

Ratschlag Nr. 1981 betreffend Kredit für die Baumassnahmen auf dem Areal «Milchsuppe» des Bürgerspital Basel (Ausführungskredit)

Dem Bürgergemeinderat zugestellt am 25. November 2004

Inhaltsverzeichnis

0	Das Wichtigste in Kürze	3
1	Rückblick Planungsablauf	3
2	Konzept der bauliche Massnahmen	5
2.1	Umbau Werkstattgebäude	7
2.2	Neubau Werkstatterweiterung	8
2.2.1	Tragstruktur / Gebäudehülle	8
2.2.2	Haustechnik.....	8
2.3	Neubau Verwaltung und Verpflegung	9
2.3.1	Verpflegungszentrum	9
2.3.2	Verwaltung.....	9
2.3.3	Untergeschoss.....	10
2.3.4	Tragstruktur /Gebäudehülle	10
2.3.5	Haustechnik.....	10
2.4	Umbau und Erweiterung Gärtnerei	11
2.4.1	Erweiterungsneubau.....	11
2.4.2	Technik.....	11
2.4.3	Hauptbau	11
2.4.4	Folienhäuser	12
2.5	Umbau des Burgfelderhofs zu Schulung und Förderung	12
2.5.1	Haustechnik.....	12
2.6	Umgebungsarbeiten Areal	12
2.6.1	Arealerschliessung	13
2.6.2	Entsorgungsbereich.....	14
3	Kosten	15
3.1	Kostenvoranschlag für das aktuelle Bauvorhaben:	15
3.2	Projektierungskosten	15
4	Zeitlicher Ablauf	16
5	Finanzielle Auswirkungen	18
5.1	Vorbemerkungen	18
5.2	Die wichtigsten Punkte zur Planrechnung.....	18
5.3	Planerfolgsrechnung	19
5.4	Begründung zur ausgewählten Kostenarten (soweit durch die Areal- planung betroffen).....	20
5.4.1	Personalaufwand.....	20
5.4.2	Hypothek und Darlehensaufwand.....	20
5.4.3	Verwaltungskosten	20
5.4.4	Abschreibungen.....	20
5.5	Finanzierung	20
5.6	Entwicklung Fremdkapital, Nettoinvestitionen und Cashflow	21
5.7	Die wichtigsten Eckdaten.....	21
5.7.1	Unternehmensgewinn.....	21
5.7.2	Cashflow.....	21
5.7.3	Verschuldungsfaktor	22
5.7.4	Eigenkapital	22
6	Nachnutzung der Liegenschaften Feierabendstr. 44 / Leimenstr. 55 + 62.....	22
7	Fazit	22
8	Antrag	23

Anhang: Projektpläne

0 Das Wichtigste in Kürze

Nachdem die Businesspläne, die Balanced Score Cards und damit die mittelfristigen Betriebsziele für jede einzelne Werkstatt Ende des Jahres 2000 vorlagen, wurde die im Jahre 1999 unterbrochene Arealplanung wieder aufgenommen.

Mit dem Ratschlag Nr. 1940 wurde ausführlich über die beabsichtigten Bauvorhaben des Bürgerspitals Basel auf dem Areal „Milchsuppe“ berichtet. Gestützt darauf hat der Bürgergemeinderat am 16. April 2002 dem Bürgerspital Basel für die Weiterführung der Planung auf dem Areal „Milchsuppe“ einen Kredit von CHF 1'200'000 bewilligt.

Mit dem Bericht Nr. 1953 wurde über den aktuellen Stand der Planung auf dem Areal «Milchsuppe» berichtet. Der Bürgergemeinderat hat in seiner Sitzung vom 25. Februar 2003 von diesem Bericht Kenntnis genommen.

Der vorliegende Ratschlag dient der umfassenden Orientierung über den weiteren Planungsverlauf der baulichen Massnahmen auf dem Areal „Milchsuppe“. Gleichzeitig wird ein Ausführungskredit von CHF 29'967'000 beantragt.

1 Rückblick Planungsablauf

Seit dem Bericht über den Stand der Planung hat sich das Projekt wie folgt entwickelt:

Während der Ausarbeitung des Bauprojektes durch die Planer zeigte sich Mitte 2003, dass das bisher ausgearbeitete Vorprojekt im Bereich Versandhandel bis zu dessen Fertigstellung bereits wieder zu wenig Fläche bieten würde. Aufgrund des raschen Wachstums des Versandhandels einerseits und der grossen Abhängigkeit von einem einzigen Grosskunden andererseits entschied die Geschäftsleitung, den notwendigen Raumbedarf für diesen Bereich in Zukunft über Mietflächen ausserhalb des Areals abzudecken. Deshalb musste das Vorprojekt im Bereiche des Werkstatterweiterungsneubaus redimensioniert und im Bauprojekt angepasst werden.

Basierend auf dem damaligen Terminplan, welcher den Baubeginn im Herbst 2004 vorsah, wurden zur Sicherstellung des Gärtnereibetriebes während der künftigen Bauzeit die Folienhäuser im Sommer 2003 auf die Freilandfläche südlich REHAB umgezügelt.

Ende Dezember 2003 wurden dem Bundesamt für Sozialversicherung (BSV) sämtliche Bauprojektunterlagen zur Prüfung eingereicht.

Im Februar 2004 lagen die im Auftrag des BSV durch das Bundesamt für Bauten und Logistik erstellten Gutachten über das Vorprojekt vor. Grundsätzlich wurde das Projekt gutgeheissen und als zweckmässig beurteilt.

Aus den Gutachten ging auch die voraussichtliche Kostenbeteiligung des BSV hervor, die jedoch wesentlich tiefer als ursprünglich erwartet ausfiel. Dafür sind im Wesentlichen folgende Gründe zu nennen:

- nach heute geltender Praxis des BSV wären erhebliche Teile des bestehenden und damals vom BSV subventionierten Werkstattgebäudes nicht mehr subventionsberechtigt. Da diese Subventionen auf die Dauer von 25 Jahren berechnet werden, nimmt das BSV bei den neuen Gebäuden entsprechende Kürzungen seiner Beiträge vor.
- Zum Teil werden mit dem neuen Projekt einstmals subventionierte Flächen umgebaut. Dies löst Rückzahlungen an die Subventionsbehörde (BSV) aus.

Die Aufrechnung der (gegenüber dem Vorprojekt angestiegenen) Bauprojektkosten von CHF 45 Mio. und der (gegenüber den Erwartungen gesunkenen) vorliegenden Kostenbeteiligung des BSV von CHF 7.9 Mio. ergab, dass sich der vom Bürgerspital Basel zu finanzierende Teil der Projektkosten auf über CHF 37.1 Mio. belaufen würde.

Basierend auf dieser Erkenntnis sowie den laufenden Überlegungen zu den daraus resultierenden finanziellen Auswirkungen beschloss die Geschäftsleitung im Frühjahr 2004, das Projekt auf ein finanziell tragbares Mass zu reduzieren. Die Baukommission erhielt den Auftrag, eine Redimensionierung des Projektes vorzunehmen mit dem Ziel eines maximalen vom Bürgerspital aufzubringenden Finanzbedarfs von CHF 22 Mio.

Zur Kostensenkung wurde als erste Massnahme beschlossen, anstelle eines eigentlichen Schulungsgebäudes künftig die umgebauten Räumlichkeiten des Burgfelderhofes inkl. Remise für die Schulung und Freizeit zu nutzen. Dies bedingte massive Abstriche am Raumprogramm der Schulung und die Kündigung des Mietvertrages mit der REHAB Basel AG.

Ebenfalls wurde angesichts der hohen Kosten beschlossen, auf die Verlegung der Gärtnerei zu verzichten und diese an ihrem heutigen Standort entsprechend zu erweitern. Als Folge davon musste auf die beabsichtigte neue Erschliessung des Areals über die Flughafenstrasse verzichtet werden. Die Erschliessung des Areals erfolgt weiterhin über die Friederich Miescher-Strasse.

Zur weiteren Kostensenkung beauftragte die Baukommission den Architekten, drei zusätzlich mögliche Lösungsvarianten bezüglich Machbarkeit und Kostenfolge abzuklären. Unter der Vorgabe, dass keine Provisorien erstellt und die Erweiterung des Werkstattbereiches nicht tangiert werden durften, wurden folgende Lösungsansätze überprüft:

- Variante Altbau: Erhalt und teilweise Umnutzung des Erdgeschosses Gebäude A (Abbruch 1. – 9. OG.). Umnutzung Gebäude B + C sowie Erhaltung von Küche und Speisesaal.

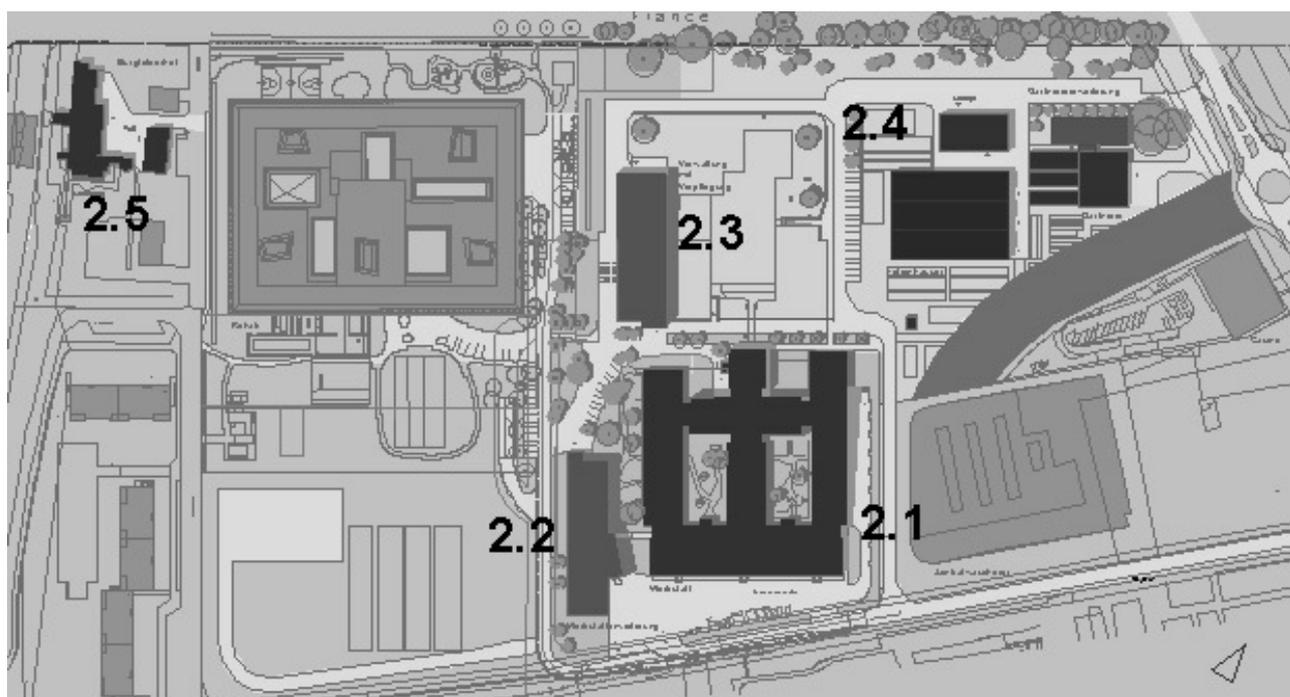
- Variante Mix: Abbruch Gebäude A. Neubau Verwaltung, erdgeschossig mit best. Gebäuden B + C verbunden. Umnutzung Gebäude B + C sowie Erhaltung von Küche und Speisesaal.
- Variante Neubau: Verwaltung und Verpflegung in einem kompakten Gebäude und Abbruch der Gebäude A-C.

Ende Juni 2004 konnten die unterdessen ausgearbeiteten Varianten beurteilt werden. Es zeigte sich, dass die Kosten für den Erhalt und die Umnutzung der heutigen Gebäude im Rahmen der Schätzgenauigkeit nur unwesentlich geringer waren als diejenigen der Variante Neubau, welche ein kompaktes Gebäude für Verwaltung und Verpflegung über der heutigen Tiefgarage vorsieht. Da einerseits der Neubau für den Betrieb als besser geeignet beurteilt wurde und andererseits mehr Freiflächen gewonnen werden konnten, beschloss die Baukommission die Variante Neubau definitiv weiter zu verfolgen.

2 Konzept der baulichen Massnahmen

Das Ziel der geplanten baulichen Massnahmen ist es, die vorhandenen Baustrukturen optimal zu nutzen sowie die Bebauungsfläche mit kompakten Neubauten möglichst gering zu halten, was auch einem Wunsch des Bürgergemeinderates entspricht.

- Der heutige nordöstliche Standort des Gärtnereibetriebes in der Nähe der Flughafenstrasse bleibt bestehen. Für die fehlenden Funktionen und als Ersatz für die Bürocontainer werden ein Erweiterungsbau sowie drei neue Folienhäuser realisiert.
- Das westlich angrenzende, durch das REHAB-Gebäude abgeschnittene Areal des Burgfelderhofes wird in das Betriebskonzept neu eingebunden und bekommt die Funktion der Schulung und Freizeit, Sport und Förderung zugewiesen.
- Das bestehende Werkstattgebäude nimmt neu die Hauswirtschaftsabteilung sowie die Textil- und Kreativwerkstatt auf und wird für die künftigen Betriebsabläufe optimiert und baulich angepasst.
- Der Bereich der Werkstätten erhält einen neuen eigenständigen, zweigeschossigen Erweiterungsbau, in dem das Grafische Zentrum, Teile des Versandhandels, der Bereich der Elementarabklärung (ELA) sowie die IT (Informatik) untergebracht werden.
- Für die auf dem Areal neu angesiedelte Administration mit der Gesamtleitung Bürgerspital und den ehemals im Wohnkomplex ABC untergebrachten Funktionen einschliesslich des Verpflegungszentrums wird ein kompakter Neubau realisiert.
- Die bestehenden Gebäude A, B+C sowie die Pavillons werden abgerissen.
- Für die fachgerechte Lagerung der auf dem Areal anfallenden Abfälle wird ein zentraler Entsorgungsbereich bei der Anlieferung errichtet.
- Alle Neubauten werden der Norm SN 521 500 „Behindertengerechtes Bauen“ der Schweizerischen Zentralstelle für Baurationalisierung (CRB) gerecht.



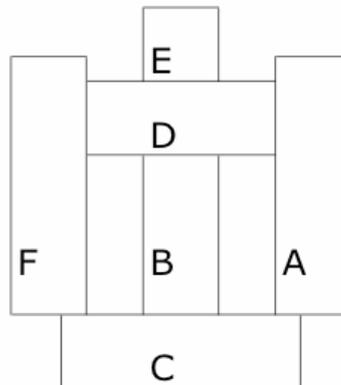
Gliederung in Teilobjekte

Die baulichen Massnahmen auf dem Areal der Milchsuppe sind in folgende Teilobjekte gegliedert:

- 2.1 Umbau Werkstattgebäude
- 2.2 Neubau Werkstatterweiterung
- 2.3 Neubau Verwaltung und Verpflegung
- 2.4 Umbau und Erweiterung Gärtnerei
- 2.5 Umbau des Burgfelderhofs zur Schulung und Förderung
- 2.6 Umgebungsarbeiten Areal

2.1 Umbau Werkstattgebäude

Das bestehende Werkstattgebäude (Baujahr 1990) gliedert sich seinem Grundriss entsprechend in verschiedene Trakte. Es werden nachfolgend nur die Bereiche beschrieben, bei denen Umbauten durchgeführt werden.



Der zukünftige Empfang befindet sich neu im Verwaltungsneubau. Die seitliche Eingangssituation im Erdgeschoss des Traktes E bleibt bestehen. Der gemeinsame Pausen- und Aufenthaltsbereich, der sich früher im Fluchtweg vor den WC-Anlagen befand, wird aus feuerpolizeilichen Gründen neu in die Nähe des Eingangs verlegt. Die bisher verstreuten Garderoben werden im Trakt D zwischen den beiden Erschliessungskernen für alle Betriebe des Werkstattgebäudes (ausgenommen Textil- und Kreativwerkstatt) zentral zusammengefasst und den heutigen Anforderungen entsprechend erweitert. Die Garderoben der Textil- und Kreativwerkstatt, befinden sich neu im Obergeschoss. Zusätzlich werden weitere rollstuhlgängige WC- Räume mit Duschen installiert. Ein allgemein zugänglicher Ruheraum sowie ein Sanitäts-/Stillzimmer werden zentral, nahe dem Erschliessungskern eingerichtet.

Das bisher im Obergeschoss Trakt B angesiedelte Grafische Zentrum wird in den Neubau der Werkstatterweiterung verlegt. Das frei gewordene Geschoss wird zur Aufnahme der Textil- und Kreativwerkstatt sowie der Hauswirtschaft komplett umgebaut. Beide Bereiche befinden sich heute in Pavillon 1 bzw. Haus A, welche abgebrochen werden.

In den Untergeschossen werden nur geringfügig Umbauten vorgenommen. Die Lagerfläche im Trakt F wird durch den Abbruch von Zwischenwänden vergrößert und dem Grafischen Zentrum zugewiesen. Zur internen Verbindung der Werkstatterweiterung mit dem bestehenden Werkstattgebäude wird in der Verlängerung des Trakts C ein neuer, 2.60 m breiter Gang erstellt. Im Trakt B wird die grosse Lagerfläche des Grafischen Zentrums unterteilt und mit neuen Zugängen erschlossen. Diese Flächen sind neu der Kreativ- und Textilabteilung, dem Versandhandel und der Hauswirtschaft zugeteilt.

Im Trakt B erhält die Schreinerei einen zusätzlichen Maschinenraum, welcher durch den Innenhof mit Tageslicht versorgt wird.

2.2 Neubau Werkstatterweiterung

Aufgrund der eingeschränkten Bodenbelastung des 'Altbaus' sowie den raumklimatischen Problemen wird das Grafische Zentrum mit den schweren Maschinen in das Erdgeschoss des zweigeschossigen Neubaus verlegt. Ebenfalls im Erdgeschoss wird der auf dem Areal verbleibende Bereich des Versandhandels untergebracht. Das Obergeschoss beinhaltet die restlichen Räume des Grafischen Zentrums, der Elementarabklärung und der IT-Abteilung. Das Gebäude ist im Untergeschoss über einen Gang mit dem bestehenden Werkstattgebäude verbunden. Die Anlieferung erfolgt für beide Gebäude (Alt- und Neubau) von Süden über die Friedrich Miescher-Strasse. Das Konzept des Neubaus lässt für zukünftigen Platzbedarf eine Erweiterung des Baukörpers nach Norden zu.

2.2.1 Tragstruktur / Gebäudehülle

Die Bodenbelastung wird im Erdgeschoss durchgehend auf 20 kN/m² und im Obergeschoss auf 10 kN/m² ausgelegt. Die Fassade besteht aus einer Kombination von offenen Glaselementen und geschlossenen Gebäudeteilen, wobei die Anordnung der Fenster auf die flexible Raumaufteilung im Innern Rücksicht nimmt. Die Fenster sind im Bereich der klimatisierten Räume (Druckerei) geschlossen und in den Büroräumen als manuell bedienbare Dreh-Kippflügel ausgebildet, welche eine individuelle Lüftungsregulierung zulassen. Als Sonnenschutzvorrichtung sind im Aussenbereich textile Senkrechtstoren vorgesehen.

Das Flachdach erhält eine extensive Begrünung. Über den Treppenträumen wird zur Belichtung und als Dachzugang jeweils ein Oberlicht zum Öffnen vorgesehen, das gleichzeitig als vorgeschriebener Rauchabzug dient.

2.2.2 Haustechnik

Heizung: Die neue Heizverteilung mittels Radiatoren wird an die vorhandene Fernheizung im bestehenden Werkstattgebäude angeschlossen.

Lüftung: In den Büros erfolgt eine natürliche Be- und Entlüftung mittels Öffnungsflügel in der Fassade. In den Produktionsbereichen sind diese Lüftungsflügel geschlossen gehalten, da hier die Räume, einschliesslich des Papierlagers im Untergeschoss, über eine Grundlüftung mit Sommerkühlung durch Aussenluft versorgt werden. Aufgrund der hohen Anforderungen der papierverarbeitenden Betriebe an das Raumklima wird die Luftfeuchtigkeit, d.h. die Raumkonditionierung mittels eines Umluftklimaschranks im Untergeschoss reguliert. Die Nassräume sowie der Kompressorenraum werden mechanisch mit Einzelventilatoren entlüftet.

Sanitär: Im zentralen Nassbereich sind pro Geschoss drei Damen-WC, ein Invaliden-WC und drei Herren-WC mit Urinoir geplant.

Elektro: Die elektrotechnische Versorgung (EDV, Telefon etc.) der Arbeitsräume erfolgt durch einen Medienkanal entlang der Fassade. Die weiteren Zuleitungen im Lager und in der Produktion verlaufen sichtbar unterhalb der Decke in Kabeltrassen. Im gesamten Gebäude wird die künstliche Belichtung in Form eines einfachen Schienensystems mit FL-Leuchten unterhalb der Decke vorgesehen.

Transportanlagen: Der Personenlift ist behindertengerecht und für 8 Personen, resp. 640kg, der Warenlift für 3200kg ausgelegt.

Brandschutz: Das Gebäude wird mit einer Brandmeldeanlage (Vollschutz) ausgerüstet.

2.3 Neubau Verwaltung und Verpflegung

Die administrativen Funktionen der Verwaltung und die Verpflegung werden in einem dreigeschossigen Neubau zusammengefasst. Im Erdgeschoss sind die öffentlichen Funktionen untergebracht: das Foyer mit Empfang und Telefonzentrale sowie das Verpflegungszentrum mit der Cafeteria, dem Speisesaal, der Küche mit ihren Nebenräumen und der Anlieferung. Die Obergeschosse beinhalten die administrativen Funktionen der Gesamtleitung, die Geschäftsfelder Betreutes Wohnen, Betreuung Betagte, Eingliederung, Servicecenter Personal, Finanzen und Bau, sowie Sicherheit/ Umweltschutz und die Publikums- und Mitarbeiterdienste.

Der Eingangsbereich und das Foyer orientiert sich zur Friedrich Miescher-Strasse und zum neuen Platz. Eine Freitreppe leitet den Besucher durch die zweigeschossige Eingangshalle ins erste Obergeschoss zu den Bereichen mit erhöhtem Publikumsverkehr.

Der Cafeteria und dem Speisesaal ist ein Aussenbereich vorgelagert, der in den warmen Monaten eine Aussenbestuhlung ermöglicht.

2.3.1 Verpflegungszentrum

Das Verpflegungszentrum mit Cafeteria und Speisesaal dient als kommunikativer Treffpunkt. Die an das Foyer anschliessende Cafeteria bietet ca. 80 Personen Platz und beinhaltet eine kleine Buffetanlage. Eine Verbindung zwischen der Cafeteria und dem Speisesaal, welcher für ca. 150 Personen ausgelegt ist, ermöglicht eine Doppelnutzung bzw. Ausweitung.

Das Konzept der Speiseausgabe im Speisesaal beruht auf einer Aufteilung in zwei separate Linien und ist räumlich grosszügig von den Sitzplätzen getrennt, so dass sich in stark frequentierter Zeit zwei Warteschlangen bilden können. Die Speiseausgabe lässt sich 'verschliessen', so dass der grosse Raum auch für vielfältige Veranstaltungen nutzbar wird. Für die Lagerung von Tischen und Stühlen ist ein entsprechender Stauraum vorgesehen. Die Verdunkelung erfolgt durch lichtundurchlässige Vorhänge, was Lichtprojektionen ermöglicht.

Der anschliessende Küchenbereich gliedert sich in Grossproduktion, Spülbereich, Lagerflächen mit Kühlzelle und gekühltem Abfallraum. Die Anlieferung erfolgt über einen gedeckten Aussenbereich in eine Verteil- und Rüstzone. Ein separater Warenlift verbindet die Küche mit den Lagerräumen im Untergeschoss.

2.3.2 Verwaltung

Die Büroräume in den Obergeschossen reihen sich entlang der Fassade auf und sind durch Leichtbauwände abgetrennt. Der Innenbereich der Obergeschosse ist als Gemeinschaftszone ausgebildet, wo sich Gang- und Aufenthaltszonen mit transparent ausgebildeten Besprechungsräumen kombinieren und eine interessante Abfolge von offenen und geschlossenen Zonen entstehen lassen. Die offenen Bereiche dienen der Orientierung und der Information, als Warte- und Aufenthaltszone oder als informelle Treffpunkte. Zwei verglaste und mit einer Bepflanzung vorgesehene Lichtschächte versorgen die Gemeinschaftszone mit

Tageslicht und Frischluft. Die Büroräume in den Obergeschossen sind seitlich durch geschlossene Leichtbauwände gegeneinander abgetrennt. Zum Gemeinschaftsbereich resp. zur Erschliessungszone hin sind sie durch geschosshohe Glaswände abgegrenzt.

Die Raumtiefe der Arbeitsräume wurde in Abhängigkeit des Raumprogramms und des Gebäudelängsrasters optimiert und auf 5.60 m festgelegt. Dies lässt einerseits optimale Lichtverhältnisse am Arbeitsplatz zu und gewährleistet andererseits eine gute Möblierbarkeit der Büroräume.

2.3.3 Untergeschoss

Die bestehende Einstellhalle inkl. Zufahrtsrampe bleibt erhalten. Die Erschliessung der Einstellhalle erfolgt direkt über den neuen Erschliessungskern mit Treppe und Personenlift aus den Obergeschossen. Zwei direkt ins Freie führende Aussentreppen stellen den Zugang von den restlichen Gebäuden und den Fluchtweg sicher.

Im Bereich des ehemaligen Gebäudes A (Hochhaus) wird ein neues Untergeschoss erstellt, das nahezu ausschliesslich dem Verpflegungsbereich zugeordnet ist und Garderoben, Technik- und Nebenräume umfasst. Der vorhandene und belassene angrenzende Untergeschossbereich wird den neuen Anforderungen entsprechend ergänzt und angepasst.

2.3.4 Tragstruktur /Gebäudehülle

Die Bodenbelastung ist auf eine Nutzlast von 3 kN/m² ausgelegt. Das Gebäude wird statisch so ausgelegt, dass eine Aufstockung um ein Geschoss zu einem späteren Zeitpunkt möglich ist.

Die tragende Fassade besteht, analog dem Werkstattneubau aus einer Kombination zwischen offenen Glaselementen und geschlossenen Gebäudeteilen. Die Fenster werden sowohl als Festverglasung als auch als Öffnungsflügel ausgebildet, welche eine individuelle Lüftungsregulierung zulassen. Als Sonnenschutz sind im Aussenbereich textile Senkrechtstoren vorgesehen. Das Flachdach erhält eine extensive Begrünung.

2.3.5 Haustechnik

Heizung: Die Wärmeerzeugung erfolgt über die Fernheizung und die Wärmeverteilung über ein selbstregulierendes Bodenheizungssystem.

Sanitär: Die notwendigen Sanitäranlagen werden entsprechend einem einfachen Standard ausgeführt.

Lüftung: Die Be- und Entlüftung der Büroräume erfolgt als natürliche Belüftung durch Öffnungsflügel in der Fassade. Eine mechanische Belüftung wird in den innenliegenden Besprechungs- und Druckerräumen installiert.

Für den Speisesaal und das Café ist eine Lüftungsanlage ohne Sommerkühlung mit variablem Volumenstrom vorgesehen. Für die Küche ist eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung vorgesehen.

Elektro: Die Elektrotechnische Versorgung (EDV, Telefon etc.) für die Büroräume erfolgt durch einen Bodenkanal und im Speisesaal, Café und Foyer mittels Bodensteckdosen. Die Grundbeleuchtung der Büroräume erfolgt mit Stehleuchten.

Transportanlagen: Der Personenlift ist behindertengerecht und für 8 Personen resp. 640 kg ausgelegt.

Brandschutz: Das Gebäude wird mit einer Brandmeldeanlage (Vollschutz) ausgerüstet.

2.4 Umbau und Erweiterung Gärtnerei

Die heutige Gebäudegruppe besteht aus dem Hauptgebäude mit den Glasgewächshäusern, dem Holzschopf und diversen Kleinbauten (Erdlager, Folientunnel etc.), die überwiegend als Lager- und Arbeitsflächen dienen. Die Bauten sind ihrem jeweiligen Alter entsprechend in einem guten Zustand. Das begrünte Dach des Hauptgebäudes wurde vor einiger Zeit saniert.

Der Mangel an geeigneten Büroflächen (heute in prov. Bürocontainern untergebracht) und Besprechungsräumen sowie das Fehlen eines Gruppenraumes und von geeigneten Garderoben erfordern den Neubau eines eingeschossigen Erweiterungsbaus.

2.4.1 Erweiterungsneubau

Der längliche Erweiterungsbau wird im Norden mit einem Abstand von 3.00m parallel zum bestehenden Hauptgebäude errichtet und mit diesem durch einen Windfang verbunden. Der Gebäudeabstand ergibt sich aus den baugesetzlichen Bedingungen zur Belichtung der Räume und erlaubt den Ersatz des Hauptgebäudes mit den angebauten Gewächshäusern zu einem späteren Zeitpunkt. Im Erweiterungsbau befinden sich ein grosser Büroraum, ein separates Besprechungszimmer und, mit gutem Sichtkontakt zum Arbeitsraum im Altbau, der neue Mehrzweckraum sowie die notwendigen geschlechter-getrennten Garderoben und eine kleine Teeküche.

2.4.2 Technik

Der Erweiterungsbau wird an die bestehende Hausinstallation im Hauptgebäude angeschlossen. Die neuen Garderobenräume erhalten eine mechanische Be- und Entlüftungsanlage. Die vorhandene Heizanlage wird belassen. Sie ist jedoch überdimensioniert, da das mittlerweile abgebrochene Zentrallager ebenfalls von hier aus beheizt wurde. Die Sanierung des Heizkessels und der Warmwasseraufbereitung sind Bestandteil der für das Frühjahr 2005 vorgesehenen Unterhaltsarbeiten.

2.4.3 Hauptbau

Das bestehende Hauptgebäude wird den neuen Anforderungen entsprechend umgebaut bzw. angepasst. Dies betrifft insbesondere die bestehenden WC- Anlagen welche durch weitere Toiletten, Duschen und um ein fehlendes Behinderten-WC ergänzt werden. Im Untergeschoss wird der bisherige Nassbereich durch einen Trocknungsraum ersetzt.

An den Glasgewächshäusern sowie dem Holzschopf werden keine baulichen Veränderungen vorgenommen.

2.4.4 Folienhäuser

Zur Überwinterung von Topfpflanzen sowie zur Anzucht von Grünpflanzen werden gegenüber den Glasgewächshäusern drei neue Rundhaus- Folienhäuser erstellt. Zur Aufnahme der erforderlichen Pflanztische wird dabei ein Folienhaus mit einem durchgehenden Betonboden ausgestattet. Die Folienhäuser werden auf max. 10°C temperiert. Das Regenwasser der Folienhäuser wird zur weiteren Nutzung in einem erdverlegten Tank aufgefangen.

2.5 Umbau des Burgfelderhofs zu Schulung und Förderung

Das Erdgeschoss des Hauptbaus des Burgfelderhofs wird zu Gruppenräumen mit Aufenthaltsbereich umgebaut. Die Restaurantküche wird abgebrochen und zu einer zentralen Eingangshalle mit anschliessenden Materialräumen umgebaut. Im Anschluss an die Eingangshalle dient der ehemalige Ausgabebereich neu als Pausenraum. Ein Durchgang zu den Toiletten trennt den alten Speiseraum in einen Schulungsraum und in einen Materialraum. Das bestehende Sitzungszimmer erhält die Funktion des EDV- Schulungsraumes.

Der Nebentrakt (ehemals Wohnhaus) wird ohne grosse bauliche Eingriffe umgenutzt. Die administrativen Bereiche der Leitung Schulung werden im zweiten Obergeschoss des Nebentraktes (ex Kindertagesstätte) untergebracht. Im ersten Obergeschoss befinden sich ausschliesslich die Räume der Schulung und der Förderung. Der grosse Saal wird mit mobilen Wänden flexibel unterteilt und lässt dadurch verschiedene Belegungsarten zu (Schulung, Gruppen, Musik etc.). Die bestehende Officeküche wird beibehalten. Zwischen Saal und Nebentrakt wird eine zusätzliche Verbindung zum Saal erstellt. Die WC-Räume erhalten eine geschlechtergetrennte Unterteilung. In der eingeschossigen Remise befinden sich Besprechungsräume, die weiterhin als solche genutzt werden.

2.5.1 Haustechnik

Im Bereich der Haustechnik sind keine grösseren Eingriffe notwendig. Die Lüftung im Erdgeschoss wird redimensioniert. Die WC-Anlagen im Nebentrakt werden den neuen Anforderungen entsprechend umgebaut. Die vorhandene Löscheinrichtung der Küche wird demontiert und eine Anpassung der Brandmeldeanlage vorgenommen.

2.6 Umgebungsarbeiten Areal

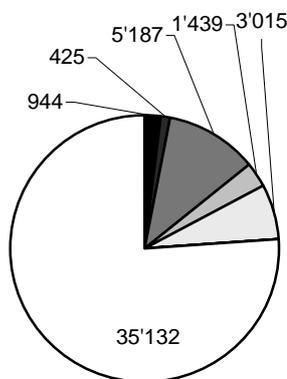
Den vielfältigen und spezifischen räumlichen Anforderungen innerhalb des Arealperimeters möglichst gerecht zu werden erfordert eine klare Umgebungsgestaltung. Gestalterische Vorgaben für die verschiedenen Nutzungsbereiche der Umgebung sind das Gebäude der Verwaltung, das bestehende und neue Werkstattgebäude mit den Zufahrtswegen sowie der Gärtnereibetrieb mit den Glas- respektive Folienhäusern, Frühbeetanlagen und Freilandkulturen. Durch den Abbruch des Gebäudekomplexes ABC sowie der Pavillons entlang der Grenze wird eine zusätzliche Anbaufläche von ca. 8500m² zur Bewirtschaftung frei.

Die Decken der belassenen Zivilschutzanlage, welche sich unter dem Wohnkomplex ABC befinden, werden abgedichtet und mit ca. 40cm Erdreich überdeckt. Das

Gelände entlang der Grenze wird für die Anpflanzung einer Baumschule in Form von aufgelockerten Baumreihen vorbereitet.

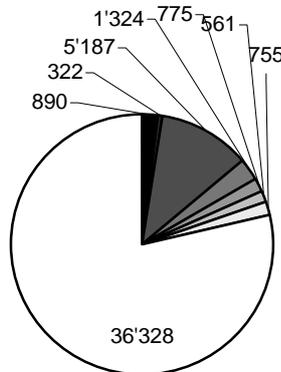
Bei der Behandlung des Ratschlags Nr. 1940 wurde im Bürgergemeinderat der Wunsch geäussert, es sei mit den verbleibenden Freiflächen auf dem Areal Milchsuppe möglichst sparsam umzugehen. Das Bürgerspital ist diesem Anliegen nachgekommen, so weit dies ohne Beeinträchtigung des täglichen Betriebes in den neuen Gebäuden möglich ist. Bereits mit dem Vorprojekt I ist es gelungen, die heutige Freifläche von 35'132 m² auf 36'328 m² zu erhöhen. Das nun vorliegende Vorprojekt II vergrössert die Freifläche gar auf 36'812 m². Die bebaute Fläche verringert sich gegenüber heute um 15.25%.

heutige Situation
Bebauungsfläche =
0.239



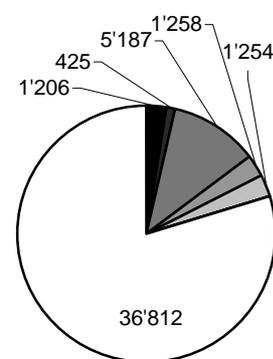
- Gärtnerei
- Schopf
- Werkstätten
- P1-P4
- Bau A-B-C
- Freifläche

Vorprojekt I
Bebauungsfläche =
0.213



- Gärtnerei
- Schopf
- Werkstätten
- Bau 1
- Bau 2
- Bau 3
- Bau 4
- Freifläche

Vorprojekt II
Bebauungsfläche =
0.202



- Gärtnerei
- Schopf
- Werkstätten
- Verwaltung
- Werkstatterweiterung
- Freifläche

2.6.1 Arealerschliessung

Aus Kostengründen wird das heute vorhandene asphaltierte Wege- und Strassensystem grösstenteils belassen. Entlang der französischen Grenze sowie im Bereich der neuen Anlieferung der Werkstatterweiterung werden die Strassen angepasst. Zur Unterstreichung der Wichtigkeit der neuen Eingangssituation am Ende der Friedrich Miescher-Strasse wird ein neuer Platz ausgestaltet. Geeignete Wegverbindungen ermöglichen einen reibungslosen Betriebsablauf aller Bereiche und erlauben ebenso den Mitarbeitern wie auch den Besuchern, die gesamte Anlage zu durchstreifen. Die bestehenden Aussen- und Strassenbeleuchtungen bleiben

erhalten und werden nur im Bereich der neuen Platzsituation ergänzt. Die vorhandenen Fahrradunterstände werden entsprechend dem neuen Erschliessungskonzept versetzt.

2.6.2 Entsorgungsbereich

Das Konzept des neuen zentralen Entsorgungsbereichs beinhaltet das zentrierte Sammeln von Abfällen jeglicher Art (ausgenommen Verpflegung), welche auf dem Areal anfallen und zur Zeit dezentral auf dem Areal verteilt sind.

Im Bereich der bereits stillgelegten Tankstelle (Vis a vis Anlieferung Werkstattgebäude) wird eine offene Stau- und Lagerfläche für Mulden, Presscontainer und Paletten ausgeschieden. Für die Lagerung der flüssigen und brennbaren Sonderabfälle sowie der Metallabfälle werden spezielle Modulcontainer eingerichtet.

3 Kosten

3.1 Kostenvoranschlag für das aktuelle Bauvorhaben:

	1. Vorbereitung	2. Gebäude	3. Betriebseinrichtungen	4. Umgebung	5. Baunebenkosten	9. Ausstattung	Total
Verwaltung /Verpflegung	48'000.00	11'548'000.00	0.00	26'000.00	32'000.00	249'000.00	11'903'000.00
Schulung /Freizeit (Burgfelderhof)		618'000.00			7'000.00		625'000.00
Gärtnerei	27'000.00	1'850'000.00	138'000.00	28'000.00	24'000.00	15'000.00	2'082'000.00
Werkstatterweiterung	48'000.00	7'395'000.00	51'000.00	26'000.00	32'000.00	73'000.00	7'625'000.00
Werkstattumbau		2'895'000.00			20'000.00	5'000.00	2'920'000.00
Areal	2'063'000.00	423'000.00	65'000.00	2'132'000.00	86'000.00	43'000.00	4'812'000.00
Total	2'186'000.00	24'729'000.00	254'000.00	2'212'000.00	201'000.00	385'000.00	29'967'000.00

Die vorliegende Kostenschätzung wurde nach SIA 116 vorgenommen, untermauert durch Richtofferten auf über 60% des Gesamtbauvolumens. Sie weist Baukosten in der Höhe von CHF 29'967'000 aus, inkl. Honorare, Nebenkosten, Bauherrenvertretung und MwSt. bei einer Kostengenauigkeit von $\pm 10\%$ (Basis: Zürcher Baukostenindex vom 1.4.2004 mit 107.6 Punkten).

Das Vorprojekt wurde dem BSV am 23. August 2004 zur Anmeldung zugestellt. Der entsprechende Vorprüfungsbericht liegt noch nicht vor. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass die Flächen in ähnlichem Umfang wie beim Bauprojekt vom Dezember 2003 subventioniert werden. Der in dem damaligen Gutachten ausgewiesene Subventionsbetrag beläuft sich auf ca. CHF 7.9 Mio. Somit verbleibt dem Bürgerspital Basel ein zu finanzierender Betrag von ca. CHF 22 Mio. Die finanziellen Auswirkungen dieses Betrages auf das Ergebnis der verschiedenen Werkstätten und Verwaltungsteile des Bürgerspitals wurde anhand von Modellrechnungen untersucht.

3.2 Projektierungskosten

Der mit dem Ratschlag Nr. 1940 bewilligte Projektierungskredit von CHF 1.2 Mio. (exkl. MwSt.) beinhaltet die Phasen Nutzergespräche, Vorprojekt, Erarbeitung der Unterlagen für die Anmeldung des Projekts bei den subventionierenden Behörden, Bauprojekt sowie Ausarbeitung des Kostenvoranschlages. Die Suche nach Kostensenkungsmöglichkeiten, die als Folge der vorgängig beschriebenen Umstände notwendig wurde, führte dazu, dass anstelle der Ausarbeitung des Bauprojektes zusätzliche Variantenstudien mit erforderlichen Kostenschätzungen auf Basis Vorprojekt durchgeführt werden mussten. Die entsprechenden Kosten (inkl. MwSt.) betragen rund CHF 1'340'000.--.

Für die vorgängig beschriebenen und zur Ausführung vorgeschlagenen Baumassnahmen betragen die anteilmässigen Projektierungskosten (Vorleistungen) CHF 600'000.— welche im Kostenvoranschlag enthalten sind. Die restlichen Projektkosten von CHF 740'000.-- werden im 2004 abgeschrieben.

4 Zeitlicher Ablauf

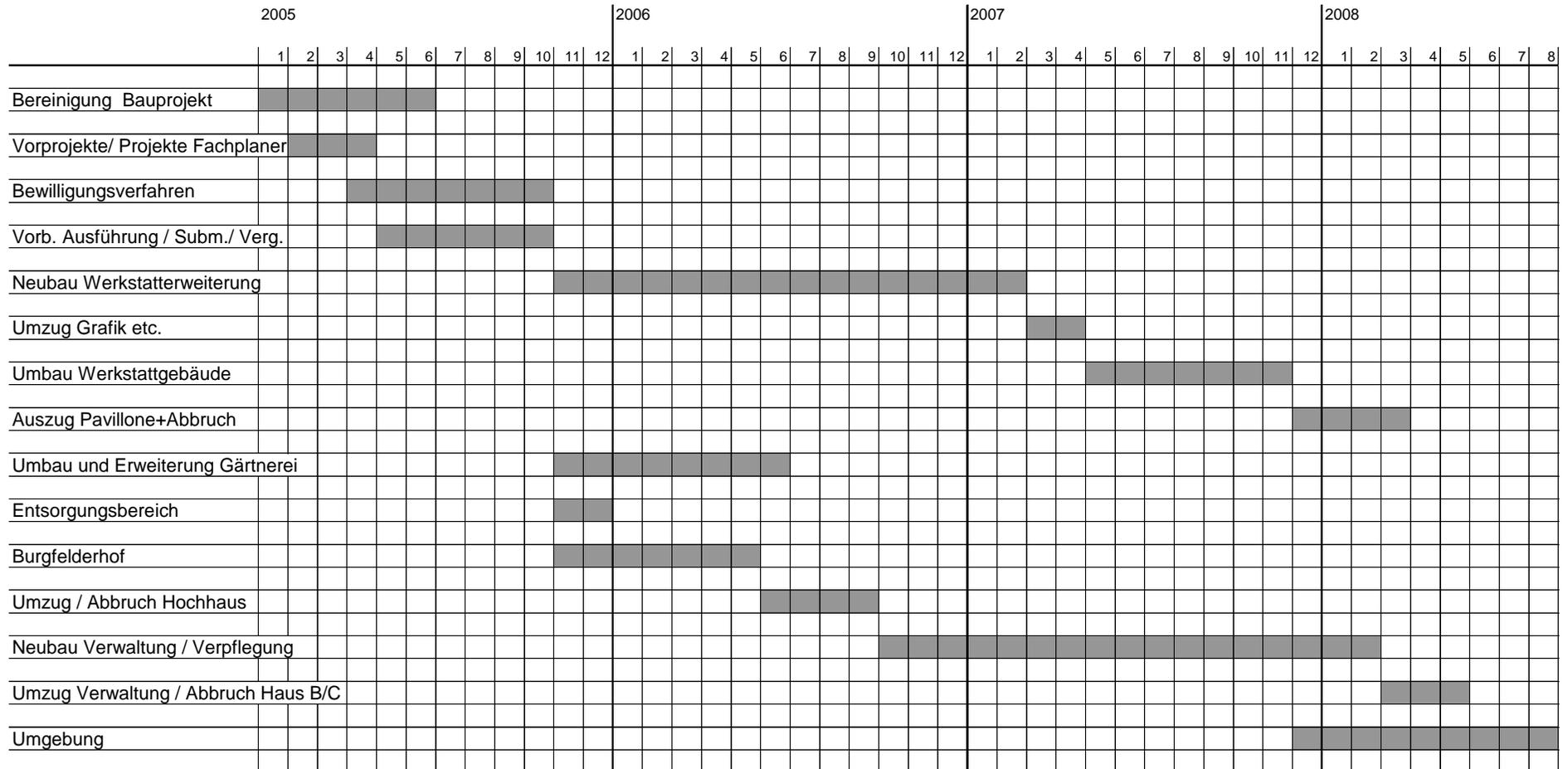
1. Etappe (Nov. 05 – Feb. 07): Erstellen der Erweiterungsbauten für die Werkstätten und die Gärtnerei inkl. Folienhäuser. Umbau Burgfelderhof und Einrichten des Entsorgungsbereichs.

2. Etappe (Juni 06 – Feb. 08): Umzug der Hauswirtschaft (Haus A) in den Pavillon 4, sowie Schulung und Freizeit in den Burgfelderhof. Abbruch des Hochhauses A. Neubau Verwaltung mit Verpflegung.

3. Etappe (März. 07 – Dez. 07): Bezug des Neubaus Werkstatterweiterung, Umbau Werkstattgebäude.

4. Etappe (Dez. 07 – Aug. 08): Bezug des umgebauten Werkstattgebäudes und des neuen Verwaltungsgebäudes inkl. Verpflegung, Abbruch der alten Bauten, neue Umgebungsgestaltung.

Terminplan



5 Finanzielle Auswirkungen

5.1 Vorbemerkungen

Die nachstehenden Überlegungen geben einen Überblick über die zukünftige finanzielle Entwicklung der Geschäftsfelder und Service-Center des Bürgerspital Basel unter Berücksichtigung einer neuen Gesamtplanung des Areals an der Flughafenstrasse. Für die Beurteilung bzw. Prognosen der zukünftigen Marktentwicklung, die Abschätzung der möglichen Chancen und Risiken der einzelnen Geschäftsfelder sowie die Entwicklung des Gesamtunternehmens wurden die wichtigsten Grössen wie Lohn- und Umsatzentwicklung entsprechend angepasst.

5.2 Die wichtigsten Punkte zur Planrechnung

Mit der Realisierung der Arealplanung wird das Bürgerspital im Jahr 2006 einen prognostizierten Unternehmensgewinn von CHF 191'000 erzielen. Für die weiteren Jahre wird der Unternehmensgewinn auf CHF 370'000 geschätzt.

Der Anstieg der Aufwendungen ist ausschliesslich auf die höheren Abschreibungen und Kosten für das notwendige Fremdkapital zurückzuführen.

5.3 Planerfolgsrechnung

	2005		2006		2007		2008	
	Budget in CHF.	Anteil ¹⁾ %	MJPL* in CHF.	Anteil ¹⁾ %	MJPL* in CHF.	Anteil ¹⁾ %	MJPL* in CHF.	Anteil ¹⁾ %
Erlös aus Lieferungen und Leistungen	52 636 711	63.3%	55 921 000	64.2%	57 810 000	64.3%	58 450 000	64.4%
Erlösminderungen	11 500	0.0%		0.0%		0.0%		0.0%
Ertrag Bund und Kantone	30 553 439	36.7%	31 198 000	35.8%	32 079 000	35.7%	32 273 000	35.6%
Nettoerlös	83 178 650	100.0%	87 119 000	100.0%	89 889 000	100.0%	90 723 000	100.0%
Warenaufwand	3 736 660	4.5%	3 590 000	4.1%	3 875 000	4.3%	3 881 100	4.3%
Betriebsertrag	79 441 990	95.5%	83 529 000	95.9%	86 014 000	95.7%	86 841 900	95.7%
Andere betriebliche Erträge	2 695 835	3.2%	3 140 000	3.6%	3 190 000	3.5%	3 240 000	3.6%
Personalaufwand	56 450 054	67.9%	59 942 000	68.8%	61 669 000	68.6%	62 157 000	68.5%
Hypothek- und Darlehenkosten	1 527 000	1.8%	2 010 000	2.3%	2 646 000	2.9%	2 646 000	2.9%
Übriger Betriebsaufwand	16 685 289	20.1%	17 355 000	19.9%	17 272 000	19.2%	17 506 000	19.3%
Gebäude- und Infrastrukturkosten	1 032 608	1.2%	1 000 000	1.1%	1 050 000	1.2%	1 003 000	1.1%
Verwaltungskosten	7 262 929	8.7%	7 306 000	8.4%	6 920 000	7.7%	6 920 000	7.6%
Betrieblicher Cash-flow (EBITDA)	- 820 055	-1.0%	- 944 000	-1.1%	- 353 000	-0.4%	- 150 100	-0.2%
Abschreibungen	6 847 269	8.2%	6 465 000	7.4%	6 872 000	7.6%	7 010 000	7.7%
Betriebsergebnis (EBIT)	-7 667 324	-9.2%	-7 409 000	-8.5%	-7 225 000	-8.0%	-7 160 100	-7.9%
Finanzergebnis	83 000	0.1%	70 000	0.1%	50 000	0.1%	40 000	0.0%
Ausserordentliches Ergebnis								
Betriebsfremdesergebnis (Liegenschafts- und Kapitalrechnung)	7 758 200	9.3%	7 630 000	8.8%	7 610 000	8.5%	7 590 000	8.4%
Unvorhergesehene Ausgaben nach §15 GO	100 000	0.1%	100 000	0.1%	100 000	0.1%	100 000	0.1%
Jahresergebnis	73 876	0.1%	191 000	0.2%	335 000	0.4%	369 900	0.4%

¹⁾ Basis für %-Anteile neu Nettoerlös

* Mehrjahresplan

5.4 Begründung zu ausgewählten Kostenarten (soweit durch die Arealplanung betroffen)

Eine konstante Umsatz- und Marktanteilsteigerung kann in Zukunft nur mit einer optimalen betrieblichen Infrastruktur gesichert werden.

Der Nettoerlös steigt in den kommenden Jahren hauptsächlich wegen der Neueröffnung des APH Falkenstein sowie der Erhöhung des konsolidierten Umsatzes des Geschäftsfeldes Betriebe und Werkstätten.

5.4.1 Personalaufwand

Der Anstieg der Personalkosten ist vorwiegend auf die Eröffnung des Pflegewohnheimes Falkenstein zurückzuführen. In der Planerfolgsrechnung wurde die künftige Anpassung an die Teuerungsentwicklung mitberücksichtigt.

5.4.2 Hypothek und Darlehensaufwand

Das Bauvorhaben wird vollumfänglich fremdfinanziert.

5.4.3 Verwaltungskosten

In den Verwaltungskosten sind die einzelnen Service-Center, Bauverwaltung sowie die Geschäftsleitung des Bürgerspital Basel enthalten. Die prognostizierten Kosten werden sich wegen der Realisierung des neuen Verwaltungsgebäudes trotz erhöhten Raumkosten tendenziell rückläufig entwickeln. Durch das räumliche Zusammenführen der einzelnen Service-Center entsteht ein Synergieeffekt.

5.4.4 Abschreibungen

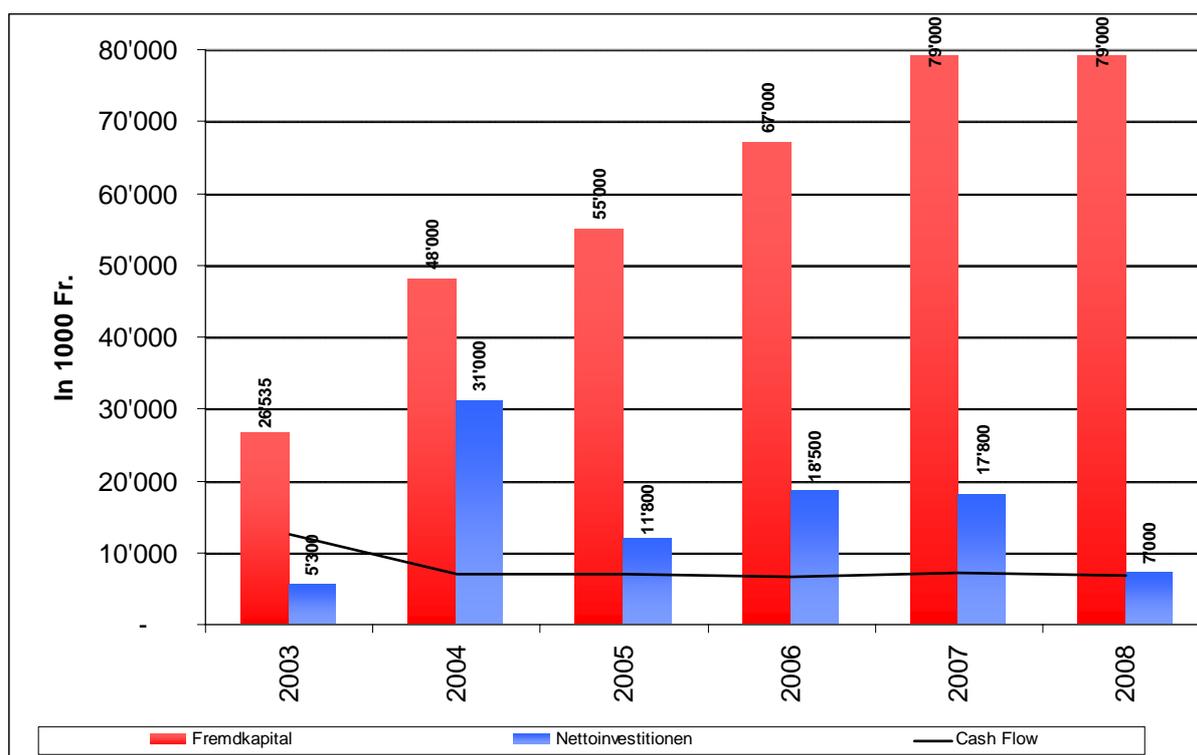
Wegen erhöhter Investitionen entsteht ein grösserer Abschreibungsbedarf, welcher sich auf die kommenden Rechnungen niederschlagen wird.

5.5 Finanzierung

Gemäss vorliegender Gesamtplanung Flughafenareal ist mit Investitionskosten von CHF 29.967 Mio. zu rechnen.

Der zu erwartende Subventionsbeitrag durch das BSV (Bundesamt für Sozialversicherung) ist noch nicht bestätigt. Es wird davon ausgegangen, dass für das Bürgerspital ein Finanzbedarf von rund CHF 22 Mio. verbleibt.

5.6 Entwicklung Fremdkapital, Nettoinvestitionen und Cashflow



5.7 Die wichtigsten Eckdaten

Werte in TCHF	Rechnung 2003	BUDGET 2004	BUDGET 2005	Plan 2006	Plan 2007	Plan 2008
Unternehmensgewinn	5'859	-2'369	74	191	335	370
Cashflow	12'500	7'000	6'921	6'656	7'107	6'880
Cashflow Marge	12.68	7.58	7.39	6.79	7.05	6.77
Verschuldungsfaktor	0.93	5.69	5.20	7.23	8.43	8.74
Eigenkapital	58'110	59'636	59'646	59'837	60'172	60'541
Investitionen in Sachanlagen	5'300	31'000	11'800	18'500	17'800	7'000
Bankdarlehen	26'535	48'000	55'000	67'000	79'000	79'000
Flüssige Mittel	8'029	4'936	6'809	6'689	7'410	6'688

5.7.1 Unternehmensgewinn

Gemäss Nachtrag II zum Abtretungsvertrag fließen neu CHF 3.45 Mio. für das Geschäftsjahr 2005 in die Kasse des Bürgerspitals. Dies entspricht einer Kürzung gegenüber dem Jahr 2003 von CHF 5.5 Mio.

Durch die geplanten Umstrukturierungsmassnahmen wird es möglich sein, die Betriebsrentabilität des Gesamtunternehmens zu steigern. Für die kommenden Geschäftsjahre wird eine ausgeglichene Jahresrechnung erwartet.

5.7.2 Cashflow

Der Cashflow aus der Geschäftstätigkeit fällt gegenüber den Vorjahren tiefer aus. Dies ist auf die reduzierten Kantonsbeiträge zurückzuführen, kann aber dank erhöhter Betriebsrentabilität auf dem Vorjahresniveau gehalten werden.

5.7.3 Verschuldungsfaktor

Die Nettoverschuldung wird in den kommenden Jahren um CHF 31 Mio. auf CHF 79 Mio. zunehmen.

Der Verschuldungsfaktor zeigt, wie lange es bei unverändertem Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Zinsen EBITDA dauern würde, die gesamten Schulden abzubauen.

Durch die Aufnahme von Fremdkapital für das laufende und kommende Geschäftsjahr im Zusammenhang mit erhöhten Investitionsvolumen steigt der Verschuldungsfaktor an.

Bei einem Unternehmen wie das Bürgerspital kann ein Verschuldungsfaktor <12 als absolut vertretbar angesehen werden, womit sich der vorliegende Wert von 8,74 in der Normalbandbreite bewegt.

5.7.4 Eigenkapital

Die Eigenkapitalquote wird in den kommenden Jahren gegenüber dem Budget 2004 um 18 % abnehmen.

6 Nachnutzung der Liegenschaften Feierabendstr. 44 / Leimenstr. 55 + 62

Nach dem Umzug der Verwaltung des Bürgerspitals an die Flughafenstrasse werden die Liegenschaften an der Feierabendstrasse 44 sowie Leimenstrasse 55 + 62 einer neuen Nutzung zugeführt.

7 Fazit

Mit dem Ratschlag Nr. 1940 hat der Bürgergemeinderat im Jahr 2002 die Notwendigkeit der baulichen Massnahmen für die Zukunft des Bürgerspitals bereits anerkannt. In der Zeit seit diesem Ratschlag haben sich die Rahmenbedingungen nicht derart geändert, als dass heute eine andere Beurteilung vorgenommen werden müsste. Im Gegenteil, es wird vor dem Hintergrund sinkender Beiträge, Tarife und Margen für das Geschäftsfeld Betriebe und Werkstätten immer wichtiger, am Markt konkurrenzfähig zu bleiben, um so weiterhin genügend viele und qualitativ hochstehende Ausbildungs- und Betreuungsplätze anbieten zu können.

Dieser Umstand macht u. a. bauliche Massnahmen im beantragten Sinne nötig. Durch die Verlegung und örtliche Zusammenführung der Service-Center und der Direktion in das neue Verwaltungsgebäude wird die betriebliche Effizienz gegenüber dem heutigen Zustand erhöht, was sich wiederum günstig auf den Kostensatz auswirken wird. Die mit der Investition einhergehende Verschuldung ist aus betrieblicher Hinsicht als verhältnismässig zu betrachten und kann – zumal da das BSV rund 7 Mio. beisteuert - gut verkraftet werden.

Alles in allem bedeuten diese baulichen Massnahmen eine Investition in die Zukunft des Bürgerspitals Basel, ohne die ein längerfristiges Prosperieren des Geschäftsfeldes Werkstätten und Betriebe und indirekt des ganzen Bürgerspitals nicht garantiert werden könnte.

8 Antrag

Gestützt auf diese Ausführungen beantragt der Bürgerrat dem Bürgergemeinderat, die folgenden

B e s c h l ü s s e

zu fassen:

1. Werden dem Bürgerspital Basel für die Realisierung von baulichen Massnahmen auf dem Areal „Milchsuppe“ CHF 29'967'000 (Zürcher Baukostenindex, Stand 1. 4. 2004, 107.6 Pkt.), abzüglich der zu erwartenden Beiträge des BSV, bewilligt.
2. Dieser Beschluss ist zu publizieren. Er unterliegt dem Referendum.

NAMENS DES BÜRGERRATES

Der Präsident:
Felix Riedtmann

Der Bürgerratsschreiber:
Dr. Rudolf Grüninger

9.11.04

Anhang: Projektpläne

Situation (Areal)

Umbau Werkstattgebäude	EG.
Umbau Werkstattgebäude	OG.
Umbau Werkstattgebäude	UG. / ZG.
Neubau Werkstatterweiterung	UG. bis 1.OG.
Neubau Verwaltung und Verpflegung	EG. bis 2. OG.
Neubau Verwaltung und Verpflegung	UG
Umbau und Erweiterung Gärtnerei	UG und EG

Umbau der Burgfelderhofs zur Schulung und Förderung EG bis 2.OG

Entsorgungsbereich