



An den Grossen Rat

21.1360.01

FD/P211360

Basel, 31. Januar 2024

Regierungsratsbeschluss vom 30. Januar 2024

Ratschlag betreffend «Ausgabenbewilligung für die Projektierung und Realisierung für den Vollausbau des Restaurants Kaserne, Kasernenhof 6, 4058 Basel»

Inhalt

1. Begehren	3
2. Begründung	3
2.1 Ausgangslage	3
2.2 Ergebnis der Ausschreibungen für den Gastronomie-Bereich	3
2.2.1 Café und Bar	3
2.2.2 Restaurant	3
2.3 Neuausrichtung Nutzungskonzept Restaurant	3
3. Projekt	4
3.1 Projektbeschreibung Vorprojekt	4
3.2 Raumprogramm	5
3.3 Bauliche Massnahmen	5
4. Finanzielle Auswirkungen	6
4.1 Baukosten	6
4.2 Betriebskosten	7
4.3 Wirtschaftlichkeit	7
4.4 Projektabschluss Sanierung Kasernenhauptbau	7
5. Umsetzung und Termine	7
6. Formelle Prüfungen	8
7. Antrag	8

1. Begehren

Mit diesem Ratschlag beantragen wir Ihnen, eine Ausgabe in der Höhe von 3,43 Mio. Franken für den Vollausbau des Restaurants im Hauptbau der Kaserne zu Lasten der Investitionsrechnung, Investitionsbereich, Hochbauten im Verwaltungsvermögen, Teil Bildung, Immobilien Basel-Stadt zu bewilligen.

2. Begründung

2.1 Ausgangslage

Am 21. September 2016 (16/38/08G) hat der Grosse Rat für die Gesamtsanierung und den Umbau des Kasernenhauptbaus Ausgaben in Höhe von 44,61 Mio. Franken bewilligt. Darin enthalten sind auch die Kosten für den Grundausbau für die Gastronomie: Bar, Cafeteria und Restaurant. Es war vorgesehen, dass die künftigen Pächterinnen oder Pächter ihre Konzepte in diesem Rahmen selber definieren und ihre Betriebe auf eigene Kosten ausbauen. Dies erwies sich beim Restaurant als nicht realistisch. In der Folge wurde das Nutzungskonzept angepasst und die Pacht für das Restaurant auf der Basis des Vollaubaues erneut ausgeschrieben.

2.2 Ergebnis der Ausschreibungen für den Gastronomie-Bereich

2.2.1 Café und Bar

Die Vergaben für das Café und die Bar konnten erfolgreich durchgeführt und mit den ausgewählten Betreiberinnen, Rhyschänzli Gruppe (Café) und Grenzwert (Bar), Geschäftsmietverträge abgeschlossen werden. Nachdem die Betreiberinnen die Ausbaurbeiten abgeschlossen haben, wurden die Betriebe im Frühsommer 2023 eröffnet.

2.2.2 Restaurant

Das Vergabeverfahren für die Verpachtung des Restaurants hat demgegenüber ergeben, dass das gemäss Ratschlag vom 18. November 2015 an den Grossen Rat skizzierte Nutzungskonzept (15.1775.01) in der vorgesehenen Form nicht realisiert werden kann. So mussten die mit dem aussichtsreichsten Interessenten während eines Jahres geführten Verhandlungen im Frühling 2021 ergebnislos beendet werden. In den Verhandlungen zeigte sich ein Zielkonflikt, der nicht gelöst werden konnte. Einerseits hatten Kanton und Gastronomiebetrieb ein Interesse an einem möglichst kostengünstigen Ausbau. Andererseits setzten die erwarteten Mieterträge hohe Gastronomieumsätze voraus, die nur mit einer leistungsfähigen Infrastruktur erzielt werden können. Der Planungs- und Verhandlungsprozess hat gezeigt, dass eine Verpachtung des Restaurants im Rohbau an einen Gastronomiebetrieb, welcher gemäss der ursprünglichen Kostenschätzung von 2014 mindestens 1,9 Mio. Franken für den Ausbau und Ausstattung investieren müsste, nicht realistisch ist. Der Verhandlungsprozess mit potenziellen Pächterinnen und Pächter wurde deshalb abgebrochen.

2.3 Neuausrichtung Nutzungskonzept Restaurant

Aus den oben angeführten Gründen wurde das bislang vorgesehene Nutzungskonzept für das Restaurant neu ausgerichtet, d.h. die Mehrinvestition für den Vollausbau des Restaurants wird durch den Kanton getragen und das bewegliche Mobiliar soll von der Pächterin bzw. dem Pächter finanziert werden. Ziel der Neuausrichtung war, eine Pächterin oder einen Pächter für das Restaurant zu finden, was 2022 auch gelungen ist. Gestützt auf das neue Konzept wurden die Details für den Ausbau ausgearbeitet und die Kosten ermittelt. Die nötigen Ausgaben werden mit diesem Ratschlag dem Grossen Rat zur Bewilligung vorgelegt.

Der vorliegend zur Bewilligung beantragte Vollausbau ist mit Kosten von 3,43 Mio. Franken verbunden. In der ersten Grobkostenschätzung aus dem Jahr 2014 wurde von Kosten von mindestens

1,9 Mio. Franken ausgegangen; für einen einfach gehaltenen Ausbau, welcher von der Pächterin bzw. dem Pächter übernommen werden sollte. Im Zuge der Ausarbeitung des neuen Nutzungskonzepts wurde die grobe Kostenschätzung 2021 auf mindestens 2,8 Mio. Franken revidiert, mit einer Ungenauigkeitsbandbreite von +/- 25%. Hauptverantwortlich für die Differenz der anfänglich geschätzten Kosten von 1,9 zu den 2,8 Mio. Franken war die Neukonzeption der Lüftung.

Nachdem auf der Basis des neuen Nutzungskonzepts und in Zusammenarbeit mit der Pächterin der Ausbau detailliert geplant und die Kosten eruiert wurden, werden im vorliegenden Ratschlag 3,43 Mio. Franken beantragt. Die Differenz zu früheren Kostenschätzungen lassen sich auf folgende drei Faktoren zurückführen:

- Das neue Nutzungskonzept sieht einen leistungsfähigen Vollausbau vor, der unabhängig vom jeweiligen Pachtverhältnis und Nutzungskonzept funktioniert.
- Bei der Küche und Lüftung für das Restaurant im Erdgeschoss (Ebene Kasernenhof) sind höhere Ausgaben nötig, damit ein rentabler Betrieb des Restaurants möglich ist. Zudem erwiesen sich die Arbeiten für die zusätzliche Fertigungsküche im Untergeschoss (Ebene Unterer Rheinweg) als baulich sehr anspruchsvoll und aufwändig; die Fertigungsküche ist die Basis für das Erzielen der hohen Umsätze in den Sommermonaten.
- Die Teuerung führt zu Mehrkosten gegenüber der ursprünglichen Kostenprognose.

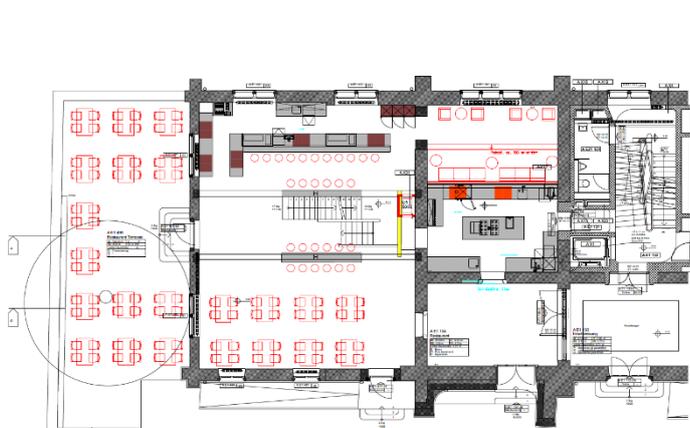
Alternativen zur Nutzung der Flächen als Restaurant drängten sich nicht auf, zumal für den Ausbau der Flächen für eine andere Nutzung die Ausbaukosten durch den Kanton übernommen werden müssten. Der im Ratschlag vom 18. November 2015 dem Grossen Rat vorgelegte Nutzungsmix für den Kasernenhauptbau – kulturnahe, quartierdienliche und kommerzielle Nutzungen – wird weiterhin als tragfähig und dem öffentlichen Interesse dienend beurteilt.

3. Projekt

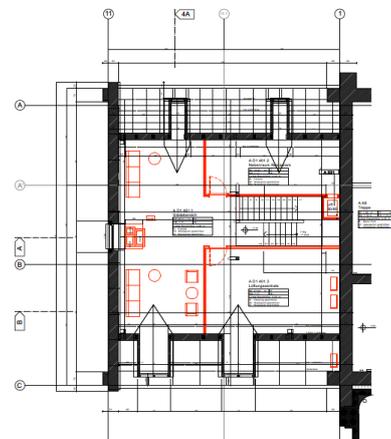
3.1 Projektbeschreibung Vorprojekt

Die Kaserne Basel wurde 1863 vom Architekten J.J.Stehlin erbaut und ist heute Zentrum für Kultur, Soziokultur, Kreativwirtschaft und Gastronomie. Nach Fertigstellung der Gesamtanierung des Hauptbaus (2014 bis 2023) ist nun ein Ausbau des Restaurants im Kasernenhauptbau geplant. Das Projekt beinhaltet folgende Bereiche:

Erdgeschoss (Niveau Kasernenhof) Restaurantbereich, Küche, Bar, Lounge
Erstes Obergeschoss Gästebereich, Nebenraum Restaurant, Technikraum

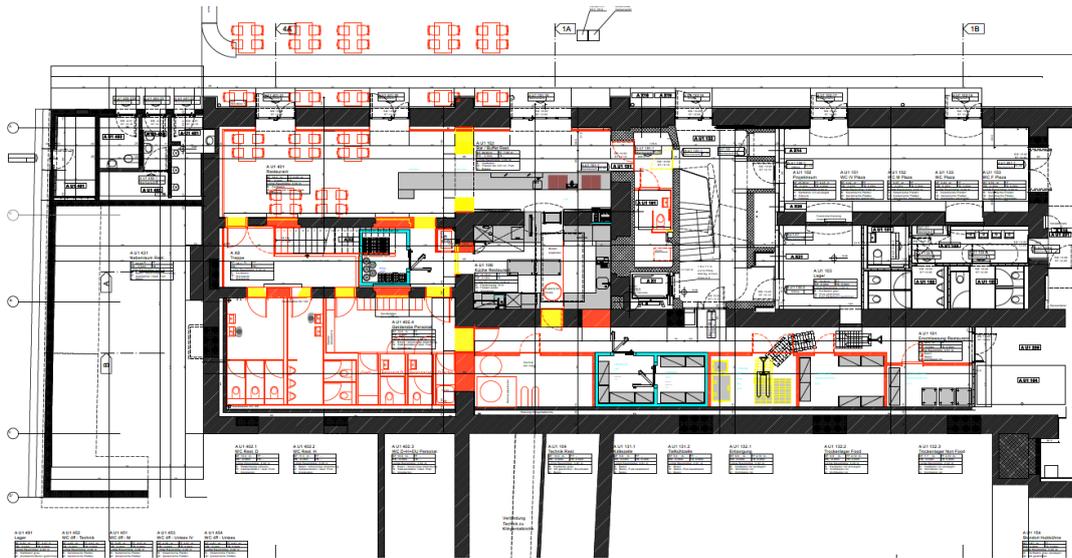


Erdgeschoss



1. Obergeschoss

Erstes Untergeschoss (Niveau unterer Rheinweg) Bar mit Buvettencharakter in Selbstbedienung, Fertigungsküche, Lager, WC-Bereiche



1. Untergeschoss

3.2 Raumprogramm

Die bestehende Fläche wird wie folgt eingeteilt:

Erstes Untergeschoss

Restaurant, Bar/Buffer Restaurant	72 m ²
WC Gäste, WC Personal, Garderobe Personal	69 m ²
Küche, Lager, Nebenräume	82 m ²
Erschliessung, Treppe, Vorraum WC	46 m ²

Erdgeschoss

Bar, Restaurant, Lounge	171 m ²
Küche	30 m ²
Eingangsbereich Restaurant	30 m ²

Erstes Obergeschoss

Gästebereich	39 m ²
Nebenraum Restaurant	15 m ²
Lüftungszentrale	27 m ²
Treppe	7 m ²

3.3 Bauliche Massnahmen

Die Flächen müssen für die geplante Gastronutzung ausgebaut werden. Die Decke wird mit einer akustisch wirksamen Bekleidung mit integrierter Beleuchtung ausgestattet. An das bestehende Gebäudetechnikkonzept kann der Bereich der Gastronomie angefügt werden. Die vorhandenen Fenster und Aussentüren bleiben bestehen.

Die Fläche wird nicht erweitert, aber den neuen Bedürfnissen entsprechend eingeteilt. Somit sind keine grösseren statischen Eingriffe notwendig. Diese Massnahmen wurden im Zuge des Vorprojekts überprüft und sollen im Rahmen des Bauprojekts konkretisiert werden.

Das Projekt wird behindertengerecht realisiert. Der Zugang zum künftigen Restaurant erfolgt im ersten Untergeschoss (Niveau unterer Rheinweg) und im Erdgeschoss (Niveau Kasernenhof). Es besteht intern eine Treppenverbindung. Die bestehende Liftanlage des Hauptbaus dient auch der Erschliessung der Restaurantgeschosse.

Das Restaurant sieht folgende Anzahl Plätze vor:

- Erdgeschoss Restaurant: 40 bis 50 Sitzplätze
- Erdgeschoss Terrasse: 60 Sitzplätze
- Erstes Untergeschoss: 60 bis 70 Sitzplätze

4. Finanzielle Auswirkungen

4.1 Baukosten

Die nachfolgend ausgewiesenen Kosten bilden sämtliche Aufwendungen für die Projektierung und die Realisierung des Projekts ab. Basis für die ausgewiesenen Kosten bilden die Angaben gemäss Vorprojekt vom 20. Januar 2023 und die darauf basierende Kostenschätzung mit einer Kostengenauigkeit von plus/minus 15 Prozent.

Übersicht Baukosten für Projektierung und Realisation (Kostengenauigkeit +/- 15 %)

BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	Fr.	0
BKP 2	Gebäude	Fr.	2'368'000
BKP 211	Baumeister	Fr.	220'000
BKP 214	Montagebau in Holz	Fr.	15'000
BKP 222	Spenglerarbeiten	Fr.	10'000
BKP 225	Dichtungen, Dämmungen	Fr.	15'000
BKP 23	Elektroinstallation	Fr.	247'000
BKP 236	Gebäudeautomation	Fr.	48'000
BKP 243	Wärmeverteilung (Heizung)	Fr.	45'000
BKP 244	Lüftungs-Installation	Fr.	288'000
BKP 246	Kälteanlagen	Fr.	125'000
BKP 25	Sanitärinstallation	Fr.	166'000
BKP 26	Transportanlagen	Fr.	31'000
BKP 271	Gipsarbeiten	Fr.	230'000
BKP 272	Metallbauarbeiten	Fr.	50'000
BKP 273	Schreinerarbeiten	Fr.	126'000
BKP 281	Bodenbeläge	Fr.	95'000
BKP 282	Wandbeläge	Fr.	175'000
BKP 285	Malerarbeiten	Fr.	56'000
BKP 287	Baureinigung	Fr.	15'000
BKP 29	Honorare	Fr.	411'000
BKP 3	Betriebseinrichtungen		550'000
BKP 358	Küchenanlagen	Fr.	518'000
BKP 390	Gastroplanung	Fr.	32'000
BKP 5	Nebenkosten	Fr.	55'000
BKP 51	Bewilligung, Gebühren	Fr.	25'000
BKP 52	Muster, Modelle, Kopien	Fr.	30'000
	Reserve ≈ 15%	Fr.	452'000
Total	Baukosten inkl. 8.1% MwSt.¹	Fr.	3'425'000

¹ Preisbasis: Nordwestschweizerischer Baupreisindex Hochbau BINW vom Oktober 2022; 114.8 Punkte / Basis Oktober 2020 = 100 Punkte.

4.2 Betriebskosten

Betreffend Instandhaltung und Instandsetzung wird mit den üblichen Kostenansätzen gerechnet. Die Instandhaltung beträgt ca. 0.5 Prozent der Investitionssumme. Dies entspricht insgesamt rund 17'000 Franken p.a. und fällt ab ca. 2025 an. Diese Kosten belasten die Pauschale für den Gebäudeunterhalt der Erfolgsrechnung (zulasten ZBE) des Finanzdepartements, Immobilien Basel-Stadt. Die Instandsetzung umfasst jährlich ca. ein bis zwei Prozent der Investitionssumme und erfolgt in Zyklen, so dass ungefähr alle 50 Jahre die Gebäude zu Lasten der Investitionsrechnung erneuert werden.

4.3 Wirtschaftlichkeit

Die bewilligten Ausgaben für das Projekt Kaserne Hauptbau betragen 46,91 Mio. Franken (davon Projektierung 1,9 Mio. Franken und Realisierung 42,92 Mio. Franken im Investitionsbereich 4 sowie Ausstattung 1,25 Mio. Franken im Investitionsbereich 7; ZBE 845'000 Franken).

Mit dem vorliegenden Ratschlag werden zusätzliche Ausgaben von 3,43 Mio. Franken für den Ausbau des Restaurants zur Bewilligung beantragt. Diese ist Voraussetzung für die Verpachtung des Lokals. Nur so lassen sich die angestrebten Mieterträge und die im Ratschlag in Aussicht gestellte «schwarze Null» des Betriebs im Kasernenhauptbau erreichen.

Erträge / Aufwände in Franken/Jahr	Ratschlag		Stand 2022	Stand 2025
	vor Umbau/Sanierung	nach Umbau/Sanierung	nach Umbau	nach Umbau
	Ist	Plan	Ist	Plan
Mieteinnahmen brutto	763'000	948'500	672'500 ²	973'300
Interne Miete	-463'300			
Betriebs- und Folgekosten Gebäude	-130'000	-425'000	-511'900	-542'800
Nettoerträge Vermietung	170'000	523'500	160'600	430'500
Unterhaltskosten (Eigentümer)	-700'000	-500'000	-217'500	-400'000
Deckungsbeitrag an Kapitalkosten	-530'000	23'500	-56'900	30'500
(Kapitalkosten)		(1'900'000)		(2'050'000)

4.4 Projektabschluss Sanierung Kasernenhauptbau

Das oben erwähnte Vorhaben für den Hauptbau der Kaserne im Umfang von 46,91 Mio. Franken ist abgeschlossen und soll unverzüglich abgerechnet werden. Die im Projekt vorgesehenen Rohbaumassnahmen für das Restaurant sind ausgeführt, der Ausbau für das Restaurant schliesst an den definierten Schnittstellen an. Die aktuelle Prognose zeigt eine Unterschreitung der bewilligten Ausgaben an.

5. Umsetzung und Termine

Das Vorprojekt ist abgeschlossen. Die weiteren Planungs- und Realisierungsarbeiten des Bauprojekts werden unmittelbar nach der rechtskräftigen Ausgabenbewilligung aufgenommen.

Der Pachtvertrag ist abgeschlossen. Die Planungen wurden soweit wie möglich mit den Anforderungen der künftigen Restaurant-Betreiberin abgeglichen. Der Pachtvertrag steht unter dem Vorbehalt der Genehmigung der Ausgabenbewilligung durch den Grossen Rat.

² Ausfälle teilweise durch Corona und verzögerte Betriebsaufnahme bedingt.

Für die gesamte Umsetzung sind rund 20 Monate vorgesehen. Folgende Terminplanung ist vorgesehen:

Ausgabenbewilligung	3. Quartal 2024
Referendumsfrist	4. Quartal 2024
Baubewilligung	1. Quartal 2025
Baubewilligungsverfahren	ca. 6 Monate
Ausführungsplanung und Ausschreibung	3. Quartal 2025
Realisation	ab 3. Quartal 2025
Inbetriebnahme und Bezug	ca. 12 bis 14 Monate nach Ausgabenbewilligung

Allfällige Einsprachen würden das Projekt entsprechend verzögern.

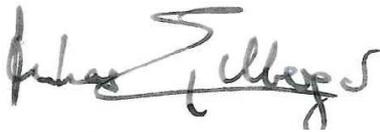
6. Formelle Prüfungen

Das Finanzdepartement hat den vorliegenden Ausgabenbericht gemäss § 8 des Gesetzes über den kantonalen Finanzhaushalt vom 14. März 2012 (Finanzhaushaltgesetz, SG 610.100) überprüft.

7. Antrag

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

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Lukas Engelberger
Vizepräsident



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin

Beilage

Entwurf Grossratsbeschluss

Grossratsbeschluss

Ratschlag

betreffend «Ausgabenbewilligung für die Projektierung und Realisierung für den Vollausbau des Restaurants Kaserne, Kasernenhof 6, 4058 Basel»

(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 Projektierung und Realisierung für den Vollausbau des Restaurants Kaserne, Kasernenhof 6, 4058 Basel werden Ausgaben in Höhe von Fr. 3'425'000 zulasten der Investitionsrechnung (Investitionsbereich Hochbauten im Verwaltungsvermögen, Teil Bildung) bewilligt.

Dieser Beschluss ist zu publizieren. Er untersteht dem Referendum.