



An den Grossen Rat

18.1453.01

BVD/P181453/P181496

Basel, 24. Oktober 2018

Regierungsratsbeschluss vom 23. Oktober 2018

Ratschlag

Ausgabenbewilligung für den Ausbau der Tagesstruktur Bruderholz und Übertragung der Staatsliegenschaft Jakobsbergerholzweg 121 vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen (Widmung)



1. Begehren

Mit diesem Ratschlag beantragen wir Ihnen, die Parzelle Jakobsbergerholzweg 121, welche bisher dem Finanzvermögen zugeordnet war, in das Verwaltungsvermögen zu übertragen. Ebenso beantragen wir Ihnen, den Gesamtbetrag von 4,391 Mio. Franken für den Ausbau der Tagesstruktur Bruderholz in oben genannter Liegenschaft zu bewilligen. Diese Ausgaben teilen sich wie folgt auf:

- | | | |
|-----|-----------|---|
| Fr. | 1'799'000 | für den Umbau und die Sanierung des Gebäudes zu Lasten der Investitionsrechnung, Investitionsbereich 4 «Hochbauten im Verwaltungsvermögen, Teil Bildung» |
| Fr. | 2'000'000 | für die Realisierung des Ausbaus für die Tagesstrukturen zu Lasten der Rahmenausgabenbewilligung Tagesstrukturen, Investitionsbereich 4 «Hochbauten im Verwaltungsvermögen, Teil Bildung» |
| Fr. | 332'000 | für die Ausstattung der Tagesstruktur zu Lasten der Rahmenausgabenbewilligung Tagesstrukturen, Investitionsbereich 6 «Bildung» |
| Fr. | 200'000 | für den Rückbau des temporären Schulbaus als einmalige Ausgabe zu Lasten der Erfolgsrechnung des Finanzdepartements |
| Fr. | 40'000 | für den Betrieb der Tagesstruktur als wiederkehrende Ausgabe zu Lasten der Erfolgsrechnung des Erziehungsdepartements |
| Fr. | 20'000 | für die Instandhaltung als wiederkehrende Ausgabe zu Lasten der Erfolgsrechnung des Finanzdepartements, Immobilien Basel-Stadt, Unterhaltspauschale Verwaltungsvermögen |

2. Begründung

Mit dem Beschluss 11/45/13.4G vom 9. November 2011 genehmigte der Grosse Rat Baumassnahmen für den Ausbau der Tagesstrukturen in Basel-Stadt. Beim Schulhaus Bruderholz wurde gemäss den geltenden Vorgaben ein Bedarf für 65 Plätze evaluiert. Mit dem Ausbau der Liegenschaft am Jakobsbergerholzweg 121 kann die Tagesstruktur für die Primarschule Bruderholz in unmittelbarer Nähe zum Schulareal bereitgestellt werden.

Die Tagesstruktur wird als Teil der Primarschule Bruderholz langfristig eine eindeutig öffentliche Aufgabe übernehmen. Aufgrund dieser neuen Funktion wird die Widmung der Liegenschaft Jakobsbergerholzweg 121 vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen beantragt.

3. Ausgangslage

Seit Beginn der Planung zur Tagesstruktur stand fest, dass auf dem Schulareal Bruderholz keine geeigneten Flächenreserven zur Verfügung stehen und der Einbau in einer Fremdliegenschaft oder der Ausbau im Schulhaus Brunnmatt notwendig sein werden.

Die Suche nach einer geeigneten Lösung erforderte längere Abklärungen. Damit der stark nachgefragte Bedarf an Tagesstrukturen dennoch rasch abgedeckt werden konnte, wurde bei der Firma Erne ein temporärer Schulbau gemietet und auf dem angrenzend zum Bruderholzschulhaus liegenden Areal der IWB aufgestellt. Heute werden über Mittag 60 bis 80 Kinder verpflegt und am Nachmittag zwischen 20 und 60 Kinder betreut.

Im August 2016 beschloss die regierungsrätliche Delegation Schulraumplanung, die Tagesstruktur Bruderholz in der Liegenschaft Jakobsbergerholzweg 121 zu planen. Die Liegenschaft ist bereits heute im Besitz des Kantons (Finanzvermögen). Sie wurde im Zuge der Privatisierung der IWB von der angrenzenden Parzelle (0659) abparzelliert. Das Gebäude umfasst heute zwei Mietwohnungen und im Untergeschoss sind für den Mittagstisch der Schule und Kindergärten bereits Räume angepasst worden.

Aufgrund der Zugehörigkeit zum Finanzvermögen wurden die notwendigen Abklärungen (Bewilligungsbehörden, Baumassnahmen, Kostenschätzung u.a.) sowie die Vorbereitung des Ratsschlags zur Umwidmung und Realisierung mit Mitteln (370'000 Franken) aus dem Finanzvermögen finanziert.



Situationsplan Jakobsbergerholzweg 121

4. Grundstück

4.1 Umwidmung

Die Parzelle Nr. 4258 in Sektion 4 umfasst eine Fläche von 2'007 m². Sie liegt in der Zone Nöl. In der laufenden Zonenplanrevision wird die Zweckbestimmung der Nutzung der Parzelle neu festgelegt. Unter anderem werden Bildung, Betreuung und Kultur sowie der Bereich Sport zulässig sein. In diesem Sinne wurde vom Planungsamt die neue Nutzung als Tagesstruktur als zulässig bestätigt.



Parzelle 4258, Jakobsbergerholzweg 121

Liegenschaften, die im Eigentum der Einwohnergemeinde der Stadt Basel oder des Kantons Basel-Stadt stehen, sind entweder dem Finanz- oder dem Verwaltungsvermögen zugeordnet. Liegenschaften im Verwaltungsvermögen sind jene, die unmittelbar der Erfüllung öffentlich-rechtlich festgelegter Verwaltungs- bzw. Staatsaufgaben auf längere Zeit dienen (z.B. Schulhäuser, Gerichtsgebäude).

Als Tagesstruktur der Primarschule Bruderholz erfüllt die Liegenschaft Jakobsbergerholzweg 121 künftig eine öffentliche Aufgabe. Deshalb wird mit diesem Ratschlag die Übertragung der Liegenschaft vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen (Widmung) beantragt. Die Kompetenz der Übertragung liegt beim Grossen Rat. Der Beschluss des Grossen Rats unterliegt nicht dem fakultativen Referendum, da die Wertgrenze von 4,5 Mio. Franken nicht überschritten wird.

Die Liegenschaft soll per 1. Januar 2019 umgewidmet werden.

4.2 Arrondierung

Die aktuelle Parzellengrenze teilt den Vorplatz der Liegenschaft in zwei Bereiche. Für die Sicherung der künftigen Nutzung des Vorplatzes für die Tagesstruktur verhandelt das Finanzdepartement (IBS) zurzeit mit den IWB über eine Abarzellierung. Bei der besagten Fläche handelt es sich um eine Grösse von 100 bis maximal 200 m².

5. Projekt

Das Gebäude Jakobsbergerholzweg 121 wurde vom Architekten E. Vischer 1903–1906 geplant und realisiert. Es diente als Wohnsitz für den Brunnenmeister und als Werkstatt für das Wasserreservoir Bruderholz. 1925 erfolgte ein Anbau im Nordosten der Liegenschaft für Pump- und Filteranlagen zur Wasseraufbereitung. Die im Inventar der Kantonalen Denkmalpflege aufgeführte Liegenschaft ist ansonsten äusserlich kaum verändert worden.

5.1 Bauliche Eingriffe

Für die Umnutzung als Tagesstruktur sind verschiedene bauliche Eingriffe notwendig:

- Schadstoffsanierung
- Sanierung Feuchteschäden im Untergeschoss
- Erdbebenertüchtigung
- Einbau Lift (hindernisfreies Bauen)
- Brandschutzmassnahmen
- Ausbau Dach im Hauptbau und in der Remise
- Energetische Massnahmen
- Neue Elektroinstallationen
- Ersatz bestehende Gasheizung durch Holzpellets-Heizung
- Neue Heizungsinstallationen
- Neue Sanitärinstallationen
- Kanalisationssanierung
- Umgestaltung der Umgebung

5.2 Projektbeschreibung

Ein neues Treppenhaus mit Lift und WC-Anlagen berücksichtigt die bestehende Grundrissstruktur und schafft eine funktionale Verbindung über alle Geschosse. Dadurch können auch die technischen und behördlichen Anforderungen (Brandschutz, hindernisfreies Bauen) effizient gelöst werden.

Die bestehende Remise wird als offene Eingangshalle mit Garderobebereich umgenutzt. Ausserdem befindet sich dort auch der Bürobereich der Tagesstruktur-Leitung. Die ehemaligen Wohnungen dienen als Aufenthalts- und Essräume, ebenso das neu ausgebaute Dachgeschoss der Remise. Im Dachgeschoss des Hauptbaus ist ein Ruhebereich vorgesehen. Im Untergeschoss befinden sich die Küche, Lagerräume, die Gebäudetechnik sowie ein Spielbereich für die Kinder.

Die Gebäudehülle wird nach denkmalpflegerischen Kriterien instandgesetzt und energetisch ertüchtigt. Verputz und Holzwerk werden restauriert. Für den Ausbau des Dachgeschosses in der Remise werden eine Dachlukarne und Dachflächenfenster eingebaut.

Im Aussenbereich werden zwei Spielbereiche angeordnet, die auf die unterschiedlichen Altersgruppen abgestimmt sind.

Nach dem Bezug der neuen Tagesstruktur am Jakobsbergerholzweg 121 werden der heutige temporäre Schulbau der Tagesstruktur abgeräumt, die Fundamente zurückgebaut und der Platz wieder hergestellt. Die externe Mietzahlung entfällt ab Mitte 2020.

6. Kosten

6.1 Projektkosten

Die Projektkosten belaufen sich auf insgesamt 4,501 Mio. Franken, davon 4,169 Mio. Franken für den Bau und 332'000 Franken für die Ausstattung. Basis für die ausgewiesenen Projektkosten bildet das abgeschlossene Bauprojekt und die darauf basierende Kostenschätzung mit einer Genauigkeit von $\pm 15\%$.

BKP Arbeitsgattung	TOTAL [Fr.]
Alle Angaben in Franken gerundet	
1 Vorbereitungsarbeiten	260'000
2 Gebäude	3'308'000
4 Umgebung	191'000
5 Baunebenkosten	34'000
6 Reserve	376'000
Zwischentotal Baukosten	4'169'000
9 Ausstattung	332'000
Total inkl. 7,7% MwSt.	4'501'000

6.2 Kennzahlen

Der Bestandsbau besitzt folgende Grundmengen nach SIA 416:

GF Geschossfläche m ²	988
GV Gebäudevolumen m ³	3'354
EBF Energiebezugsfläche (SIA 380) m ²	736
Kosten BKP 2 in Franken	3'308'000

Die Kostenkennwerte im Vergleich zu anderen Neu- und Umbauten:

Kennwerte in Franken:	Jakobsbergerholzweg	Hebel Umbau	Bachgraben Umbau	Hirzbrunnen Umbau	Bruderholz Neubau
BKP 2 / GF Fr./m ²	3'348	2'458	2'143	2'629	3'920
BKP 2 / GV Fr./m ³	986	656	695	780	1'080

Die Kennwerte sind im Vergleich mit anderen Schulbausanierungen relativ hoch. Dies liegt vor allem daran, dass das Gebäude nicht nur saniert, sondern auch umgenutzt werden muss, was tiefere Eingriffe insbesondere für die Anforderungen des Brandschutzes erfordert. Auch der Einbau des Lifts zur Sicherstellung der Hindernisfreiheit generiert hohe Kosten im Verhältnis zum Gebäudevolumen. Zusätzlich müssen sämtliche Werkleitungen erneuert werden. Aufgrund des neuen Energiegesetzes muss die bestehende Gasheizung durch eine Pellets-Holzheizung ersetzt werden. Dazu kommt, dass das Gebäude im Vergleich zu den anderen Schulgebäuden viel kleiner ist, was generell zu höheren Kennwerten führt.

6.3 Ausstattungskosten

Der temporäre Schulbau der Tagesstrukturen wurde bereits mit teilweise neuem Mobiliar ausgestattet, das über die Rahmenausgabenbewilligung Tagesstruktur finanziert wurde (Position Bruderholz). Weiteres Mobiliar sowie der Umzug in das definitive Domizil werden ebenfalls aus der Rahmenausgabenbewilligung Tagesstruktur, Position Bruderholz, finanziert.

6.4 Rückbaukosten temporärer Schulbau

Der Rückbau des temporären Schulbaus inkl. Fundamente und die Wiederherstellung des Platzes belaufen sich auf 200'000 Franken.

6.5 Betriebskosten Tagesstruktur

Die Schätzung der Betriebskosten beinhaltet die Energie (ohne Heizkosten), die Reinigung und die Schulhauswartung. Da das Gebäude in seiner Art für die Schule einzigartig ist, liegen keine Erfahrungswerte vor. Die Schätzung der Kosten beruht deshalb auf Verbrauchszahlen von Schulgebäuden, die von der Grösse und dem Alter als Vergleich dienen können. So liegen die Verbrauchszahlen bei den Gebäuden Schoren Altbau, Horburg oder Petersgraben zwischen 60'000 und 80'000 Franken. Die Hauptnutzfläche im Gebäude am Jakobsbergerholzweg wird sich gegenüber heute ungefähr verdoppeln, so dass bei der Annahme von total 80'000 Franken Betriebskosten nach dem Ausbau eine Erhöhung von rund 40'000 Franken pro Jahr anfällt. Diese Erhöhung wird vom Erziehungsdepartement im Rahmen der ordentlichen Budgetierung als Vorgabenerhöhung für das Jahr 2020 beantragt werden.

6.6 Folgekosten Bau

Für Instandhaltung und Instandsetzung des Gebäudes kann mit den üblichen Kostenansätzen gerechnet werden. Die Instandhaltung für das Gebäude umfasst ca. 0,5% der Investitionssumme. Die Instandsetzung umfasst jährlich ca. 1 bis 2% der Investitionssumme, erfolgt jedoch in Zyklen, so dass ungefähr alle 50 Jahre das Gebäude zu Lasten der Investitionsrechnung erneuert wird.

Für die rund 988 m² neue Geschossfläche ist bei langfristiger Betrachtung mit einem kalkulatorischen mittleren Mehraufwand an Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten von 85'000 Franken zu rechnen. Die jährliche Instandhaltung wird auf 20'000 Franken geschätzt. Die

Instandhaltung fällt ab ca. 2020 an und belastet die Pauschale für den Gebäudeunterhalt der Erfolgsrechnung des Finanzdepartements, Immobilien Basel-Stadt.

7. Finanzierung

Für die Sanierung des Gebäudes, den Einbau der Tagesstruktur und die Folgekosten werden gesamthaft folgende Mittel benötigt:

Gebäude	Fr.	4'169'000
Ausstattung	Fr.	332'000
Rückbau Provisorium	Fr.	200'000
Jährliche Folgekosten Betrieb	Fr.	40'000
Jährliche Folgekosten Instandhaltung	Fr.	20'000
Gesamtkosten	Fr.	4'761'000

Von den Gebäudekosten werden die Mittel abgezogen, die aus dem Finanzvermögen für die Projektierung finanziert wurden. Dadurch ergibt sich folgender Betrag, der dem Grossen Rat zur Bewilligung beantragt wird:

Gesamtkosten	Fr.	4'761'000
Anteil Finanzvermögen Projektierung	Fr.	- 370'000
Total beantragte Mittel	Fr.	4'391'000

Die beantragten Mittel teilen sich in Investitionsrechnung (IR) und Erfolgsrechnung (ER) auf:

Gebäudesanierung und Umbau	IR	Fr.	1'799'000
Anteil RAB Tagesstruktur Bau	IR	Fr.	2'000'000
Anteil RAB Tagesstruktur Ausstattung	IR	Fr.	332'000
Total beantragte Mittel IR		Fr.	4'131'000

Rückbau Provisorium	ER	FD	Fr.	200'000
Jährliche Folgekosten Betrieb	ER	ED	Fr.	40'000
Jährliche Folgekosten Instandhaltung	ER	FD	Fr.	20'000
Total beantragte Mittel ER				260'000

Ausgabenbewilligung	Fr.	4'391'000
----------------------------	------------	------------------

8. Termine

Das Baubeglehen soll schon im Herbst 2018 eingereicht werden, damit sofort nach der Genehmigung des Ratschlags mit den Bauarbeiten begonnen werden kann.

Per Ende 2018 wurde der bestehenden Mieterschaft der beiden Wohnungen gekündigt. Es gab keine Anträge auf Mieterstreckung. Die Bauarbeiten beginnen direkt nach dem Auszug der Mieterinnen und Mieter. Im Frühling 2020 ist der Umbau abgeschlossen und der Bau kann in Betrieb genommen werden.

Der gemietete temporäre Schulbau der heutigen Tagesstruktur wird nach dem Umzug zurückgebaut.

9. Projektorganisation

Die Projektorganisation erfolgt gemäss dem Konzept für den Investitionsablauf der Zentralen Raumdienste Kanton Basel-Stadt (ZRD) nach dem Drei-Rollen-Modell. Dabei fungiert das Hochbauamt im Bau- und Verkehrsdepartement (BVD) als zentrales Baufachorgan, die Abteilung Raum und Anlagen im Erziehungsdepartement (ED) ist als Nutzer vertreten und Immobilien Basel-Stadt (IBS) im Finanzdepartement (FD) nimmt die Eigentümerinteressen wahr.

Ein Lenkungsausschuss Schulraum wurde für alle Projekte im Rahmen der Schulharmonisierung eingesetzt. Diesem obliegen die Steuerung und das Controlling über alle Projekte. Er berichtet direkt der regierungsrätlichen Delegation mit Vertretungen der drei involvierten Departemente ED (RR Dr. C. Cramer), FD (RR Dr. E. Herzog) und BVD (RR Dr. H.-P. Wessels).

10. Formelle Prüfungen und Regulierungsfolgenabschätzung

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

11. 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

Beilage

Entwurf Grossratsbeschluss
Projektdokumentation

Grossratsbeschluss

Ratschlag

Ausgabenbewilligung für den Ausbau der Tagesstruktur Bruderholz

(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:

1. Für den Ausbau der Tagesstruktur Bruderholz werden Ausgaben in der Höhe von Fr. 4'391'000 bewilligt. Diese Ausgaben setzen sich wie folgt zusammen:
 - Fr. **1'799'000** für den Umbau und die Sanierung des Gebäudes zu Lasten der Investitionsrechnung, Investitionsbereich 4 «Hochbauten im Verwaltungsvermögen, Teil Bildung» (Preisbasis Schweizerischer Baupreisindex Nordwestschweiz, Index 121.2 (1998=100), Stand Okt. 2017)
 - Fr. **2'000'000** für die Realisierung des Ausbaus für die Tagesstrukturen zu Lasten der Rahmenausgabenbewilligung Tagesstrukturen, Investitionsbereich 4 «Hochbauten im Verwaltungsvermögen, Teil Bildung»
 - Fr. **332'000** für die Ausstattung der Tagesstruktur zu Lasten der Rahmenausgabenbewilligung Tagesstrukturen, Investitionsbereich 6 «Bildung»
 - Fr. **200'000** für den Rückbau des temporären Schulbaus zu Lasten der Erfolgsrechnung des Finanzdepartements.
 - Fr. **40'000** für den Betrieb der Tagesstruktur als wiederkehrende Ausgabe zu Lasten der Erfolgsrechnung des Erziehungsdepartements
 - Fr. **20'000** für die Instandhaltung als wiederkehrende Ausgabe zu Lasten der Erfolgsrechnung des Finanzdepartements, Immobilien Basel-Stadt, Unterhaltspauschale Verwaltungsvermögen
2. Der Regierungsrat wird ermächtigt, für die Arrondierung der Liegenschaft Jakobsbergerholzweg 121 die erforderlichen Kaufverträge oder Dienstbarkeitsverträge für ein Nutzungsrecht mit den Industriellen Werken Basel (IWB) abzuschliessen.

Dieser Beschluss ist zu publizieren. Er untersteht dem Referendum.

Grossratsbeschluss

Ratschlag

Übertragung der Staatsliegenschaft Jakobsbergerholzweg 121 vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen (Widmung)

(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:

1. Die Parzelle 4258 Sektion 4 in Basel, Jakobsbergerholzweg 121, ist vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen zu übertragen. (Inkraftsetzung per 1. Januar 2019)

Dieser Beschluss ist zu publizieren.

Beilage

Fotodokumentation Bestand



Südfassade mit Zugang



Nordfassade



Wohnraum im Erdgeschoss



Remise



Keller mit Gasheizung

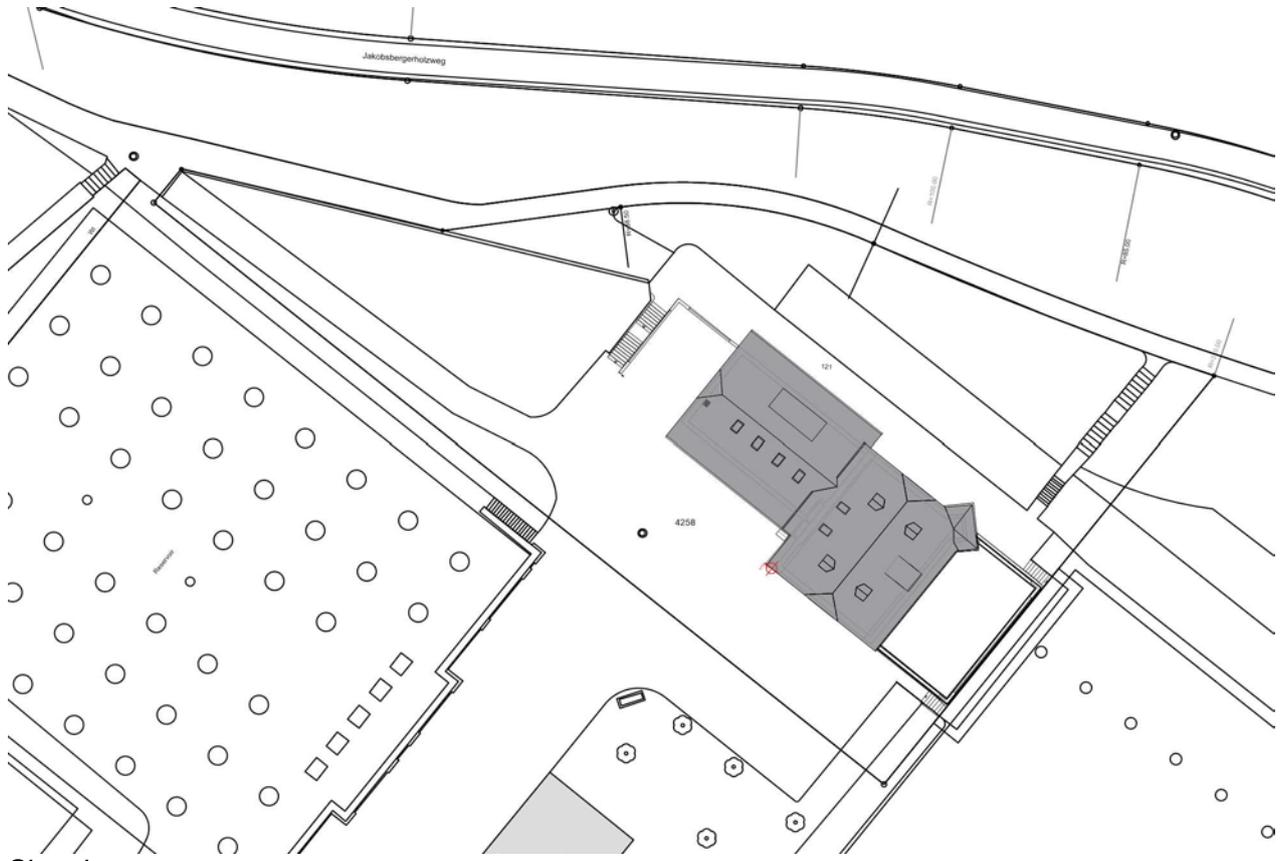


Wohnraum mit Erker

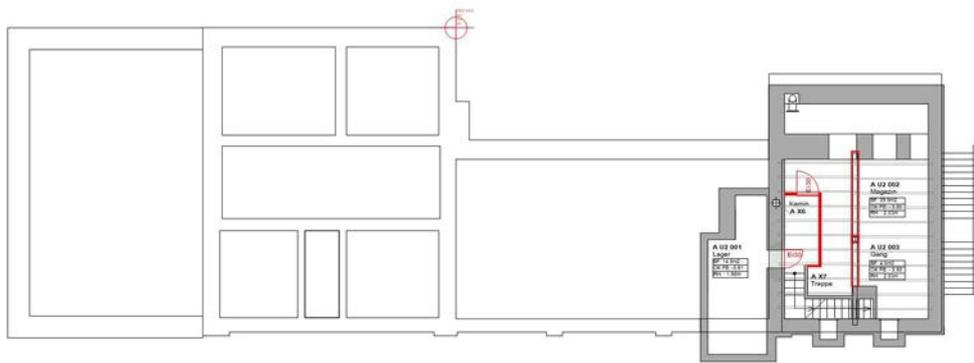


Mansardenzimmer

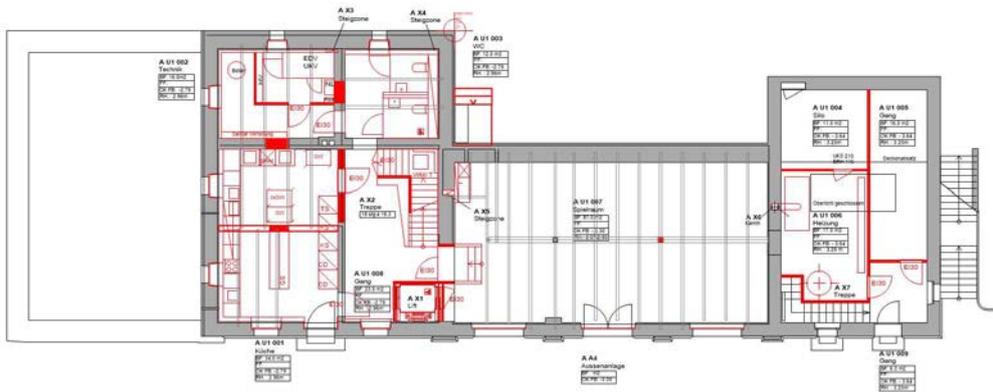
Plandokumentation Bauprojekt / Vorprojekt



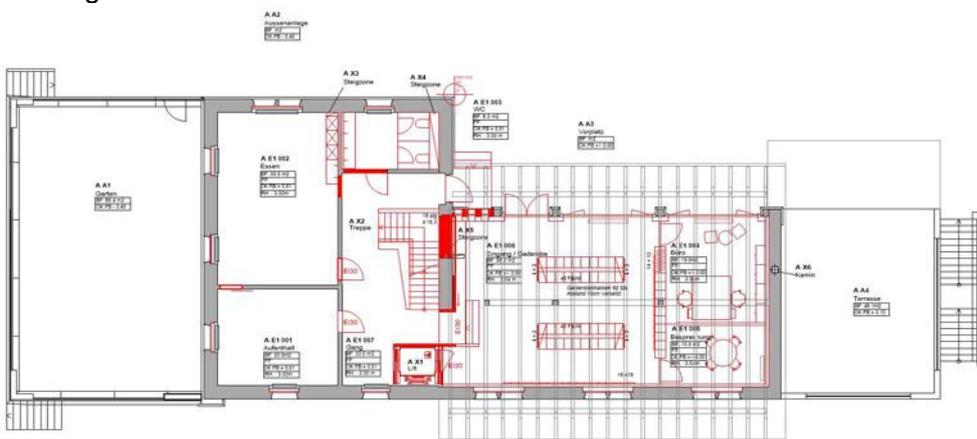
Situation



2. Untergeschoss

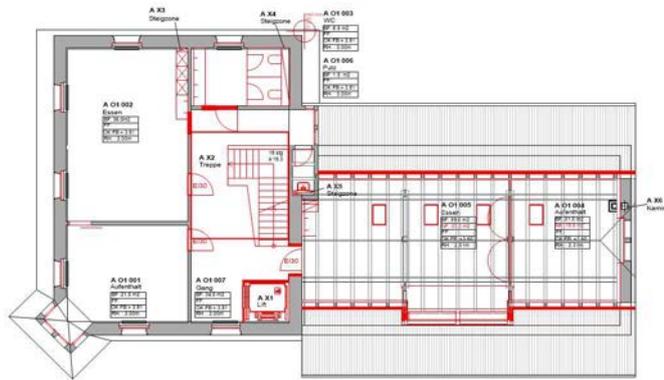


1. Untergeschoss

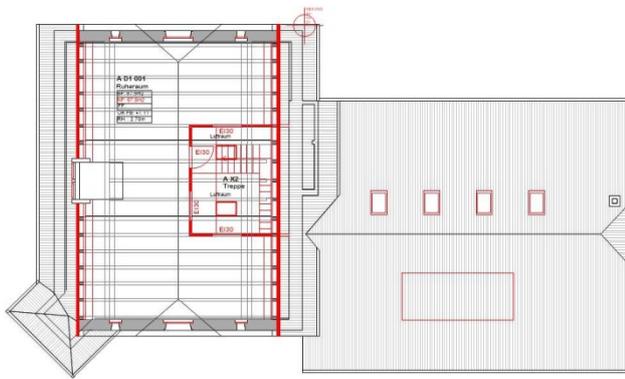


Erdgeschoss

Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt



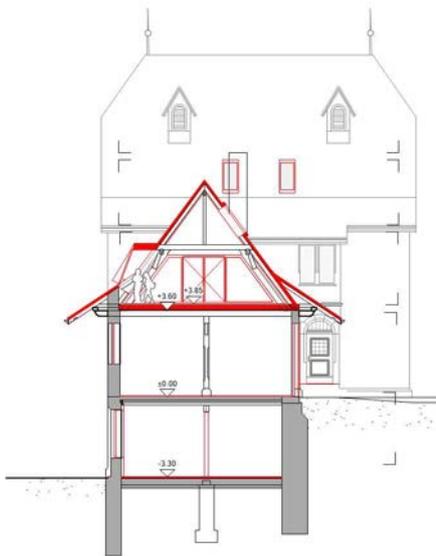
Obergeschoss



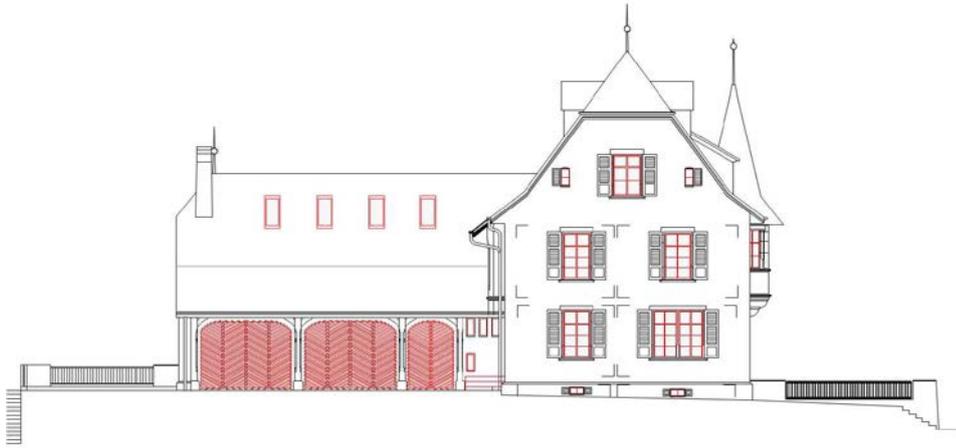
Dachgeschoss



Längsschnitt



Querschnitt durch Remise



Ansicht Süd-West



Ansicht Nord-Ost



Ansicht Nord-West



Ansicht Süd-Ost