



Finanzdepartement des Kantons Basel-Stadt

Jahresbericht 2022

Hochbauten im
Verwaltungsvermögen

Basel, im Mai 2023

Inhaltsverzeichnis

1. Management Summary	3
2. Hochbauten im Verwaltungsvermögen	4
2.1 Portfoliostruktur	4
2.2 Immobilienmanagement	5
2.3 Bestandesänderungen	6
3. Leitstrategie Nachhaltigkeit	7
3.1 Werterhaltung	7
3.2 Flächeneffizienz	8
3.3 Energie	8
4. Kennzahlen	11
4.1 Kennzahlen Werterhaltung	11
4.2 Kennzahlen Fläche	13
4.3 Kennzahlen Energie	14
5. Wichtigste Projekte	16
5.1 Planungen	16
5.2 Neubauten	17
5.3 Sanierungen und Erweiterungen	20
6. Ausblick	28

Impressum

Datum der Veröffentlichung: 25. April 2023, Herausgeber/Redaktion Immobilien Basel-Stadt, Fischmarkt 10, 4001 Basel, Foto Titelseite: Robi Bachgraben, Ersatzneubau. Fotografie: © Zebra Fotografie, Lukas Gysin. Der Jahresbericht ist digital erhältlich.

1. Management Summary

Die Tätigkeiten für die Hochbauten im Verwaltungsvermögen orientieren sich am Aspekt der Nachhaltigkeit. Die Schwerpunkte liegen bei der langfristigen Werterhaltung und Energieoptimierung der Gebäude, der wirtschaftlichen Raumnutzung und der Optimierung des Immobilienbestandes. Die gesetzlichen und die übergeordneten kantonalen Vorgaben des Legislaturplans werden in den strategischen Handlungsrahmen für die Liegenschaften direkt einbezogen.

Beim nachhaltigen Umgang mit den Immobilien des Kantons steht die Balance zwischen gesellschaftlichen, ökologischen und ökonomischen Aspekten im Zentrum.

Das Verwaltungsvermögen besteht aus den Vermögenswerten, die dem Staat unmittelbar zur Erfüllung seiner öffentlich-rechtlich festgelegten Verwaltungsaufgaben auf längere Zeit dienen. Die Hochbauten bilden ein Portfolio aus aktuell 721 Gebäuden, darunter Schulen, Kulturbauten, Verwaltungs- und Betriebsgebäude. Der Wiederbeschaffungswert beträgt rund 4,824 Mia. Franken (Neuwert Gebäudeversicherung 2022).

Das konsequente Verfolgen der Strategie Werterhaltung in den letzten Jahren führte schrittweise zu einer Umgestaltung des Portfolios im Hinblick auf den Gebäudezustand. Der Anteil an Liegenschaften in mittlerem und gutem Zustand ist seit 2011 von 76% auf 97% gestiegen, während der Anteil an Liegenschaften in schlechtem Zustand von 24% auf 3% gesunken ist. Der durchschnittliche Portfoliozustand beträgt 82% des Neuwerts. 2022 betrug der Finanzaufwand Werterhaltung 101,3 Mio. Franken. Die Werterhaltungsquote, welche die Ausgaben für werterhaltende Massnahmen in Bezug zum Portfolioneuwert setzt, betrug 2022 2,1% (2021: 2,6%).

Eine weitere Herausforderung an die Ressourcen des Kantons stellen bauliche Anpassungen aufgrund geänderter betrieblicher Anforderungen dar. Mit Investitionen in der Höhe von 122,4 Mio. Franken (2021: 121,1 Mio. Franken) zeigt die Rechnung im Vergleich zum Vorjahr eine vergleichbare Grössenordnung bei Investitionsvorgaben von 144,1 Mio. Franken (2021: 151,0 Mio.).

Durch die konsequente Umsetzung des strategischen Flächenmanagements wird eine nachhaltige Raumnutzung sichergestellt. Dadurch konnte seit 2007 die Bürofläche pro Arbeitsplatz um über ein Viertel von 20,9m² auf 14,9m² pro Arbeitsplatz reduziert werden.

Der Anteil der erneuerbaren Energien am Gesamtenergieverbrauch des Kantons beträgt im Berichtsjahr 92,1%. Per 31.12.2022 waren 49 Fotovoltaik Anlagen auf 68 Dächern und einer Fassade in Betrieb mit einem erwarteten Ausbaupotenzial auf über 100 Anlagen, welche einen jährlichen Solarertrag von rund 9 GWh generieren werden. Die kantonale Verwaltung will die direkten energiebedingten Treibhausgasemissionen auch im Bereich der Hochbauten im Verwaltungsvermögen weiter senken und das Klimaschutz-Ziel «Netto-Null» in Wahrnehmung ihrer Vorbildrolle bereits 2030 erreichen.

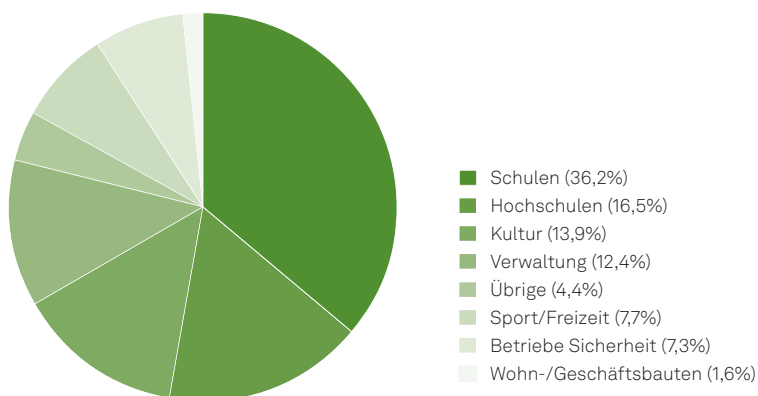
2. Hochbauten im Verwaltungsvermögen

Das Verwaltungsvermögen besteht aus den Vermögenswerten, die dem Staat unmittelbar zur Erfüllung seiner öffentlich-rechtlich festgelegten Verwaltungsaufgaben auf längere Zeit dienen. Die Hochbauten bilden ein Portfolio aus aktuell 721 Gebäuden, darunter Schulen, Kulturbauten, Verwaltungs- und Betriebsgebäude. Sie entsprechen einem Wiederbeschaffungswert von rund 4.824 Mio. Franken (Neuwert Gebäudeversicherung 2022).

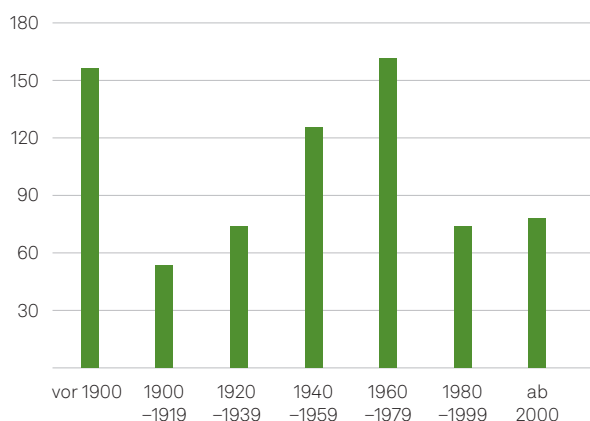
2.1 Portfoliostruktur

Entsprechend der Zweckbestimmung und der Auslegung der Gebäude wird das Portfolio in acht Segmente gegliedert. Mehr als die Hälfte des Portfolio-werts ist den Segmenten «Schulen» und «Hochschulen» zugeordnet.

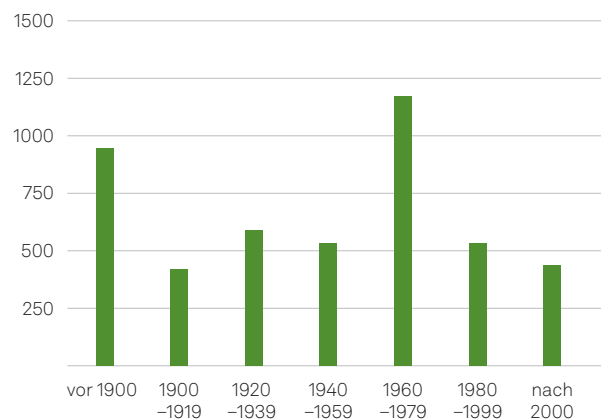
Anteil der Segmente am Portfoliowert
(rund 4.8 Mio. per 31.12.2022)



Gebäude pro Alterskategorie
Anzahl



Gebäudewert pro Alterskategorie
(Mio. Franken)



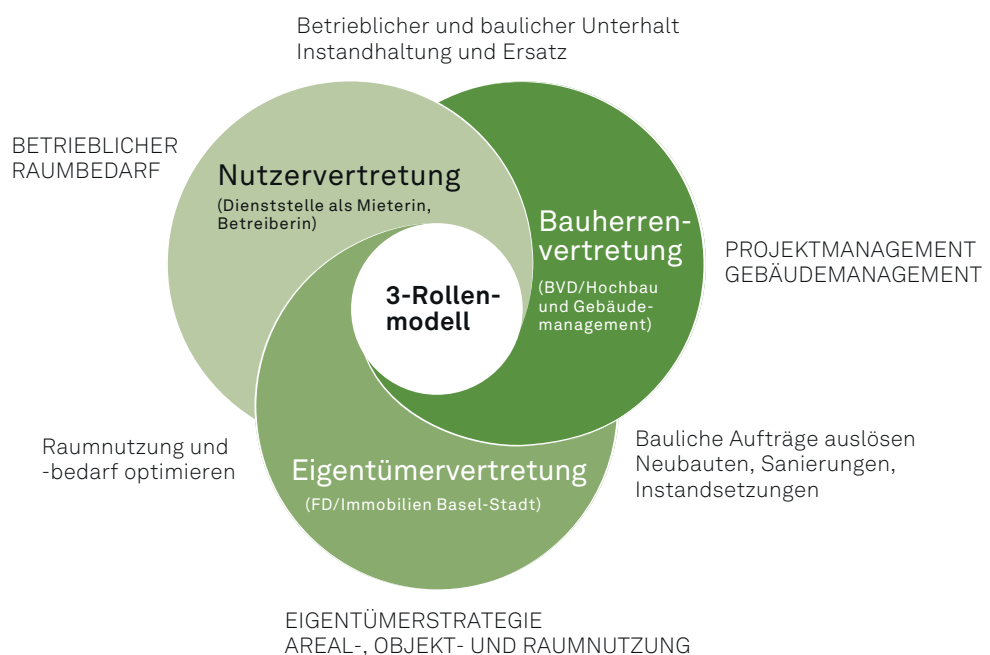
Die Altersstruktur der Hochbauten im Verwaltungsvermögen umspannt einen Zeitraum von rund 750 Jahren. Das älteste Gebäude stammt aus dem Jahr 1274 (Kleines Klingental), das jüngste wurde 2022 fertiggestellt (Fachmaturitätsschule, Erweiterung TSB). Rund ein Sechstel des Portfolios (16% bzw. 766 Mio. Franken) weist ein Gebäudealter von 30 bis 50 Jahren auf (Baujahre 1973 bis 1992) und befindet sich in einem guten Gebäudezustand.

2.2 Immobilienmanagement

Das Immobilienmanagement von Basel-Stadt basiert auf einem strategischen Handlungsrahmen mit aufeinander abgestimmten Planungsinstrumenten. Auslöser für bauliche Massnahmen sind entweder die Bedarfsstrategie eines Nutzers, die Unterhaltsstrategie für Bestandsbauten oder Eigentümerinitiativen zur Umsetzung politischer Vorgaben (z.B. Klimaziele, Fotovoltaik, Schulstandards, Büroflächen).

Das Immobilienportfolio des Verwaltungsvermögens wird von Immobilien Basel-Stadt in Zusammenarbeit mit dem Hochbauamt und den Nutzern bewirtschaftet und gesteuert. Das 2006 zu diesem Zweck eingeführte 3-Rollenmodell ist ein Betreibermodell, welches die Verantwortlichkeiten und Kompetenzen der im Planungs- und Investitionsprozess beteiligten Partner regelt. Es ist gut etabliert und hat sich in den letzten Jahren grundsätzlich bewährt.

Im Rahmen der Generellen Aufgabenprüfung (GAP) für die Legislaturperiode 2017-2021 wurden das Konzept und die Ausführungsbestimmungen zum Investitionsablauf (3-Rollen-Modell) insbesondere hinsichtlich Einfluss auf die Höhe der Baukosten untersucht. Das Konzept wurde durch die Untersuchung bestätigt. Einzelne Optimierungen in den Abläufen sind seit 2022 in Umsetzung.



2.3 Bestandesänderungen

Im Rahmen von finanzrechtlichen Bereinigungen werden regelmässig Liegenschaften vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen umgewidmet oder umgekehrt. Dabei gilt das Prinzip der mehrheitlichen Nutzung. Gemäss Finanzhaushaltsgesetz sind jene Liegenschaften dem Verwaltungsvermögen zuzuordnen, die unmittelbar der Erfüllung öffentlich-rechtlich festgelegter Verwaltungs- bzw. Staatsaufgaben auf längere Zeit dienen. Im Finanzvermögen befinden sich diejenigen Liegenschaften, die nicht unmittelbar der Erfüllung einer staatlichen Aufgabe dienen.

Portfoliozugänge	Kommentar
Leonhardsgraben 40	Widmung ins Verwaltungsvermögen
Leonhardsstrasse 23	Widmung ins Verwaltungsvermögen
Steinengraben 47	Widmung ins Verwaltungsvermögen
Steinengraben 49	Widmung ins Verwaltungsvermögen
Socinstrasse 57–57a	Widmung ins Verwaltungsvermögen
Socinstrasse 55a–59	Widmung ins Verwaltungsvermögen
Portfolioabgänge	
Zeughausstrasse 2, Lagergebäude	Rückbau
Bäumlihofstrasse 428	Umwidmung ins Finanzvermögen
Parzellen 1984, 1985, 1986, 1989, Sektion 8 GB Basel, Bäumlihofstrasse (unbebaut)	Umwidmung ins Finanzvermögen
7/10 Miteigentumsanteil der Parzelle 0157, Sektion B GB Basel, Lenzenweg, Bettingen (unbebaut)	Umwidmung ins Finanzvermögen
Parzelle 0722, 0736, 0748, Sektion B, GB Basel Lenzenweg, Bettingen (unbebaut)	Umwidmung ins Finanzvermögen
Parzelle 0723, Sektion B, GB Basel Am Buchholzweg, Bettingen (unbebaut)	Umwidmung ins Finanzvermögen
Parzelle 0793, Sektion B, GB Basel Buchholz, Bettingen (unbebaut)	Umwidmung ins Finanzvermögen
Parzelle 0942, Sektion B, GB Basel Buchweg, Bettingen (unbebaut)	Umwidmung ins Finanzvermögen
Parzelle 0996, Sektion B, GB Basel Im Lauber, Bettingen, Lenzenweg 152 (unbebaut)	Umwidmung ins Finanzvermögen
Parzelle 1167, Sektion B, GB Basel Lauberweg, Bettingen (unbebaut)	Umwidmung ins Finanzvermögen

Tabelle: Bestandesänderungen im Portfolio Verwaltungsvermögen (2022)

3. Leitstrategie Nachhaltigkeit

Die Tätigkeiten für die Hochbauten im Verwaltungsvermögen orientieren sich am Aspekt der Nachhaltigkeit. Die Schwerpunkte liegen bei der langfristigen Werterhaltung und Energieoptimierung der Gebäude, der wirtschaftlichen Raumnutzung und der Optimierung des Immobilienbestandes. Die gesetzlichen und die übergeordneten kantonalen Vorgaben des Legislaturplans werden in den strategischen Handlungsrahmen für die Liegenschaften direkt einbezogen. Ziel ist der nachhaltige Umgang mit allen Immobilien des Kantons, indem eine langfristige Balance zwischen den ökonomischen, ökologischen und gesellschaftlichen Aspekten angestrebt wird.

Im Verwaltungsvermögen spielt der gesellschaftliche Aspekt der Nachhaltigkeit bei Raumbedarfs- und Nutzungsoptimierungen eine wichtige Rolle. Der ökonomische Aspekt kommt bei der Werterhaltung und in der wirtschaftlichen Raumnutzung zum Ausdruck. Im Bereich der ökologischen Nachhaltigkeit liegt ein spezieller Akzent auf der Energieeffizienz von Gebäuden und der Nutzung von erneuerbaren Energien.

Als erster Kanton der Deutschschweiz hat der Kanton Basel-Stadt 2018 erfolgreich einen Green Bond emittiert. Er leistet damit einen Beitrag zur Entwicklung nachhaltiger Anlagelösungen und ermöglicht den Kapitalgebern eine nachhaltige Kapitalanlage. Über Green Bonds finanzierte Projekte zeichnen sich durch eine hohe Energieeffizienz, eine ökologische Bauweise und eine gemischte Nutzerstruktur aus.

Die Nachhaltigkeit als leitende Portfoliostrategie bestimmt auch die strategischen Schwerpunkte kommender Jahre: Die Werterhaltung und Energieoptimierung der Gebäude, die wirtschaftliche Raumnutzung und die Optimierung des Immobilienbestandes.

3.1 Werterhaltung

Definition

Die Werterhaltung wird definiert als umfassende Instandhaltung, Instandstellung und Erneuerung gemäss SIA-Norm 469 – erweitert um Anpassungen an gesetzliche Vorschriften, Energieoptimierung und Erdbebenertüchtigung².

Unterhaltsplanung

Der bautechnische Zustand ist ein Indikator dafür, welche werterhaltenden Baumassnahmen zu welchem Zeitpunkt in Angriff genommen werden müssen. Er wird für die Hochbauten im Verwaltungsvermögen mit Hilfe der Software Stratus bewertet und als Prozentwert zum Neuwert ausgedrückt. 100% entsprechen einem Neubau und 50% einem nicht mehr nutzbaren Gebäude. Ein Zustand von 70–85% des Neuwerts entspricht einem mittleren Zustand. Werte unter 70% gelten als schlecht und Gebäude mit einem Zustandswert

²Die erweiterte Definition geht über den durch Stratus prognostizierten Bedarf hinaus und umfasst alle Massnahmen, die für die langfristige Nutzbarkeit der Hochbauten im Verwaltungsvermögen notwendig sind. Als Richtlinie dient der «Katalog für die Abgrenzung der abziehbaren Liegenschaftskosten von den nicht abziehbaren Anlagekosten» der Steuerverwaltung BS.

von über 85% befinden sich einem guten baulichen Zustand. Für das Portfolio der Hochbauten im Verwaltungsvermögen wird ein Zustandswert von durchschnittlich 80% des Neuwerts angestrebt. Dieser Wert garantiert eine ökonomisch optimale Werterhaltung des Gebäudebestands. Auf der Grundlage von regelmässig aktualisierten Liegenschaftsbewertungen werden Instandsetzungen rechtzeitig geplant und mit betrieblich notwendigen Anpassungen koordiniert. Seit dem Projekt Werterhaltung 2009, welches die Zustandserfassung aller Hochbauten im Verwaltungsvermögen und den Nachweis der für Werterhaltung benötigten Mittel beinhaltete, ist es über die letzten Jahre gelungen, den aus Sicht der Nachhaltigkeit wichtigen Planungshorizont auch für den Unterhalt zu erweitern und mit der Investitionsplanung zu koordinieren.

Erdbebensicherheit

Nebst dem bautechnischen Zustand ist auch die Erdbebensicherheit ein bedeutender Auslöser für werterhaltende Baumassnahmen. Aufgrund der seit 2013 durchgeführten Analysen aller Gebäude des Verwaltungsvermögens ist der Handlungsbedarf im Portfolio bekannt. Ertüchtigungsmassnahmen erfolgten im Rahmen von laufenden Sanierungen und Umbauten oder sind in Planung. Eine besondere Herausforderung stellen dabei die historischen Gebäude dar.

3.2 Flächeneffizienz

Strategisches Flächenmanagement

Die Zielsetzung des strategischen Flächenmanagements besteht in der Sicherstellung einer nachhaltigen Raumnutzung. Damit soll eine Reduktion des Flächenbedarfs pro Arbeitsplatz und der Raumkosten pro Arbeitsplatz erreicht werden. Dies wurde im Verlauf der letzten Jahre Schritt für Schritt umgesetzt und soll auch zukünftig weiterverfolgt werden. Mit der konsequenten Anwendung des internen Mietreglements wird einer Ausdehnung der Büroflächen aktiv entgegengewirkt.

Die optimale Nutzung der vorhandenen Flächen und die Planung der künftig benötigten Flächen können nur in enger Zusammenarbeit zwischen Immobilien Basel-Stadt als Eigentümervertreterin, dem Hochbauamt als Baufachorgan und den betroffenen Departementen und Dienststellen als Nutzern erfüllt werden.

3.3 Energie

Der Klimaschutz ist im neuen Legislaturplan 2021-2025 als einer von drei Schwerpunkten festgehalten. Gemäss Energiegesetz gilt aktuell das Ziel, dass der jährliche Ausstoss an Treibhausgasen pro Jahr bis 2050 auf 1 Tonne CO₂ pro Person reduziert wird. Der Gegenvorschlag zur Kantonalen Volksinitiative «für ein klimagerechtes Basel Klimagerechtigkeitsinitiative» sieht vor, dass der Ausstoss an Treibhausgasemissionen im Kanton Basel-Stadt bis 2037 Netto-Null beträgt. In Wahrnehmung ihrer Vorbildrolle soll die kantonale Verwaltung dieses Ziel bereits per 2030 erreichen. Dies bedeutet, dass die di-

rekten energiebedingten Treibhausgasemissionen im Bereich der Gebäude im Verwaltungsvermögen bis auf null gesenkt werden sollen.

Klimaneutrale Verwaltung und Energiestandards

Für Bauten im Verwaltungs- und Finanzvermögen des Kantons gelten erhöhte Minimalanforderungen an die Energienutzung. Im Verwaltungsvermögen gilt seit 2008 das Ziel «Klimaneutrale Verwaltung». Dazu wird für Neubauten der Minergie-P Standard angestrebt, für bestehende Bauten die Minergie-Modernisierung. Mit der am 1. Oktober 2017 in Kraft gesetzten Verordnung zum Energiegesetz wurde dieser Standard nochmals angehoben: Neubauten im Verwaltungsvermögen müssen die Standards Minergie-A oder Minergie-P erreichen oder sie müssen kompatibel mit dem SIA-Effizienzpfad Energie (SIA-Merkblatt 2040) sein.

Alle Neubauten müssen einen Teil der benötigten Elektrizität selber erzeugen und bei Gesamt- und Dachsanierungen muss der Einsatz einer Fotovoltaik-Anlage geprüft werden. Bei Ersatz bestehender Wärmeerzeugungsanlagen muss ein System basierend auf erneuerbarer Energie eingesetzt werden. Noch vorhandene fossile Heizungssysteme in Gebäuden des Verwaltungsvermögens müssen bis 2030 durch erneuerbare Systeme ersetzt oder an das Fernwärmenetz angeschlossen werden. Auch besteht neu die Pflicht, Betriebsoptimierungen der Gebäudetechnik durchzuführen und periodisch zu wiederholen. Bei sämtlichen Bauprojekten wird dem energetischen Aspekt Rechnung getragen. Mittels eines Energiechecks wird überprüft, ob das Gebäude und die geplanten Massnahmen den geforderten Energiestandards genügen.

Die kantonale Verwaltung will die direkten energiebedingten Treibhausgasemissionen auch im Bereich der Hochbauten im Verwaltungsvermögen weiter senken, und das Klimaschutz-Ziel «Netto-Null» in Wahrnehmung ihrer Vorbildrolle bereits 2030 erreichen.

Verbrauchsziele Grossverbraucher

Unter den Hochbauten im Verwaltungsvermögen befinden sich einige Objekte, welche einen jährlichen Wärmeenergieverbrauch von mehr als 5 GWh aufweisen oder einen jährlichen Elektrizitätsverbrauch von mehr als 0,5 GWh aufweisen. Bei diesen Objekten müssen gemäss Energieverordnung³ der Energieverbrauch analysiert und Massnahmen zur Verbrauchsreduktion realisiert werden. Das Amt für Umwelt und Energie hat im Rahmen der vorgegebenen Ziele im Sinne des Energiegesetzes mit dem Energiemanagement des Bau- und Verkehrsdepartements mittel- und langfristige Verbrauchsziele für die Hochbauten vereinbart.

Eigentümerstrategie Solaranlagen

Der Kanton Basel-Stadt nimmt beim Energie- und Ressourcenverbrauch seit vielen Jahren eine Vorbildrolle ein und fördert den Bau und Betrieb von Anlagen zur Herstellung von emissionsfreiem erneuerbarem Strom. Bereits 2011 verabschiedete der Regierungsrat das Konzept für die Erstellung und den Betrieb von Fotovoltaik- und solarthermischen Anlagen auf Gebäuden des Kantons Basel-Stadt. Im Portfolio vorhandene Dachflächen sollen primär für die Erstellung kantonseigener Solaranlagen genutzt werden. In der

³§ 7 Verbrauchsziele für Grossverbraucher, Energieverordnung (EnV) vom 29. August 2017 (Stand 1. Oktober 2020).

Folge genehmigte der Grosse Rat im Januar 2013 Rat 8,5 Mio. Franken als Rahmenausgabe für die Projektierung und Erstellung von Fotovoltaik-Anlagen auf rund 50 Dächern. Darüber hinaus werden laufend auch Anlagen im Rahmen von Sanierungs- und Neubauprojekten realisiert. Nach der erfolgreichen Umsetzung im Rahmen des Neubaus für das Amt für Umwelt und Energie an der Spiegelgasse 15 wird die Möglichkeit von Fassaden-Fotovoltaik auch im Rahmen von Fassadensanierungen geprüft.

Die Eigentümerstrategie Fotovoltaik beabsichtigt die Leistung eines maximalen Beitrags an die Erreichung der nationalen und kantonalen Klimaschutz-Ziele. Daneben führt ihre konsequente Umsetzung – durch Maximierung der Eigenverbrauchsquote und des Autarkiegrades – zum Erreichen grösstmöglicher Unabhängigkeit von der weiteren Strompreisentwicklung und damit zu einer besseren Planbarkeit der Betriebskosten.

4. Kennzahlen

4.1 Kennzahlen und Werterhaltung

Gesamtausgaben

Im Berichtsjahr entstanden bei den Hochbauten im Verwaltungsvermögen Gesamtkosten für bauliche Massnahmen in der Höhe von 157,7 Mio. Franken (2021: 160,3 Mio. Franken).

Die folgende Tabelle liefert die Aufschlüsselung nach Finanzgefäss sowie den Vergleich mit den Vorjahreszahlen:

	R 2022	R 2021	R 2020	R 2019	R 2018	R 2017	R 2016
Erfolgsrechnung							
Unterhalt Hochbauten VV ⁴	28,6	25,9	24,0	22,7	22,3	19,9	20,6
Universitätsliegenschaften ⁵	6,7	13,3	13,9	8,9	9,4	15,3	19,0
Total Erfolgsrechnung	35,3	39,2	37,9	31,6	31,7	35,2	39,6
Investitionsrechnung							
Gebundene Investitionen	59,1	65,4	83,7	113,3	126,6	85,8	86,4
Neue Investitionen	63,3	55,7	46,2	30,8	59,6	111,0	149,2
Total Investitionsrechnung	122,4	121,1	129,9	144,1	186,2	196,8	235,6
Total bauliche Massnahmen	157,7	160,3	167,8	175,7	217,9	232,0	275,2

Tabelle: Entwicklung der finanziellen Mittel für die Hochbauten im Verwaltungsvermögen (in Mio. Franken).

Aufgrund der Schulreform hatte das Investitionsvolumen bis 2015/2016 stark zugenommen und zeigte sich seither rückläufig. Mit Investitionen in der Höhe von 122,4 Mio. Franken (2021: 121,1 Mio. Franken) zeigt die Rechnung eine leichte Zunahme im Vergleich zum Vorjahr.

Walterhaltung

Die Ausgaben für die Werterhaltung der Hochbauten im Verwaltungsvermögen betragen im Berichtsjahr 101,3 Mio. Franken. Die Werterhaltungsquote, welche die Ausgaben für werterhaltende Massnahmen in Bezug zum Portfolioneuwert setzt, betrug 2022 2,1% (2021: 2,6%).

⁴ An dieser Stelle werden nur die den baulichen Unterhalt betreffenden Kostenarten ausgewiesen.

⁵ Der Immofonds ist Bestandteil des Budgets der Universität Basel und ist allen universitätsgenutzten Objekten zugedacht. Für den Jahresbericht werden nur Ausgaben für VV-Liegenschaften gemäss Abrechnung Hochbau (Unterhalt und Bauprojekte) berücksichtigt.

	R 2022	R 2021	R 2020	R 2019	R 2018	R 2017	R 2016	2021/	2022
Werterhaltung (Mio. Franken)	101,3	121,2	133,5	133,0	162,0	179,3	175,5	-19,9	-16,4%
Portfolioneuwert ⁶ (Mio. Franken)	4824,3	4734,0	4673,9	4711,1	4615,6	4779,1	4742,9	+90,3	+1,9%
Werterhaltungsquote	2,1%	2,6%	2,9%	2,8%	3,5%	3,8%	3,7%	-0,5%	

Tabelle: Entwicklung der Werterhaltungsquote.

Die Werterhaltungsquote von 2,1% zeigt eine Veränderung von -0,5% gegenüber dem Vorjahr. Damit liegt sie in einem ökonomisch optimalen Bereich, was auch im Zustandsspiegel des Portfolios sichtbar wird (siehe Folgekapitel).

Portfoliozustand

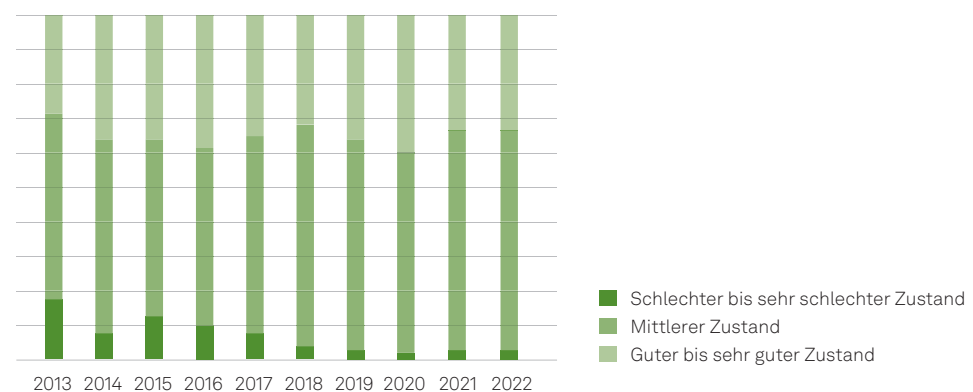
Der durchschnittliche Portfoliozustand beträgt im Berichtsjahr 82% des Neuwerts (2021: 82%). Damit wird der Zielwert für eine nachhaltige Werterhaltung des Portfolios (80%) übertroffen.

Per 31. Dezember 2022 weisen 33% der Gebäude einen guten Zustand (>85% des Neuwerts) und 64% der Gebäude einen mittleren Zustand (70–85% des Neuwerts) auf. 3% des Portfolios befinden sich in einem schlechten Zustand (<70% des Neuwerts). Bei Gebäuden mit der Bewertung «schlechter Zustand» handelt es sich fast ausschliesslich um Objekte, die sich am Ende ihrer Nutzungsdauer befinden oder um Gebäude, bei denen Massnahmen bereits geplant oder in Realisierung sind.

Das konsequente Verfolgen der Strategie Werterhaltung in den letzten Jahren führte schrittweise zu einer Umgestaltung des Portfolios im Hinblick auf den Gebäudezustand, wie Abbildung 6 veranschaulicht: Der Anteil an Liegenschaften in mittlerem und gutem bis sehr gutem Zustand ist seit 2012 von 84% auf 97% gestiegen, während der Anteil an Liegenschaften in schlechtem bis sehr schlechtem Zustand von 16% auf 3% gesunken ist.

Zustandsspiegel Portfolio 2022

Veränderung seit 2013 (Wertanteile) in %

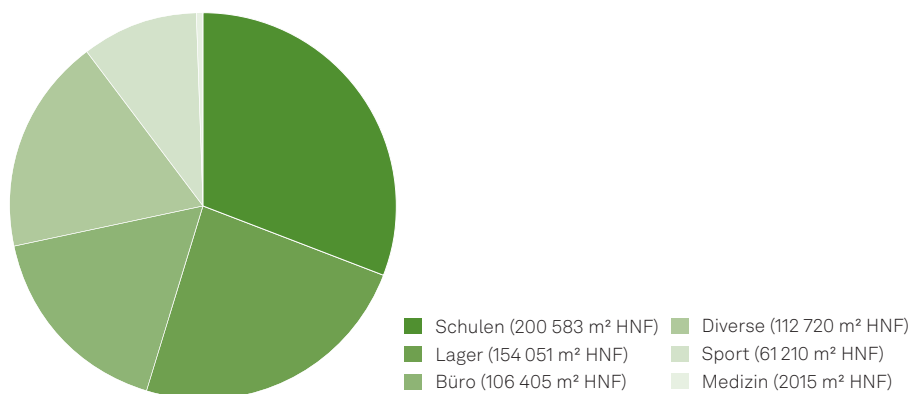


⁶ Neuwert Gebäudeversicherung 2021.

4.2 Kennzahlen Fläche

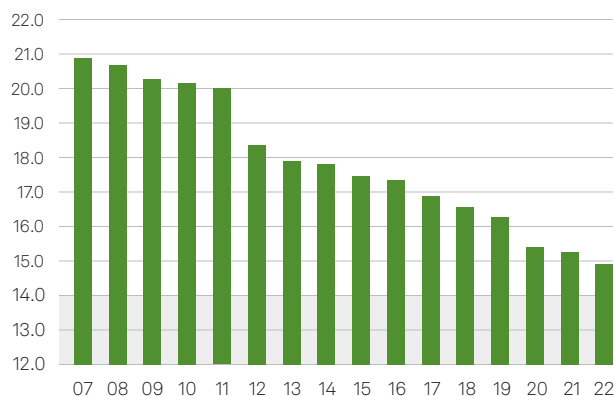
Die kantonale Verwaltung belegt per 1. Januar 2023 eine Hauptnutzfläche (SIA 416) von 636 984m² (Vorjahresperiode: 633 338m²). Die Zunahme ist mit Ausnahme einzelner neu angemieteter Flächen auf Neuaufnahmen im Flächenmanagementsystem zurückzuführen.

Flächenverteilung Hauptnutzfläche (HNF)
(SIA 416)



Die Flächenwerte je Arbeitsplatz sind im Raumbewirtschaftungsreglement festgeschrieben. Der Zielwert für Büroflächen (Hauptnutzfläche HNF 2) liegt bei 12–14m² pro Arbeitsplatz. Mit Meldung von 7139 Arbeitsplätzen (01.01.2022: 6830) reduziert sich die Fläche pro Büroarbeitsplatz gegenüber dem Vorjahr um -0,4m² von 15,3m² auf aktuell 14,9m². Die Reduktion ist mehrheitlich auf Flächenoptimierungen im Rahmen von Umnutzungen zurückzuführen.

Flächenbedarf pro Büroarbeitsplatz [m² HNF2]
Veränderung seit 2007



Im Jahr 2008 betrug die Bürofläche pro Arbeitsplatz 20,9m². Seit Einführung des strategischen Flächenmanagements der Zentralen Raumdienste konnte der spezifische Flächenbedarf der kantonalen Verwaltung um 6,0m² bzw. 28,7% gesenkt werden.

4.3 Kennzahlen Energie

Gesamtenergieverbrauch und Energiemix

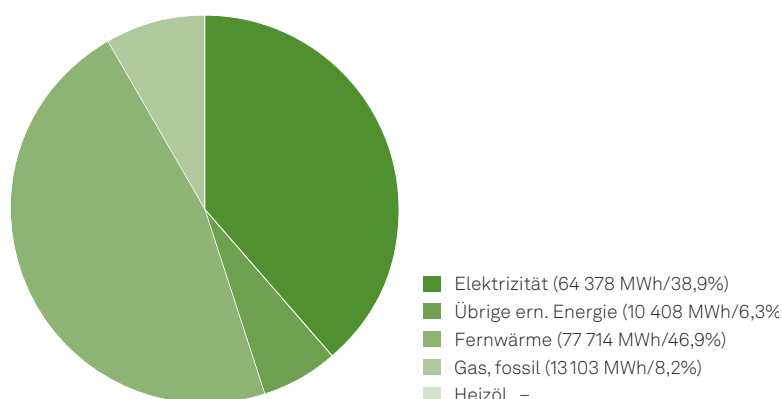
Der effektive Gesamtenergieverbrauch (Wärme und Elektrizität) betrug 2021/2022 165 614 MWh (2019/2020: 141 872 MWh).

Der erneuerbare Anteil am Gesamtenergieverbrauch konnte weiter gesteigert werden, er beträgt aktuell 92,1% (2019/2020: 91,8%). Zu diesem hohen Anteil tragen in Basel die Fernwärme (FW) aus Abfällen und Holz, der Verbrauch an übriger erneuerbarer Energie (Holzfeuerung, Wärmepumpen, Fotovoltaik, erneuerbares Gas, thermische Solaranlagen und Geothermie) und die Elektrizität bei, welche in Form des 100% erneuerbaren IWB-Strom-Mix bezogen wird.

Mit Ersatz der letzten Ölheizung der Hochbauten im Verwaltungsvermögen, welche sich im Zeughaus befunden hatte, konnte der Anteil des Heizöls am Energiemix auf 0% gesenkt und damit ein weiterer Schritt in Richtung Klimaneutralität 2030 gemacht werden.

Den Anteil der Energieträger am Gesamtenergieverbrauch (Wärme und Elektrizität) zeigt folgende Grafik:

Energieverbrauch (effektiv)
2019/20 nach Energieträger



Detaillierte Angaben zum Energieverbrauch kantonaler Bauten werden alle zwei Jahre im Bericht der Fachstelle Energiemanagement des Hochbauamts: «Kantonale Bauten Basel-Stadt: Energie- und Wasserverbrauch» publiziert.

Klimaneutrale Verwaltung (Rahmenausgabenbewilligung)

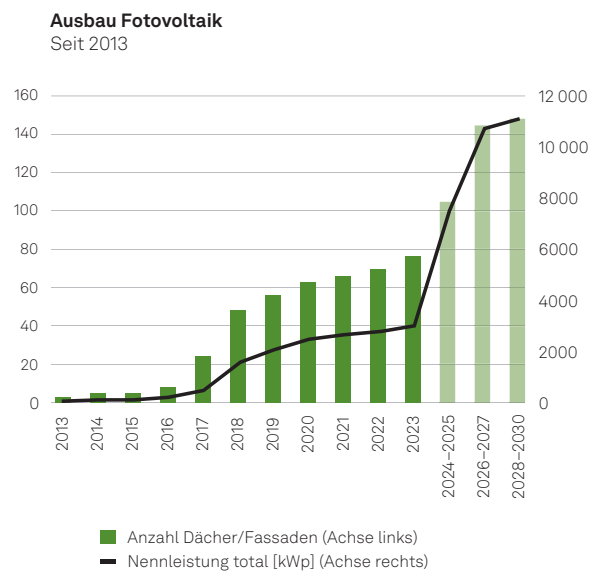
Im Zeitraum von 2015 bis 2020 wurden im Rahmen von 54 Projekten Investitionen in der Höhe von fast 31 Mio. Franken getätigt, um das Ziel einer klimaneutralen Verwaltung durch bauliche Massnahmen zu unterstützen. Über die Lebensdauer der Objekte betragen die Einsparungen der Massnahmen 245 GWh, was rund 24,5 Millionen Litern Heizöl oder über 1200 Tanklastwagen entspricht. Mit der eingesparten Energie könnten rund 16 000 Einfamilienhäuser ein Jahr lang beheizt werden. Die Kosten pro eingesparte kWh betragen weniger als 13 Rappen.

Ausbau Fotovoltaik

Per 31.12.2022 waren im Verwaltungsvermögen 49 Anlagen⁷ auf 68 Dächern und 1 Fassade mit einer Nennleistung von total 2580 kWp⁸ (2021:2488 kWp) in Betrieb. Der erzielbare jährliche Solarertrag beträgt damit 2591,9 MWh (2021: 2483 MWh). Dies entspricht der Deckung des jährlichen Strombedarfs von rund 741 Haushalten⁹ (Vorjahr: 709).

Weitere 52 Anlagen auf 69 Dächern mit einer Nennleistung von total rund 8291 kWp und einem erwarteten Solarertrag von 6190 MWh (1769 Haushalte) sind in Planung oder Ausführung (Grafik: Helle Säulen). Weitere 20 Anlagen, welche zurzeit im Rahmen von Machbarkeitsstudien untersucht werden, sind darin noch nicht enthalten.

Auf Basis des aktuellen Planungsstands kann bis 2030 ein Ausbau auf mehr als 100 Anlagen mit einer gesamten Nennleistung von 11 150 kWp und einem jährlichen Solarertrag von 8994 MWh (2570 Haushalte) Solarertrag prognostiziert werden. Dies sind 14% des aktuellen jährlichen Elektrizitätsverbrauchs von 64 378 MWh.



⁷Eine Anlage kann mehrere Dächer umfassen.

⁸Die maximale Leistung einer Fotovoltaik-Anlage wird in kWp (Kilowatt peak) angegeben.

⁹Bei Annahme eines Haushaltsäquivalents von 3500 kWh pro Jahr.

5. Wichtigste Projekte

Investitionen in die Hochbauten im Verwaltungsvermögen betreffen aktuell rund 100 (2021: 80) Vorhaben aus den Investitionsbereichen Bildung (Schulen, Hochschulen, Jugend Familie Sport, Kultur) und Übrige. Im folgenden Ausschnitt wird der aktuelle Stand zu ausgewählten Vorhaben erläutert.

5.1 Planungen

Kunstmuseum, Sanierung Hauptbau und Annexbau

Das Kunstmuseum Basel beherbergt die älteste öffentliche Kunstsammlung der Welt. Bedeutend ist aber nicht nur die Sammlung. Das 1936 eröffnete Kunstmuseum von Rudolf Christ und Paul Bonatz ist ein aussergewöhnlicher Museumsbau. Das hochrangige Baudenkmal bedarf nun einer grundlegenden Sanierung. Die Gebäudehülle, der Innenausbau und die technische Infrastruktur müssen instandgesetzt und zeitgemässe Nutzungs- und Sicherheitsstandards eingebracht werden. Seit der Eröffnung des Erweiterungsbaus im April 2016 erkannte die Museumsleitung betriebliches Optimierungspotenzial im Erdgeschoss. Um den Museumsbetrieb den zeitgemässen Anforderungen anzupassen, soll dieses im Rahmen der Gesamtsanierung ausgeschöpft werden. Nach Abschluss des Planerwahlverfahrens hat sich das Generalplanerteam im Jahr 2022 formiert und die Projektorganisation hat die Vorarbeit für die Projektierung für die Instandsetzungs- und der Umbaumassnahmen aufgenommen. Das Vorprojekt wird voraussichtlich Anfang 2024 abgeschlossen.

Neues Hallenbad

Aus der Standortevaluation für ein neues Hallenbad wurde der Standort Musicaltheater zur Weiterbearbeitung empfohlen, da er aufgrund der hervorragenden innerstädtischen Makro- und Mikrolage, den geringen rechtlichen und technischen Risiken, sowie der kurzfristigen Verfügbarkeit am besten bewertet wurde. Um die Machbarkeit auf diesem Areal zu plausibilisieren, wurde eine Studie mit verschiedenen Varianten der Anordnung eines Hallenbads in Kombination mit weiteren Nutzungen auf der Parzelle durchgeführt. Die Studie hat gezeigt, dass sich die Parzelle des Musicaltheaters für die Realisierung eines Hallenbads, kombiniert mit allfälligen gewerblichen Drittnutzungen und einer kleineren Besuchertribüne, gut eignet. Das Ergebnis wurde dem Regierungsrat im März 2022 mit einer Empfehlung für den Standort des neuen Hallenbads auf der Parzelle des Musicaltheaters am Riehenring vorgelegt und anschliessend kommuniziert. Eine vertiefte Machbarkeitsstudie für ein neues Hallenbad an diesem Standort wurde beauftragt, auf deren Grundlage dann der Ratschlag für die Projektierung erarbeitet wird.

Schulhaus Christoph Merian, Erweiterungsneubau und Sanierung

Auf dem Areal der Primarschule Gellert befinden sich die beiden Schulhäuser Christoph Merian und Gellert. Beide Schulhäuser müssen gesamtsaniert und im Falle des Schulhauses Christoph Merian um einen Ersatzneubau erweitert werden.

Die Bauarbeiten werden in zwei Etappen durchgeführt. Sie begannen mit der Sanierung des Schulhauses Gellert im Sommer 2022. Das Projekt für das Christoph Merian-Schulhaus wird zurzeit weiterbearbeitet. Für die Dauer der Bauarbeiten findet der Unterricht der betroffenen Schulhäuser im Provisorium auf der Luftmatt statt.

Diverse Schulstandorte, Ausbau Tagesstrukturen

Mit der Schulreform wurden die Tagesstrukturen eingeführt und die notwendigen baulichen Massnahmen an den Schulstandorten umgesetzt. Aufgrund der regen Nachfrage plant das Erziehungsdepartement den Ausbau von weiteren Tagesstrukturplätzen auf allen Stufen der Volksschule (Kindergarten, Primar- und Sekundarstufe I). Dabei soll das heutige Platzangebot von 25% auf 33% (bezogen auf die Gesamtschülerzahlen) erhöht werden. Der Ausbau erfolgt, wenn möglich, in den bestehenden Räumlichkeiten am jeweiligen Schulstandort.

Am 27. Oktober 2021 hat der Grosse Rat den Ratschlag für den Ausbau der Tagesstrukturen genehmigt und Ausgaben von insgesamt 74,1 Mio. Franken bewilligt, davon 45,75 Mio. Franken als Rahmenausgabenbewilligung für Baumassnahmen. Die Umsetzung ist in Etappen im Zeitraum von 2023 bis 2028 geplant.

Primarschulhaus Walkeweg

Die Schülerzahlen im Raum Gundeldingen Ost nehmen stetig zu und gleichzeitig sind am Walkeweg sowie am Dreispitz Nord neue Wohnüberbauungen in Planung. Deshalb bewilligte der Grosse Rat im Juni 2020 Mittel für die Projektierung eines neuen Primarschulhauses auf dem Areal Walkeweg. Nach der Jurierung eines zweistufigen Wettbewerbsverfahrens konnte im August 2022 mit der Projektierung für die Primarschule begonnen werden.

Gemäss Ratschlag war der neue Schulstandort für zwölf Klassen mit einer Option zum Ausbau auf 18 Klassen geplant. Aufgrund der Entwicklung der Bautätigkeiten in der Umgebung der geplanten Schule zeigte die Schülerprognose, dass neu bereits ab 2030 mit einem Bedarf von 18 Klassen gerechnet werden muss.

5.2 Neubauten

Schulhaus Wasgenring, Neubau Tagesstruktur und Spezialräume

Auf dem Schulareal entstehen zurzeit zwei Neubauten am nördlichen Ende des Areals. Es handelt sich um einen viergeschossigen Neubau mit einer Aula und Tagesstrukturräumen sowie einem Spezialtrakt mit Räumen für Werken und Textilunterricht. Die Bauten werden gestaffelt 2023 in Betrieb genommen.

Naturhistorisches Museum Basel und Staatsarchiv, Neubau

Der Baubeginn ist 2021 erfolgt. Die Bauarbeiten schritten 2022 weiter voran. Der Aushub der Baugrube konnte bis auf eine Grubentiefe von ca. 19 Metern fortgesetzt und abgeschlossen werden. Im Anschluss begannen die Baumeisterarbeiten in den Untergeschossen, die im November fertiggestellt wurden. Die dritte und letzte Phase der Baugrubenerstellung begann im Dezember 2022 mit der Flutung des vierten und fünften Untergeschosses sowie dem Ausbau der Spundwandbohlen. Die lärm- und erschütterungsintensiven Arbeiten sind bis Ende Januar 2023 abgeschlossen. Es wird mit einer Bauzeit von etwa fünf Jahren gerechnet. Anschliessend erfolgen die Einrichtungsarbeiten für Sammlung und Ausstellung, Umzüge und Inbetriebnahmen mit einer Dauer von etwa zwei Jahren. Der Detailterminplan für die weiteren Bauphasen ist momentan in Überarbeitung.

Robi Bachgraben, Ersatzneubau

Das ursprüngliche Gebäude der Robi-Spiel-Aktion Bachgraben wurde 1962 als ehemalige Wohnbaracke von der Schorenmatte an den heutigen Standort verlegt und 1967 als L-förmiges Volumen erweitert. Durch einen Brand im Herbst 2017 wurden grosse Teile des Gebäudes zerstört. Für den Robi Bachgraben wurde ein Ersatzneubau erstellt. Der vorgefertigte Holzbau konnte im Oktober 2022 fertiggestellt werden.



© Zebra Fotografie,
Lukas Gysin.



Standort Dreispitz, Neubau Werkstätten für Kommunalfahrzeuge, Umbau Bürogebäude und bauliche Optimierung Tiefbauamt Betrieb

Am 9. November 2022 bewilligte der Grosse Rat Mittel in Höhe von insgesamt rund 37,3 Mio. Franken für die bauliche Optimierung des Geschäftsbereichs Betrieb des Tiefbauamts am Standort Dreispitz. Damit soll auf dem Dreispitzareal, zwischen Brüssel- und Rotterdam-Strasse, ein zeitgemässer Werkhof für die Kommunalfahrzeugflotte des Tiefbauamts entstehen. Die bestehenden Werkstatt-, Lager- und Bürogebäude sollen saniert, umgebaut oder neu gebaut werden, da sie den Anforderungen an eine zeitgemässe Infrastruktur, Arbeitssicherheit, Energieeffizienz und Erdbebensicherheit nicht mehr genügen. Die Baumassnahmen sind in sieben Etappen unter laufendem Betrieb für den Zeitraum von 2024 bis 2027 geplant.

Das Areal am Leimgrubenweg 29, wo der Betrieb des Tiefbauamts angesiedelt ist, wurde im Jahre 1918 bezogen und seither laufend an die veränderten Bedürfnisse angepasst. Am Standort werden Teile der öffentlichen Infrastruktur wie Parkbänke, öffentliche Toiletten oder Spielgeräte von Spielplätzen repariert sowie die Kommunalfahrzeuge des Kantons wie Kehrrichtfahrzeuge, Wischmaschinen oder Krankenwagen professionell gewartet.

Ersatzstandort Institut für Rechtsmedizin

Der Grosse Rat hat am 11. Mai 2022 die Ausgaben für den Um- und Neubau für den Ersatzstandort des Instituts für Rechtsmedizin (IRM) an der Socinstrasse von rund 43 Mio. Franken bewilligt. Das Areal des Schweizerischen Tropeninstituts (Swiss TPH) wurde durch den Umzug Anfang 2022 in den Neubau im Gebiet Bachgraben in Allschwil frei. Die Bestandsgebäude Socinstrasse 55A und Socinstrasse 57 werden für die Bedürfnisse des IRM umgebaut. Das ehemalige Klinikgebäude Socinstrasse 59 eignet sich nicht für den Einbau der Labore des IRM und wird deshalb zurückgebaut und durch einen Neubau ersetzt.

5.3 Sanierungen und Erweiterungen

Berufsfachschule Basel Theatersaal, Umbau und Sanierung

Die Berufsfachschule Basel (BFS) ist das Zentrum der Region Basel für die berufliche Bildung in den Bereichen Detailhandel, Hauswirtschaft, Mode und Gestaltung sowie Soziales. Das Ausbildungsprogramm der BFS findet in verschiedenen Gebäuden auf dem Kantonsgebiet statt. Im Gebäude an der Kohlenberggasse 11 wurde der Theatersaal aus den 1960er Jahren umfassend saniert und an die geltenden Normen angepasst. Der erneuerte Saal konnte im Herbst 2022 in Betrieb genommen werden.



© Ruedi Walti.

Petersgraben 52 (Alte Gewerbeschule), Umbau und Instandsetzung

Das Gebäude am Petersgraben 52 wurde in den Jahren 1890 bis 1893 für die Zwecke der Zeichnungs- und Modellerschule, der Allgemeinen Gewerbeschule und des Gewerbemuseums erbaut. Der allgemeine Zustand des Gebäudes und die Neubelegung durch die Universität erfordern eine Gesamt-sanierung der seit Jahren mit verschiedenen provisorischen Nutzungen belegten Liegenschaft. Dabei gilt es, die heute geltenden Gesetze und Richtlinien bezüglich Erdbebensicherheit, Brandschutz, Energie, Bauphysik, Akustik und Arbeitsgesetz zu erfüllen, unter Berücksichtigung von Denkmalpflege- und Nachhaltigkeitsaspekten.

2022 konnte das Vorprojekt abgeschlossen werden und im Jahr 2023 wird das Bauprojekt erarbeitet. Der Baubeginn ist gemäss heutigem Planungsstand für Mitte 2025 terminiert. Das Gebäude Petersgraben 52 soll nach Bauende 2028 der Universität Basel für die Nutzung als Zentrum für Geistes-, Kultur- und Sozialwissenschaften dauerhaft vermietet werden. Damit kommt die Universität ihrem Ziel, die von ihr belegten Flächen der Geisteswissenschaften am Campus Petersplatz rund um das Kollegienhaus und die Universitätsbibliothek zu konzentrieren, ein gutes Stück näher.

Verkehrsgarten, Sanierung

Das Verkehrsgartengebäude am Wasgenring 158 wurde 1969 im Stil des Brutalismus erbaut und 1970 der Nutzung übergeben. Es wird durch das Justiz- und Sicherheitsdepartement als Schulungsgebäude für die Verkehrs- und Gewaltprävention der Kantonspolizei genutzt. Das Gebäude befindet sich teilweise im Originalzustand. Einzelne Bauteile waren am Ende ihrer Lebensdauer, mussten erneuert und auf einen gesetzes- und normgerechten Standard gebracht werden. Dazu gehörten die Fenster, die Wärmeenergieerzeugung und die sanitären Einrichtungen. Das Gebäude sollte zudem hindernisfrei zugänglich gemacht werden.

Der Baustart erfolgte im 4. Quartal 2021, die Sanierung des Gebäudes wurde im 3. Quartal 2022 abgeschlossen.



© Weisswert.



Verwaltungsgebäude Utengasse 36, Gesamtsanierung

Das Gebäude an der Utengasse 36 wurde 1932 als Verwaltungsgebäude errichtet. Es beherbergt das Amt für Wirtschaft und Arbeit (AWA) des Departements für Wirtschaft, Soziales und Umwelt (WSU). Aufgrund des Gebäudezustands ist eine umfassende Sanierung notwendig. Hierfür hat der Regierungsrat am 1. September 2020 Investitionen in der Höhe von 20,95 Mio. Franken bewilligt.

Die vorgesehenen technischen, räumlichen und architektonischen Gebäudeeingriffe optimieren die bestehenden Flächen qualitativ und quantitativ und erhöhen die Anzahl der Arbeitsplätze. Die geplanten Massnahmen respektieren die ursprüngliche Gebäudestruktur, stärken die Qualitäten und schaffen mit der neuen Anbindung des Sockelgeschosses ans Erdgeschoss und den punktuellen Eingriffen in den Obergeschossen des Zwischenbaus ein schlüssiges Gesamtkonzept. Mit dieser Gesamtsanierung sollen die Flächen besser ausgenutzt und die geänderten Nutzungsanforderungen umgesetzt werden. Zudem werden Verbesserungen im Bereich der Akustik, der Beleuchtung und der Sicherheit erzielt und eine Fotovoltaikanlage auf dem Dach umgesetzt. Der Aussenraum soll ebenfalls umgestaltet und für eine öffentliche Nutzung aufgewertet werden. 2021 wurde das Vorprojekt abgeschlossen und das Bauprojekt gestartet. Die Ausführung hat im 4. Quartal 2022 begonnen und ist bis zum 4. Quartal 2024 geplant.

Vollzugszentrum Klosterfiechten, Sanierung

Seit seiner erstmaligen Erwähnung 1850 wurde das Gebäude mehrfach erweitert und für unterschiedliche Nutzungen umgebaut und teilsaniert. Der letzte grössere Umbau mit Sanierung fand 1980 statt. Altersbedingt ist daher eine Gesamtsanierung des Gebäudes dringend notwendig. Stark betroffen sind sämtliche sanitären und haustechnischen Anlagen sowie die Elektroinstallationen. Unumgänglich sind Massnahmen zur Verbesserung bei Brandschutz, Erdbebensicherheit und Hindernisfreiheit. Weitere Eingriffe betreffen die Erneuerung der Fenster und des Innenausbaus, die Behebung von Feuchteschäden, energetische Massnahmen, die Sanierung der Kanalisation sowie die Beseitigung von Schadstoffen. Das äussere Erscheinungsbild bleibt in seiner jetzigen Form erhalten. Aufgrund der hohen Eingriffstiefe können die Arbeiten nicht bei laufendem Betrieb erfolgen, sondern es ist ein Containerprovisorium erforderlich, das bis Ende 2022 fertiggestellt wurde. Für die Sanierung des Gebäudes wurden 2022 die Baubewilligung erteilt und die Ausschreibungen erstellt. Die Ausführung ist ab dem ersten Quartal 2023 mit einer Fertigstellung im 4. Quartal 2024 geplant.

Theater Basel, Sanierung

Nach Abschluss der ersten Sanierungsetappe wurden 2019 die Sanierungsmassnahmen für die folgenden Jahre geplant. Der Regierungsrat bewilligte für die Jahre 2020 bis 2024 Ausgaben von 38,8 Mio. Franken für Sanierungen/Instandsetzungen und 15,28 Mio. Franken für Unterhaltsmassnahmen/Instandhaltung. Da aufgrund der Corona-Massnahmen im Jahr 2020 der Betrieb des Theaters sehr stark eingeschränkt werden musste, konnten die Baumassnahmen über einen längeren Zeitraum ununterbrochen ausgeführt werden, so dass der Sanierungsfortschritt ge-

genüber der ursprünglichen Planung einen Vorsprung aufweist. Im Innenbereich konnten der Einbau des Liftes im Foyer zur Theaterstrasse, sowie die Arbeiten an der Portalbrücke im Bühnenturm abgeschlossen werden.

Die Fassadensanierung wurde mit Ausnahme des Arkadenbereiches abgeschlossen, nun entsprechen die renovierten Fassaden den aktuellen Energievorschriften. Die letzte Sanierungsetappe ist weitgehend abgeschlossen, einzelne Restarbeiten werden 2023 ausgeführt.

Hallenbad Rialto, Gesamtsanierung (Teil Verwaltungsvermögen)

Das «Rialto» ist (nebst der Traglufthalle im Eglisee im Winter) das einzige öffentliche Hallenbad, welches für die Bevölkerung frei zugänglich ist. In der Vergangenheit wurden einzelne Infrastrukturen gezielt instandgesetzt. Inhaltlich und zeitlich koordiniert mit der notwendigen Gesamtsanierung des Gebäudes wird das Hallenbad Rialto saniert und entsprechend den heutigen Bedürfnissen und Anforderungen modernisiert. Verschiedene Bereiche wie die Garderoben, die Duschen und die Betriebsräume werden neu organisiert.

Der Einbau eines zusätzlichen Lifts und der neu vorgesehene, ebenerdige Eingang an der Birsigstrasse garantieren die Barrierefreiheit. Ein zweites Lernschwimmbecken erweitert das Angebot der Wasserflächen und der Saunabereich wird deutlich vergrössert. Der Beginn des Umbaus des Hallenbads erfolgte termingerecht im Mai 2022. Die Wiedereröffnung ist zur Wintersaison 2024 vorgesehen.

Kunsteisbahn Margarethen, Sanierung

Die Bau- und Raumplanungskommission (BRK) und die Justiz-, Sicherheits- und Sportkommission (JSSK) des Grossen Rates haben gemeinsam über den Ratschlag betreffend Ausgabenbewilligung für die Gesamtsanierung der Kunsteisbahn Margarethen beraten. Der Sanierungsbedarf der Kunsteisbahn und damit der Standort Margarethen sind unbestritten. Im 3. Quartal 2020 forderte die Kommission das Erziehungsdepartement auf, verschiedene Szenarien zu überprüfen, die dem Vereins-, Schul-, und Freizeitsport aus einer gesamtkantonalen und sportpolitischen Perspektive besser gerecht werden. Diese Abklärungen wurden im Frühling 2021 abgeschlossen und den Kommissionen im Frühsommer und Spätherbst vorgestellt.

Die JSSK und die BRK kamen im Januar 2022 zum Schluss, dass das vorgelegte Sanierungsprojekt die Bedürfnisse der verschiedenen Anspruchsgruppen trotz hoher Investitionen ungenügend abdeckt und für den Eissport bzw. die Eisflächen in Basel eine differenziertere Lösung gefunden werden muss. In Ergänzung zum Rückweisungsantrag des Ratschlags wurde im März 2022 eine Motion durch die JSSK sowie BRK eingereicht, in der eine kostengünstigere Minimalsanierung der Anlage für den Freizeit- und Schulsport gefordert wird. Parallel dazu soll eine energetisch sinnvolle Eishalle für den Vereinssport unter Berücksichtigung von Synergien mit anderen Sport-Grossbauten realisiert werden. Der Regierungsrat wird dem Grossen Rat vor Beantragung des Projektkreditbeschlusses einen Zwischenbericht vorlegen.

Gerichtsgebäude Bäumleingasse, Sanierung

Der Gebäudekomplex Bäumleingasse 1–7 ist durch die Gerichte des Kantons Basel-Stadt belegt. Die letzte grössere Sanierung liegt rund 30 Jahre zurück (1988 bis 1992), und das Gebäude ist nicht hindernisfrei zugänglich. 2015 und 2018 wurden deshalb vom Regierungsrat Investitionen von insgesamt rund 5,3 Mio. Franken für die Teilsanierung des Gebäudekomplexes (erste Baustufe) bewilligt. Diese bezweckt die Vorbereitung des Gebäudes zur Aufnahme des Sozialversicherungsgerichts, welches im Zuge der Gesamtsanierung des «Rialto» ausgelagert werden musste.

In einer zweiten Etappe werden weitere Massnahmen, unter anderem im Bereich Sicherheit, Unterhalt und Raumklima durchgeführt. Dafür bewilligte der Regierungsrat am 20. März 2020 Mittel in der Höhe von 9,7 Mio. Franken. Nach dem Erhalt der Baubewilligung starteten 2021 die Sanierungsarbeiten der ersten Etappe welche Anfang 2023 abgeschlossen sein werden.



© Börje Müller Fotografie.



Spiegelhof, Umbau und Instandsetzung mit Neubau Einsatzzentrale (UMIS)

Am 20. Oktober 2016 bewilligte der Grosse Rat Mittel in Höhe von insgesamt 49,62 Mio. Franken für den Umbau und die Instandsetzung des Spiegelhofs sowie für den Neubau der Einsatzzentrale. Das Gebäude wurde 1941 als Verwaltungsgebäude errichtet und 1962 teilweise aufgestockt. Seither gab es diverse Umbau- bzw. Umnutzungsmassnahmen, aber keine grundlegenden Sanierungsarbeiten. Die Massnahmen betreffen hauptsächlich den bestehenden Teil um den Neubau der Einsatzzentrale im Hof des Gebäudes an der Spiegelgasse 12. Der Gebäudekomplex ist als «Life Line Gebäude» eingestuft, dessen Funktionalität auch im Fall eines Erdbebens gewährleistet sein muss. Er enthält Infrastrukturen wie die Räume der Kantonalen Krisenorganisation (KKO), die Einsatzzentrale der Kantonspolizei und die IT-Infrastruktur. Sowohl die Bestandsstrukturen als auch der Neubau mit der Einsatzzentrale werden der Bauwerksklasse III entsprechen, der höchsten Normstufe der Erdbebensicherheit. Mit dem rechtsgültigen Bauentscheid vom 20. April 2020 wurde das Baubeglehen für die Massnahmen bewilligt. Der Baustart erfolgte 2021.

Beim Einbringen von Erdbebenwänden und den davon ausgelösten Untersuchungen in Gebäudebereichen, die nicht im Perimeter des laufenden Projekts UMIS liegen, wurden weitere Mängel im Bestand entdeckt. Für diese zwingend erforderlichen Sanierungsmassnahmen im Spiegelhof (Bestand) in den Bereichen Entwässerung, Wasserversorgung, Heizungsverteilung, Brandschutz, Fenster und Tragwerk hat der Regierungsrat am 6. September 2022 rund 28,7 Mio. Franken bewilligt.

Die Sanierungsmassnahmen, die den heutigen Anforderungen an Energieverbrauch und Unterhalt gerecht werden, beheben die zum Teil gravierenden Mängel, garantieren die weitere Gebrauchstauglichkeit, die Sicherheit und ertüchtigen das Objekt für einen weiteren Lebenszyklus. Die Sanierungsmassnahmen im Bestand erfolgen parallel zum laufenden Projekt UMIS.

Lützelhof, Feuerwache und Einsatzzentrale Rettung

Die Aufstockung des bestehenden Gebäudes um ein komplettes Geschoss sowie der Einbau der notwendigen technischen Anlagen werden nach dem Rückbau des bestehenden Schulungsraums im 3. OG bei laufendem Betrieb erfolgen. Mit dem Bau der neuen Einsatzzentrale werden gleichzeitig die vorhandenen Gebäudetechnik- und Notstromanlagen an die heutigen Anforderungen angepasst sowie ein neuer Rechnerraum im 1.UG eingebaut. Neben der Aufstockung des Gebäudes Kornhausgasse 16 als Stahlträgerkonstruktion erhält das Gebäude eine Fotovoltaikanlage und wird für den Fall eines Erdbebens auf Bauwerksklasse III ertüchtigt.

Die bestehenden Einsatzzentralen der Berufsfeuerwehr im Lützelhof und der Sanität an der Hebelstrasse bleiben bis zur Fertigstellung der neuen Einsatzzentrale Rettung vollumfänglich in Betrieb. Nach Vorlage des rechtskräftigen Bauentscheids im November 2020 wurde im 1. Quartal 2021 mit den Ausführungsarbeiten begonnen. Die baulichen Massnahmen wurden im 4. Quartal 2022 abgeschlossen und die Inbetriebnahme der Einsatzzentrale ist für das 1. Quartal 2023 geplant.



© Schmid K pfer Architekten.



Sanität Hebelstrasse 51/53, Umbau und Instandsetzung, Neubau Zweitstandort

Das Gebäude an der Hebelstrasse 51/53 soll technisch und baulich instandgesetzt sowie erdbebenert chtigt werden. Die vorgesehene Anpassung der Raumstruktur wird auch dazu genutzt, die betrieblichen Abläufe für die im Gebäude stationierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu verbessern. Anstelle der ehemaligen Dienstwohnungen und Schwesternzimmer sollen neu Wohnungen zur Vermietung angeboten werden. Eine Trennung zwischen öffentlicher und privater Nutzung vereinfacht den Betrieb des Gebäudes. Der Zugang zur Hebelstrasse 51 ist nach den Umbaumaassnahmen ausschliesslich der Sanität vorbehalten.

Der Neubau an der Zeughausstrasse 18 wird alle Anforderungen eines zeitgemässen Sanit tsgeb udes erfüllen, so dass auch an diesem Standort alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von bestmöglichen Betriebsabläufen profitieren können. Sämtliche Fahrzeuge der Sanität Basel werden ihren Platz innerhalb der zwei Standorte finden, mit passender Infrastruktur und uneingeschränkter Möglichkeit zur Retablierung. Nach Genehmigung der Ausgabenerh hung am 12. Januar 2022 durch den Grossen Rat für eine zu-

sätzliche unterirdische Autoeinstellhalle wurden mit den Baumassnahmen im 1. Quartal 2022 begonnen.

Die Neubaumassnahmen an der Zeughausstrasse sollen bis zum 1. Quartal 2024 bezugsbereit abgeschlossen sein. Für die Massnahmen an der Hebelstrasse 51/53 wurde Ende 2020 das Baubegehren bewilligt.

Hammerstrasse 32, Umbau und Sanierung

Das Gebäude in der Hammerstrasse 32 wurde 1895 als Tramdepot gebaut, jedoch bereits wenige Jahre später für andere Zwecke umgenutzt. Das Gebäude beherbergte zuletzt die Eichmeisterei des Kantons Basel-Stadt. Aufgrund des Gebäudezustands ist eine umfassende Sanierung nötig, so dass die Flächen an der Hammerstrasse 32 der Abteilung Gebäudemanagement Technik des Bau- und Verkehrsdepartements zur Verfügung gestellt werden können. Die Ausgaben für das Vorhaben wurden 2019 bewilligt. Das Baugesuch wurde im November 2021 genehmigt und die Ausführungsarbeiten im 2. Quartal 2022 begonnen. Der Bezug ist für das 3. Quartal 2023 geplant.



© Stephan Eicher.



6. Ausblick

Die Hochbauten machen am Budget 2023 39% (2022: 35%) des gesamtstaatlichen Investitionsvolumens aus. Der Plafonds für die Hochbauten wurde gegenüber den Vorjahren höher festgelegt, weil diverse Grossprojekte wie der Neubau für das Naturhistorische Museum und das Staatsarchiv, die Sanierung des Amts für Wirtschaft und Arbeit oder der Umbau und die Modernisierung im Spiegelhof in Ausführung begriffen sind.

Die hohe Attraktivität von Basel-Stadt als Wohn- und Arbeitsort, welche sich in der wachsenden Einwohnerzahl niederschlägt, wird sich auch weiterhin in einer steigenden Nachfrage nach Schulraum und anderen öffentlichen Angeboten wie etwa Sport- und Freiflächen auswirken. In den Planungen der Entwicklungsgebiete Lysbüchel, Dreispitz und Hafen/Klybeck werden diese Anliegen entsprechend berücksichtigt.

Nächste Sanierungsetappen des Kunstmuseums und die Sanierung des Berri-Baus an der Augustinergasse nach dem Auszug des Naturhistorischen Museums sind in der Planung. Weitere Investitionen in die städtische Infrastruktur wie beispielsweise der Bau eines neuen Hallenbads sind absehbar. Seit 2022 werden zudem sukzessive Liegenschaften der Universität Basel in das Immobilienmanagement des Kantons überführt, die Universität als Mieterin ist damit für diese Liegenschaften nicht mehr für deren Unterhalt verantwortlich.

In der Werterhaltung zeichnet sich durch die fortschreitende Technisierung des Gebäudebestandes eine Verkürzung der Erneuerungszyklen insbesondere bei den zunehmend mit Software ausgerüsteten Komponenten ab. Daneben führen auch die vorgeschriebenen Betriebsoptimierungen und die periodisch stattfindenden integralen Tests für die sicherheitsrelevanten technischen Anlagen zu einem stetig steigenden Aufwand für den Betrieb und Unterhalt der Liegenschaften im Verwaltungsvermögen. Dem gegenüber steht die fortlaufende Reduzierung des spezifischen Energieverbrauchs der Gebäude, welche durch die systematische Ausstattung mit Fotovoltaikanlagen zur Eigenstromerzeugung, aber auch durch viele einzelne Optimierungen beim Bau und bei der Wahl der technischen Ausrüstung erreicht wird.

Mit der kantonalen Volksabstimmung vom 27.11.2022 hat sich die Stimmbevölkerung für ein Netto-Null-Ziel bis 2037 ausgesprochen. Dementsprechend soll der Kanton Basel-Stadt bis 2037 nicht mehr Treibhausgase ausstossen, als natürliche und technische Speicher aufnehmen können. Das Finanzdepartement, das Departement für Wirtschaft, Soziales und Umwelt, das Bau- und Verkehrsdepartement sowie das Präsidialdepartement wurden vom Regierungsrat beauftragt, bis Ende 2023 ein Konzept für die Dekarbonisierung der Gebäudeinfrastruktur kantonaler Bauten zu erarbeiten. Die noch bestehenden fossilen Gasheizungen sollen ersetzt und die Fotovoltaik weiter ausgebaut werden. Auf Basis des aktuellen Planungsstands wird bis 2030 ein Ausbau auf mehr als 100 Fotovoltaik-Anlagen mit einem erwarteten jährlichen Solarertrag von 8994 MWh (2570 Haushalte) prognostiziert.

In Wahrnehmung ihrer Vorbildrolle wird die kantonale Verwaltung die direkten energiebedingten Treibhausgasemissionen auch im Bereich der Hochbauten im Verwaltungsvermögen weiter senken, um das Klimaschutz-Ziel «Netto-Null» in Wahrnehmung ihrer Vorbildrolle bereits 2030 zu erreichen.