 17 Naturrasen- und drei Kunstrasenfelder, zehn Beachvolleyballfelder, ein Beachsoccerfeld, einen Tennenplatz, zwei Allwetterplätze, eine Leichtathletikanlage mit einer 400 Meter Rundbahn sowie Betriebsimmobilien. Weiter gehören der Parkplatz und das Parkhaus ebenfalls zu diesem Komplex.

Durch das Teilzonenreglement „Siedlung und Landschaft Brüglinger Ebene“ der Gemeinde Münchenstein, den Neubau des Nachwuchs-Campus des FC Basel sowie die bereits vorhandenen Infrastrukturflächen wurden auf dem Gebiet der Sportanlagen weitere bauliche Massnahmen notwendig. Dazu haben Vertreterinnen und Vertreter des Finanzdepartements (Immobilien Basel-Stadt), des Bau- und Verkehrsdepartements (Hochbauamt) und des Erziehungsdepartements (Sportamt) anfangs dieses Jahrzehnts ein Gesamtkonzept über den Handlungsbedarf an den Sportanlagen auf der Brüglinger Ebene erarbeitet, welches von diversen Gremien der Gemeinde Münchenstein (Bauverwaltung und Baukommission) unterstützt wird. Es wird ein normales Baugenehmigungsverfahren geben.

Dieses Konzept wurde bereits im Ratschlag zum Leichtathletikstadion St. Jakob, Neubau Tribünengebäude und Sanierung Stadion (12.1241.01) dargestellt und erläutert. Es umfasst folgende drei Eingriffsbereiche:

- Tribünengebäude und Leichtathletikanlage
- Betriebsgebäude, Betriebsleitzentrale (Kiosk) und Verlegung Sandlager
- neue Gastronomiezone

Ziel des Gesamtkonzepts ist es, die Auflagen aus dem Teilzonenplan umzusetzen, die diversen Provisorien und die nicht mehr betriebstauglichen Bauten zu ersetzen sowie die Betriebsabläufe zu optimieren. Denn die Sportanlagen St. Jakob müssen den neuen Bedürfnissen des Sports angepasst werden können. Mit dem neuen Betriebsgebäude verfügen die Mitarbeitenden des Sportamts über zeitgemässe Voraussetzungen, um die Sportanlagen in der ganzen Stadt zu unterhalten. Dies kommt der gesamten, Sport treibenden Bevölkerung durch eine höhere Qualität und weniger Anlagensperrungen zugute. Zudem können die teuren Unterhaltsfahrzeuge

und -geräte witterungsgeschützt abgestellt werden, wodurch Reparaturkosten minimiert werden können. Mit der Verlegung des Sandlagers wird zudem eine neue Velo- und Fussweg-Verbindung von der Kleinen Allee zum Birswaldweg geschaffen, die der gesamten Bevölkerung zu Gute kommt.

2.2 Tribünengebäude und Leichtathletikanlage

Der Neubau des Tribünengebäudes wurde in den Jahren 2014/15 realisiert. Dieser Bau deckt zusammen mit dem Garderobengebäude A & B den gesamten Garderobenbedarf für die Sportanlage St. Jakob ab. Ebenso ist die Infrastruktur für das Leichtathletikstadion vollständig gewährleistet und die Leichtathletikanlage saniert.

Das Projekt wird im Jahr 2017 abgerechnet und die vom Grossen Rat mit GRB 13/15/12G vom 10. April 2013 bewilligten Ausgaben von 22,1 Mio. Franken können voraussichtlich um ca. 1 Mio. Franken unterschritten werden.

2.3 Betriebsgebäude, Betriebsleitzentrale (Kiosk) und Sandlager

Der bestehende Werkhof aus den 1930er Jahren und insbesondere auch die provisorische Erweiterung genügen den heutigen Ansprüchen und dem Standard in allen Belangen (Technik, Bauwerk, Grösse, Sicherheit usw.) nicht mehr. Als Vergleich wurden die Normflächen des Bundesamtes für Sport beigezogen. Der Aufwand für den betrieblichen Unterhalt ist wegen der veralteten Infrastruktur beträchtlich. Die Arbeitsbedingungen für die Mitarbeitenden des Sportamts sind momentan unzumutbar und erfüllen die geltenden arbeitsrechtlichen Anforderungen nicht mehr in allen Punkten. Folglich ist ein Ersatz seit Jahren dringend notwendig.

Das heutige Gebäude ist eine nicht isolierte und technisch überholte Holzbaracke. Die hygienischen Bedingungen, unter denen die Angestellten arbeiten müssen, sind nicht länger zumutbar. Büroräumlichkeiten, Garderoben, Küche und Aufenthaltszonen sind im selben Gebäudekomplex wie Werkstatt, Materiallager, Schreinerei, Schlosserei und Fahrzeugpark untergebracht. Aufgrund fehlender Fläche sind teure Geräte und Fahrzeuge des Sportamts heute meist ganzjährig der Witterung ausgesetzt, was teilweise zu erhöhtem Unterhaltsaufwand und entsprechenden Schäden führt.

Gemäss Teilzonenreglement Siedlung und Landschaft Brüglinger Ebene der Gemeinde Münchenstein ist das sogenannte Sandlager/Schüttgutlager des Sportamtes südlich des Gartenbades St. Jakob aufzuheben und an einem geeigneten Standort neu anzulegen. Der Bereich wird als zukünftig wichtiges Naturschutz-Einzelobjekt definiert. Die Fläche soll im Sinne der Grünvernetzung attraktiver gestaltet und als Velo- und Fussweg neu genutzt werden.

Für den Ersatzneubau des Betriebsgebäudes und die Verlegung des Sandlagers wurde eine Machbarkeitsstudie erstellt. Damit der Betrieb unterbruchfrei gewährleistet werden kann, soll an der St. Jakobspromenade ein neuer funktionaler Bau entstehen, der Flächen für den Werkhof inklusive Unterstände für den Maschinenpark sowie Raum für die Lagerung von Schüttgut bereitstellt. Die Investitionen erfolgen zwar auf dem Gebiet der Gemeinde Münchenstein. Das Grundstück befindet sich jedoch im Eigentum der Einwohnergemeinde der Stadt Basel, vertreten durch die Immobilien Basel-Stadt (IBS).

Gleichzeitig ist vorgesehen, das alte Kioskgebäude (im Inventar der schützenswerten Bauten) einer Gesamtanierung zu unterziehen und eine neue zentrale Steuerungsanlage der Betriebsleitung (elektronische Anzeigetafel, Beleuchtung, Beschallung, Beregnung, Videoüberwachung, Elektrohauptverteilung) einzubauen. Die zentrale Lage eignet sich zudem bestens für die Schlüsselabgabe und als Informationsstelle für Sportlerinnen und Sportler.

Der bestehende Standort des Sandlagers an der Kleinen Allee soll gemäss den Auflagen des Teilzonenreglements angepasst werden. In Zukunft wird an dieser Stelle ein Velo- und Fussweg die Kleine Allee mit dem Birswaldweg verbinden.

2.4 Weitere Projekte

Die folgenden Ausführungen beschreiben weitere Projekte auf dem Areal der Sportanlagen St. Jakob, die in naher Zukunft umgesetzt werden, aber nicht Bestandteil der vorliegenden Ausgabenbewilligung sind.

2.4.1 Gastronomiezone

Der veraltete Werkhof wird an den Wochenenden auch für die Festwirtschaft von Anlässen verwendet. Diese Nutzung des Werkhofs ist für die Sportanlagen St. Jakob sehr wichtig, kann aber aufgrund der betrieblichen Anforderungen zeitlich nur sehr eingeschränkt (nur am Wochenende) erfolgen. Auf den Sportanlagen St. Jakob finden beispielsweise regelmässig grosse Schulsporttage, Fussball-Turniere mit bis zu 3'000 Kindern und auch der Firmensportlauf statt. Für ein zeitgemässes Angebot müssen deshalb auch die entsprechenden Möglichkeiten für die Verpflegung resp. das Catering vorgesehen werden. Für eine Sportanlage von solcher Dimension fehlt heute ein entsprechendes Gastronomieangebot, das je nach Anlass den unterschiedlichen Bedürfnissen angepasst werden kann.

Das Gesamtkonzept (siehe Kapitel 2.1) sieht vor, dass am Ort des alten Werkhofs eine jederzeit verfügbare, bedarfsgerechte Gastronomiezone für alle auf dem Areal stattfindenden Anlässe entstehen soll. Aufgrund der Übernahme der Eishalle St. Jakob-Arena durch den Kanton Basel-Stadt wird aktuell ein ganzheitliches Gastronomiekonzept ausgearbeitet, das die gesamte Sportanlage inklusive Leichtathletik-Stadion und Gartenbad umfasst.

Die Planung und Realisierung dieses Projekts ist für die Jahre 2018 bis 2020 vorgesehen. Vorgängig wird ein entsprechender Ratschlag erstellt.

2.4.2 Hydranten und Wasserleitungen

Die Trinkwasserversorgung der Brüglinger Ebene erfolgt ab dem IWB-Trinkwassernetz südlich des Gartenbades im Bereich der Grossen Allee über einen Wasserzählerschacht. Mit dem Wasserzählerschacht ist die Übergabestelle definiert von der öffentlichen, IWB-seitigen Trinkwasserversorgung zur privaten Trinkwasserverteilung im Bereich der Sportanlagen einschliesslich des FCB-Campus-Gebäudes.

Das ausgedehnte Wasserleitungsnetz in der Brüglinger Ebene dient auch der Feuerwehr Münchenstein als Bezugsorte von Löschwasser im Ereignisfall. Im Rahmen einer Zustandserhebung wurden bereits alle Gebäude erfasst, die an die Trinkwasserversorgung angeschlossen sind. In diesem Zusammenhang wurden die Löschwasser-Bezugsstellen sowie die bestehenden erdverlegten Leitungen geprüft.

Für die Sanierung von Hydranten und Leitungen aus der Bauzeit vor 1950 wurden vom Regierungsrat gemäss RRB Nr. 16/25/49.18 vom 30. August 2016/P161326 Ausgaben von 1,0 Mio. Franken als finanzrechtlich gebunden bewilligt. Die Umsetzung dieser Massnahmen ist in Etappen ab 2017 vorgesehen.

2.4.3 Wegbeleuchtung

Die Wegbeleuchtung in der Brüglinger Ebene ist uneinheitlich gestaltet, da sie über die Jahrzehnte gewachsen ist. In der Kleinen Allee fehlt sie vollständig und wird provisorisch mit Scheinwerfern überbrückt. Im Zuge der Gesamterneuerungen und Ergänzungen wird mit allen Beteiligten (Gemeinde, EBM, IWB, Nutzer) ein Konzept erarbeitet und ein gesamtheitliches Projekt definiert.

3. Bauvorhaben

3.1 Betriebsgebäude

3.1.1 Betriebsanforderungen und Raumprogramm

Auf den Sportanlagen St. Jakob ist neben den für den Betrieb der Anlage zuständigen Mitarbeitenden auch die Regiegruppe des Sportamts (fünf Personen) stationiert. Diese Spezialeinheit ist für den Unterhalt aller kantonalen Sportanlagen (z.B. von über 40 Naturrasenfeldern) zuständig und verfügt über einen dementsprechend grossen Fahrzeugpark. Im Sportanlagenbetrieb und der Regiegruppe sind insgesamt ca. 15 bis 20 Personen (je nach Saison) tätig. Für die tägliche Arbeit und die Erfüllung der gemäss Pflichtenheft bestehenden Aufgaben wird ein Werkhof mit den entsprechenden Infrastrukturräumen zwingend benötigt. Für den Werkhof inklusive Unterstände für den Maschinenpark sowie die Flächen für die Lagerung der Schüttgüter soll bei der St. Jakobs-promenade auf einer Fläche von 1'300m² ein neues Betriebsgebäude entstehen.

Der Standortwechsel entspricht einer deutlichen betrieblichen Optimierung und gewährleistet gleichzeitig einen unterbruchfreien Betrieb während der Bauphase.

Das Raumprogramm umfasst folgende gedeckte und geschlossene Flächen:

	<i>Raum</i>	<i>m²</i>
<i>Erdgeschoss</i>	Reparaturwerkstatt Metall	153
	Reparaturwerkstatt Holz	39
	Lager Werkstätten	51
	Kleinmaschinenraum	83
	Gefahrenstofflager	7
	Personal-WC	17
	Haustechnikzentrale	39
	Elektroverteiler	24
	gedeckter Fahrzeugpark	710
<i>Zwischengeschoss</i>	Windfang	17
	Schuh- und Waschraum	45
	Lager Sportmaterial	257
	Automaten	10
<i>Obergeschoss</i>	Büro Leitung Betrieb und Regie	28
	Sitzungszimmer	18
	Aufenthaltsraum	68
	Küche	19
	Personalgarderoben und -duschen	61
	Personal-WC	19
Total gedeckt und geschlossen		1'665

Zum Programm gehören folgende offenen Flächen:

	<i>m²</i>
Waschplatz Fahrzeuge & Maschinen	45
Treibstoff-Bezugsstelle	20
Mulden für	521
- Sand	
- Lavater (Sportrasentragschicht)	
- Rasentragschicht	
- Schutt	

- Sträucher
- Laub/Gras
- Lavalit (Sportrasen-Sand)

Total offen

586

3.1.2 Projektbeschreibung

Das geplante Betriebsgebäude befindet sich auf der Parzelle Nr. 2788 in der ÖWA-Zone Sportanlagen. Die Parzelle ist im Eigentum der Einwohnergemeinde des Kantons Basel-Stadt und liegt in der Gemeinde Münchenstein. Auf diesem Gebiet gilt der Teilzonenplan Siedlung und Landschaft Brüglinger Ebene.

Bei der Gesamtplanung der Sportanlagen St. Jakob wurde von der Gemeinde Münchenstein die maximale Bebauungsfläche für das Betriebsgebäude inklusive Fahrzeugunterstand mit 1'300m² festgelegt. Gemäss § 18 des Teilzonenreglements beträgt die maximale Gebäudehöhe 5.50 Meter ab gewachsenem Terrain.

Das neue Betriebsgebäude entsteht an der St. Jakobspromenade unmittelbar neben dem bestehenden Lager- und Garagengebäude der Stadtgärtnerei. Zwischen der St. Jakobspromenade und dem künftigen Betriebsgebäude liegt die Spezialzone für Natur und Erholung.

Das vorliegende Projekt wurde in einem wettbewerbsähnlichen Planerwahlverfahren auserkoren. Dank einer idealen Komposition aus Volumenbildung und Funktionalität integriert sich das neue Betriebsgebäude optimal in den Naturraum der Dalbedych-Promenade. Das Projekt besteht aus einem geschlossenen Hochbau und einem offenen Schüttgutlager.

Das Betriebsgebäude hat drei Geschosse: Das Erdgeschoss mit gedeckter Fahrzeughalle, das Zwischen- und das Obergeschoss. Das Erdgeschoss ist für technische Einrichtungen, Lager, Werkstatt sowie verschiedene Nebenräume vorgesehen. Der gedeckte Fahrzeugpark ist zum Parkieren der Fahrzeuge und Maschinen und für Unterhaltsarbeiten geplant. Das Zwischengeschoss beherbergt Lagerflächen für das Sportmaterial und Personalräumlichkeiten. Das Obergeschoss ist für Büros und Personalräumlichkeiten vorgesehen.

Das Erd- und das Zwischengeschoss des Betriebsgebäudes werden in Recyclingbeton ausgeführt. Das Obergeschoss wird im Holz-Elementbau im Minergie-P-Standard erstellt. Das Fahrzeughallendach ist ebenso mit Holzträgern konstruiert. Die äussere Erscheinung ist geprägt von einer offenen Holzstruktur in Lärche, die über die verschiedenen Rohbaukonstruktionen und bauphysikalischen Erfordernisse gelegt wird. Die Fahrzeughalle und die Werkstätten werden mittels Oberlichtern natürlich beleuchtet.

Das neue Betriebsgebäude wird an den Wärmeverbund der Industriellen Werke Basel angeschlossen. Das energetische Konzept sieht vor, im Obergeschoss den Grenzwert Minergie-P zu erfüllen. Alle übrigen Räume sind unbeheizt. Die Bauteile der unbeheizten Räume, welche an Aussenluft oder Erdreich grenzen, erhalten eine Mindestdämmung, um den Feuchteschutz zu gewährleisten. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über Sonnenkollektoren auf dem Flachdach.

Das Schüttgutlager ist ungedeckt, ebenerdig und als Rampe zum gedeckten Fahrzeugpark des Betriebsgebäudes ausgebildet und wird mit verstellbaren Trennwänden ausgeführt. An der Peripherie des mit der Stadtgärtnerei gemeinsam genutzten Wendepplatzes wird eine feste Dieseltankstation mit einer Kapazität von 6'000 Litern zur gemeinsamen Nutzung installiert.

Das Projekt wurde dem Bauausschuss der Gemeinde Münchenstein vorgestellt, der das Projekt des neuen Betriebsgebäudes als sehr vorteilhaft für die Gesamtgestaltung der Brüglinger Ebene beurteilt. Die Bedingungen der Gemeinde Münchenstein werden vollumfänglich eingehalten.

3.2 Betriebsleitzentrale (Kiosk)

Das Kioskgebäude mit rund 60m² Nutzfläche wurde 1934 erstellt und ist sanierungsbedürftig. Deshalb soll es vollständig saniert und nach Originalplänen rekonstruiert werden. Der zu einem späteren Zeitpunkt erstellte Anbau, der heute nur noch als Lagerfläche genutzt wird, kann rückgebaut werden. Dieser Rückbau wird auch von der Denkmalpflege begrüsst. Der ehemalige Kioskteil wird zu einer Leitzentrale und für die Schlüsselausgabe umgebaut und ausgestattet. Die restlichen Räume, konkret die WC-Anlagen für Damen und Herren sowie die Haustechnikräume, werden erneuert. Auch die Umgebung wird durch das Projekt attraktiver gestaltet. Denn es entsteht eine durchgängige Allee, ohne dass die Sichtbeziehungen wie heute durch ein in die Jahre gekommenes Gebäude beeinträchtigt werden.

3.3 Sandlager

Nach Umzug des heutigen Sandlagers an den neuen Standort wird die Kleine Allee in östlicher Richtung als Schotterrasenweg bis zum Birswaldweg weitergeführt. In diesem Zusammenhang werden im Waldbereich Rodungen von zirka 300m² notwendig, was mittels Aufforstung ausgeglichen wird. Die definitive Linienführung des Schotterrasenwegs wird in der nächsten Projektphase auf die Lage der im Waldbereich liegenden Wasserversorgungsanlage abgestimmt. Der Schotterrasenweg wird von Blumenwiesen und Wildhecken umgeben und nicht beleuchtet. Die beiden bestehenden Ballfangzäune entlang des südlichen Sportfeldes sowie des Gartenbades bilden den Perimeter der Grünvernetzung.

Das Konzept zur Umnutzung des Sandlagers wurde mit einem Landschaftsarchitekten entwickelt und ist mit dem Amt für Raumplanung des Kantons Basel-Landschaft, der Raumentwicklung der Gemeinde Münchenstein und der Stadtgärtnerei Basel-Stadt abgestimmt.

4. Kosten

4.1 Investitionen Betriebsgebäude (inkl. Sandlager)

4.1.1 Baukosten

Die Kosten wurden auf Basis des Vorprojekts von den Architekten, den Fachplanern und den Landschaftsarchitekten mit einer Kostengenauigkeit von +/- 10% ermittelt.

BKP Arbeitsgattungen

1	Vorbereitungsarbeiten	2'025'000
2	Gebäude	6'626'000
3	Betriebseinrichtungen	87'000
4	Umgebung	1'722'000
5	Baunebenkosten	385'000
	Reserven	545'000
	Kosten BKP 1-5 inkl. MwSt.	11'390'000

Index 122.8 Punkte, Stand April 2016, BINW

Die Baukosten für das Betriebsgebäude wurden ursprünglich auf 7,2 Mio. Franken geschätzt. Diese Grobschätzung basierte auf einer Studie ohne genauere Kenntnisse der Anforderungen und Rahmenbedingungen. Die Kostensteigerung ist auf den erhöhten Aufwand für den Grundwasserschutz, die Ausweitung des Perimeters in der Umgebung, den Mehraufwand für die LKW-Zufahrt und die generell höhere Planungsgenauigkeit zurückzuführen.

4.1.2 Einrichtungskosten

Die Kosten wurden auf Basis des Vorprojekts von den Architekten und dem Nutzer mit einer Kostengenauigkeit von +/- 10% ermittelt. In diesen Kosten sind nur Neuanschaffungen enthalten. Ein Teil der heute verwendeten Maschinen und Einrichtungsgeräte werden im neuen Betriebsgebäude weiterverwendet. Die Einrichtungskosten betragen 410'000 Franken.

4.2 Investitionen Betriebsleitzentrale (Kiosk)

4.2.1 Baukosten

Die Kosten wurden auf Basis der Machbarkeitsstudie vom Kostenplaner und den Fachplanern mit einer Kostengenauigkeit von +/- 10% ermittelt.

BKP Arbeitsgattungen

1	Vorbereitungsarbeiten	97'000
2	Gebäude	785'000
3	Betriebseinrichtungen	5'000
4	Umgebung	53'000
5	Baunebenkosten	54'000
	Reserven	106'000
Kosten BKP 1-5 inkl. MwSt.		1'100'000

Index 122.8 Punkte, Stand April 2016, BINW

Die Baukosten für die Betriebsleitzentrale wurden ursprünglich auf maximal 0.6 Mio. Franken geschätzt. Diese Grobschätzung basierte auf einer Studie ohne genauere Kenntnisse der Anforderungen und Rahmenbedingungen. Die Kostensteigerung ist auf erhöhten Aufwand für Vorbereitungsarbeiten und die Gebäudetechnik sowie die generell höhere Planungsgenauigkeit zurückzuführen.

4.2.2 Einrichtungskosten

Die Kosten wurden auf Basis der Machbarkeitsstudie vom Kostenplaner und Nutzer mit einer Kostengenauigkeit von +/- 10% ermittelt. Die Einrichtungskosten betragen 40'000 Franken.

4.3 Investitionen Sandlager

Die Kosten wurden auf Basis der Machbarkeitsstudie vom Landschaftsarchitekten mit einer Kostengenauigkeit von +/- 15% ermittelt.

BKP Arbeitsgattungen

1	Vorbereitungsarbeiten	130'000
4	Umgebung	370'000
5	Baunebenkosten	50'000
Kosten BKP 1-5 inkl. MwSt.		550'000

Index 122.8 Punkte, Stand April 2016, BINW

4.4 Investitionen Gesamtübersicht

Die Zusammenstellung der Investitionen ergibt folgende Summen:

	<i>Bau</i>	<i>Einrichtungen</i>	Summe
Betriebsgebäude	11'390'000	410'000	11'800'000
Betriebsleitzentrale (Kiosk)	1'100'000	40'000	1'140'000
Sandlager	550'000		550'000
TOTAL inkl. MwSt.	13'040'000	450'000	13'490'000

4.5 Kennwerte und Benchmarks

Die Kennwerte beziehen sich auf das Betriebsgebäude. Für die Vergleichbarkeit mit anderen Werkhöfen wurden die Kosten für das Sandlager ausgeklammert.

Gebäudekennzahlen nach SIA 416

GGF	Gebäudegrundfläche	1'293	m ²
GF	Geschossfläche	2'069	m ²
GV	Gebäudevolumen	11'020	m ³
GV / GF	Gebäudevolumen / Geschossfläche	5.3	

Kostenkenndaten (inkl. MwSt.)

BKP 2	Gebäude (ohne Sandlager)	5'813'000	Fr.
K / GV	Kosten / Gebäudevolumen	527	Fr. / m ³
K / GF	Kosten / Geschossfläche	2'810	Fr. / m ²

Mit Kosten von 527 Franken/m³ bewegt sich der Kennwert im Bereich von üblichen Werkhöfen (von 455 Franken/m³ beim Gartenbau-Werkhof Winterthur bis 600 Franken/m³ beim Werkhof Neugrüt Balzers).

4.6 Folgekosten Bau

Die sich im kantonalen Eigentum befindliche Geschossfläche erhöht sich durch den Ersatzneubau resp. durch die Zusammenlegung mit dem Sandlager nur marginal. Deshalb ist bei langfristiger Betrachtung für den Kanton mit kalkulatorisch etwa gleich bleibenden Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten zu rechnen.

4.7 Folgekosten Betrieb

Die Unterhaltskosten werden über die bestehende Unterhaltspauschale gedeckt, die Betriebskosten über das Zweckgebundene Betriebsergebnis (ZBE) des Sportamts.

5. Termine

Mit dem Bauprojekt für das Betriebsgebäude und die Betriebsleitzentrale (Kiosk) soll unmittelbar nach der rechtskräftigen Bewilligung der Ausgaben begonnen werden. Die beiden Projekte können parallel geplant und realisiert werden. Der Betrieb der Sportanlage wird von den Bauarbeiten nicht wesentlich tangiert.

Die Verlegung des Sandlagers kann erst nach Inbetriebnahme des Betriebsgebäudes erfolgen.

Termine Betriebsgebäude und Betriebsleitzentrale:

3. Q. 2017 - 4. Q. 2017	Bauprojekt
4. Q. 2017 - 1. Q 2018	Bewilligungsverfahren
4. Q. 2017 - 1. Q 2018	Ausschreibung
2. Q 2018 – 2. Q. 2019	Realisierung
2. Q. 2019	Inbetriebnahme

Termine Sandlager:

2. Q 2018 – 2. Q 2019	Bauprojekt, Bewilligungsverfahren, Ausschreibung
2. Q 2019 – 3. Q 2019	Realisierung

6. Projektorganisation

Für die Umsetzung der geplanten Massnahmen wird eine Projektorganisation nach dem Konzept und den Ausführungsbestimmungen für den Investitionsablauf eingesetzt. Sie besteht aus den beiden Kerngremien Projektleitung und Baukommission mit Vertreterinnen und Vertretern des Eigentümers (Finanzdepartement, Immobilien Basel-Stadt), der Nutzer (Erziehungsdepartement, Sportamt) und der Hochbaudienste (Bau- und Verkehrsdepartement, Hochbauamt).

7. Formelle Prüfungen und Regulierungsfolgenabschätzung

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

8. Antrag

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

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Elisabeth Ackermann
Präsidentin



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin

Beilagen

Entwurf Grossratsbeschluss
Planbeilage

Grossratsbeschluss

Ratschlag betreffend Sportanlagen St. Jakob, Ersatzneubau Betriebsgebäude

Ausgabenbewilligung

(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:

Für die Sportanlage St. Jakob, Ersatzneubau Betriebsgebäude, Umnutzung Kiosk und Verlegung Sandlager, wird eine einmalige Ausgabe in der Höhe von 13'490'000 Franken bewilligt. Diese Ausgaben teilen sich wie folgt auf:

- Fr. 13'040'000 für den Ersatzneubau des Betriebsgebäudes, die Umnutzung des Kiosks zur Betriebsleitzentrale und die Verlegung des Sandlagers, zu Lasten der Investitionsrechnung, Investitionsbereich 4 „Hochbauten im Verwaltungsvermögen, Teil Bildung“
- Fr. 450'000 für die Einrichtung des Betriebsgebäudes und der Betriebsleitzentrale (Kiosk), zu Lasten der Investitionsrechnung, Investitionsbereich 6 „Bildung“

Dieser Beschluss ist zu publizieren. Er untersteht dem Referendum.



Planbeilage

Betriebsgebäude Sportanlagen St. Jakob

St. Jakobspromenade 30, 4052 Münchenstein



St. Jakobspromenade

BETRIEBSGEBÄUDE

BETRIEBSLAIT-ZENTRALE (KIOSK)

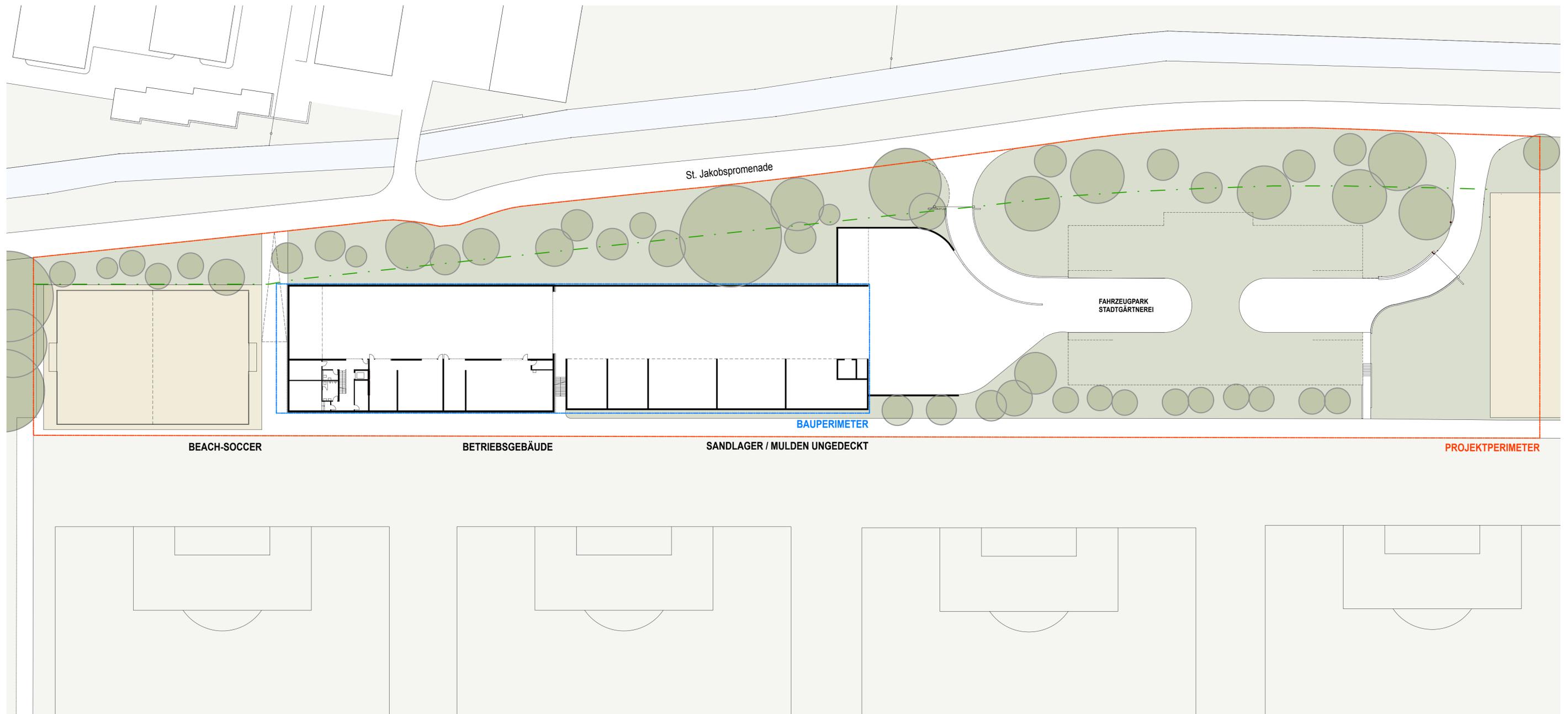
Mittlere Allee

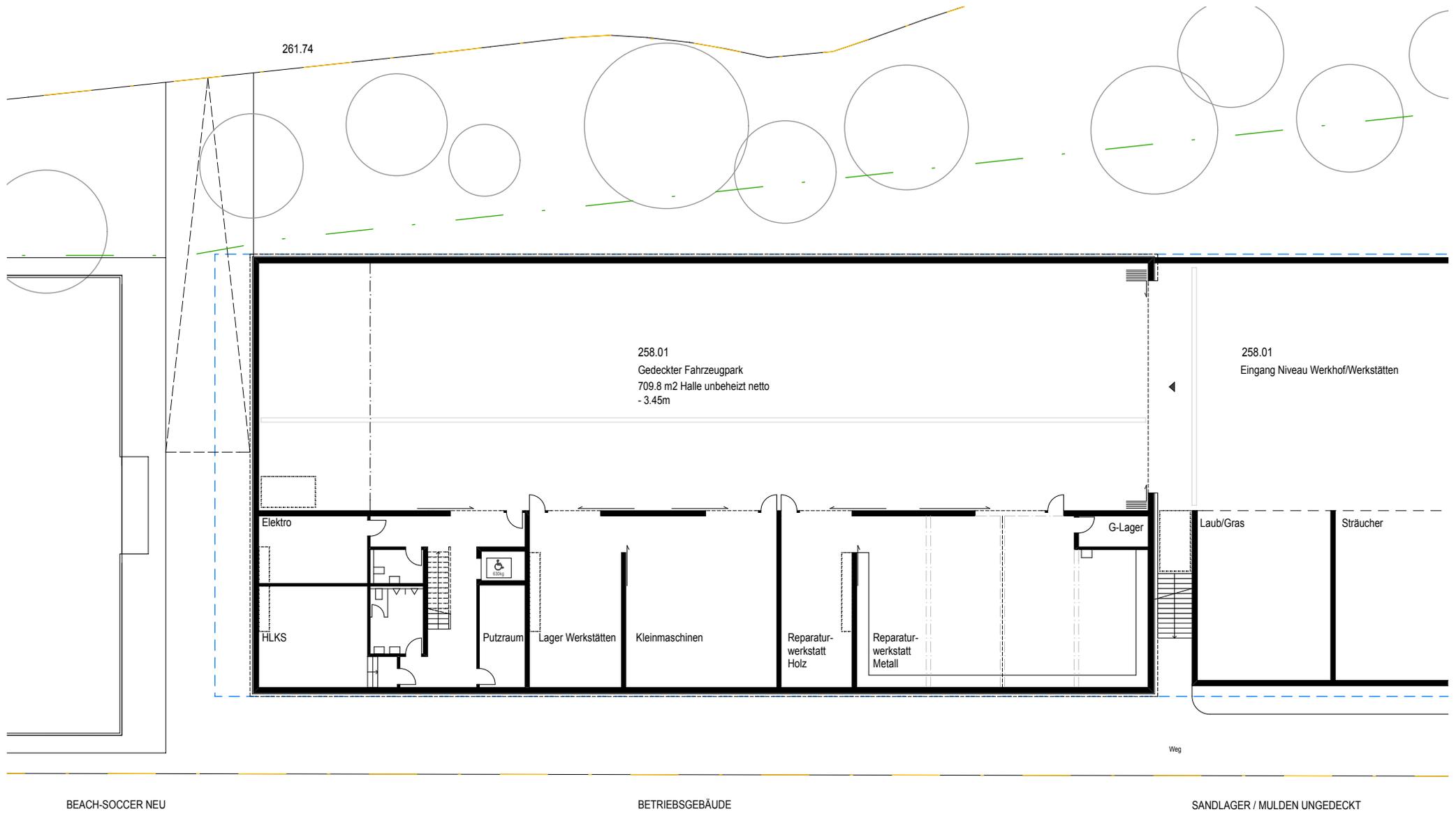
Grosse Allee

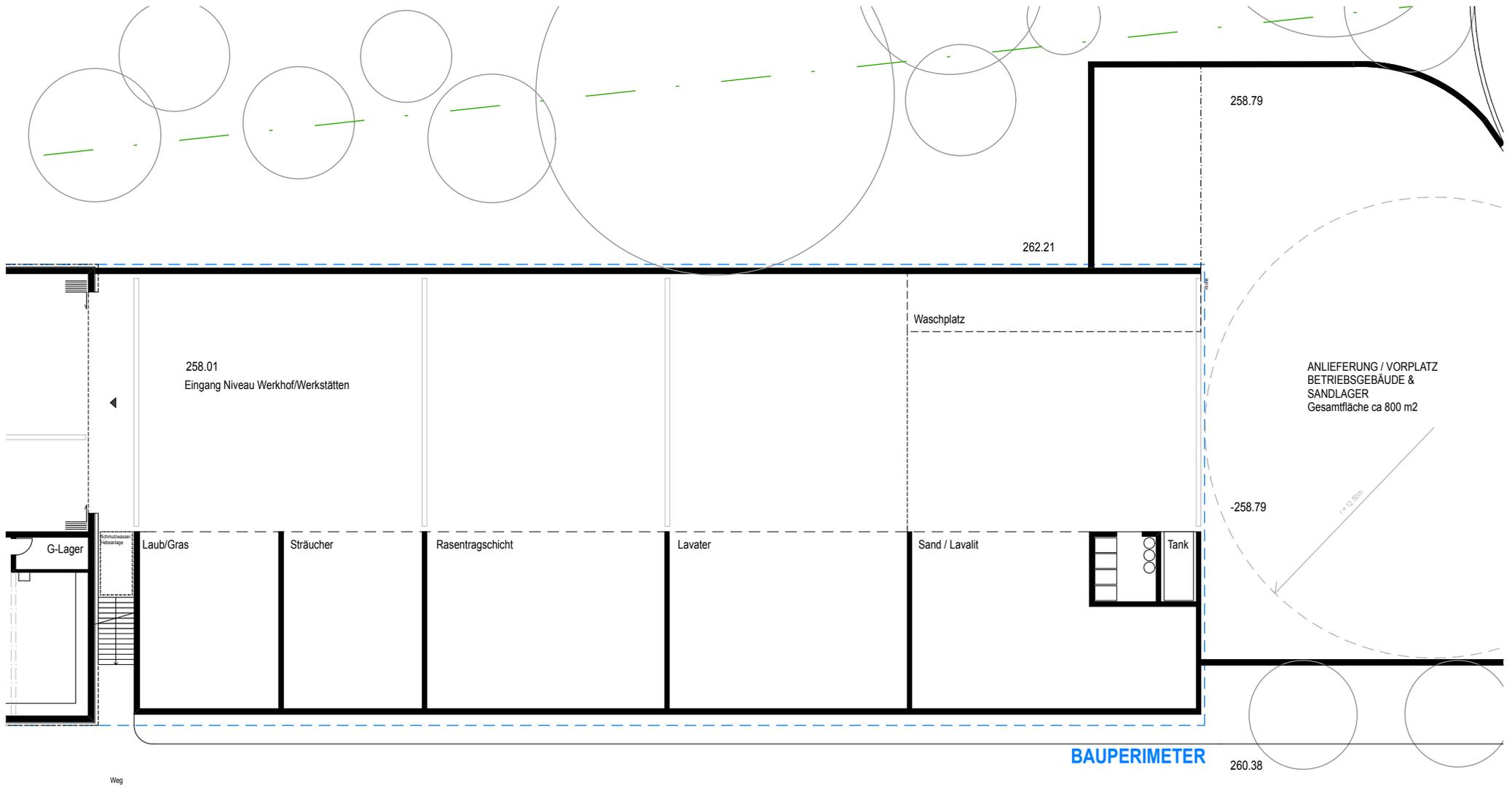
Grosse Allee

SANDLAGER

ÜBERSICHTSPLAN

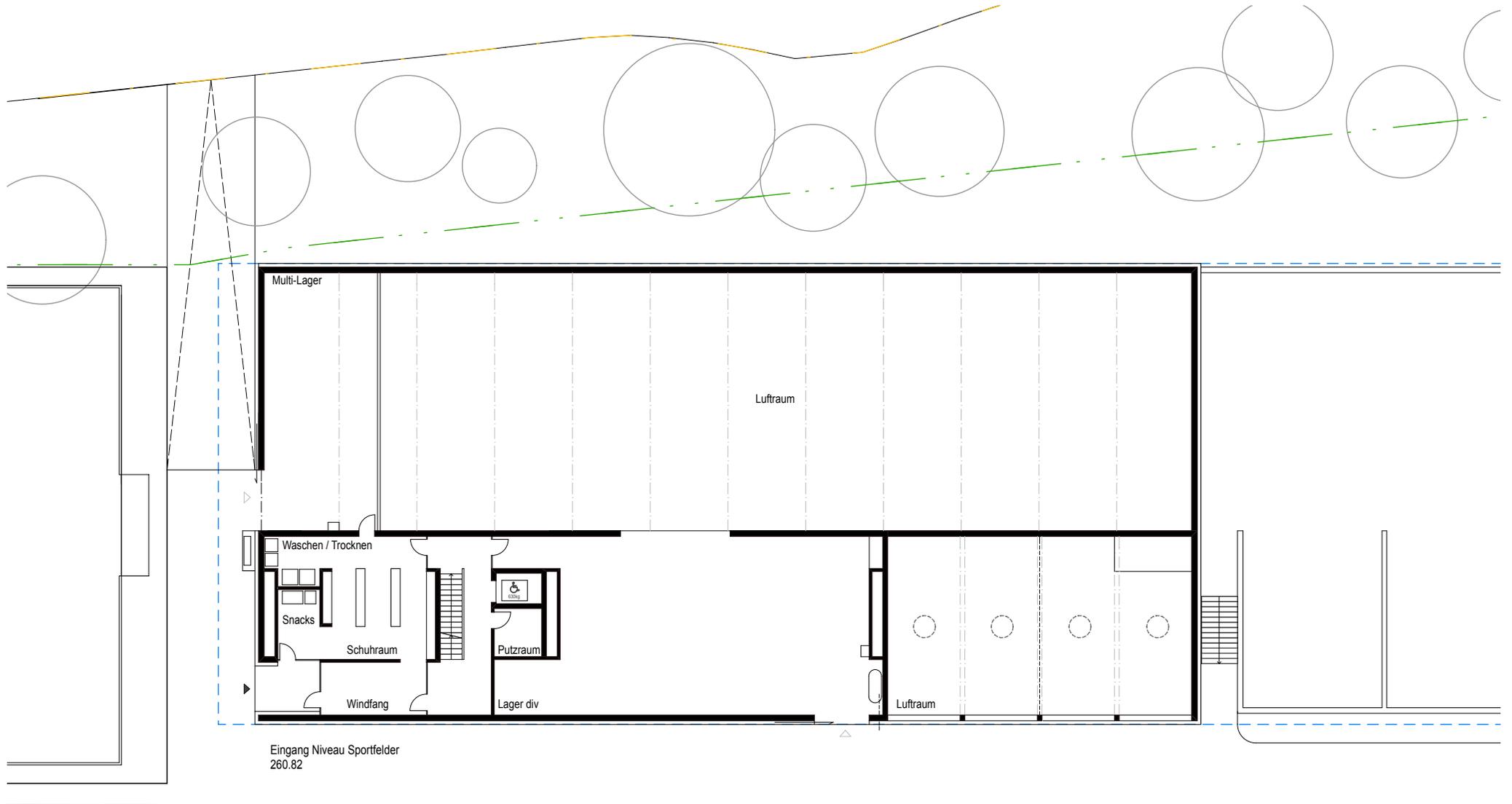


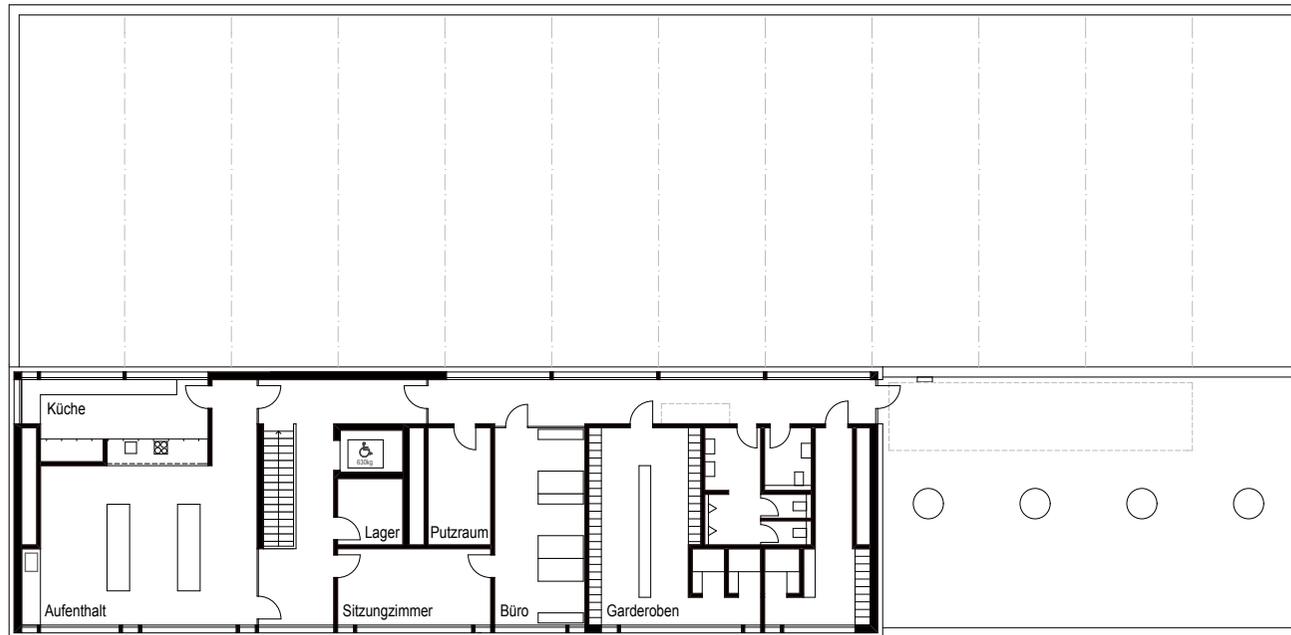


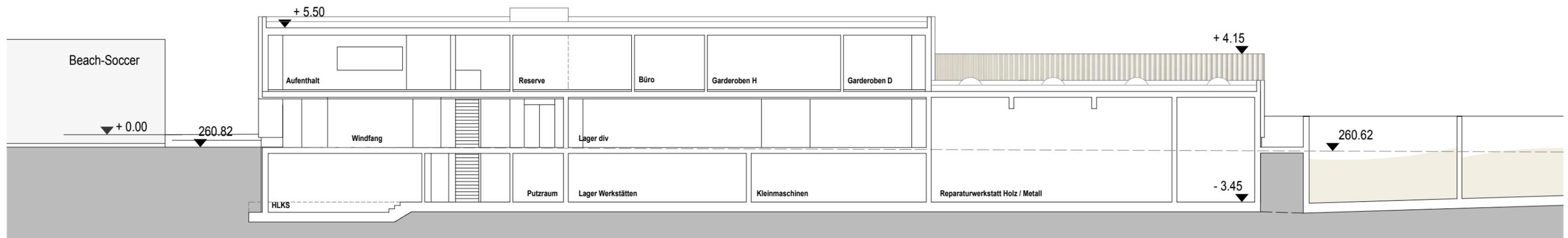
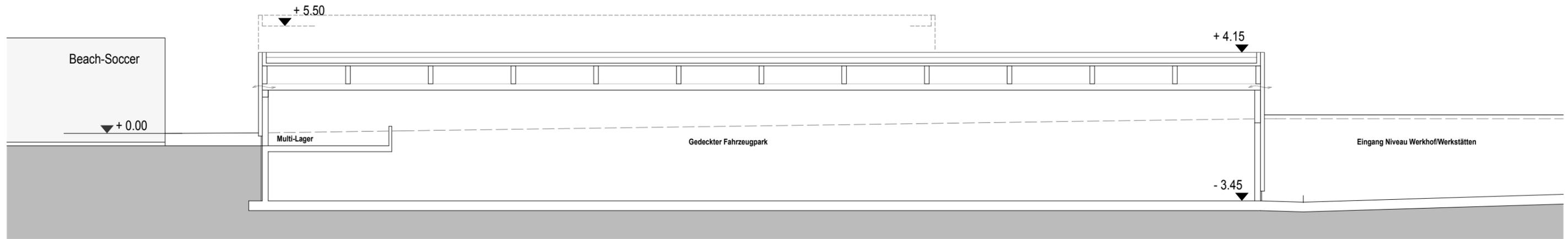


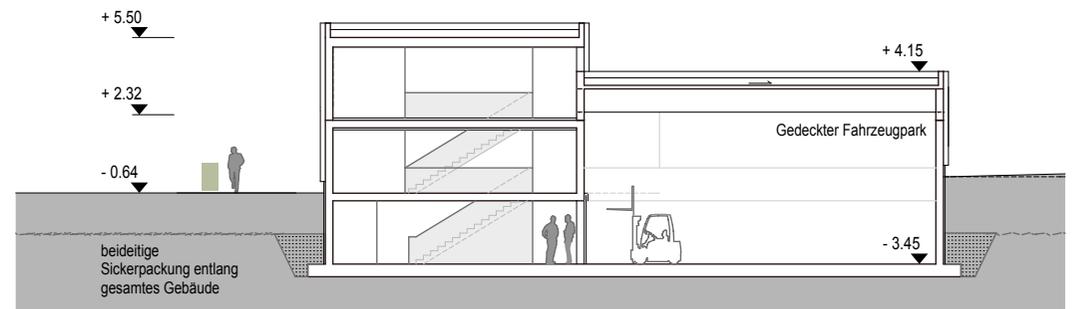
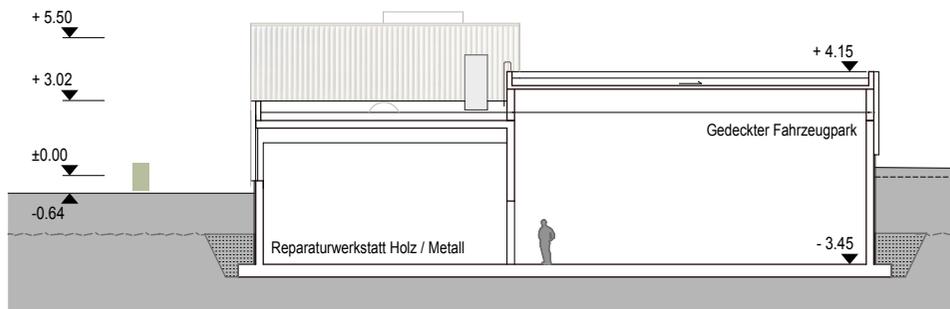
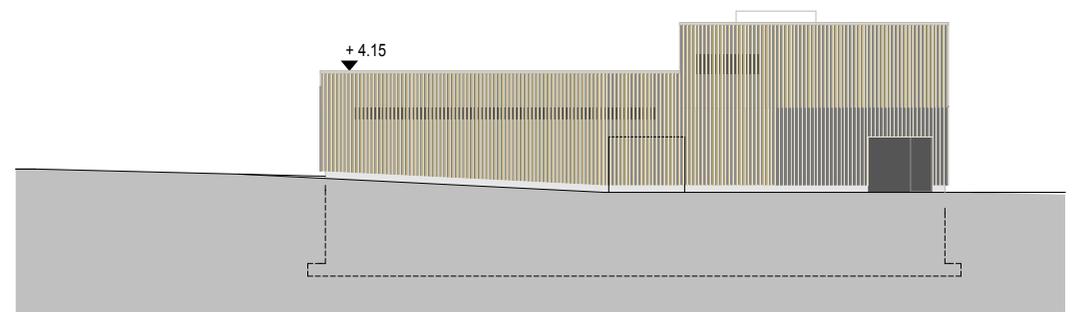
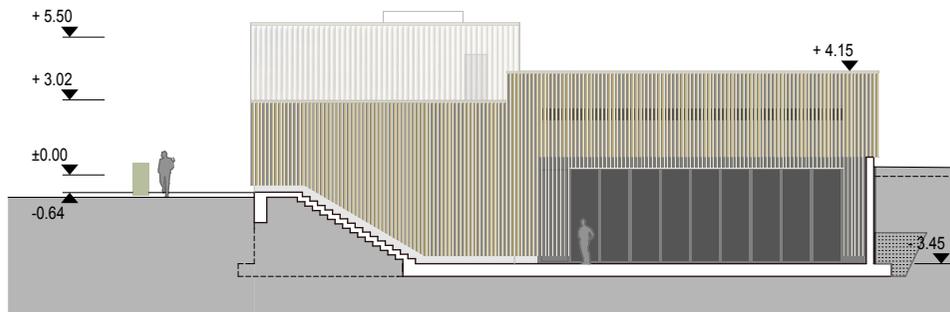
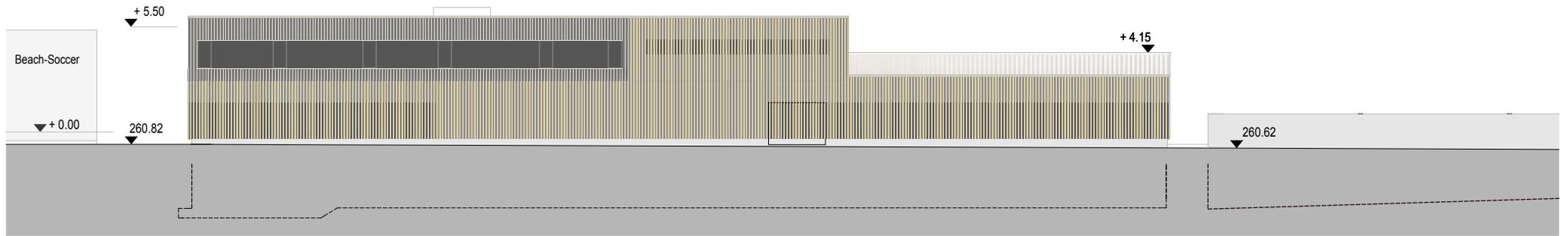
SANDLAGER / MULDEN UNGEDECKT

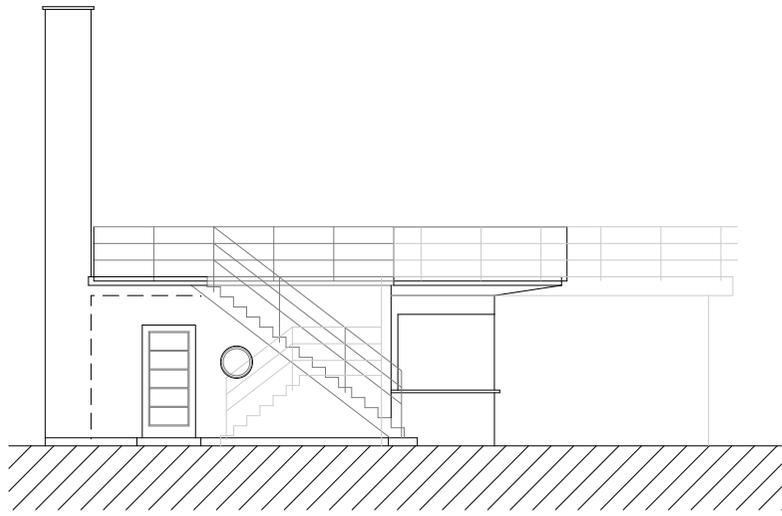




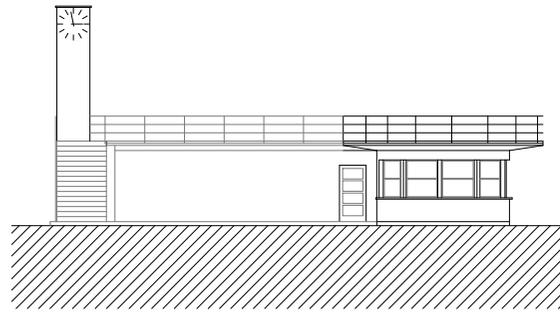




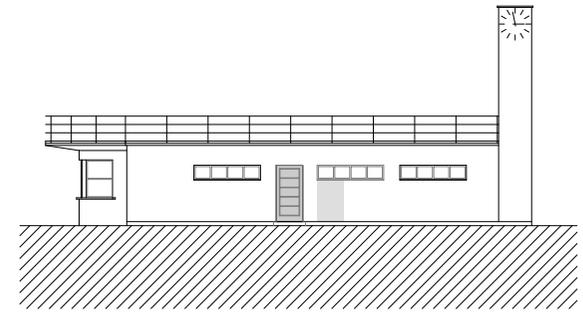




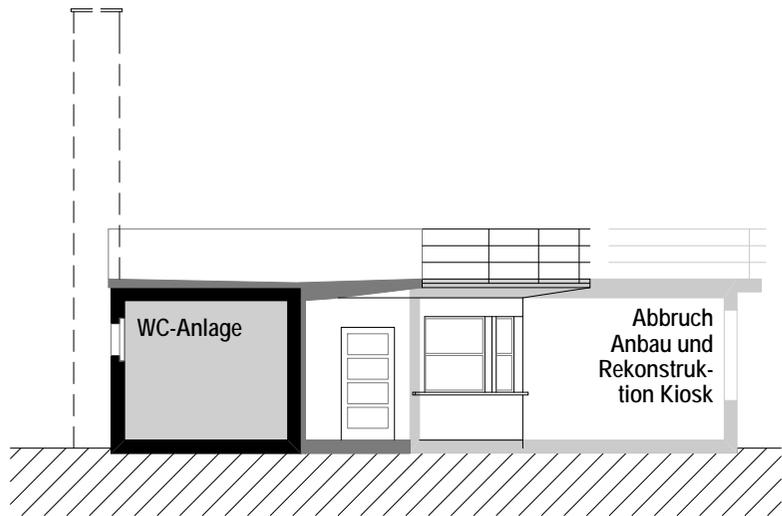
ANSICHT WEST



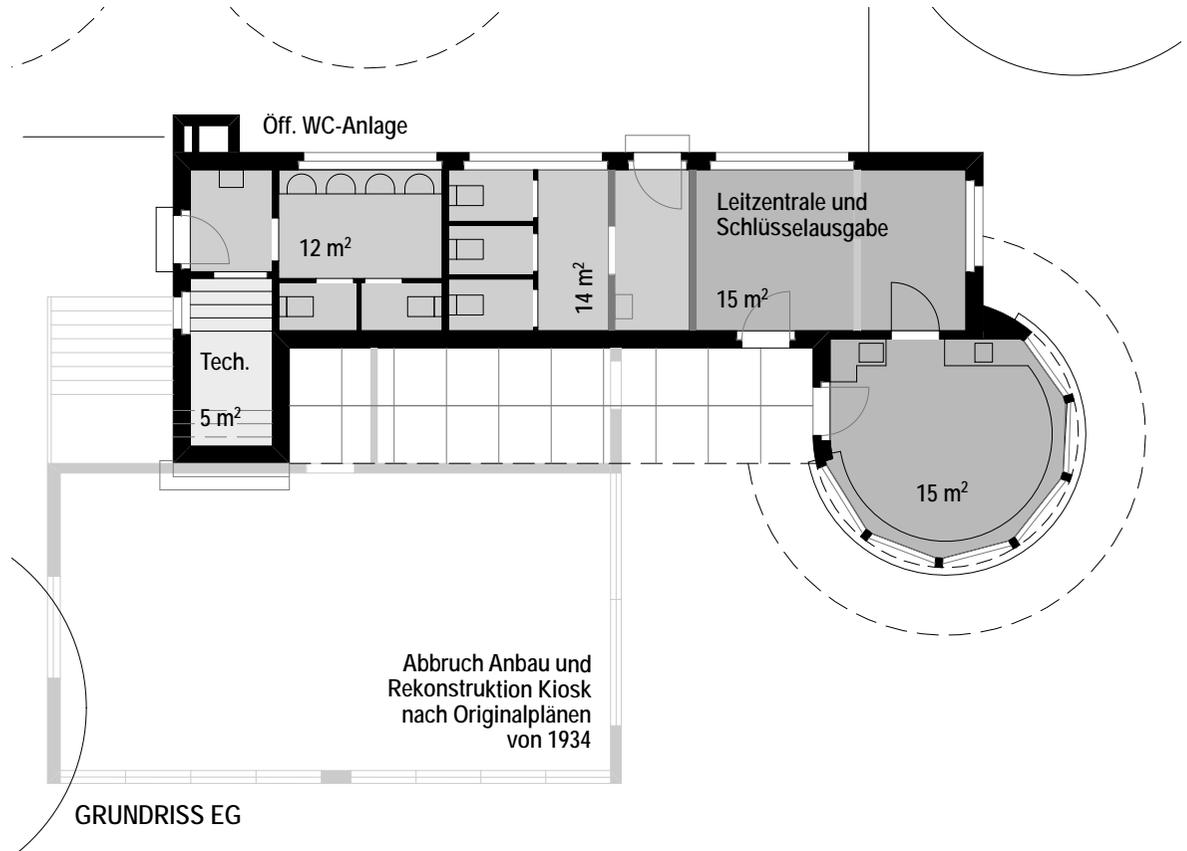
ANSICHT SÜD



ANSICHT NORD

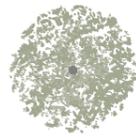


QUERSCHNITT



GRUNDRISS EG

Gehölze



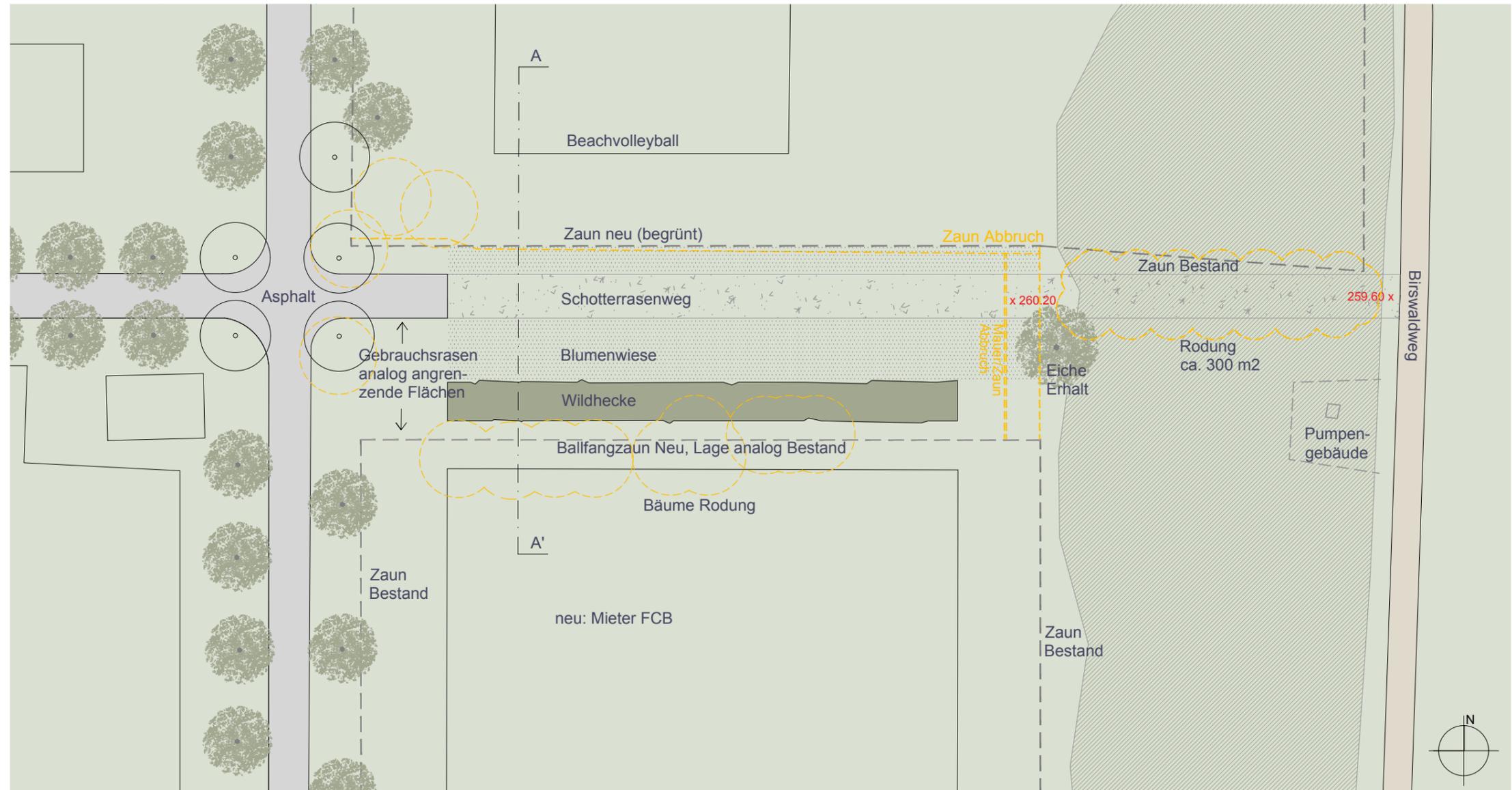
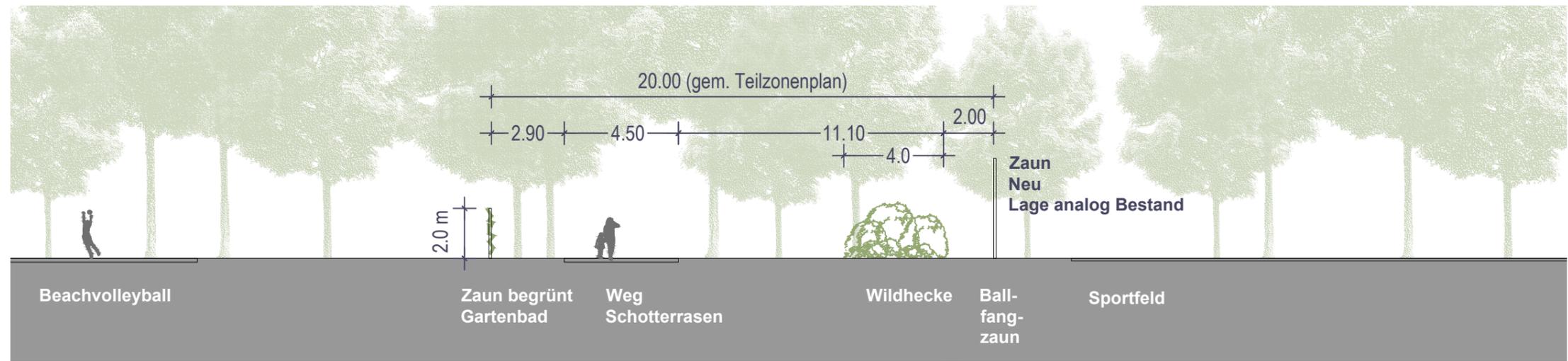
Baum Bestand



Baum Planung



Baum Rodung



Hinweise:

Beim vorliegenden Vorprojektplan handelt es sich um ein gestalterisches und konstruktives Grundkonzept des Bauvorhabens. Zur Realisierung des Werkes bedarf es weiterer Abklärungen, Bewilligungen resp. Planungstätigkeiten

**STAUFFER
RÖSCH**
LANDSCHAFTS
ARCHITEKTEN

STAUFFER RÖSCH AG | DORNACHERSTRASSE 192 | CH - 4053 BASEL
T: +41 61 645 92 92 | INFO@STAUFFERROESCH.CH | WWW.STAUFFERROESCH.CH

Phase: Vorstudie
Datei: 662-03d.dwg
Massstab: 1:500
Grösse: A3 (420 x 297)
Gezeichnet: kr

Projekt: 662 Teilstudie Brüglinger Ebene
Bauherr: Kanton Basel-Stadt, Hochbauamt
Plantitel: Gestaltungskonzept Ehemaliges Sandlager
Plannummer: 662-VS.03d
Datum: 14.11.2016

Vorabzug