



**An den Grossen Rat**

**16.0610.02**

Bau- und Raumplanungskommission  
Basel, 31. August 2016

Kommissionsbeschluss vom 31. August 2016

## **Bericht der Bau- und Raumplanungskommission**

zum

**Ratschlag «Spiegelhof, Umbau und Instandsetzung (UMIS) sowie  
Neubau Einsatzzentrale, Spiegelgasse 6 – 12, 4051 Basel»**

Inhalt

<b>1. Auftrag und Vorgehen der Kommission.....</b>	<b>3</b>
<b>2. Ausgangslage.....</b>	<b>3</b>
<b>3. Erwägungen der Kommission.....</b>	<b>3</b>
3.1 Übersicht .....	3
3.2 Zwei-Zentralen-Strategie.....	4
3.3 Übersicht Baukosten .....	4
3.3.1 Übersicht .....	4
3.3.2 Neubau und Instandsetzungsarbeiten .....	5
3.3.3 Energetische Zusatzmassnahmen.....	5
3.3.4 Betriebseinrichtungen .....	5
3.3.5 Archäologische Bodenforschung .....	6
3.3.6 Jährliche Folgekosten .....	6
3.4 Arbeitsplatzverdichtung.....	6
3.5 Formelle Änderungen des Beschlussantrags .....	6
<b>4. Antrag.....</b>	<b>7</b>

## **1. Auftrag und Vorgehen der Kommission**

Der Grosse Rat überwies den Ratschlag Nr. 16.0610.01 betreffend "Spiegelhof, Umbau und Instandsetzung (UMIS) sowie Neubau Einsatzzentrale" am 8. Juni 2016 seiner Bau- und Raumplanungskommission (BRK).

Die BRK liess sich von Regierungsrat Baschi Dürr, Vorsteher des Justiz- und Sicherheitsdepartements (JSD), sowie den Herren Marcel Allemann, Leiter Bereich Services des JSD, und Florian Marti, Leiter Abteilung Übrige des Hochbauamts des Bau- und Verkehrsdepartements (BVD), über die dem Ratschlag zugrundeliegenden Absichten und Überlegungen des Regierungsrats informieren. Die Kommission besichtigte den Spiegelhof und liess sich die Polizei-Einsatzzentrale zeigen.

## **2. Ausgangslage**

Der Regierungsrat beantragt dem Grossen Rat mit dem Ratschlag Nr. 16.0610.01 vom 26. April 2016, Ausgaben von CHF 49'615'000 für den Umbau und die Instandsetzung des Spiegelhofs an der Spiegelgasse 6 bis 12 sowie für einen Neubau der Polizei-Einsatzzentrale zu bewilligen. Ferner beantragt der Regierungsrat die Umwidmung des Grundstücks Fischmarkt 11 vom Finanzins Verwaltungsvermögen, das bereits heute ausschliesslich für Verwaltungstätigkeiten genutzt wird.

Der Kanton Basel-Stadt betreibt heute fünf Einsatzzentralen. Künftig sollen nur noch zwei Einsatzzentralen betrieben werden: Im Spiegelhof die Einsatzzentrale der Kantonspolizei und im Lützelhof an der Kornhausgasse 18 die Einsatzzentrale der Sanität und der Feuerwehr. Beide Zentralen sollen mit identischen Systemen ausgestattet sein, damit sie redundant funktionieren, also beim Ausfall einer Einsatzzentrale die andere Einsatzzentrale die Funktionen beider Einsatzzentralen gewährleisten kann.

Um diese Ziele zu erreichen, soll der Spiegelhof-Komplex technisch und baulich instandgesetzt und um einen Neubau im Innenhof erweitert werden. Im Neubau werden sich die moderne, erdbebensichere Einsatzzentrale und ein Rechenzentrum für die Blaulichtapplikationen befinden. Das bestehende Gebäude aus den Jahren 1937 bis 1939 wird saniert und teilweise erdbebener-tüchtigt, damit auch die Führungsräumlichkeiten der Kantonalen Krisenorganisation sowie eine autonome Energieversorgungsanlage den höchsten Schutzstandard erreichen.

In Planung befindet sich das Projekt "Gemeinsame Einsatzzentrale Rettung im Lützelhofareal". Auf dem Lützelhofareal sollen dereinst die Einsatzzentralen der Feuerwehr und der Sanität zusammengeführt werden. Der Regierungsrat ist bestrebt, einen entsprechenden Ratschlag im Jahr 2017 dem Grossen Rat vorzulegen, damit im Jahr 2020 beide Einsatzzentralen ihren vollen und redundanten Betrieb aufnehmen können.

Für Einzelheiten zum Bauprojekt wird auf den Ratschlag verwiesen.

## **3. Erwägungen der Kommission**

### **3.1 Übersicht**

Die Kommission sieht die Notwendigkeit einer weiteren Erdbebener-tüchtigung von Teilen des Spiegelhofs. Sie heisst die Erweiterung des Spiegelhofs um einen stadtbildverträglichen Neubau im Innenhof, in dem die neue Einsatzzentrale untergebracht wird, gut. Die Kommission teilt die Auffassung des Regierungsrats, dass Gebäude mit lebenswichtigen Infrastrukturfunktionen höchste bauliche Standards erfüllen sollten. Im Hinblick auf eine Effizienzsteigerung erscheint der Kommission die Reduktion der Anzahl Einsatzzentralen sinnvoll und überfällig.

Die Kommission kann in weiten Teilen auf die klaren und detaillierten Ausführungen zum Bauprojekt im Ratschlag verweisen. Sie kommt zum Schluss, dass das Projekt sorgfältig geplant ist und die baulichen Massnahmen sinnvoll und in weiten Teilen gar notwendig sind. Einzelne Aspekte, welche die Kommission vertieft geprüft hat, sind in Ziffern 3.2 ff. behandelt.

### **3.2 Zwei-Zentralen-Strategie**

Die Kommission liess sich ausführlich darüber informieren, welche Gründe für eine Zwei-Zentralen-Strategie sprechen und welche Alternativen zu dieser Strategie sowie zur Standortwahl für die Einsatzzentralen geprüft wurden.

Insbesondere böte sich aus Sicht einiger Kommissionsmitglieder eine Koordination der Einsatzzentralen mit dem Kanton Basel-Landschaft an. Die Kommission musste zur Kenntnis nehmen, dass diese Option geprüft, aber vom Regierungsrat aufgrund unterschiedlicher Ausgangslagen und Bedürfnisse der beiden Nachbarkantone nicht weiterverfolgt wurde.

Der Betrieb nur einer einzigen Einsatzzentrale im Kanton Basel-Stadt erscheint aus Sicherheitsgründen nicht als taugliche Alternative, da beim Ausfall einer Einsatzzentrale insbesondere infolge eines katastrophalen Ereignisses auf eine andere Einsatzzentrale ausgewichen werden können muss.

Hinsichtlich der Standortwahl für die Einsatzzentralen wurde der Kommission erläutert, dass sich der Standort der Einsatzzentrale für Feuerwehr und Sanität im Lützelhof nicht nur aufgrund heutiger Gegebenheiten, sondern auch langfristig aus verkehrstechnischer Sicht anbietet. Für den Standort der Einsatzzentrale der Kantonspolizei hingegen spielt die verkehrstechnische Lage keine ausschlaggebende Rolle, da die Polizei von verschiedenen Polizeiposten aus anrückt. Für die Einsatzzentrale der Kantonspolizei ist aber die Nähe zur Einsatzleitung und zum Polizeikommando von Vorteil, was für den Verbleib am Standort Spiegelhof spricht.

Nach Auffassung der Kommission sind die Zwei-Zentralen-Strategie und die konkrete Standortwahl das Resultat eingehender Überlegungen und Evaluationen und vermögen unter den Gesichtspunkten von Effizienz und Sicherheit für den Kanton Basel-Stadt zu überzeugen.

### **3.3 Übersicht Baukosten**

#### **3.3.1 Übersicht**

Die beantragten Gesamtausgaben belaufen sich auf CHF 49'615'000 und setzen sich wie folgt zusammen:

CHF	37'386'000	für bauliche Massnahmen zum Neubau und Instandsetzungsarbeiten;
CHF	2'144'000	für energetische Zusatzmassnahmen;
CHF	6'690'000	für die Betriebseinrichtungen und Neumöblierung;
CHF	2'750'000	für die Arbeiten der Archäologischen Bodenforschung;
CHF	300'000	als jährliche Folgekosten für den Gebäudeunterhalt des Neubaus;
CHF	345'000	als jährliche Folgekosten für den laufenden Betrieb des Neubaus.

Die Aufschlüsselung der Kosten im Ratschlag erschien der BRK teilweise zu wenig detailliert. Die BRK hat das JSD deshalb um eine weitere Kostenaufschlüsselung gebeten, die im Folgenden ausgeführt wird.

### 3.3.2 Neubau und Instandsetzungsarbeiten

Insbesondere aufgrund der Erdbebenertüchtigung auf die sogenannte Bauwerksklasse (BWK) III fallen hohe Kosten an. Von den gut CHF 38 Mio. Baukosten entfallen rund CHF 20 Mio. auf den Neubau und rund CHF 18 Mio. auf die Instandsetzungsarbeiten Spiegelhof. Davon werden insgesamt CHF 8'947'590 für die Erdbebenertüchtigung eingesetzt (CHF 2'226'832 für den Neubau und CHF 6'720'758 für den Bestandesbau).

### 3.3.3 Energetische Zusatzmassnahmen

Mit dem Umbau des Spiegelhofes werden auch Massnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz umgesetzt. Die dafür anfallenden Kosten von CHF 2'144'000 werden zu Lasten der Rahmenausgabenbewilligung "Klimaneutrale Verwaltung" finanziert.

Aufgrund dieser Massnahmen sinkt der jährliche Heizenergiebedarf von ca. 85 kWh/m<sup>2</sup> auf 38 kWh/m<sup>2</sup>, was zu Einsparungen von rund CHF 60'000 Heizenergiekosten führt. Die Heizenergiekosten können dadurch mehr als halbiert werden. Fallen heute ca. CHF 110'000 an Heizkosten an, so ist nach dem Umbau mit jährlichen Kosten von rund CHF 50'000 zu rechnen.

### 3.3.4 Betriebseinrichtungen

Gemäss dem Beschlussantrag (und der Kostenaufstellung unter Ziffer 3.3.1) fallen für „Betriebseinrichtungen und Neumöblierung“ auffällig hohe Kosten von CHF 6'690'000 an. Wie teilweise aus dem Ratschlag und aus der untenstehenden Tabelle entnommen werden kann, entfallen nur CHF 3'850'000 Franken direkt auf "Betriebseinrichtungen und Neumöblierung".

Kostenposition	Betrag
BKP 3 Betriebseinrichtungen	3'850'000
BKP 6 Bauzeitprovisorien	450'000
BKP 7 Unvorhergesehenes / Reserve 10%	500'000
BKP 8 Honorare	690'000
BKP 9 Ausstattung	1'200'000
	6'690'000

Die Kostenposition „Betriebseinrichtungen“ wurde auf Wunsch der Kommission weiter differenziert, so dass ersichtlich wird, dass ein Grossteil dieser Kosten für das Einsatzleitsystem und die Zentralen-Ausrüstung sowie für weitere technische Systeme der Einsatzzentrale anfällt:

BKP 333.1 Einsatzleitsystem	1'100'400
BKP 333.2 Alarmierungssysteme	52'500
BKP 333.3 Sprachsysteme / Kommunikation	381'150
BKP 333.4 Datenkommunikation	94'500
BKP 333.5 Zentralenausrüstung	1'080'450
BKP 333.6 Haustechnik	99'750
BKP 333.7 Autobahnssysteme	123'900
BKP 333.8 Kommunikationsnetzwerk	366'450
BKP 334.1 Leuchten und Lampen	157'500
	3'456'600
MwSt	276'528
Rundung	116'872
Total	3'850'000

### 3.3.5 Archäologische Bodenforschung

Um die benötigten Raumhöhen im Neubau zu erhalten, muss das Niveau der bestehenden Autoeinstellhalle im Innenhof des Spiegelhofs gesenkt werden. Aufgrund der archäologischen Funde beim Bau des Spiegelhofs in den Jahren 1937 bis 1939 und aufgrund neuer Bodensondierungen unter der heutigen Einstellhalle wird erwartet, dass aufwändige und zeitintensive Rettungsgrabungen notwendig sein werden. Diese Rettungsgrabungen dürften rund ein Jahr dauern und Kosten in der Höhe von CHF 2'750'000 verursachen.

- **Personalkosten**  
Ausgrabung ca. 12 Monate  
(ca. 1940 Arbeitsstunden pro Monat) Fr. 2.00 Mio.
- **Direkte Folgekosten**  
Lagermiete 500m<sup>2</sup> / 3 Jahre Fr. 0.20 Mio.  
Konservierung / Labor Fr. 0.55 Mio.
- **Total Kosten Archäologische Bodenforschung** Fr. 2.75 Mio.  
(Kosten Auswertung nicht enthalten)

### 3.3.6 Jährliche Folgekosten

Aufgrund der Erhöhung der Geschossfläche durch den Neubau steigen die kalkulatorischen Kosten für den Gebäudeunterhalt um jährlich CHF 300'000 sowie die Betriebskosten um jährlich CHF 345'000 (vor allem kalkulatorische Mietkosten).

### 3.4 Arbeitsplatzverdichtung

Mit dem Neu- und Umbau können funktionale Einheiten neu geordnet und Betriebsabläufe optimiert werden. Darüber hinaus werden die Arbeitsplätze mittels Gruppenbüros verdichtet. Heute beansprucht ein Arbeitsplatz im Spiegelhof durchschnittlich rund 17 m<sup>2</sup>, nach dem Umbau werden es noch etwa 15 m<sup>2</sup> sein. Eine stärkere Verdichtung wäre aufgrund der Gebäudetypologie des Spiegelhofs mit seiner geringen Gebäudetiefe und der einbündigen Erschliessungsstruktur nur sehr eingeschränkt realisierbar. Für eine weitere Verdichtung müsste die Erschliessung neu organisiert werden (Verlegung des Korridors). Ein solcher Umbau würde nicht nur unverhältnismässig erscheinende Kosten verursachen, sondern ist aufgrund des Denkmalschutzes des bestehenden Gebäudes gar nicht möglich.

### 3.5 Formelle Änderungen des Beschlussantrags

Die BRK hat einzelne Formulierungen im Beschlussantrag des Regierungsrats an die üblicherweise für Baukredite bzw. Widmungen verwendeten Formulierungen angepasst und eine Ausgabenposition detaillierter umschrieben. Die Änderungen sind rein formeller Art und mit dem BVD und dem JSD abgeprochen.

Zudem beantragt die BRK, die beiden dem fakultativen Referendum unterstehende Beschlüsse zur Ausgabenbewilligung und zur Umwidmung in einem einzigen referendumsfähigen Beschluss zusammenzufassen.

Einmal mehr weist die BRK darauf hin, dass ein Grossratsbeschluss nicht näher ausführen kann, zu Lasten welcher verwaltungsinternen Rechnung eine bewilligte Ausgabe gehen soll. Die buchhalterische Zuordnung der vom Grossen Rat zu Lasten der Staatsrechnung bewilligten Ausgaben liegt in der Kompetenz des Regierungsrats. Die BRK hat den Beschlussantrag entsprechend angepasst.

#### **4. Antrag**

Die BRK beantragt dem Grossen Rat einstimmig, den nachstehenden Beschlussanträgen zuzustimmen. Die Kommission hat diesen Bericht am 31. August 2016 einstimmig verabschiedet und ihren Präsidenten zum Sprecher bestimmt.

Im Namen der Bau- und Raumplanungskommission



Dr. Conradin Cramer, Präsident

#### **Beilage**

Entwurf Grossratsbeschlüsse

## Grossratsbeschluss

betreffend

### **Spiegelhof, Umbau und Instandsetzung sowie Neubau Einsatzzentrale, Spiegelgasse 6 –12, 4051 Basel**

**Ausgabenbewilligung für die Realisierung und Übertragung einer Parzelle mit zugehörigem Gebäude vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen (Widmung)**

(vom [Datum eingeben])

Der Grosse Rat des Kantons Basel Stadt, nach Einsichtnahme in den Ratschlag des Regierungsrates Nr. 16.0610.01 vom 26. April 2016 und in den Bericht der Bau- und Raumplanungskommission Nr. 16.0610.02 vom 31. August 2016, beschliesst:

1. Für das Projekt "Umbau und Instandsetzung Spiegelhof (UMIS)" einschliesslich Erdbebenertüchtigung und den Neubau einer Einsatzzentrale werden Ausgaben in Höhe von gesamthaft CHF 49'615'000 bewilligt. Diese teilen sich wie folgt auf:
  - CHF 37'386'000 für bauliche Massnahmen zum Neubau und Instandsetzungsarbeiten (Preisbasis Nordwestschweizerischer Baupreisindex Hochbau Basel-Stadt vom 1. April 2014 = 124.3 / Basis Oktober 1998 = 100 Punkte)
  - CHF 2'144'000 für energetische Zusatzmassnahmen (Preisbasis Nordwestschweizerischer Baupreisindex Hochbau Basel-Stadt vom 1. April 2014 = 124.3 / Basis Oktober 1998 = 100 Punkte)
  - CHF 6'690'000 für Betriebseinrichtungen, Bauzeitprovisorien, Unvorhergesehenes, Honorare und Ausstattung (Preisbasis Nordwestschweizerischer Baupreisindex Hochbau Basel-Stadt vom 1. April 2014 = 124.3 / Basis Oktober 1998 = 100 Punkte)
  - CHF 2'750'000 für Arbeiten der Archäologischen Bodenforschung.
  - CHF 300'000 als jährliche Folgekosten für den Gebäudeunterhalt des Neubaus.
  - CHF 345'000 als jährliche Folgekosten für den laufenden Betrieb des Neubaus.
  
2. Im Zusammenhang mit dem Projekt "Umbau und Instandsetzung Spiegelhof (UMIS)" ist die Parzelle 289 in Sektion 1 des Grundbuchs Basel, haltend 666 m<sup>2</sup> mit Gebäude Fischmarkt 11, mit Wirkung per 1. Januar 2017 vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen zu übertragen.

Dieser Beschluss ist zu publizieren. Er unterliegt dem Referendum.