

**Bericht Nr. 2203 zur Projektanpassung «Arealentwicklung FMS» BSB**Ausgangslage: Bericht Nr. 2188 Projekt «Arealentwicklung FMS»

---

Dem Bürgergemeinderat zugestellt am 13. November 2020

**Inhalt**

<b>1</b>	<b>Ausgangslage</b>	<b>2</b>
1.1	Der Antrag im Detail	2
1.1.1	Investitionen für Arealentwicklung FMS: CHF 5'000'000 +/-20%	2
1.1.2	Investitionen für Sanierungsmassnahmen: CHF 2'000'000 +/-20%	2
<b>2</b>	<b>Neue Ausgangslage</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Projektanpassung und neue Zielsetzung</b>	<b>3</b>
3.1	Projektanpassung	3
3.2	Projektanforderungen	3
3.3	Neue Zielsetzung	3
3.3.1	BSB Spektrum	4
3.3.2	BSB Facility Services	4
3.3.3	Sanierungsarbeiten (siehe auch Punkt 1.1.2)	4
3.4	Umsetzung	5
<b>4</b>	<b>Kosten und Finanzierung</b>	<b>5</b>
4.1	Investitionen Integration BSB Spektrum	5
4.1.1	Auswirkungen der Integration BSB Spektrum auf die Betriebsrechnung	6
4.2	Investitionen in Sanierungsarbeiten	6
4.2.1	Auswirkungen der Sanierungsarbeiten auf die Betriebsrechnung	6
4.3	Finanzierung	6
4.4	Beurteilung der Lösung	7
<b>5</b>	<b>Antrag</b>	<b>8</b>

## 1 Ausgangslage

Mit Bericht Nr. 2188, «Projekt Arealentwicklung FMS» Bürgerspital Basel, datiert vom 5. Mai 2020, beantragte der Bürgerrat für Massnahmen zur Entwicklung des Areals an der Friedrich Miescher-Strasse (FMS) sowie zur Umsetzung von Sanierungsmassnahmen eine Investition in der Höhe von CHF 7'000'000 +/- 20%.

Der Bürgergemeinderat hat diese Investition an seiner Sitzung vom 16. Juni 2020 genehmigt.

### 1.1 Der Antrag im Detail

Der Investitionsantrag umfasste zwei Teile:

#### 1.1.1 Investitionen für Arealentwicklung FMS: CHF 5'000'000 +/-20%

Die Investitionen beinhalten im Wesentlichen:

- Integration des Betriebs BSB Spektrum (heute auf dem Areal der Universitären Psychiatrischen Kliniken Basel UPK eingemietet) in die Betriebsgebäude auf dem Areal FMS.
- Umbau der Gebäude der heutigen Personalentwicklung Burgfelderhof (Wohnhaus, Ökonomiegebäude, Remise) für die BSB Kreativwerkstatt.

#### 1.1.2 Investitionen für Sanierungsmassnahmen: CHF 2'000'000 +/-20%

Die Investitionen beinhalten im Wesentlichen:

Sanierung der Haustechnik (v.a. Lüftungs- Klima- und Heizungsanlage, Brandschutzelemente sowie die Gebäudeautomation) für die Betriebsgebäude WST-90 und WST-07.

## 2 Neue Ausgangslage

Bei der Umsetzung des Projektes wurde das BSB mit drei Herausforderungen konfrontiert:

- Die Stadtbildkommission akzeptierte bei der Baueingabe den geplanten Erweiterungsumbau der Remise in der vorgelegten Architektur nicht.
  - Die damit zusammenhängende Neuplanung hätte zu Mehrkosten von ca. CHF 1'000'000 sowie einem erheblichen Zeitverlust geführt.
- Der Auszugstermin für den Betrieb BSB Spektrum per 31.12.2021 konnte – trotz Nachverhandlungen betreffend Verlängerung des Mietvertrages mit der UPK – nicht weiter hinausgeschoben werden.
  - Die daraus resultierenden Mehrkosten für eine notwendige Zwischenlösung würden sich auf geschätzte CHF 500'000 bis CHF 1'000'000 belaufen.
- Der vom Bürgergemeinderat bewilligte Kredit für die Arealentwicklung FMS (siehe Punkt 1.1.1) von CHF 5'000'000 würde somit um ca. CHF 2'000'000 oder 40 % überschritten.

### **3 Projektanpassung und neue Zielsetzung**

#### **3.1 Projektanpassung**

Die Geschäftsleitung BSB hat die Vor- und Nachteile der neuen Ausgangslage detailliert abgewogen. Aufgrund der Planungsunsicherheit und der Zusatzkosten von bis zu CHF 2'000'000 entschied die Geschäftsleitung, das bereits bewilligte Projekt «Arealentwicklung FMS» zu stoppen und die Investition im bewilligten Rahmen von CHF 5'000'000 nicht zu realisieren. Die in diesem Zusammenhang aufgelaufenen Projektkosten werden zu Lasten des Geschäftsjahrs 2020 abgeschrieben.

Der Entscheid hat neben dem finanziellen Aspekt folgende Konsequenzen:

- Die BSB Kreativwerkstatt bleibt am angestammten Platz auf dem Areal FMS.
- Der Bereich BSB Bildung verbleibt ebenfalls am angestammten Platz auf dem Areal FMS (Burgfelderhof) und erfährt eine moderate Auffrischung der Kursräume inkl. neues Mobiliar – dort wo es angezeigt ist. Das ist notwendig, damit sich der Bereich BSB Bildung wie geplant weiterentwickeln kann.

Trotzdem muss am Ziel der Integration des noch extern domizilierten Betriebs BSB Spektrum in die Betriebe auf dem FMS-Areal festgehalten werden. Mit diesem Bericht liegt ein neuer Antrag vor, wie dieses Ziel realisiert werden kann.

Zudem sollen die Sanierungsmassnahmen in Höhe des bewilligten Betrages von CHF 2'000'000 +/- 20% wie geplant umgesetzt werden.

#### **3.2 Projektanforderungen**

1. Das BSB hat zu Jahresbeginn 2019 die damalige «Spektrum Werkstätte» von der UPK übernommen. Der Mietvertrag der Räumlichkeiten auf dem UPK Gelände läuft am 31.12.2021 aus. Die ca. 70 Mitarbeitenden mit Rente, welche von 6 Mitarbeitenden ohne Rente betreut werden, benötigen auf Grund ihrer Behinderung eine unmittelbare Nähe zur UPK. Im Zusammenhang mit der Nutzung der Synergiepotenziale mit den anderen Betrieben des BSB ist eine Integration auf dem FMS Areal zwingend anzustreben.
2. Das Alter beziehungsweise die aktuelle Nutzung der Betriebsgebäude WST-90 und WST-07 macht eine Sanierung der Haustechnik (Lüftungsanlage, Heizungsanlage, Gebäudeautomation) unumgänglich. Ziel ist die Sicherung der Qualität der Infrastruktur, so dass das BSB kurz-, mittel- und langfristig der Erfüllung seines Leistungsauftrags nachkommen kann. Die Sanierungsarbeiten haben grundsätzlich keinen bzw. nur einen bedingten Zusammenhang mit der geplanten Eingliederung von BSB Spektrum.

#### **3.3 Neue Zielsetzung**

Die nachfolgend beschriebene Lösung basiert nicht auf einer Arealentwicklung, wie sie im Bericht Nr. 2188, datiert vom 5. Mai 2020, beantragt wurde, sondern beinhaltet in erster Linie die Integration des Betriebs BSB Spektrum, welcher den heutigen Standort per 31.12.2021 verlassen muss. Zur Schaffung eines entsprechenden Raumangebotes muss einer auf dem FMS-Areal bestehenden Betrieb, in diesem Fall BSB Facility Services, intern umziehen.

### 3.3.1 BSB Spektrum

Die BSB Spektrum zieht ins Betriebsgebäude WST-90 auf dem Friedrich Miescher-Areal (FMS). Dabei bezieht sie die heutigen Räumlichkeiten der BSB Facility Services im 1. OG.

Auf Grund der Einbettung der BSB Spektrum ins Betriebsgebäude WST-90 werden Synergien in den Produktionsabläufen geschaffen.

Im Weiteren sind Job Rotationen mit anderen BSB Betrieben als wichtige Entwicklungsschritte für die Mitarbeitenden mit Rente mit dieser räumlichen Integration einfach umsetzbar. Ausserdem kann die geforderte Nähe zur UPK und damit die durchgängige Betreuung der Mitarbeitenden mit Rente durch die UPK gewährleistet werden.

#### **Bauliche Massnahmen:**

Die Lage im WST-90 (1. OG) ist für die BSB Spektrum u.a. auch auf Grund der Nähe zur BSB Kreativwerkstatt optimal. Es sind keine baulichen Veränderungen an der Gebäudestruktur notwendig. Nebst der nötigen generellen Sanierungsarbeit sind vorwiegend Teile der Raumaufteilung zu ergänzen bzw. anzupassen.

### 3.3.2 BSB Facility Services

Der Betrieb BSB Facility Services wird zwei neue Standorte erhalten. Der Bürobereich bezieht die Räumlichkeiten im Eingangsbereich des WST-90. Der Eingang ins Betriebsgebäude wird für Mitarbeitende aus anderen Bereichen angepasst.

Für die operativen Tätigkeiten (vorwiegend die Wäscherei) werden die Garagen und Waschplätze im UG des WST-90 Nordost-Teil umgebaut. Somit wird zusätzlich beheizte Betriebsfläche geschaffen und genutzt. Die Lagerflächen in den Innenräumen des WST-90 werden entsprechend den Anforderungen angepasst.

#### **Bauliche Massnahmen:**

Die direkte Zufahrt zu den Räumlichkeiten, ergänzt durch die angrenzenden Lagerräumlichkeiten, verbessert den Logistikprozess erheblich. Die hauptsächlichen Baumassnahmen liegen in der Umwandlung von unbeheizter in beheizte Betriebsfläche und damit zu einer Fläche, die für ständige Arbeitsplätze genutzt werden kann. D.h. die Betriebsfläche auf dem FMS-Areal wird vergrössert.

### 3.3.3 Sanierungsarbeiten (siehe auch Punkt 1.1.2)

Im Zusammenhang mit der Integration des BSB Spektrum können die anstehenden Sanierungsarbeiten in die Bauarbeiten integriert werden. Damit kann unnötiger Zusatzaufwand für das BSB vermieden werden.

Mit der geplanten Sanierung und den Instandsetzungen der Haustechnik wird eine den Arbeitsplatzanforderungen gerechte Betreuung von Menschen mit einer Behinderung sichergestellt.

*Anmerkung: Die Kosten für die Sanierungsarbeiten belaufen sich auf CHF 2'000'000.+/- 20%. Diese Investition wurde vom Bürgergemeinderat an der Sitzung vom 16.6.2020 bereits bewilligt.*

#### **Bauliche Massnahmen:**

Konkret werden folgende Sanierungsarbeiten auf Grund der Nutzungsdauer und der Nutzungsänderungen sowie zur Einhaltung der Vorschriften durchgeführt:

- Im Betriebsgebäude WST-90 werden die Brandschutzelemente (Druckluft) sowie die Gebäudeautomation ersetzt.
- Im Betriebsgebäude WST-07 werden auf Grund der Nutzungsänderung die Lüftung und die Gebäudeautomation ersetzt sowie die Heizung/Lüftung/Klima (HLK) Anlagen an die neuen Bedingungen angepasst.
- Im Verwaltungsgebäude muss die Lüftung für die Besprechungszimmer (Gebäudemitte) sowie die Gebäudeautomation ersetzt werden.

Um die Baustellen-Tätigkeiten möglichst klein zu halten, werden die Arbeiten während der Umsetzung des Integrations-Projektes eingeplant.

### 3.4 Umsetzung

Mit dem engen Zeitplan bezüglich Umzugstermin des BSB Spektrum per 31.12.2021 muss die Umsetzung wie folgt geplant und bereits ausgelöst werden:

- |   |                |
|---|----------------|
| • Vorprojekt                              | Nov.-Dez. 2020 |
| • Bewilligung durch den Bürgergemeinderat | Dezember 2020  |
| • Bauprojekt                              | Jan.-Feb. 2021 |
| • Baubewilligungsverfahren                | März-Mai 2021  |
| • Ausschreibung, Ausführungsplanung       | März-Juni 2021 |
| • Realisierung                            | Juli-Dez. 2021 |

## 4 Kosten und Finanzierung

### 4.1 Investitionen Integration BSB Spektrum

Nachfolgende Investitionsbeträge sind mit einer Genauigkeit von +/- 25% gerechnet

**Total Integration BSB Spektrum CHF 2'500'000**

**BSB Spektrum im WST-90, 1. OG CHF 500'000**

Umbau inkl. sämtlichen Nebenkosten BSB Spektrum CHF 500'000

**BSB Facility Services WS-90, EG und UG CHF 2'000'000**

Betriebseinrichtung, Umgebungsarbeiten, Nebenkosten,  
Honorare, Umzug, etc. CHF 1'000'000

Untergeschoss CHF 900'000

Erdgeschoss CHF 100'000

#### 4.1.1 Auswirkungen der Integration BSB Spektrum auf die Betriebsrechnung

Insgesamt hat die neue Zielsetzung einen positiven Effekt auf die Betriebsrechnung:

##### Mehraufwand auf Grund der Investitionen

Immobilien von CHF 2'100'000 über 20 Jahre abgeschrieben	CHF 105'000
Mobilien von CHF 400'000 über 12.5 Jahre abgeschrieben	CHF 32'000
Kalkulatorische Zinsen	CHF 20'000
<b>Total Mehraufwand p.a.</b>	<b>CHF 157'000</b>

##### Aufwandsminderungen

Mieteinsparung BSB Spektrum	CHF 200'000
<b>Minderkosten Integration BSB Spektrum (p.a.)</b>	<b>CHF 43'000</b>

#### 4.2 Investitionen in Sanierungsarbeiten

Nachfolgende Investitionsbeträge sind mit einer Genauigkeit von +/- 20% gerechnet. Diese Kosten waren bereits Teile des Berichts Nr. 2188, «Projekt Arealentwicklung FMS» Bürgerspital Basel, datiert vom 5. Mai 2020.

<b>Sanierungen</b>	<b>CHF 2'000'000</b>
WST-90	CHF 500'000
WST-07	CHF 1'200'000
Verwaltungsgebäude 07	CHF 200'000
Unvorhergesehenes	CHF 100'000

#### 4.2.1 Auswirkungen der Sanierungsarbeiten auf die Betriebsrechnung

Der aus den Investitionen entstehende Mehraufwand stellt sich wie folgt dar:

##### Mehraufwand auf Grund der Investitionen

Immobilien von CHF 2'000'000 über 20 Jahre abgeschrieben	CHF 100'000
Kalkulatorische Zinsen	CHF 15'000
<b>Total Mehraufwand</b>	<b>CHF 115'000</b>

Dieser Mehraufwand stellt vom Charakter her eine sprungfixe Zunahme der Aufwendungen dar, welche teilweise bereits in Vorjahren durch den Entfall von Abschreibungen auf alte Anlagen kompensiert werden konnte.

#### 4.3 Finanzierung

Die Investitionen in Höhe von CHF 2'500'000 +/- 25% für die Integration BSB Spektrum und CHF 2'000'000 +/- 20% für Sanierungsmassnahmen werden aus freien Mitteln des BSB oder durch die Aufnahme von zusätzlichem Fremdkapital finanziert.

#### 4.4 Beurteilung der Lösung

Folgende Alternativen wurden untersucht und verworfen:

- a. Andere Betriebsbereiche, welche unabhängig vom Areal FMS und unabhängig von anderen Betrieben funktionieren, gehen nach Extern und schaffen somit Platz für BSB Spektrum. Untersucht wurden dabei die Betriebe BSB Medien oder BSB Mikrografie.

**Beurteilung:**

Der Raumbedarf für BSB Spektrum kann bei diesen Alternativen nicht optimal abgedeckt werden, die Kosten auf Grund der Anzahl grosser Maschinen der untersuchten Bereiche würden höher ausfallen und die Termine könnten nicht eingehalten werden.

- b. BSB Spektrum bezieht direkt externe Räumlichkeiten. Somit muss auf dem Areal nicht umgebaut werden.

**Beurteilung:**

Diese Lösung wäre betriebswirtschaftlich sehr günstig und könnte termingerecht umgesetzt werden. Die Projektanforderungen (Integration BSB Spektrum auf dem Areal FMS) könnten jedoch nicht erfüllt werden und der Betrieb wäre dadurch erheblich gefährdet.

Die vorliegende Lösung wird aus nachfolgenden Gründen zur Umsetzung beantragt:

- Die Projektanforderungen, Integration der noch extern domizilierten BSB Spektrum in die Betriebe BSB auf dem FMS-Areal, werden vollumfänglich erfüllt.
- Mit der Schaffung von zusätzlichen, internen Betriebsflächen auf dem FMS Areal werden Ausgaben von externen Mietkosten und somit Abhängigkeiten zu externen Partnern reduziert.
- Die Ansprüche an den Flächenbedarf müssen seitens der betroffenen Betriebe reduziert werden. Dies beeinflusst die Arbeitsabläufe aber nicht massgeblich.
- Die Logistikprozesse können im Betrieb BSB Facility Services optimiert und zu einem späteren Zeitpunkt weiterentwickelt werden.
- Die interne Lösung wirkt sich positiv auf das Betriebsergebnis aus.

## 5 Antrag

Gestützt auf die Ausführungen beantragt der Bürgerrat dem Bürgergemeinderat, die folgenden Beschlüsse zu fassen:

1. Der Bürgergemeinderat (BGR) nimmt den Entscheid zur Projektanpassung «Arealentwicklung FMS» und damit zur «Nicht-Realisierung» der vom BGR bewilligten Investitionen über CHF 5'000'000.- zur Kenntnis.
2. Der Betrieb BSB Spektrum wird – wie ursprünglich geplant – in den Betriebsgebäuden auf dem Areal FMS integriert. Für die im Ratschlag beschriebenen Massnahmen wird eine Investition in Höhe von CHF 2'500'000 +/- 25 % bewilligt.
3. Die Sanierungsmassnahmen im vom BGR am 16. Juni 2020 bewilligten Betrag von CHF 2'000'000.- +/- 20% werden umgesetzt.
4. Der Beschluss unter Ziffer 2. ist zu publizieren; er unterliegt dem Referendum.

Namens des Bürgerrates

Der Präsident  
Dr. Lukas Faesch

Der Bürgerratsschreiber  
Daniel Müller

10. November 2020