



An den Grossen Rat

15.1775.01

PD/151775

Basel, 18. November 2015

Regierungsratsbeschluss vom 17. November 2015

Ratschlag

Kasernenhauptbau Gesamtsanierung und Umbau zum Kultur- und Kreativzentrum



Inhalt

1. Begehren.....	3
2. Ausgangslage.....	3
2.1 Auszug Schulen	3
2.2 Handlungsbedarf, Mängel	4
2.3 Nachnutzungskonzeption.....	4
2.4 Auftrag und Projektierungsausgaben.....	4
2.5 Zwischentrakt und Klingentalweglein	5
2.6 Strategie	5
3. Projekt	5
3.1 Projektziele Bau	5
3.2 Projektwettbewerb	5
3.3 Vorprojekt	6
3.4 Städtebau und Architektur.....	6
3.5 Denkmalpflegerische Aspekte.....	6
3.6 Räume und Funktionen (s. dazu Projektdokumentation).....	7
3.7 Bautechnik und Statik	8
3.8 Gebäudetechnik und Energie	8
3.9 Baustellenlogistik	9
3.10 Bäume und Grünflächen	9
3.11 Archäologie	9
4. Nutzung und Betrieb	10
4.1 Politischer Auftrag	10
4.2 Der besondere Nutzungsmix.....	11
4.3 Nutzungskonzept für ein im Quartier verankertes Kultur- und Kreativzentrum	12
4.4 Nutzungsarten und dafür erforderliche Baustandards	13
4.5 Nutzungskonzept Gastronomie.....	14
4.6 Betriebs- und Managementkonzept	15
4.7 Das Drei-Rollen-Modell	16
5. Projektorganisation.....	17
6. Kosten und Finanzierung	17
6.1 Investitionskosten für die bauliche Sanierung und den Umbau	17
6.2 Kennzahlen Bau	18
6.3 Mehraufwendungen für Veranstaltungen während der Bauzeit.....	19
6.4 Investitionskosten für technische Einrichtungen und Mobiliar	19
6.5 Betriebseinrichtungen Betreiber.....	20
6.6 Betriebs- und Folgekosten	20
6.7 Unterhaltskosten	21
6.8 Kostenentwicklung Kaserne	21
6.9 Gesamtkantonaler Aufwand.....	21
7. Termine	22
8. Formelle Prüfungen	22
9. Antrag.....	22

1. Begehren

Mit diesem Ratschlag beantragen wir Ihnen, für die Gesamtsanierung und den Umbau des Kasernenhauptbaus einmalige Ausgaben von 44'612'000 Franken zu bewilligen. Diese Ausgaben teilen sich wie folgt auf:

- Fr. 39'900'000 für die bauliche Gesamtsanierung und Umbau des Kasernenhauptbaus Basel zu Lasten Investitionsbereich 4 „Hochbauten im Verwaltungsvermögen, Teil Bildung“. Diese teilen sich wiederum wie folgt auf:
 - Fr. 36'125'000 für die Gesamtsanierung und den Umbau sowie
 - Fr. 3'775'000 für den Abbruch des Zwischentrakts*
- Fr. 3'017'000 für Mehraufwendungen bei der baulichen Gesamtsanierung und Umbau des Kasernenhauptbaus Basel, um während der Bauzeit auf dem Kasernenareal Veranstaltungen durchführen zu können, zu Lasten Investitionsbereich 4 „Hochbauten im Verwaltungsvermögen, Teil Bildung“.
- Fr. 1'250'000 für technische Betriebseinrichtungen und Mobiliar zu Lasten Investitionsbereich 7 „Kultur“
- Fr. 150'000 für die Arbeiten der Archäologischen Bodenforschung Basel-Stadt im Rahmen der Arbeiten für die Gesamtsanierung und den Umbau des Kasernenhauptbaus Basel zu Lasten der Erfolgsrechnung des Präsidialdepartements
- Fr. 295'000 als Betriebs- und Folgekosten für das Gebäude (jährlich wiederkehrend) zu Lasten der Erfolgsrechnung des Präsidialdepartements

*Mit GRB 12/06/11.1G vom 8. Februar 2012 hatte der Grosse Rat die Mittel für den Abbruch in genannter Höhe bereits gesprochen. Diese sind bislang ungenutzt geblieben, weshalb sie gemäss § 28 der Verordnung zum Gesetz über den kantonalen Finanzhaushalt (Finanzhaushaltsverordnung) verfallen sind. Sie werden daher hiermit erneut beantragt (vgl. dazu auch Kap. 2.5).

2. Ausgangslage

Die Ausgangslage, der Handlungsbedarf für die Gesamtsanierung und den Umbau des Kasernenhauptbaus und die Chance zur Neukonzeption und Umnutzung wurden in den Berichten des Regierungsrats vom 28. Juni 2011 (Abbruch Zwischenbau und Auftrag für Ratschlag Projektierung) sowie 29. August 2012 (Ausgabenbewilligung Projektierung und Prüfung grosszügiger Öffnung) ausführlich beschrieben und wird im Folgenden kurz zusammengefasst.

2.1 Auszug Schulen

Mit dem Auszug der Fachhochschule Nordwestschweiz (Institut Mode-Design der Hochschule für Gestaltung und Kunst) per September 2014 aus den oberen Geschossen des Kasernenhauptbaus auf das Dreispitzareal beginnt auf dem Kasernenareal die Zeit der planerischen Umgestaltung für die zukünftige Nutzung. Im Moment belegen zwar noch die Schule für Gestaltung und das Zentrum für Brückenangebote des Erziehungsdepartements einen Grossteil der Flächen. Die Planung eines Auszugs auch dieser Schulen läuft auf Hochtouren und ist auf Sommer 2017 möglich. Damit werden insgesamt rund 9'000 m² Geschossfläche für neue Nutzungen frei.

Als Basis für die Nachnutzungsüberlegungen nach dem Auszug der Schulen wurde unter der Leitung des Präsidialdepartements zusammen mit dem Stadtplaner und Nutzungsentwickler Philippe Cabane und dem Architekten Marco Zünd eine Machbarkeitsstudie samt Nachnutzungskon-

zeption für den Kasernenhauptbau erstellt, auf dessen Grundlage der Wettbewerb für den Umbau und die Gesamtsanierung des Kasernenhauptbaus ausgeschrieben wurde.

Für die Konkretisierung des Siegerprojektes wurde das Raumprogramm durch das Präsidialdepartement in Zusammenarbeit mit dem Bau- und Verkehrsdepartement und zugezogenen Fachexperten für die jeweiligen Nutzungen ausgearbeitet und präzisiert.

2.2 Handlungsbedarf, Mängel

Aus bautechnischer Sicht müssen die Gebäudehülle (Fassaden, Fenster und Dach) und die technischen Installationen dringend saniert werden. Die Fassadenteile aus Sandstein haben sich an vielen Stellen aufgelöst und sind brüchig. Die Fenster sind undicht und erfüllen die Mindestanforderungen an den Wärme- und Sonnenschutz nicht mehr. Die Dächer sind nicht wärmegeklämmt und am Ende ihrer Lebensdauer. Die Elektro- und Sanitäranlagen müssen dringend erneuert bzw. neu erstellt und den heutigen Standards angepasst werden. Ebenso sind Anpassungen an heutige Sicherheitsnormen notwendig. Dabei geht es in erster Linie um Erdbbensicherheit und Brandschutz (Entrauchung und Fluchtwege).

In den letzten Jahren wurden aufgrund der sich abzeichnenden Nutzungsveränderungen nur minimale Unterhalts- und Schutzmassnahmen vorgenommen, um die Betriebstauglichkeit aufrecht zu erhalten und die Sicherheitsanforderungen zu erfüllen. Mit diesen Massnahmen konnten die drängendsten Probleme notfallmässig behoben werden. Die Umsetzung umfassender Sanierungsmassnahmen bedingt demgegenüber ein technisches, bauliches und betriebliches Gesamtkonzept, welches nun vorliegt. Der Zeitpunkt für die Sanierung ist günstig, da die bisherigen Nutzer ausgezogen sind bzw. demnächst ausziehen werden.

2.3 Nachnutzungskonzeption

Die Nachnutzungskonzeption für den Kasernenhauptbau sieht eine Mischnutzung aus kommerziellen und nicht kommerziellen Nutzungen vor, welche die bestehenden Nutzungen auf dem Kasernenareal mit einbezieht und weiter entwickelt. Grundsätzlich soll künftig das Prinzip der selbsttragenden Finanzierung gewährleistet und ein Modell der Querfinanzierung zwischen kommerziellen und nicht kommerziellen Nutzungen ermöglicht werden.

In die Erstellung der Nachnutzungskonzeption flossen aktuelle Nutzungsbedürfnisse und Nutzungstrends aus dem kulturellen Bereich sowie aus Quartiersicht mit ein. Der in diesem Ratsschlag präsentierte Nutzungsmix soll einen wesentlichen Teil der Räumlichkeiten einem regelmässigen Wechsel in der Zusammensetzung der darin aktiven Nutzer unterzogen werden. Damit wird verhindert, dass sich einzelne Interessensgruppen dauerhaft im Kopfbau etablieren, ohne eine Belebung des Gebäudes zu gewährleisten. Die (Teil-)Nutzungen sollen ein Gesamtes bilden, aber auch unabhängig voneinander realisiert werden und funktionieren können – dies zum Teil unter Einbezug des näheren Aussenraums.

2.4 Auftrag und Projektierungsausgaben

Mit Beschluss Nr. 13/12/11b/G bewilligte der Grosse Rat am 20. März 2013 Projektierungsausgaben in der Höhe von 2,3 Mio. Franken. Diese verteilen sich auf die Erfolgsrechnung (Planungspauschale für den Wettbewerb, 0,4 Mio. Franken) und die Investitionsrechnung (Projektierung, 1,9 Mio. Franken). Mit dem gleichen Beschluss beauftragte der Grosse Rat gleichzeitig die Prüfung grosszügiger Öffnungen und Durchgänge zur Verbindung des Kasernenplatzes mit der Rheinpromenade, wobei diese Öffnungen auf die strukturellen Bedingungen des Kasernenhauptbaus und auf dessen zukünftige Nutzung abzustimmen waren.

2.5 Zwischentrakt und Klingentalweglein

Mit Beschluss 12/06/11.1G bewilligte der Grosse Rat am 8. Februar 2012 für den Abbruch des Zwischentrakts Süd, den Einbau einer gastronomischen Nutzung und einer öffentlichen Toilette in den Hauptbau sowie die Aufwertung des Klingentalwegleins Ausgaben von 3'775'000 Franken und 1'485'000 Franken (Mehrwertabgabefonds). Dem mittels verschiedener Petitionen (Krattiger, Raub, Buess Widmer, Kehl) ausgedrückten Wunsch aus breiten Bevölkerungskreisen, eine Durchlässigkeit vom Kasernenplatz zum Rheinufer herzustellen, wurde hiermit zugestimmt und der Abbruch des Zwischentrakts beauftragt. Dieser wurde in der Folge bis zum Ergebnis des Projektwettbewerbs für den Umbau und die Gesamtsanierung des Kasernenhauptbaus zurückgestellt, um eine möglicherweise bessere Lösung nicht zu verhindern. Im Zusammenhang mit der Einrichtung der Baustelleninstallation sind verschiedene Arbeiten nötig, die auch der anschließenden Aufwertung des Klingentalwegleins dienen. Obschon die Hauptarbeiten hierzu erst nach Abschluss des Umbaus des Kasernenhauptbaus voraussichtlich 2019 erfolgen, werden bis dahin bereits Gelder aus oben genannten Mitteln des Mehrwertabgabefonds verwendet. Es ist daher davon auszugehen, dass die entsprechende Ausgabenbewilligung des Grossen Rats nicht gemäss § 28 V-FHG verfallen wird.

2.6 Strategie

Seit Anfang 2012 erarbeitete die Projektorganisation auf der Basis des „Dreirollenmodells“ mit Vertretern des Finanzdepartements (Immobilien Basel-Stadt), des Bau- und Verkehrsdepartements (Hochbauamt) und des Präsidialdepartements (Abteilungen Kultur und Kantons- und Stadtentwicklung) zusammen mit externen Beteiligten verschiedene Nutzungsszenarien mit unterschiedlichen Betriebskonzepten. Auf der Basis dieser breiten Auslegeordnung konnten die Projektgrundlagen, ein Nutzungsprogramm und die Projektziele für den Bau definiert werden.

3. Projekt

3.1 Projektziele Bau

Für das Projekt „Gesamtsanierung und Umbau des Hauptbaus Kaserne“ wurden folgende Ziele formuliert:

- Instandsetzung für eine weitere Nutzungsperiode
- Umbaumassnahmen für neue Nutzungen
- Schaffung einer grosszügigen Verbindung vom Kasernenplatz zur Rheinpromenade
- Anpassung von Betriebstauglichkeit und Sicherheit an zeitgemässe Standards
- Berücksichtigen der denkmalpflegerischen Anliegen
- Wirtschaftlichkeit bzgl. Investitions- und Betriebskosten

3.2 Projektwettbewerb

Aufbauend auf dem Nutzungsprogramm und den Projektzielen wurde im Herbst 2013 unter der Federführung des Bau- und Verkehrsdepartements (Hochbauamt) ein anonymer Projektwettbewerb für den Umbau und die Gesamtsanierung des Kasernenhauptbaus im offenen Verfahren international ausgeschrieben. 39 Architekturbüros aus dem In- und Ausland nahmen am Wettbewerb teil. Ziel des Verfahrens war die Evaluation eines optimalen Projekts und die Auftragsvergabe an ein Planerteam, bestehend aus Architekt und Bauingenieur. Die breit zusammengesetzte Jury wählte einstimmig das Projekt „EIN HAUS FÜR ALLE. UND DAS NEUE“ des Architekturbüros Focketyn del Rio Studio. Das Projekt wurde gemeinsam mit Schnetzer Puskas Bauingenieure entwickelt. Anschliessend an das Wettbewerbsverfahren wurde das Planerteam mit Baumanagement, Fachingenieuren und Spezialisten komplettiert und die Projektierungsarbeiten gestartet.

3.3 Vorprojekt

Bei der Ausarbeitung des Vorprojekts haben die Projektorganisation und die Planer alles daran gesetzt, die Projektziele für die Gesamtsanierung und den Umbau des Kasernenhauptbaus bestmöglich zu erfüllen.

Basis dafür bildete das im Ratschlag zur Projektierung definierte Nutzungsszenario. Dieses sieht zum einen den Mix von primär kulturellen und soziokulturellen Aktivitäten vor und zum anderen eine grosszügige Öffnung zwischen Kasernenplatz und Rheinufer.

Die besonderen Herausforderungen des Projekts liegen in der Umsetzung eines vielfältigen und funktionellen Programms in einem bestehenden Gebäude mit hohem baukulturellem Stellenwert. Erschwerend kommt noch die aufwendige Erdbebenertüchtigung der historischen Substanz unter Berücksichtigung aller technischen und sicherheitsrelevanten Anforderungen hinzu.

Eine weitere spezielle Herausforderung stellt zudem die Baustellenlogistik unter Berücksichtigung der umliegenden Nutzungen und den Spezialnutzungen auf dem Areal dar (Basel Tattoo und Herbstmesse).

Das Wettbewerbsprojekt zeigt mit seiner intelligenten Grundkonzeption ein sehr grosses Potenzial für die gewünschten Nutzungsszenarios auf. In Zusammenarbeit mit allen relevanten Fachstellen, allen voran die Denkmalpflege und die Gebäudeversicherung, wurde das Projekt weiterentwickelt und in seiner Machbarkeit bestätigt.

3.4 Städtebau und Architektur

Auf städtebaulicher Ebene wurde primär das Anliegen einer adäquaten Verbindung zwischen Kasernenplatz und Rheinufer gelöst, ohne wesentliche sichtbare Veränderungen der Fassade hervorzurufen.

Über den zentralen Haupteingang des Gebäudes gelangt man von der Hofseite aus betrachtet in eine grosse Halle, von der man in das öffentliche Untergeschoss bzw. in das Erdgeschoss zum Rheinufer schauen kann. Die Besucherinnen und Besucher können von hier aus über eine Freitreppe auf das Rheinniveau gelangen. Bei Bedarf steht ein Personen- und Warenlift zur Verfügung. Mit dieser Geste gelingt es auf überzeugende Art, eine attraktive Verbindung der zwei Ebenen zu schaffen und damit die Wünsche der Bevölkerung zu erfüllen. Die architektonische Gestaltung ordnet sich dabei dem denkmalartigen Charakter des Kasernenhauptbaus unter. Die neu geschaffene Eingangssituation durch das Gebäude hindurch ist attraktiv für die Öffentlichkeit und zugleich ästhetisch zurückhaltend. Die wesentliche Veränderung in der Fassade besteht darin, dass ein Teil der bisherigen Fenster zu den jeweiligen Erdgeschossen (EG und UG) sich zu Fenstertüren verändern. Dadurch bekommt die Fassade eine einladende Wirkung und ermöglicht eine Belebung der Erdgeschosszonen durch publikumsaktive Nutzungen.

Mit dem seitlichen Teildurchbruch des Zwischenbaus wird eine zusätzliche Öffnung des Kasernenplatzes zum Klingentalweglein und zur Kasernenstrasse geschaffen. Durch den Erhalt der zwei oberen Geschosse dieses Zwischenbaus, wird der Hauptbau innenräumlich mit der Kirche verknüpft bleiben.

3.5 Denkmalpflegerische Aspekte

Aus denkmalpflegerischer Sicht war im äusseren Bereich die Konservierung und Restaurierung im Sinne des ursprünglichen Erscheinungsbildes der Fassaden unter Bewahrung der original überlieferten Bausubstanz das oberste Ziel. Im Inneren sollte grundsätzlich die Beibehaltung der Erschliessungs- und Raumstruktur unter Bewahrung eines möglichst grossen Teils der alten Bausubstanz angestrebt werden.

Es war im Projektwettbewerb grundsätzlich zu klären, welche baulichen Massnahmen durch eine Umnutzung des Hauptgebäudes erforderlich sein würden. Angesichts des Hauptanliegens der möglichst ungeschmälernten Erhaltung des ursprünglichen Bestandes sollten Veränderungen auf das Nötigste beschränkt werden. Diesem Anliegen konnte mit dem vorliegenden Projekt so weit wie möglich entsprochen werden.

Die Fassade und die neuen Fenster werden in Anlehnung an ihre ursprüngliche Gestalt saniert oder erneuert. 80 Prozent der Holzdeckenkonstruktion kann erhalten bleiben. Sie muss jedoch mit einigem Aufwand gesichert werden. Das Dach mit der grossen Uhr wird vollständig saniert.

Der Zwischenbau, der ursprünglich abgebrochen werden sollte, bleibt in den oberen Geschossen erhalten. Er verbindet die Klingentalkirche (Ateliernutzungen) mit dem Kulturzentrum und dient zudem als Fluchtweg. Die ersten zwei Geschosse weichen einem grosszügigen Durchgang vom Kasernenplatz zum Klingentalweglein. Das vertraute Bild der Kasernenfassade bleibt somit erhalten und erfüllt damit auch die Bedürfnisse des Basel Tattoo und der Herbstmesse. Die neuen vertikalen Kerne werden in die bestehende Substanz eingegossen, sodass möglichst wenig bestehende Wände und Decken abgebrochen werden müssen.

3.6 Räume und Funktionen (s. dazu Projektdokumentation)

Die Raumstruktur des über 150 Jahre alten Hauptbaus erlaubt es, die erforderlichen Räume des Nutzungsprogramms so anzuordnen, dass die statische Struktur der einbündigen Anlage nicht wesentlich verändert wird. Einzig die mittige 3-geschossige Halle (Plaza) führt zu einer Unterbrechung der Struktur. Diese Halle ermöglicht es, die geforderte Verbindung zwischen Rhein- und Hofebene elegant und von aussen unauffällig herzustellen. Sie stellt überdies einen besonders attraktiven Raum für die Bevölkerung dar, der während den Öffnungszeiten frei benutzbar und von verschiedenen Gastronomienutzungen bereichert ist. Über dieser Halle ist eine multifunktional nutzbare Aula angeordnet. Der Mittelteil des Hauptbaus wird durch diese Anordnung der Räume zu einem Bereich mit grosser Öffentlichkeit.

Mit den geschickt angeordneten Vertikalverbindungen können in den seitlichen Bereichen die grosszügigen ehemaligen Gänge einer vollen Nutzung zugeführt und damit die Nutzflächen insgesamt ausgebaut werden. Gleichzeitig wird auch eine optimale Nutzungsflexibilität erreicht.

Um den erforderlichen Bedarf an Lagerflächen zu erfüllen, wird der hintere Teil des Untergeschosses neu erschlossen.

Das Raumprogramm, das vom Präsidialdepartement formuliert und mit den bestehenden Rahmenbedingungen (Gebäudestruktur, denkmalpflegerische Aspekte usw.) abgestimmt ist, beschreibt alle betriebsnotwendigen Anforderungen sowie Räumlichkeiten. Daraus resultierten folgende Nutzflächen (NF) gemäss SIA 416, nach Raumgruppen zusammengefasst:

Raumgruppen inkl. Nebennutzflächen in m ²	m ²
Öffentlich	550
Gastronomie	1'370
Shop/Galerie	170
Projekt- und Gemeinschaftsräume	900
Bestehende Nutzung	55
Büros Kaserne Basel	310
Moschee	250
Co-Working/Kreativbüro/Institution	1'040
Aula inkl. Probebühne & Nebenräumen	600
Nebenräume (Technik/Lager etc.)	255
Total Nutzfläche	5'500

Moscheekommission Basel

Die Prüfung eines Ersatzstandorts für die Moschee auf dem Kasernenareal hat ergeben, dass sich der nördliche Anbau des Kasernenhauptbaus als geeignete Möglichkeit für die Fortführung des Moscheebetriebs auf dem Kasernenareal eignet und den gewünschten räumlichen und funktionalen Anforderungen entspricht. Mit der Moscheekommission Basel hat man sich geeinigt, diese Räumlichkeiten zu marktgängigen Mietzinsen ab 2020 zu vermieten. Damit kann die lange Tradition der für das soziale und kulturelle Leben im Kleinbasel bedeutenden Moschee weiter geführt werden.

3.7 Bautechnik und Statik

Das Gebäude besteht aus Bruchsteinmauerwerk und Holzbalkendecken, welche nicht mit statischen Elementen ausgesteift sind. Aus Gründen des Erdbebenschutzes wird heute für ein Gebäude mit hoher Personenbelegung ein hoher Erfüllungsgrad bei der Erdbebenertüchtigung verlangt. Die Ingenieure haben hierbei mit einem Erfüllungsgrad von 1,0 gerechnet. Die Ertüchtigung wurde gelöst, indem zwei ohnehin erforderliche Treppenerschliessungskerne in Stahlbeton angeordnet, die Holzbalkendecken beidseitig mit Holzplatten verstärkt und die Balken mit dem Mauerwerk kraftschlüssig verbunden werden.

3.8 Gebäudetechnik und Energie

Die gesamte Gebäudetechnik wird nach heutigen Standards instand gesetzt bzw. neu installiert. Die Elektroinstallationen und die sanitären Leitungen werden vollständig ersetzt. Die neue Beleuchtung wird deutlich weniger Energie verbrauchen als bisher. Das Kunstlicht wird durch moderne Leuchten und eine intelligente Steuerung energetisch optimiert. Die neuen Verschattungseinrichtungen sorgen für Schutz gegen Sonneneinstrahlung (Wärmelastverringerung). Sämtliche Sicherheitsanlagen wie interne Brandmeldeanlage und die Notbeleuchtung werden für eine hohe Personenbelegung ausgelegt. Die Heizverteilung erfolgt mit den alten Radiatoren, die technisch noch in brauchbarem Zustand sind. Einige Räume wie Aula und Probebühnen erhalten wegen der hohen Personenbelegung eine Lüftung und Temperierung. Für die Restaurants wird die Einrichtung von Kühlzellen eingeplant und die Voraussetzung für den Einbau einer Lüftungsanlage geschaffen. Im Untergeschoss werden Entfeuchter eingesetzt, um die natürliche aufsteigende Erdfeuchtigkeit abzuführen.

Mit der Erneuerung der Fenster und der modernen Gebäudetechnik kann der Heizwärme- und Strombedarf erheblich reduziert werden, obwohl die Aussenwände aus Gründen der Denkmalpflege nicht wärmeisoliert werden können.

3.9 Baustellenlogistik

Die angrenzenden Wohngebiete stellen besondere Anforderungen an die Verkehrsplanung für die Baustelle. Abschätzungen der Verkehrsmengen zeigen, dass die Baustelle deutlich weniger Baustellenverkehr generiert als ein Neubau mit grossem Aushub und viel konstruktivem Aufwand. Das Verkehrskonzept sieht für die Zu- und Wegfahrt möglichst kurze Wege vor. Die Routen führen auf direktem Weg vom übergeordneten Strassennetz zur Kaserne.

Die Lage und Anordnung der Anlieferungszone ist abgestimmt auf den hohen öffentlichen Nutzungsdruck in und rund um die Kaserne (insbesondere am Unteren Rheinweg). Die höchste Priorität gilt der sicheren Zugänglichkeit für Kinder (z.B. Spielplatz, Grünanlage und Kindergarten) sowie Passagiere des öffentlichen Verkehrs. Bei besonders verkehrsstarken Bautätigkeiten und/oder starkem Fussgängeraufkommen rund um die Kaserne werden situativ Verkehrswachen für die Sicherheit eingesetzt.

3.10 Bäume und Grünflächen

Im Baubereich befinden sich insgesamt 17 Bäume. Gemäss Baumschutzgesetz des Kantons Basel-Stadt sind aufgrund ihres Stammumfangs die Meisten davon geschützt. Projekt- und Baustellenbedingt müssen drei Bäume im Bereich des kleinen Hofes zum Klingentalgraben entfernt werden. Die Fällung erfolgt zu Lasten der mit diesem Ratschlag beantragten Ausgabenbewilligung. Die übrigen Bäume werden gemäss Baumschutzkonzept der Stadtgärtnerei geschützt. Vier davon sind jedoch durch die Bauarbeiten gefährdet, weshalb für diese ebenfalls ein provisorisches Fällgesuch vorgesehen ist.

Die gesetzlich vorgeschriebenen Ersatzpflanzungen werden im Projektperimeter nach Abschluss der Umbauarbeiten Kaserne und der Neugestaltung des Klingentalwegleins vorgenommen und gehen ebenfalls zu Lasten vorliegend beantragter Ausgabenbewilligung.

Die grosse Rasenfläche auf dem Kasernenareal wird für die Bauinstallationen nicht benötigt. Die Belegung im Rahmen der Herbstmesse ist gewährleistet. Die Grünrabbatten entlang des Klingentalgrabens werden für Bauinstallationsflächen benötigt und nach Ende der Umbauarbeiten instand gestellt. Die chaussierte Fläche am Unteren Rheinweg wird ebenfalls für Baustelleninstallationen (Container, Podeste, gesonderte Bühnenzugänge und ähnliches) beansprucht. Die Bäume werden bestmöglich geschützt und die Fläche wieder instand gestellt.

3.11 Archäologie

Die Sanierung der Kaserne führt zu Bodeneingriffen in dem für die Basler Stadtgeschichte wichtigen Areal des ehemaligen Klosters Klingental.

Die erstmals 1233 erwähnte Beginengemeinschaft erwarb im Laufe der 1270er Jahre mehrere Landstücke am Stadtrand und erbaute 1274 das so genannte Kleine Klingental. Zwischen 1278 und 1293 entstand das den Dominikanern unterstellte Frauenkloster, dessen Klosterkirche heute noch erhalten ist. Das Kloster stieg schnell zum vornehmsten und reichsten Basler Kloster auf und wurde zu einem bedeutenden Wirtschaftsfaktor für Basel. Der Reichtum manifestierte sich auch in der Ausstattung; Basels einziges Heiligengrab, ein kunsthistorisch hochstehender Lettner sowie ein mit einem opulenten Totentanz versehener Kreuzgang schmückten die Anlage. Die

Stadtbefestigung verlief ausgehend vom Kleinen Klingental entlang des Unteren Rheinwegs mit wenig Abstand zum Kasernenhauptbaubau bevor sie sich – noch im Bereich des Hauptbaus der Kaserne – kurz vor dem Klingentalgraben nach Nordosten wendet. Während der Reformation wurde das Kloster aufgehoben, Stockwerke wurden eingezogen, im 19. Jh. wurden die Konventsgebäude mitsamt Kreuzgang und Stadtbefestigung schliesslich bodeneben abgebrochen.

Der geplante Durchbruch zwischen Klosterkirche und Kopfbau, die Unterkellerung des Kopfbaus sowie die hof- und rheinseitige Drainage entlang des Kopfbaus erfordern archäologische Rettungsmassnahmen, wie die aktuellen Sondierungen zeigen. An der Nordwest-Ecke der Klosterkirche wurden archäologisch intakte Strukturen wenige Dezimeter unter dem Asphaltbelag festgestellt. Kreuzgangschwelle, Kreuzgangmörtelboden sowie die Fundamentmauern des Westflügels des Kreuzgangs, aber auch die Bauhorizonte der Klosterkirche konnten nachgewiesen werden. Zwei Sondierungen im EG des Kasernenhauptbaus zeigten übereinstimmend grosse Mengen an Bauschutt, sowohl aus dem Mittelalter, aber auch aus dem 19. Jahrhundert. Es wird davon ausgegangen, dass Bestandteile des Klosterbaus hier als Aufschüttung benutzt wurden. Die Sondierungen im UG brachten mehrfach mittelalterliche, teilweise qualitativ hochstehende Architekturteile ans Tageslicht. Sie lagen in Bau- und Verfüllmaterial über sterilen Schwemmsandschichten. Grabungen der 1990er-Jahre am Unteren Rheinweg und am Klingentalweglein konnten sowohl die mittelalterliche rheinseitige Stadtmauer sowie mehrere Grabplatten aufdecken.

Die notwendigen archäologischen Rettungsmassnahmen sind baubegleitend geplant. Im Kasernenplatz ist mit unmittelbar unter dem heutigen Platzbelag liegenden klosterzeitlichen Befunden zu rechnen. Dies betrifft sowohl den Durchbruchsbereich zwischen Kopfbau und Klosterkirche aber auch die Zone der hofseitigen Drainage. Dies bedingt eine baubegleitende archäologische Untersuchung. Die Unterkellerung des Kopfbaus erfordert eine genaue Aushub- und Abraumkontrolle, da in den Sondierungen im Innern des Kopfbaus mehrfach bedeutendes Fundgut aus dem Mittelalter geborgen werden konnte (u.a. gotische Bauelemente). Auf der Rheinseite ist mit Abschnitten der unmittelbar vor der Kasernenfassade verlaufenden rund 1.6 m dicken Stadtmauer und deren Eckturm von 1278/91 zu rechnen ebenso mit Überresten von Anbauten an die Stadtmauer (Ökonomiegebäude, Äbtissinnenhaus, Kanäle). Dies bedingt eine lokale Untersuchung dieser Abschnitte im Bereich der Drainage. Ansonsten sind die Begleitung der Aushubmassnahmen und die Bergung von Fundgut erforderlich.

Die Kosten für die Mehraufwendungen der Archäologischen Bodenforschung Basel-Stadt werden auf **150'000 Franken** geschätzt und sind Bestandteil des beantragten Gesamtbetrags.

4. Nutzung und Betrieb

4.1 Politischer Auftrag

Als übergeordnetes Nutzungsziel des Sanierungsprojektes wurde festgelegt, dass aus dem jetzigen Schulgebäude ein kultureller, kreativwirtschaftlicher und sozialer öffentlicher Ort geschaffen wird, das unterschiedlichen Nutzergruppen offen steht, überregional ausstrahlt und sich zugleich ins Areal und Quartier einfügt. Aus diesem Grund wird es wesentlich sein, neben den zentralen kulturellen und kreativwirtschaftlichen Nutzungen ein angemessenes Mass an quartierbezogenen Nutzungsinteressen bzw. ein allen Menschen zugängliches Angebot in das Projekt zu integrieren. Dabei spielt die Gastronomie eine wichtige Rolle.

Diese Nutzungsziele hat der Regierungsrat im Februar 2014 festgelegt:

„...Ziel der Nutzung ist es, dass im Hauptbau ein zeitgenössisches, offenes und lebendiges Kultur- und Kreativzentrum entsteht, das durch die darin realisierten Projekte langfristig positive Auswirkungen auf das Kasernenareal, das gesamte Quartier und auf die Stadt haben wird. (...)Es

soll ferner ein Cluster mit aufeinander abgestimmten und sich gegenseitig stärkenden Nutzungen entstehen (...), die das Profil der Kaserne stärken sollen.“ Die dafür notwendige Konkretisierung des Nutzungskonzepts und des Raumprogramms wurde in Kenntnis der Machbarkeitsstudie von Buol & Zünd und Philippe Cabane und des Gewinnerprojekts des Architekturbüros Fockety del Rio Studio durch das Präsidialdepartement (Abteilung Kultur (ff.) und Kantons- und Stadtentwicklung) vorgenommen.

Seit Bekanntgabe des Gewinnerprojekts Ende 2013 erfolgten für die Konkretisierung des Wettbewerbsprogramms und der Nutzungen vertiefende Abklärungen und Recherchen mit dem Ziel, ein bedürfnisorientiertes und öffentlichkeitsrelevantes Angebot zu schaffen. Für diesen Zweck wurden unter anderem Fachexperten sowohl für den Bereich Kulturmanagement und Projektentwicklung hinzugezogen als auch für die diversen Nutzungen im Haus wie z.B. für Gastronomie und Veranstaltungstechnik und -konzeption.

Die spezifischen Nutzungen wurden inhaltlich und infrastrukturell vertieft sowie betrieblich sinnvoll ins Raumprogramm integriert. Sie wurden an gesetzliche Vorschriften und denkmalpflegerische Vorgaben angepasst und im Gebäude positioniert.

Die Nutzer der umliegenden Gebäude wurden bei der Weiterentwicklung des Raumprogramms durch diverse Befragungen in den Prozess integriert. Ihre wertvollen Erfahrungen mit dem Areal, aber auch ihre Ansprüche an dieses, sind in das Raumprogramm und das Nutzungskonzept weitgehend eingeflossen.

Ein Workshop im Frühjahr 2014 mit Teilnehmenden unterschiedlichen Alters, Ethnie und Beruf, allesamt aktive Protagonisten aus Kultur, Sozialem und Gastronomie, verhalf dazu, eine inhaltlich breit gedachte Grundlage für einen Kriterienkatalog zu entwickeln und zu formulieren. Dieser Kriterienkatalog wird im Einzelnen noch ausformuliert werden und orientiert sich an folgenden grundsätzlichen Zielen:

- Kultureller Mehrwert für die Stadt Basel
- Ergänzung und Erweiterung der bestehenden Angebote auf dem Areal
- Bevorzugung junger und neuartiger Angebote (vgl. dazu auch Kap. 4.3)
- Quartierverträglichkeit
- Wirtschaftlichkeit
- Aktivierung der Erdgeschosse durch publikumsaktive Nutzungen
- Belebung des Hauses für die Öffentlichkeit
- Schaffung von kostenfreien bzw. niederschweligen Angeboten und Begegnungsorten für das Quartier und die Bevölkerung

4.2 Der besondere Nutzungsmix

Basel bietet bekanntlich viele Orte der spezialisierten kulturellen Repräsentation und zur Bewahrung und Vermittlung des kulturellen Erbes, wie Museen und Theater. Auf dem Kasernenareal liegt der Fokus jedoch hauptsächlich auf der jüngeren und zeitgenössischen Kulturproduktion, der ausserinstitutionellen Kreativität und dem kulturellen und sozialen Dialog. Umso wichtiger ist ein Angebot an spezifischer räumlicher und technischer Infrastruktur, die sich in seiner Auswahl bewusst an sehr unterschiedliche Kulturschaffende mehrerer Sparten und Generationen richtet.

Neben den kulturellen und sozialen Nutzungen ist die Integration von wirtschaftlich ausgerichteten Akteuren notwendig, um den Gesamtbetrieb tragen zu können. Diese leisten einen substantiellen Beitrag zur finanziellen Absicherung des Betriebs und zur Frequentierung, Öffnung und Belebung des Ortes bei. In Frage kommen neben gastronomischen Betrieben (Restaurants, Cafés und Bars) auch kreativwirtschaftlich ausgerichtete Büros oder auch Mieterinnen und Mieter, die nicht kreativwirtschaftlich tätig sind. Bei der Auswahl der wirtschaftlich orientierten längerfristigen Mieter liegt der Fokus auf sog. ergänzenden Nutzungen für das Haus, mit dem Ziel, für die übrigen Mieter eine konstruktive und sinnvolle Nachbarschaft zu schaffen.

4.3 Nutzungskonzept für ein im Quartier verankertes Kultur- und Kreativzentrum

Die über viele Jahrzehnte gewachsene heutige Durchmischung an Nutzungen auf dem Kasernenareal hat nicht nur eine stadthistorische, sondern für viele Baslerinnen und Basler auch eine grosse emotionale Bedeutung. Das Kasernenareal ist ein wichtiger kultureller und sozialer Ort, der aus dem Kleinbasel ebenso wenig wegzudenken ist wie aus der Region und der eine grosse Vielfalt an sehr unterschiedlichen Nutzergruppen anzieht. Die Kaserne ist als Veranstaltungsort interdisziplinär und interkulturell und damit einzigartig in der Region Basel.

Die Konzeption des Sanierungs- und Umbauprojektes für den Kasernenhauptbau steht infolgedessen in hoher Abhängigkeit zum gesamten Kasernenareal ebenso des Quartiers. Das Kleinbasel ist in seiner kulturellen und sozialen Durchmischung der ideale Ort für ein Kulturhaus, das von verschiedenen Generationen, unterschiedlichen Disziplinen und Arbeitsformen geprägt wird. Das künftige Nutzungskonzept des Hauptbaus will daher die bestehende Situation auf dem Areal in integrativer und ergänzender Form in die Zukunft weiterdenken, d.h. er geht auch von einer Offenheit zur kontinuierlichen Entwicklung des Betriebs und zur Offenheit gegenüber Nutzungs-ideen aus. Das künftige Raumangebot und die inhaltliche Programmatik des Hauptbaus sollen dabei eine möglichst ideale Grundlage bieten und wesentlich zur äusseren Attraktivität, inneren Stärkung und gesamthaften Profilentwicklung des Kasernenareals beitragen. Die neue räumliche Infrastruktur soll nicht nur dem Hauptbau in sich und den künftigen Nutzerinnen und Nutzern dienen, sondern sofern möglich auch bestehenden Nutzungen auf dem Kasernenareal eine Optimierung ermöglichen und zur Interaktion untereinander anregen.

Mit der Neunutzung bietet sich zudem die einmalige Chance für Basel, seine überregional beachtete institutionelle Kulturlandschaft mit einer neuen Stätte für kulturelle Prozesse zu ergänzen. Auf keinen Fall geht es darum, Bestehendes zu verdoppeln oder unnötig zu konkurrieren. Vermieden wurden daher Angebote inhaltlicher und räumlicher Art, die an anderem Ort in Basel und Umgebung bereits bestehen oder in naher Zukunft entstehen werden (wie etwa Dreispitz, Stellwerk, Wardeck, Hafen Klybeckquai etc.). Ein besonderes Augenmerk wird deshalb auf neue und unterschiedliche Nutzungen gesetzt, die durch ihre Nachbarschaft und das gesammelte kreative und soziale Potential einen Mehrwert für die Stadt Basel bilden können und mit ihrem Schaffen überregionale Aufmerksamkeit erzielen.

Übergeordnetes Ziel des Nutzungskonzeptes und damit auch des Raumprogramms ist es, ein öffentliches, im Kasernenreal gut verankertes Haus für kulturelle, kreative und soziokulturelle Zwecke zu entwickeln. Es soll sehr unterschiedliche Nutzungen beheimaten und so flexibel strukturiert sein, dass es auf Veränderungen laufend reagieren und sich neuen Bedürfnissen gegenüber öffnen kann.

Als Standort für kreative und kulturelle Aktivitäten will der Kasernenhauptbau ein ergänzendes Angebot in der Stadt schaffen

Ein noch zu erarbeitender verbindlicher Kriterienkatalog sowie ein obligatorisches Auswahlverfahren wird die Gleichbehandlung bei der Auswahl der Mieterinnen und Mieter sicherstellen und soll die Kompatibilität der Nutzungen untereinander sowie eine regelmässige Veränderung der Nutzungen sichern. In diesem Kriterienkatalog werden die wesentlichen inhaltlichen Ziele des Gesamtprojekts zusammengefasst.

Die künftige Nutzung steht in Abhängigkeit zu den Potenzialen der räumlichen und baulichen Angebote. Das Raumprogramm beinhaltet spezifische und unspezifisch definierte bzw. fixe und flexibel nutzbare Räume. Damit soll Raum bestehen für unvorhergesehene Nutzungen ebenso wie für vorab definierte Nutzungen. Die Dimensionierung und Kombination der Ankernutzungen (wie die Gastronomiebetriebe und die Aula) ist auf eine grösstmögliche, für unterschiedliche Nutzungen vorgesehene Belegung des Gebäudes ausgerichtet. Das Setting von flexiblen und zeitlich begrenzt nutzbaren Räumen ohne Sondereinrichtung entspricht inhaltlich wie räumlich dem

Wunsch, Anpassungs- und Gestaltungsspielraum weiterhin zu erhalten. Für diese werden lediglich Nutzungsarten aber keine spezifischen Nutzungen definiert. Allfällige zukünftige Veränderungen der Nutzungsarten wurden soweit möglich im Raumprogramm, beim Ausbaustandard und in der Verortung der Ankernutzungen berücksichtigt. Die Ankernutzungen sollen die leitende Idee des Nutzungskonzeptes sowohl nach aussen tragen als auch nach innen identitätsstiftend kommunizieren.

4.4 Nutzungsarten und dafür erforderliche Baustandards

Zur Entwicklung eines zeitgenössischen Kultur- und Kreativzentrums werden Nutzungen unterschiedlicher kulturpolitischer Bedeutung in das Raumprogramm aufgenommen.

- 2-3 Gastronomische Betriebe inkl. Neben- und Lagerräumen
- Büros Kaserne Basel (Büros und Lager)
- Serviceräume (z. B. Areal- und Gebäudemanagement etc.)
- Moscheekommission Basel
- Aula (für mind. 200 Personen) mit notwendigen Nebenräumen, technischer Ausstattung/Möblierung und Lastenaufzug
- 1–2 Proberäume für freie Szene, Tanz und Theater (mit notwendiger Infrastruktur)
- 1 Kreativbüro (mehrere miteinander verbundene Projekträume mit speziellem Equipment – externer Betrieb)
- Co-Working-Space (Grossraumbüro mit notwendigen Nebenräumen – externer Betrieb)
- 3 unspezifische Projekträume (für mehrere Personen und unterschiedlicher Mietdauer)
- 1 Wohnstudio (Gäste-Mehrbettstudio für mind. 3 Personen)
- 1 Institution mit 3-4 zusammenhängenden Räumen (externer Betrieb)
- Div. Gemeinschaftsräume (Sitzungsraum gross/Aufenthaltsraum mit Küche) 1 Seminar- und Festraum (bis ca. 100 m²)
- 1–2 weitere Projekträume (unterschiedliche Mietdauer)
- Shop/Galerie/Service (mittelgross)

Die Nutzungskonzeption für den Kasernenhauptbau sieht für einen wesentlichen Teil der Räumlichkeiten einen regelmässigen Wechsel der Nutzer vor (befristete Nutzungszeiten).

Grundsätzlich wird der Ausbaustandard bewusst einfach gehalten. Es soll eine Grundlage geboten werden, worauf die spezifische Detailgestaltung durch die jeweiligen Nutzerinnen und Nutzer stattfinden kann. Eingriffe in die räumliche Struktur sind nur dort notwendig, wo eine inhaltlich und betrieblich notwendige Nutzung längerfristig angedacht ist. Die Oberflächen werden nicht veredelt sein. Wichtiger ist, dass sie für intensive kreative Tätigkeiten oder Aktivitäten unempfindlich und durch den Nutzer veränderbar sind. Lediglich gegen zu hohe Schallübertragung nach innen wie aussen müssen schallreduzierende Massnahmen ergriffen werden.

Um vorausschauend planen zu können, ist ein umfassendes Konzept für Elektroanschlüsse, Beleuchtung und Telekommunikation notwendig, welches verschiedene Nutzungsszenarien ermöglicht. Das Konzept für Infrastruktur und das statische Konzept sind aufeinander abgestimmt und ermöglichen später erforderliche Ergänzungen wie z.B. Zu- und Abwasserleitungen ohne grössere Probleme.

Die unspezifisch definierten Räume sind flexibel nutzbar, gestalterisch wandelbar und dadurch ohne großen baulichen Aufwand als Studio, Gästewohnung, Projektraum, Proberaum, Showroom oder Co-Working-Space nutzbar.

Die spezifisch eingerichteten Räume, wie die Aula, eine Gemeinschaftsküche, der Proberaum und die Gastronomiebetriebe, haben eine vorab definierte Nutzung und unterscheiden sich vor allem durch ihren erhöhten Technikbedarf und dem im Vergleich zu den unspezifischen Projekträumen etwas höheren Ausbaustandard.

Die für die öffentliche Nutzbarkeit und Belebung des Gebäudes wichtige Aula wird aufgrund seines speziellen Raumbedarfs erst durch einen ausgeprägten architektonischen Eingriff ermöglicht. Die Aula bietet diversen Veranstaltungen, Festen, Kongressen die notwendige Infrastruktur und ergänzt bei grösseren kulturellen Anlässen die Räumlichkeiten des Areals.

Die gastronomischen Betriebe haben je nach Gastronomiestandard (Warme oder kalte Küche etc.) einen relativ grossen Infrastrukturanteil hinter dem sichtbaren Gästebereich. Es ist vorgesehen, dass die künftigen Mieter der Gastronomiebetriebe im EG und UG ihre Betriebe grösstenteils auf eigene Kosten ausbauen. Die Skybar wird hingegen grundausgebaut und der Platz bzw. die Kapazität für eine Lüftung wird vorgesehen (siehe Kapitel 4.5).

Das Grundinventar des Hauses besteht hauptsächlich aus mobilen Elementen (Stühle/Tische/Bar/Garderobe etc.). Ausnahmen bilden z.B. der gemeinschaftliche Aufenthalts- und Küchenraum und die fixen Aufenthaltsgelegenheiten innerhalb der Haupteinschliessungsflächen (unter Freihaltung der Fluchtwege). Diese Einbauten sind nicht mobil. Die hausinternen Möbel haben im Unterschied zur Ausbautiefe des Gebäudes eine möglichst hohe Qualität an Material und Design und sorgen damit für Langlebigkeit und Identität.

Mit der Unterbringung von kleineren Lagerflächen innerhalb der Nutzgeschosse (z.B. Einbauschränke in Nischen etc.) wird der zentrale Lagerbedarf entlastet und die Betriebsabläufe vereinfacht. Notwendige zentrale Lager- und Technikräume werden des Weiteren durch die Unterkellerung des Gebäudes geschaffen.

Zeitlich begrenzte Projekte in der Plaza (mittige 3-geschossige Halle) und vor dem Gebäude, wie Märkte oder Festivals, tragen ergänzend zur ganzjährigen, saisonübergreifenden Aktivierung des Gebäudes und des Areals bei. Besonders in den ruhigeren Wintermonaten können solche Events von Bedeutung sein. Damit solche Anlässe stattfinden können, sind die infrastrukturellen Notwendigkeiten, wie öffentliche Toilettenanlagen und Anschlüsse für Wasser und Starkstrom in den öffentlichen Zonen in und vor dem Gebäude, in das Projekt integriert. Die Möblierung dieser Zonen lädt die Öffentlichkeit auch zum konsumfreien Aufenthalt ein.

4.5 Nutzungskonzept Gastronomie

Im Hauptbau hat sich die Konzentration auf drei gastronomische Betriebe als sinnvoll herauskristallisiert, welche sich bezüglich Konzept und Standort klar voneinander abgrenzen. Zwei davon öffnen sich jeweils im Untergeschoss zum Rhein und im Erdgeschoss zum Kasernenplatz. Ergänzend wird auf dem Turmdach eine attraktive Skybar platziert, welche konzeptionell in einem Turnus von fünf Jahren neu ausgeschrieben werden soll. Die Gastro-Betriebe sind autonom organisiert und werden auch von unterschiedlichen Betreibern geführt.

Der Restaurantbetrieb mit Bar auf der Seite Museum Kleines Klingental wird zur Adresse für eine innovative und gute Gastronomie an aussergewöhnlicher Lage am Rhein. Der Haupteingang liegt auf Ebene Kasernenplatz und profitiert von der neuen Terrasse. Dies gilt auch für den gut proportionierten Innenraum mit rund 70 Plätzen, welcher direkt an die Küche angeschlossen ist. Darunter befinden sich ein zweiter Raum mit 40 Plätzen, eine kleine Bar mit separatem Zugang und ein attraktiver Vorplatz für die Sommerzeit. Es ist vorgesehen, dass der künftige Mieter und Betreiber das Konzept in diesem Rahmen selber definiert und den Betrieb auf eigene Kosten ausbaut.

Der zweite Betrieb rheinabwärts, die Cafeteria mit Buvette, unterscheidet sich in seiner Positionierung deutlich. Im EG zum Kasernenplatz gibt es eine einfache und originelle Gastronomie mit rund 80 Plätzen für ein breites Publikum: ungezwungener und kommunikativer Treffpunkt, offene Küche mit preiswertem Essen, grosse Theke mit Selbstbedienung, fließende Übergänge zu den übrigen öffentlichen Räumen und kein hoher Konsumationszwang. Das Publikum setzt sich aus Nutzern des Hauses, Besuchern der Kaserne, Kulturleuten, Familien und jüngeren Gästen zusammen. Auf Rheinebene wird eine Buvette, als verkleinerter Aussencontainer in den Sommer-

monaten in das neue Konzept integriert und durch eine kleine Bar im Innenraum mit rund 40 Plätzen für Schlechtwetter und die Winterzeit ergänzt. Dieser Gastro-Betrieb ist intern geschossübergreifend verbunden und als Projekt räumlich und konzeptionell ein wichtiger Teil des Nutzungskonzepts für den Hauptbau. Deshalb ist es vorgesehen, dass von der Bauherrschaft eine konzeptionelle Grundforderung betreffend Menü und Raumgestaltung vorgegeben wird. Der künftige Mieter und Betreiber kann dann unter Berücksichtigung der Grundanforderungen ein Konzept entwickeln. Der Betrieb wird grösstenteils auf eigene Kosten ausgebaut.

Die Skybar an exklusiver Lage auf dem Turm setzt einen zusätzlichen Akzent. Möglich sind hier ein Ganzjahresbetrieb oder z.B. ein Barbetrieb als Sommerprojekt und eine temporäre Nutzung für Anlässe, Events und Kultur im Winter für jeweils maximal 100 Personen. Betrieblich kann die Bar autonom oder aber auch als Teil eines der beiden Betriebe vor Ort geführt werden. Inhaltlich und räumlich ist auch die Skybar ein wichtiger Teil des Nutzungskonzeptes. Die Philosophie des Hauses soll sich im Miet- und auch Betriebskonzept widerspiegeln. Ein Betreiber- inklusive Bar-konzeptwechsel nach maximal fünf Jahren entspricht der Idee, Raum für neue Ideen zu erhalten und unterschiedliche Zielgruppen einzuladen. Die Skybar ist ein wesentliches Instrument für die Profilbildung des Kultur- und Kreativzentrums.

4.6 Betriebs- und Managementkonzept

Die Schlüssigkeit des Betriebs- und Managementkonzepts ist Voraussetzung für die positive Entwicklung des Gebäudes als lebendiger kultureller und sozialer Organismus. Dieses Betriebs- und Managementkonzept wird keine „intendantische Idee“ des Hauptbaus verfolgen, sondern ist offen bzw. sucht übergeordnete Betriebsideen, die von Nutzerseite eingebracht werden.

Ein wesentlicher Bestandteil für die Umsetzung des Nutzungskonzeptes ist das Verfahren für die Auswahl der künftigen Mieterschaft. Das Ausschreibungsverfahren wird darauf abzielen, im Haus eine Gemeinschaft von Nutzern zu engagieren, die für das Gebäude und den gesamten Ort Verantwortung übernehmen, eine konstruktive Nachbarschaft pflegen und sich proaktiv an dessen Entwicklung beteiligen bzw. diese mitgestalten. Von besonderer Bedeutung ist dabei die Belegung und Nutzung der öffentlichen und gemeinschaftlichen Bereiche. Eine aktive Zusammenarbeit der verschiedenen Nutzergruppen und ein Bewusstsein für den gemeinsamen Geist des Kasernenhauptbaus ist eine wesentliche Voraussetzung dafür.

Die Vergabe der Räumlichkeiten im Kasernenhauptbau findet über ein transparentes, qualifiziertes Ausschreibungsverfahren statt. Die Auswahl der Mieter erfolgt auf der Grundlage eines verbindlichen Kriterienkatalogs. Die eingegangenen Bewerbungen werden auf ihre formale Richtigkeit sowie auf die inhaltliche Vereinbarkeit mit den Leitlinien im Kriterienkatalog geprüft.

Um den Aufwand der Auswahl zu reduzieren und eine zu grosse Fremdbestimmtheit von einem Gremium ohne Gebäudekenntnis zu umgehen, unterscheiden sich die Auswahlverfahren je nach Projektphase, Nutzungstyp oder Mietdauer in ihrer Komplexität (Gastronomie, Institution, Arbeitsräume, Veranstaltung, unabhängige Kurzprojekträume etc.).

Die längerfristigen Nutzungen, die das Gebäude prägen, wie z.B. die gastronomischen Betriebe, werden einem grösseren Fachgremium (Vertreter des PD, Vertretern des Areals und zugezogenen Experten) zur Entscheidung gestellt.

Der Grossteil der Projekträume für kurzzeitige oder mittelfristige Nutzungen kann hingegen durch kürzere oder vereinfachte Verfahren vergeben werden. Die aktive Zusammenarbeit mit den Mietern bei der Evaluation zielt dabei auf eine Entwicklung hin, die auf eine sich verändernde Dynamik im Haus fördernd oder einhaltend reagieren kann. Für die Vergabe ist das Präsidialdepartement in Zusammenarbeit mit den Nutzern des Hauses zuständig. Grundsätzlich soll eine grösstmögliche Auslastung der freien Räumlichkeiten erzielt werden, um die Leerstandskosten möglichst gering zu halten.

Die Ausschreibung der Räumlichkeiten für die Gastronomiebetriebe startet nach der Zustimmung des Grossen Rats zum vorliegenden Ratschlag, um diese frühzeitig in die Planungs- und Bauphase zu integrieren. Ab diesem Moment werden auch die bereits beschlossenen Nutzungen, die raumspezifische Anforderungen haben, in die detaillierte Planung gehen.

Nach der Fertigstellung des Kasernenhauptbaus ist vorgesehen, dass ein Arealmanagement direkt vor Ort als übergeordnete Verwaltung des Kasernenhauptbaus fungiert und im Bereich Gebäudemanagement unterstützt wird. Das Arealmanagement sorgt dafür, dass auf dem gesamten Areal eine funktionale Organisation und entsprechende Abläufe garantiert sind, die es den Nutzern ermöglichen, ihre jeweiligen Tätigkeiten produktiv auszuüben.

Die Kernaufgaben umfassen:

- Operative, kaufmännische und betriebswirtschaftliche Verantwortung für das gesamte Areal
- Koordination sämtlicher Arbeiten der verschiedenen Verwaltungsstellen (Wartungen, Inspektionen, Störungen, Instandsetzungen)
- Führung der Liegenschaftsbuchhaltung (Mietzinsrechnungen, Heiz-/Neben-/Betriebskostenabrechnungen)
- Direkte Mieterbetreuung (Erstellung von Mietverträgen)
- Zuständigkeit und Koordination der Nutzerbelange
- Steuerung und Koordination des Facility Managements (Reinigung/Hauswartung inkl. Pikett-Dienst etc.) und bei Bedarf von Sicherheitsdiensten
- Schliessmanagement und Zufahrtsregelung Kasernenstrasse (VKI) und Kasernenareal

Das Arealmanagement wird im Bereich der Mieterausschreibungen und -betreuungen, der Kommunikation und der Verwaltung der Nutzerbelange im Hauptbau durch das Gebäudemanagement unterstützt. Dabei wird die Schnittstelle zwischen den Mietern resp. Nutzern und den Verwaltungsstellen gewährleistet.

Es wird davon ausgegangen, dass der Betrieb des Gebäudes einen jährlichen Umfang von rund 260'000 Franken (Areal- und Gebäudemanagement sowie Facility Management benötigen wird (vgl. dazu auch Kap. 6.6).

4.7 Das Drei-Rollen-Modell

Der Betrieb des Kasernenhauptbaus wird nach der Beendigung der schulischen Nutzungen (Sommer 2017) vom Präsidialdepartement übernommen werden. Bereits seit dem 1. Januar 2014 ist das Präsidialdepartement für sämtliche Mietverträge und Gebäude (ausser dem Kasernenhauptbau sowie der Turnhalle mit Annexbau) auf dem Kasernenareal zuständig und trägt dafür die operative, kaufmännische und betriebswirtschaftliche Verantwortung. Damit verbunden wird das seit langem geforderte Arealmanagement schrittweise eingeführt.

Im Rahmen des kantonalen Drei-Rollen-Modells fungiert das Finanzdepartement (Immobilien Basel-Stadt) weiterhin als Eigentümer und ist auf dem Areal für Investitionsmassnahmen und das Unterhaltsbudget verantwortlich. Das Bau- und Verkehrsdepartement (Hochbauamt) ist für die Instandhaltung und -setzung der Gebäude sowie der technischen Anlagen verantwortlich. Das Präsidialdepartement ist für die Umsetzung des Nutzungskonzeptes und das Arealmanagement zuständig; es kümmert sich um die Belange der Mieter und Besucher, koordiniert die Arbeiten sämtlicher Verwaltungsstellen und dient als Ansprechpartner für alle Anfragen auf dem Areal.

5. Projektorganisation

Für die Projektierung und Realisierung der Gesamtsanierung und des Umbaus des Kasernenhauptbaus wurde eine Projektorganisation eingesetzt. Sie besteht aus folgenden Kerngremien:

- Projektleitung Bau: Verantwortlich für die operative bauliche Umsetzung des Projekts
- Baukommission: Verantwortlich für die strategischen Belange des Projekts.

In beiden Kerngremien sind die drei Rollen Eigentümer (Finanzdepartement, Immobilien Basel-Stadt), Nutzer (Präsidialdepartement, Kultur und Kantons- und Stadtentwicklung) und Hochbau-dienste (Bau- und Verkehrsdepartement, Hochbauamt) vertreten.

6. Kosten und Finanzierung

Die Gesamtkosten für die Gesamtsanierung des Kasernenhauptbaus und dessen Umbau zum Kultur- und Kreativzentrum belaufen sich auf rund 47 Mio. Franken. Diese setzen sich zusammen aus den mit GRB 13/12/11b/G vom 20. März 2013 bewilligten 2,3 Mio. Franken für die Projektierung sowie den vorliegend beantragten Investitionskosten in Höhe von 44,612 Mio. Franken.

6.1 Investitionskosten für die bauliche Sanierung und den Umbau

Die Investitionskosten für die Gesamtsanierung und den Umbau des Kasernenhauptbaus betragen inkl. MWST. total 41,8 Mio. Franken.

Die Basis für die ausgewiesenen Kosten bildet das Vorprojekt und die Kostenschätzung des beauftragten Generalplaners Arbeitsgemeinschaft Fockety del Rio studio, Caretta Weidmann und Schnetzer Puskas. Die Kostengenauigkeit beträgt phasengerecht $\pm 15\%$.

Die Kostenschätzung wurde durch einen externen Kostenplaner geprüft und plausibilisiert.

Die Investitionskosten setzen sich wie folgt zusammen:

BKP	Arbeitsgattung	Fr.	Fr.
1	Vorbereitungsarbeiten		7'133'000
2	Gebäude		31'032'000
21	Rohbau 1	7'507'000	
22	Rohbau 2	4'184'000	
23	Elektroanlagen	2'470'000	
24	Heiz-, Lüftungs-, und Klimaanlage	2'137'000	
25	Sanitäranlagen	1'103'000	
26	Transportanlagen	449'000	
27	Ausbau 1	3'174'000	
28	Ausbau 2	3'616'000	
29	Honorare	6'392'000	
4	Umgebung		295'000
5	Baunebenkosten		743'000
9	Kunst am Bau		216'000
	Reserve		2'381'000
TOTAL	inkl. 8% MWST.		41'800'000

Index 122.7 Punkte, Stand April 2015, Baukostenindex Nordwestschweiz - Hochbau

Um das Kostendach einzuhalten, wird ein striktes Kostenmanagement aufgebaut und die Reserven von der Projektleitung und der Baukommission bewirtschaftet.

Die Investitionskosten liegen leicht über dem im Ratschlag zur Projektierung dargestellten oberen Gabelwert von 39 Mio. Franken. Der Grund für die höheren Kosten liegt darin, dass die Umbauarbeiten weit umfangreicher sind, als ursprünglich unter „baulichen Anpassungen“ grob angenommen. Die Eingriffe für die grosszügige Verbindung über die innen liegende mehrgeschossige Plaza, die Aula, die Gastronomiezone und die neuen Erschliessungs- und Infrastrukturkerne sind wesentlich höher. Zudem werden mit der Erweiterung des Untergeschosses und mit dem Erhalt und der Sanierung des Zwischentrakts auch zusätzliche Nutzflächen geschaffen. Mit diesen Massnahmen wird insgesamt ein sehr grosser Mehrwert für das Quartier und die Stadt Basel erreicht.

Dazu kommen unerwartet grosse Aufwendungen für die Erdbebenertüchtigung unter grösstmöglicher Erhaltung der Bausubstanz. Ebenso wurde der Projektperimeter in der Umgebung und im Bereich des nördlichen Lagergebäudes leicht ausgeweitet.

Von den Investitionskosten für die bauliche Sanierung und den Umbau können die mit GRB 13/12/11b/G am 20. März 2013 bereits bewilligten Projektierungsausgaben von 1,9 Mio. Franken in Abzug gebracht werden.

Da der Zwischentrakt, die gastronomische Nutzung und die öffentliche Toilette in das Projekt zum Hauptbau integriert wurden, können die mit Beschluss 12/06/11.1G vom Grossen Rat am 8. Februar 2012 für dafür bewilligten Ausgaben von 3,775 Mio. Franken an das Projekt angerechnet werden¹.

Kostenzusammenstellung

Baukosten	Fr.	41'800'000
Abzüglich Projektierungsausgaben	Fr.	1'900'000
Abzüglich Zwischentrakt ¹	Fr.	3'775'000
Antrag Ausgabenbewilligung neu (als Bestandteil des beantragten Gesamtbetrags)	Fr.	36'125'000

6.2 Kennzahlen Bau

Geschossfläche	GF	9'081 m ²
Gebäudevolumen	GV	36'666 m ³

Die Kostenkennwerte der Bauaufgabe Kasernenhauptbau können nur grob mit anderen Projekten verglichen werden. Zum einen handelt es sich um die Sanierung eines denkmalwürdigen über 150 Jahre alten Gebäudes, zum anderen muss erdbebenertüchtigt werden. Die besondere Nutzung erfordert weitere aufwendige Massnahmen (z.B. Aula/Plaza). Trotzdem kann das Projekt im Quervergleich grob eingeschätzt werden:

	<i>BKP 2 Fr./m²</i>	<i>BKP 2 Fr./m³</i>
Kasernenhauptbau, Gesamtsanierung und Umbau	3'417	846
Museum der Kulturen, Sanierung	3'000	710
Kunsthhaus Zürich, Sanierung	4'140	630
Zeughaus Liestal, Sanierung und Umbau	2'840	800

¹ Die Ausgabenbewilligung ist gemäss §28 der Verordnung zum Gesetz über den kantonalen Finanzhaushalt (Finanzhaushaltverordnung) vom 22. Mai 2012 verfallen, wobei diese 3'775'000 Franken Bestandteil des beantragten Gesamtbetrags sind.

Die Kostenkennwerte bewegen sich grob im Rahmen der Vergleichsobjekte.

6.3 Mehraufwendungen für Veranstaltungen während der Bauzeit

Das Kasernenareal wird mehrmals im Jahr durch Veranstaltungen – das Basel Tattoo und die Herbstmesse – bespielt, welche meist das gesamte Areal sowie teilweise auch Flächen des Hauptbaus belegen. Dafür müssen jeweils das Areal sowie die entsprechenden Zugänge, Zu- und Wegfahrten und Rettungswege frei gehalten werden. Der Veranstaltungsbetrieb auf dem Kasernenareal während der Bauzeit führt für die Baustelleneinrichtung, für die Baulogistik und Schutzmassnahmen zu erheblichem Mehraufwand, der in etwa hälftig durch die Basler Herbstmesse und das Basel Tattoo verursacht wird.

Die Mehrkosten betragen total **3'017'000 Franken** und sind Bestandteil des beantragten Gesamtbetrags.

Eine normale Bauinstallation verursacht Kosten im Umfang von 1'200'000 Franken. Diese Kosten sind in den Investitionskosten im Kapitel 6.1 unter BKP 1 im Betrag von 7'133'000 Franken eingerechnet. Die gesamte Bauinstallation mit den separat beantragten Mehrkosten von 3'017'000 Franken kommt somit auf 4'217'000 Franken, der Gesamtbetrag für BKP 1 beläuft sich auf 10'150'000 Franken.

Die Veranstalter des Basel Tattoo werden zusätzlich spezifische Betriebsmehrkosten (Zusatzkosten für Container, Podeste, gesonderte Bühnenzugänge und ähnliches) im Umfang von ca. 1'200'000 Franken (Grobschätzung $\pm$ 15%) für das Basel Tattoo 2018 zu tragen haben. Dies sind keine Investitionskosten; sie müssen in Eigenverantwortung vom Basel Tattoo bestellt und erstellt werden.

Die bestehenden Bespielungspläne werden im Rahmen des neuen Gesetzes für die Nutzung des öffentlichen Raums (NÖRG) durch sogenannte spezielle Nutzungspläne abgelöst. Die dafür zuständige Allmendverwaltung ist derzeit daran, für die wichtigsten Veranstaltungsorte Basels spezielle Nutzungspläne auszuarbeiten. Es ist vorgesehen, das Kasernenareal im Rahmen eines zweiten Pakets von Plätzen zu behandeln, sodass – der grossrätliche Beschluss vorbehalten – sichergestellt werden könnte, dass ab dem Jahr 2018 auf dem Kasernenareal ein spezieller Nutzungsplan gilt. In diesem Rahmen wird das Anliegen des Basel Tattoo um Gewährung der Platznutzung in der bisherigen Form bis mindestens 2023 behandelt.

Gemäss gültigem Gesetz über die Basler Herbstmesse soll die Stadt Basel als Veranstaltungsort für das Kulturgut „Basler Herbstmesse“ erhalten und gestärkt werden. Das Kasernenareal hat sich im Laufe der Jahre in seiner gesamten Grösse zu einem der am meisten besuchten Messeplätze entwickelt. Eine Aufteilung oder Reduktion der bestehenden Fläche auf dem Kasernenareal würde die Attraktivität der gesamten Basler Herbstmesse für die relevanten Jahre (2017–2019) reduzieren und auch längerfristige negative Auswirkungen auf das Besucheraufkommen haben. Der Rückbau der Baustelleninstallationen und die damit verbundenen Mehrkosten würden somit mit dem bestehenden Gesetz über die Basler Herbstmesse gerechtfertigt.

6.4 Investitionskosten für technische Einrichtungen und Mobiliar

Die Investitionskosten für die Beschaffung von technischen Einrichtungen und Mobiliar, die Bestandteil des beantragten Gesamtbetrags sind, setzen sich wie folgt zusammen.

BKP	Arbeitsgattung	Fr.	Fr.
3	Betriebseinrichtungen		451'000
	Lichttechnik / Spezialbeleuchtung	130'000	
	Elektroinstallationen	22'000	
	Ton-/Videotechnik	162'000	
	Spezialeinbauten	77'000	
	Honorare	60'000	
9	Ausstattung		625'000
	Apparate	22'000	
	Mobiliar	443'000	
	Transportmittel und Mobile Garderoben	43'000	
	Kleininventar	22'000	
	Textilien, Vorhänge	54'000	
	Honorare	41'000	
	Reserve		174'000
TOTAL inkl. 8% MWST.			1'250'000

Index 122.7 Punkte, Stand April 2015, Baukostenindex Nordwestschweiz – Hochbau

6.5 Betriebseinrichtungen Betreiber

Für die Betriebseinrichtung der Restaurants und der Buvette/Cafeteria und die Skybar werden Vorinstallationen getätigt, die später nicht mehr nachzuholen sind. So werden Lüftungskanäle, Sanitär- und Elektroleitungen vorinstalliert und Schächte für Speiselifte gebaut. Weitere Einrichtungen wie Boden- und Wandbeläge, Beleuchtung, Kücheninstallationen und Mobiliar müssen die Pächter des Restaurants und der Buvette/Cafeteria selber installieren. Die Skybar wird mit Tresen und Küche ausgestattet. In den Ausschreibungen wird auf diese Umstände hingewiesen, die auch üblich sind. In den Mietverträgen werden entsprechende Passagen eingesetzt.

Die Aula und der Proberaum werden vom Nutzerdepartement mit Technik und Mobiliar aus den oben genannten Ausgaben für technische Einrichtungen und Mobiliar eingerichtet.

Alle Projekträume ohne spezifische Nutzung werden im bezugsfertigen Zustand angeboten. Bereiche mit hoher Nutzerkapazität (Co-Working-Space oder Kreativbüro) sind in Bezug auf Elektro- und Netzwerkanschlüsse gut erschlossen.

6.6 Betriebs- und Folgekosten

Hinsichtlich der künftigen Nutzung wird von folgenden Annahmen ausgegangen:

- | | |
|--|-----------------|
| - Heiz- und Nebenkosten (ca. 10% der Mietzinseinnahmen): | 95'000 Franken |
| - Nebenkosten zu Lasten der Liegenschaft (nicht auf die Mieter umwälzbar): | 20'000 Franken |
| - Leerstandskosten: | 50'000 Franken |
| - Areal- und Gebäudemanagement: | 180'000 Franken |
| - Hauswartung (Facility Management): | 80'000 Franken |

Zum jetzigen Zeitpunkt kann noch keine definitive Aussage dazu gemacht werden, ob das Areal- und Gebäudemanagement sowie das Facility Management als externe Dienstleistung eingekauft oder ob entsprechende Personen angestellt werden, was kostenmässig neutral ausfallen sollte. Dieser Entscheid erfolgt rechtzeitig im Hinblick auf die geplante Betriebsaufnahme im Jahr 2020.

Zusammengefasst betragen die jährlich wiederkehrenden Betriebs- und Folgekosten zukünftig voraussichtlich insgesamt 425'000 Franken. Gegenüber den heutigen Kosten von 130'000 Franken jährlich entstehen zusätzliche neue Ausgaben in Höhe von **295'000 Franken** und sind Bestandteil des beantragten Gesamtbetrags.

Die Kosten für Elektrizität und Wasser werden von den Mietern getragen.

6.7 Unterhaltskosten

Für die künftigen Unterhaltskosten wird mittelfristig von einem Durchschnitt von rund 1% der Neubaukosten ausgegangen, also etwa 500'000 Franken pro Jahr. Gegenüber heute reduzieren sich die Kosten von rund 700'000 Franken um 200'000 Franken, da die künftigen Mieter den Unterhalt für ihre Einrichtungen selber übernehmen müssen, und weil nach der Fertigstellung der Gesamtsanierung das Gebäude insgesamt wieder in einem sehr guten Zustand sein wird.

Der Gebäudeunterhalt wird wie bisher über das Unterhaltsbudget für die Hochbauten im Verwaltungsvermögen finanziert.

6.8 Kostenentwicklung Kaserne

In der nachfolgenden Tabelle sind die bisherigen Einkünfte und Erträge den Zukünftigen, nach Fertigstellung des Umbaus, gegenübergestellt.

Die Ist-Mieteinnahmen basieren zu einem Teil auf den Berechnungsvorgaben des internen Mietreglements. Der andere Teil besteht aus externen Einnahmen aus der Vermietung an die FHNW.

Für die Berechnung der zukünftigen Mieteinnahmen im Bereich Gastronomie wird eine marktübliche und ortsgebundene Rohbaumiete zugrunde gelegt.

<i>Erträge/ Aufwände</i>	<i>Ist, in Franken (vor Umbau/Sanierung)</i>	<i>Plan, in Franken (nach Umbau/Sanierung)</i>
Total Mieteinnahmen brutto	763'000	948'500
<i>Interne Miete</i>	-463'000	
Total Betriebs- und Folgekosten Gebäude	-130'000	-425'000
Nettoerträge Vermietung	170'000	523'500
Total Unterhaltskosten (Eigentümer)	-700'000	-500'000
Deckungsbeitrag an Kapitalkosten	-530'000	23'500

6.9 Gesamtkantonaler Aufwand

Abhängig von den künftigen Mietern kann davon ausgegangen werden, dass die Mietzinseinnahmen die entstehenden Kosten für Gebäudemanagement, Hauswartung, Heiz- und Nebenkosten der allgemeinen Flächen sowie Leerstandskosten und Unterhalt (neu mit rund 1% der Neubaukosten veranschlagt) decken werden und der Kasernenhauptbau ohne Subventionen oder

Zuschüsse betrieben werden kann, der Kanton Basel-Stadt aber die Kapitalkosten in der Höhe von rund 1'900'000 Franken² pro Jahr für das Gebäude übernehmen muss.

7. Termine

Für die Umsetzung des Projekts wird von folgenden Grobterminen ausgegangen:

Vorprojekt	April 2015
Bauprojekt	Februar 2016
Baubewilligung	Juni 2016
Baubeginn Vorbereitungsarbeiten	Februar 2017
Baubeginn Sanierung und Umbau	August 2017
Bezug	Januar 2020

Nach Beendigung der Hauptarbeiten für die Gesamtsanierungs- und Umbaumassnahmen des Kasernenhauptbaus wird ca. 2019 das vom Grossen Rat 2012 bereits bewilligte Projekt „Aufwertung Klingentalweglein“³ mit den Schnittstellen zum Kasernenhauptbau und dem Aussenbereich des Ausstellungsraumes Klingental realisiert werden können (vgl. dazu auch Kap. 2.5).

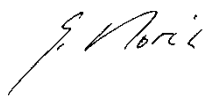
8. Formelle Prüfungen

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

9. Antrag

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

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Dr. Guy Morin
Präsident



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin

Beilagen

- Projektdokumentation
- Entwurf Grossratsbeschluss

² Annahmen: aktivierte Baukosten: rund Fr. 46 Mio. (Fr. 41'800'000+Fr. 3'017'000+Fr. 1'250'000); Restbuchwert 2015: Fr. 2'000'000; anrechenbarer Landwert (wird nicht abgeschrieben): Fr. 108'000; Nutzungsdauer von 40 Jahren, 3% kalk. Zins

³ GRB 12/06/11.1G vom 8. Februar 2012 (P111009)

Grossratsbeschluss

Ratschlag

Kasernenhauptbau Gesamtsanierung und Umbau zum Kultur- und Kreativzentrum

(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 die Gesamtsanierung und den Umbau des Kasernenhauptbaus werden Ausgaben in der Höhe von Fr. 44'612'000 bewilligt. Diese Ausgaben teilen sich wie folgt auf:
 - Fr. 39'900'000 für die bauliche Gesamtsanierung und Umbau des Kasernenhauptbaus Basel zu Lasten Investitionsbereich 4 „Hochbauten im Verwaltungsvermögen, Teil Bildung“. Diese teilen sich wiederum wie folgt auf:
 - Fr. 36'125'000 für die Gesamtsanierung und den Umbau sowie
 - Fr. 3'775'000 für den Abbruch des Zwischentrakts(Finanzdepartement, Immobilien Basel-Stadt, Pos. 4220.747.21000
(Index 122.7 Punkte, Stand April 2015, Baukostenindex Nordwestschweiz – Hochbau)
 - Fr. 3'017'000 für Mehraufwendungen bei der baulichen Gesamtsanierung und Umbau des Kasernenhauptbaus Basel, um während der Bauzeit auf dem Kasernenareal Veranstaltungen durchführen zu können, zu Lasten Investitionsbereich 4 „Hochbauten im Verwaltungsvermögen, Teil Bildung“.
(Finanzdepartement, Immobilien Basel-Stadt, Pos. 4220.747.21000)
(Index 122.7 Punkte, Stand April 2015, Baukostenindex Nordwestschweiz – Hochbau)
 - Fr. 1'250'000 für technische Betriebseinrichtungen und Mobiliar zu Lasten Investitionsbereich 7 „Kultur“
(Präsidialdepartement, Pos. 350505000000)
(Index 122.7 Punkte, Stand April 2015, Baukostenindex Nordwestschweiz – Hochbau)
 - Fr. 150'000 für die Arbeiten der Archäologischen Bodenforschung Basel-Stadt im Rahmen der Arbeiten für die Gesamtsanierung und den Umbau des Kasernenhauptbaus Basel zu Lasten der Erfolgsrechnung des Präsidialdepartements
 - Fr. 295'000 für die Betriebs- und Folgekosten für das Gebäude (jährlich wiederkehrend) zu Lasten der Erfolgsrechnung des Präsidialdepartements

Dieser Beschluss ist zu publizieren. Er untersteht dem Referendum.

Ratschlag

Kasernenhauptbau

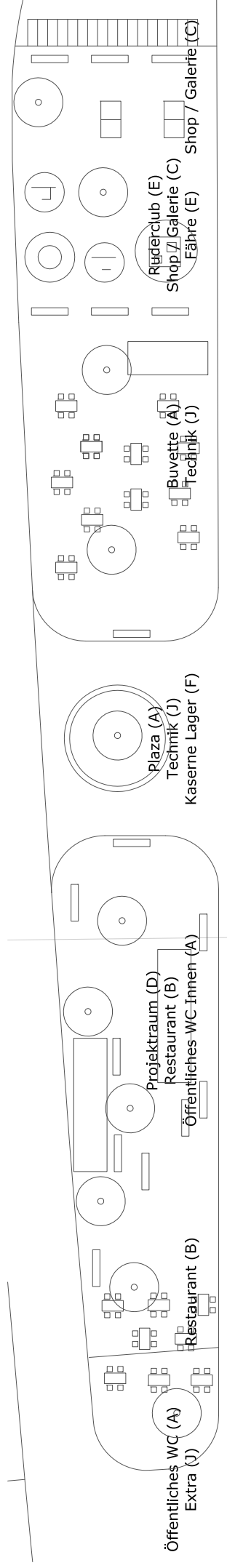
Gesamtsanierung und Umbau zum Kultur- und Kreativzentrum

Projektdokumentation



September 2015

KASERNE HAUPTBAU UMBAU UND GESAMTSANIERUNG ZUM KULTUR- UND KREATIVZENTRUM
FOCKETYN DEL RIO STUDIO - CARETTA WEIDMANN - SCHNETZER PUSKAS INGENIEURE



VORPROJEKT

Siedelbau & Architektur – Hochbaulager

01-Oberegeschoss

1/100

Blatt 2

Gezeichnet: 2023/03/20

Geprüft: 2023/03/20

Proj. Nr.: 2100001

Blatt-Nr.: 01

Blatt-Titel: 01-Oberegeschoss

1/100

Blatt 2

[illegible]

Architectural floor plan of the 1st floor (1. OG) of the 'COOP-HAUS AIGLE' in Lausanne. The plan shows a long, narrow building with a central corridor and various rooms including offices, meeting rooms, and a large open space. A small section on the right is labeled 'ERGESSCHLOSS'. The plan is oriented with North at the top.

Institution (H)

Städtebau & Architektur - Hochbauentwurf

VORPROJEKT

03. Obergeschoss

1/100

Client: GÖRNER WERKSTÄTTE

Location: 2070202-12

Scale: 1:250

Project: 21000478

Project Name: 03. Obergeschoss

1/100

Client: GÖRNER WERKSTÄTTE

Location: 2070202-12

Scale: 1:250

Project: 21000478

Project Name: 03. Obergeschoss

1/100

Architectural floor plan of the ground floor (GESCHOSS) of the Casemate d'Orp. The plan shows a long, narrow building with a central corridor, multiple rooms, and a large hall. The building is situated on a hillside, with a road and a parking area visible outside. The plan includes a scale bar and a north arrow.

[illegible]

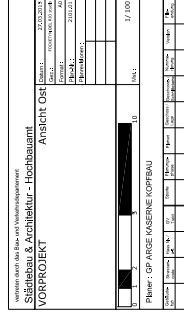
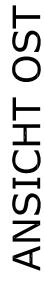
KASERNE HAUPTBAU UMBAU UND GESAMTSANIERUNG ZUM KULTUR- UND KREATIVZENTRUM
FOCKETYN DEL RIO STUDIO - CARETTA WEIDMANN - SCHNETZER PUSKAS INGENIEURE

Architectural drawing of the 'AN SIGHT' building facade. The drawing shows a long, narrow structure with a central entrance and a large, angled section on the right. The facade is characterized by a series of vertical lines and a central entrance with a small, angled roof. The drawing is oriented vertically, with the building's length running from top to bottom. The right side of the drawing shows a large, angled section that appears to be a ramp or a large window. The overall style is minimalist and architectural.

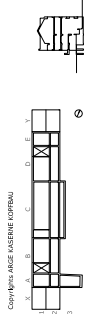
Kanton Basel-Stadt

[illegible]

KASERNE HAUPTBAU UMBAU UND GESAMTSANIERUNG ZUM KULTUR- UND KREATIVZENTRUM
FOCKETYN DEL RIO STUDIO - CARETTA WEIDMANN - SCHNETZER PUSKAS INGENIEURE



KASERNE HAUPTBAU UMBAU UND GESAMTSANIERUNG ZUM KULTUR- UND KREATIVZENTRUM
FOCKETYN DEL RIO STUDIO - CARETTA WEIDMANN - SCHNETZER PUSKAS INGENIEURE



Kanton Basel-Stadt

[illegible]

KASERNE HAUPTBAU UMBAU UND GESAMTSANIERUNG ZUM KULTUR- UND KREATIVZENTRUM
FOCKETYN DEL RIO STUDIO - CARETTA WEIDMANN - SCHNETZER PUSKAS INGENIEURE



weiteren durch die Baue und Wohnanpassungen

Städtebau & Architektur - Hochbauamt

VORPROJEKT

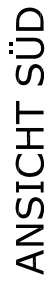
Ansicht Nord

Gezeichnet	Gezeichnet am	Datum	Blatt Nr.	Blatt von	Blatt zu
Geprüft	Geprüft am	Datum	Blatt Nr.	Blatt von	Blatt zu
Bauherr	Bauherr am	Datum	Blatt Nr.	Blatt von	Blatt zu

Maßstab: 1/100

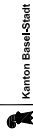
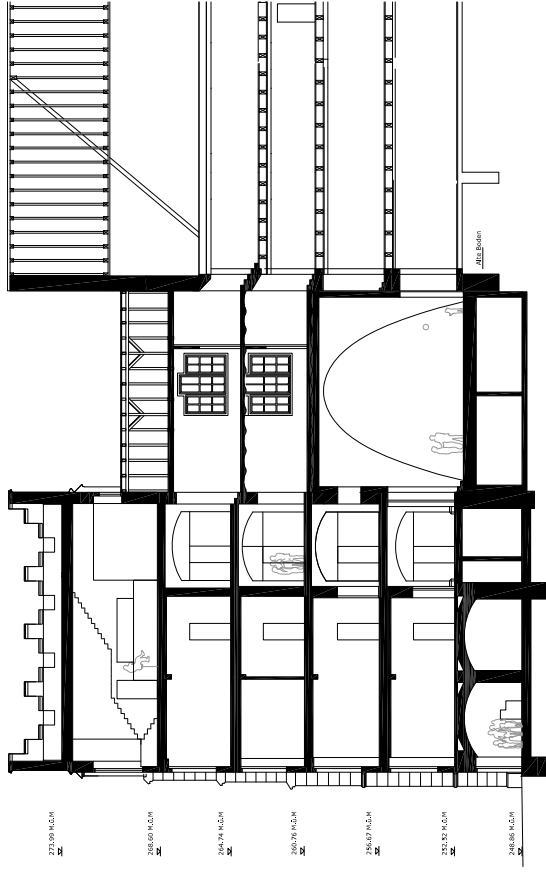
Pflanz: OP ARGE KASERNE (ORTBAU)

KASERNE HAUPTBAU UMBAU UND GESAMTSANIERUNG ZUM KULTUR- UND KREATIVZENTRUM
FOCKETYN DEL RIO STUDIO - CARETTA WEIDMANN - SCHNETZER PUSKAS INGENIEURE

[illegible]

KASERNE HAUPTBAU UMBAU UND GESAMTSANIERUNG ZUM KULTUR- UND KREATIVZENTRUM
FOCKETYN DEL RIO STUDIO - CARETTA WEIDMANN - SCHNETZER PUSKAS INGENIEURE

Coop/Int's ARGE KASERNE KOPFBAU

[illegible]

KASERNE HAUPTBAU UMBAU UND GESAMTSANIERUNG ZUM KULTUR- UND KREATIVZENTRUM
FOCKETYN DEL RIO STUDIO - CARETTA WEIDMANN - SCHNETZER PUSKAS INGENIEURE

Coordinating ARGE KASERNE KOPFBAU



Kanton Basel-Stadt

verfügen durch das Bau- und Verkehrswesen

Städtebau & Architektur

VORPROJEKT

Platzer: GP ARGE KASERNE K

0 1 2 3

GP ARGE KASERNE K	GP ARGE KASERNE K	GP ARGE KASERNE K	GP ARGE KASERNE K
Baujahr	Baujahr	Baujahr	Baujahr
GP ARGE KASERNE K	GP ARGE KASERNE K	GP ARGE KASERNE K	GP ARGE KASERNE K

Original by	Signature date	Name date	Drawn date
----------------	-------------------	--------------	---------------