



Studie Ausweichstandort Musikakademie

Letzi Schulhaus – St. Alban-Vorstadt 93/95, 4052 Basel



15. Mai 2020

Dokumentinformation:

Autor/-in:	rolli + boss architekten gmbh
Datum/Version:	15.05.20 / Vorlage Bericht Machbarkeitsstudie
Vertraulichkeit:	vertraulich

Inhaltsverzeichnis

1.	Ziel, Vorgehen und Ergebnis Machbarkeitsstudie	3
1.1	Übergeordnete Zielsetzung	3
1.2	Zusammenfassung und Empfehlung Planer	4
2.	Machbarkeitsstudie – Teil 1	5
2.1	Plan- und Datengrundlagen	5
2.2	Planerische und baurechtliche Grundlagen	6
2.3	Zustand und empfohlene Massnahmen	7
2.4	Visualisierung der Zwischennutzung durch die Musikakademie	19
3.	Machbarkeitsstudie – Teil 2	21
3.1	Darstellung „Minimal-Massnahmen“	21
3.2	Visualisierung der Massnahmen in Planform	22
3.3	Kostenermittlung.....	25
4.	Anhänge	27
4.1	Machbarkeitsstudie Pläne Mst.: 1:200 – Index E	27
4.2	Technischer Bericht - Überprüfung des Erdbebenwiderstands und der Tragfähigkeit des Deckensystems	27
4.3	Machbarkeitsstudie – Schallschutz intern	27
4.4	Machbarkeitsstudie – Elektroplanung	27
4.5	Grober brandschutztechnischer Massnahmenkatalog	27
4.6	Kostengrobschätzung ±20%.....	27

1. Ziel, Vorgehen und Ergebnis Machbarkeitsstudie

1.1 Übergeordnete Zielsetzung

Am Standort Leonhardsgraben 40 der Musikakademie ist eine Gesamtanierung vorgesehen. Die Umsetzung der Sanierung der Musikakademie unter laufendem Betrieb erscheint unrealistisch, sodass ein Ausweichstandort für die Zeit der Sanierung notwendig ist.

In der St. Alban-Vorstadt 93, 95 ist die Schule für Brückenangebote untergebracht. Per Mitte 2020 ist der Umzug an die Elsässerstrasse 209 geplant. Damit stehen die Räumlichkeiten leer und stehen für eine Zwischennutzung von Mitte 2020 bis Ende 2021 zur Verfügung.

Der Zeitraum der möglichen Zwischennutzung entspricht dem Zeitraum des notwendigen Ausweichstandortes für die Musikakademie. Mit der vorliegenden Studie soll daher geklärt werden, ob die Musikakademie in den leer werdenden Räumlichkeiten der Schule für Brückenangebote temporär untergebracht werden kann.

1.1.1 Projektbeteiligte

Auftraggeberin	Einwohnergemeinde der Stadt Basel
Eigentümerversvertretung	Immobilien Basel-Stadt Fischmarkt 10, 4001 Basel Ansprechpartner: Herr Marco Schäublin
Bauherrenvertretung	Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt Städtebau und Architektur, Hochbauamt Münsterplatz 11, 4001 Basel Ansprechpartner: Frau Anette Bösenberg
Planer	
Architekt	rolli + boss architekten gmbh Klingentalstrasse 77, 4057 Basel Ansprechpartner: Herr Adrian Boss
Bauingenieur	vonAh Tragwerksplanung GmbH Spinnlerstrasse 2, 4410 Liestal Ansprechpartner: Herr Stefan vonAh
Bauphysiker	Gartenmann Engineering AG St. Jakobs-Strasse 54, 4052 Basel Ansprechpartner: Herr Maksut Memis
Kostenplaner	PBK AG, Kostenplanung Aeschenvorstadt 36, 4051 Basel Ansprechpartner: Herr Patrick Rieder
Brandschutzplaner	Aegerter & Bosshardt (vormals visiotec gmbh) Hochstrasse 48, 4002 Basel Ansprechpartner: Herr Tobias Heiny
Vermessungsingenieur	Schenkel Vermessungen AG Sandacker 21, 8052 Zürich
3D-Scan	Ansprechpartner: Herr Daniel Fanconi

1.2 Zusammenfassung und Empfehlung Planer

1.2.1 Raumstruktur

Für die vorgesehene Zwischennutzung als Ausweichstandort für die Musikschule ist das Gebäude mit der vorhandenen Raumstruktur nur bedingt geeignet.

Das Flächenangebot (BGF) am Standort St. Alban-Vorstadt 93 & 95 genügt für die Unterbringung sämtlicher Raumflächen des Standortes Leonhardsgraben 40

Die Struktur der grossen Klassenzimmer entspricht nicht der doch eher kleinräumigen Struktur des Standortes am Leonhardsgraben 40

-> die Klassenzimmer müssten durch zahlreiche neue Zwischenwände unterteilt werden, was weitere Bauarbeiten nach sich ziehen würde (zusätzl. Zimmertüren, Elektroinstallationen usw.)

Die Sanitären Installationen genügen den Erfordernissen der Zwischennutzung

1.2.2 Interner Schallschutz

Die bestehenden Zwischenwände und –decken erfüllen den geforderten Schalldämmwert bei weitem nicht.

1.2.3 Tragfähigkeit der Deckensysteme

Im westlichen Teil der Liegenschaft Nr. 93 erfüllt das Tragsystem der Decken bereits heute die minimale Nutzlast von 200 kg/m² nur knapp. Durch das Einbringen von zusätzlicher Masse in das Deckensystem (interner Schallschutz) ist dieser Wert nicht mehr eingehalten. Das primäre Tragsystem muss in diesem Bereich der Liegenschaft ertüchtigt oder ersetzt werden.

Ausser den im Projekt ohnehin vorgesehenen Ertüchtigungen der Geschossdecken müssen keine weiteren Massnahmen zur Erdbebenertüchtigung eingeplant werden.

1.2.4 Fremdnutzungen

In der Liegenschaft Nr. 93 sind Fremdnutzungen im UG und 3.OG eingemietet.

Für diesen Bericht wird davon ausgegangen, dass diese Fremdnutzungen keinen relevanten Einfluss auf die Umsetzung der Massnahmen haben werden. d.h. die Räumlichkeiten im UG sind leergeräumt und die Fremdnutzung im 3.OG akzeptiert während der Umbauzeit grössere Beeinträchtigungen bei der Objektnutzung.

1.2.5 Empfehlung der Planer

Da die gegenüber „normalen“ Nutzungen wie Wohnen, Büro oder Industrie erhöhten Schalldämmanforderungen für Musikräume auch bei anderen in Frage kommenden Liegenschaft ein Problem darstellen würde, ist die Liegenschaft St. Alban-Vorstadt 93 & 95, trotz sehr grosser, baulicher Interventionen, auf Grund seiner guten Erreichbarkeit, Baustruktur und dem Flächenangebot ein gutes Objekt für die Umsetzung des Ausweichstandort der Musikschule.

Da die bestehenden Raumstrukturen weder organisatorisch noch schallschutztechnisch den gestellten Anforderungen genügen, empfehlen wir diese komplett zurückzubauen, um die dabei entstehenden, freien Geschossflächen neu und nutzerspezifisch zu unterteilen.

Ein grosser Teil der baulichen Interventionen wird für den zukünftigen Gebrauch der Liegenschaft, über die Dauer als Ausweichstandort hinaus, von Nutzen sein (zB. Erdbebenertüchtigung, Schallschutzmassnahmen an den Geschossdecken).

Allenfalls kann die Liegenschaft in den nächsten Jahren weiteren, ähnlichen Zwischennutzungen als Ausweichstandort dienen, um die grossen Investitionen breiter abzustützen.

2. Machbarkeitsstudie – Teil 1

2.1 Plan- und Datengrundlagen

2.1.1 Allgemeine Informationen

Kataster-Nr.	Basel, Sektion 5 / 265
Liegenschaft / Adresse	St. Alban-Vorstadt 93, 4052 Basel
Kataster-Nr.	Basel, Sektion 5 / 1414
Liegenschaft / Adresse	St. Alban-Vorstadt 95, 4052 Basel

2.1.2 Situationsplan

Situationsplan (nicht massstäblich)

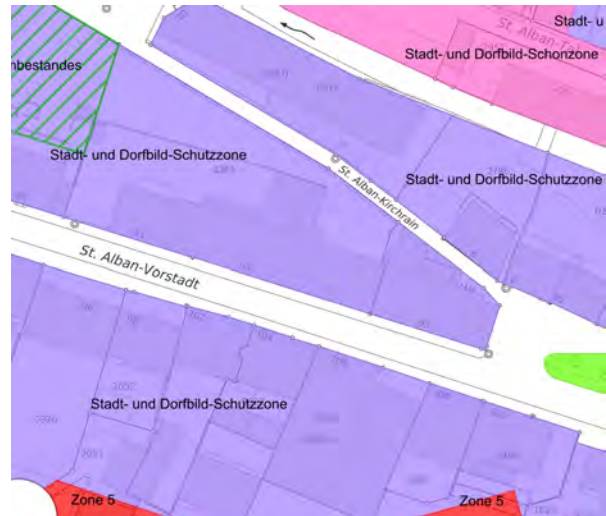


2.2 Planerische und baurechtliche Grundlagen

2.2.1 Bau- und Zonenordnung

Nutzungsplanung

Bauzonen	Stadt- und Dorfbild-Schutzzone
Zusätzliche Vorschriften	-
Weitere Zonen	-
Lärmempfindlichkeit	Lärmempfindlichkeitsstufe II
Bebauungspläne	keine
Wohnanteilplan	Wohnanteil Innerstadt - bestehendes Mischverhältnis behalten
Planungszonen	keine
Kataster der belasteten Standorte	Belastet, keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten



Denkmal- und Inventarverzeichnis

Denkmalverzeichnis	Nein
Inventarobjekte	Nein
Boulevardplan Innerstadt	2 Stern Gebiet

Bemerkungen zur Bau- und Zonenordnung bzw. Auflagen für die Zwischennutzung

Da sich die Liegenschaft in der Schutzzone befindet, können sowohl die Fassade als auch innenräumliche Elemente geschützt sein.

Bisher wurden in Absprache mit der IBS keine Abklärungen bei den Behörden getätigt und somit sind auch keine Auflagen die Zwischennutzung betreffend bekannt.

2.3 Zustand und empfohlene Massnahmen

Vorgehensweise

Besichtigung	Mittwoch, 4. Dezember 2019 – 13.30 bis 17.00 Uhr
Teilnehmer	Herr Marco Schäublin, Immobilien Basel-Stadt Herr Maksut Memis, Gartenmann Engineering AG Herr Silvio Ayer, Hauswart Schulhaus Letzi Frau Lisa Haller, rolli + boss architekten gmbh Herr Adrian Boss, rolli + boss architekten gmbh Folgende Räumlichkeiten wurden besichtigt: - Schulräumlichkeiten Letzi Schulhaus, UG bis DG - - -
Bauteil Beurteilung	Sämtliche Zustandsbeschreibungen stützen sich auf die visuelle Beurteilung und die am Tage der Begehung offensichtlich zu erkennenden Sachverhalte
REVIS-Elemente	Die Zustandsbeurteilung erfolgt nach REVIS-Elementen (vgl. 1.2.3) A Dach B Fassade C Fenster, Sonnenschutz D Küche, Bad, Leitungen E Innenausbau F HLK G Transportanlagen H Elektroanlagen I Allgemeinbereiche K Rohbau, Konstruktion L Umgebung
Darstellung	Auf den folgenden Seiten werden für jedes REVIS-Element jeweils auf einer Seite die Ausgangslage (Beschrieb Bauteil), der Zustand und die erforderlichen Massnahmen beschrieben. Der Zustand und die Priorität werden zur einfachen Übersicht durch farbliche Hervorhebung grafisch dargestellt. Ergänzt werden die Ausführungen für jedes REVIS-Element durch geeignete Fotografien.

Zustand:

1 Guter Zustand	2 leichte Abnutzung	3 grössere Abnutzung	4 Ende Lebensdauer	5 Gefährdung Bauteil/ Person
--------------------	---------------------------	----------------------------	-----------------------	------------------------------------

Priorität

1 Begutachtung erforderlich	2 Sofort	3 Kurzfristig 1-2 Jahre	4 Mittelfristig 5-10 Jahre	5 Langfristig > 10 Jahre
-----------------------------------	-------------	-------------------------------	----------------------------------	--------------------------------

A Dach

1 Guter Zustand	2 leichte Abnutzung	3 grössere Abnutzung	4 Ende Lebensdauer	5 Gefährdung Bauteil/ Person
--------------------	---------------------------	----------------------------	-----------------------	------------------------------------

1 Begutachtung erforderlich	2 Sofort	3 Kurzfristig 1-2 Jahre	4 Mittelfristig 5-10 Jahre	5 Langfristig > 10 Jahre
-----------------------------------	-------------	-------------------------------	----------------------------------	--------------------------------



Dachlandschaft



Traufe Hofseite



Vordach Hofzufahrt



Glasvordach Hof



Flachdach begehbar



Flachdach Kupfer

Beschrieb Ausgangslage / Zustand

Hauptdach Nr. 93

- . konventioneller Dachstuhl mit Biberschwanz-Doppeldeckung
- . Asbest haltiges Unterdach (Bericht carbotech 29.09.2014)
- . Dachstuhl konnte nicht eingesehen werden
- . Zustand 2 von Strasse aus beurteilt

Hauptdach Nr. 95

- . konventioneller Dachstuhl mit Biberschwanz-Doppeldeckung
- . Dachstuhl konnte nicht eingesehen werden
- . Zustand 2 von Strasse aus beurteilt

Dach Hofbau:

Vordach Hof: Zustand 3

- . Metallkonstruktion mit Glas- und Ziegeleindeckung
- . Drahtglas nicht mehr Stand der Technik

Dach Anbau Nr. 95:

- . Flachdach auf Massivdecke, tw. begehbar
- . Zustand 2

Beschrieb Massnahmen

- Glasdach im Hof überprüfen
- Dachkontrolle durchführen
- keine weiteren Massnahmen notwendig

B Fassade

1 Guter Zustand	2 leichte Abnutzung	3 grössere Abnutzung	4 Ende Lebensdauer	5 Gefährdung Bauteil/ Person
--------------------	---------------------------	----------------------------	-----------------------	------------------------------------

1 Begutachtung erforderlich	2 Sofort	3 Kurzfristig 1-2 Jahre	4 Mittelfristig 5-10 Jahre	5 Langfristig > 10 Jahre
-----------------------------------	-------------	-------------------------------	----------------------------------	--------------------------------

Beschrieb Ausgangslage / Zustand

Strassen- und Hoffassaden:

- . Kellenwurf gestrichen; Zustand 2
- . Naturstein-Fenstereinfassungen und Sockel; Zustand 2
- . Bossierung aus Putz bei Nr. 93 EG; Zustand 2



Fassade Nr. 93



Fassade Nr. 95



Rückfassade Nr. 95



Rückfassade Nr. 93

Beschrieb Massnahmen

- keine Massnahmen notwendig



Anbau im Hof

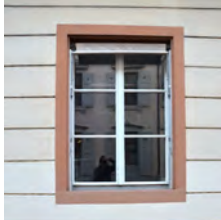
C Fenster, Sonnenschutz

1 Guter Zustand	2 leichte Abnutzung	3 grössere Abnutzung	4 Ende Lebensdauer	5 Gefährdung Bauteil/ Person
--------------------	------------------------	-------------------------	-----------------------	---------------------------------

1 Begutachtung erforderlich	2 Sofort	3 Kurzfristig 1-2 Jahre	4 Mittelfristig 5-10 Jahre	5 Langfristig > 10 Jahre
--------------------------------	-------------	----------------------------	-------------------------------	-----------------------------



Strassenfassade Nr. 93



Fassadenausschnitt Nr. 93



Fassadenausschnitt Nr. 95



Absturzsicherung



Sockel Eingangsbereich



Eingang UG hinten

Beschrieb Ausgangslage / Zustand

- . Holz-Fenster mit Sprossen, Doppelverglasung DV; Zustand 3
- . Holz-Fenster mit Sprossen 2IV, (EG strassenseitig); Zustand 2
- . Arretierungen der zweiten Flügel fehlen

Sonnenschutz (nur strassenseitig):

- . Schulhausstoren/Fallarmmarkisen: Zustand 1

Sicherheit

- . grösstenteils Absturzstangen montiert in Fensterleibung
- . SIGAB-Richtlinie 002 ist nicht eingehalten

Schallschutz nach Aussen

- . wahrscheinlich nicht eingehalten

die Fenster wurden visuell und wenige davon mechanisch geprüft.

Beschrieb Massnahmen

- Absturz-Sicherheit überprüfen
- Schallschutz nach Aussen überprüfen
- Arretierung der zweitöffnenden FensterFlügel

D Küche, Bad, Leitungen

1 Guter Zustand	2 leichte Abnutzung	3 grössere Abnutzung	4 Ende Lebensdauer	5 Gefährdung Bauteil/ Person
--------------------	------------------------	-------------------------	-----------------------	---------------------------------

1 Begutachtung erforderlich	2 Sofort	3 Kurzfristig 1-2 Jahre	4 Mittelfristig 5-10 Jahre	5 Langfristig > 10 Jahre
--------------------------------	-------------	----------------------------	-------------------------------	-----------------------------

Beschrieb Ausgangslage / Zustand

Leitungen

- . Abflueleitungen tw. In PE und in Stahlguss
- . Brauchwasserleitungen in Kupfer/Eisen und tw. in Kunststoff
- . Zustand 3-4

WC-Anlagen:

- . Nr. 93 & 95: neuwertig, Zustand 1
- . Anbau: Ende Lebensdauer, Zustand 4

Küchen:

- . div. Kucheneinrichtungen, Zustand 1-3

Einzelbecken

- div. Einzelbecken / Ausgüsse in den Schulzimmern, Zustand 1-2



Hausanschluss, Wasseruhr



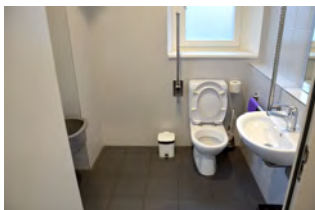
Zu- und Abläufe



Hausanschluss Kanalisation



Küche 3. OG



WC-Anlage IV

Beschrieb Massnahmen

- für die geplante Nutzung keine Massnahmen notwendig

E Innenausbau (Oberflächen)

1 Guter Zustand	2 leichte Abnutzung	3 grössere Abnutzung	4 Ende Lebensdauer	5 Gefährdung Bauteil/ Person
--------------------	---------------------------	----------------------------	-----------------------	------------------------------------

1 Begutachtung erforderlich	2 Sofort	3 Kurzfristig 1-2 Jahre	4 Mittelfristig 5-10 Jahre	5 Langfristig > 10 Jahre
-----------------------------------	-------------	-------------------------------	----------------------------------	--------------------------------



Foto 1



Foto 2

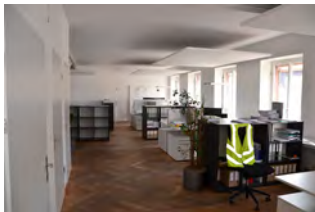


Foto 3

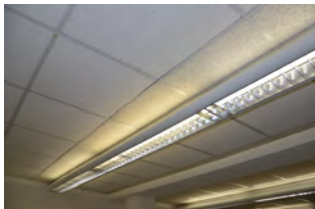


Foto 4

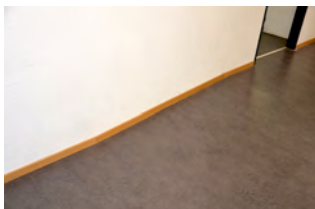


Foto 5



Foto 6

Beschrieb Ausgangslage / Zustand

Wände

- . Zimmer: mehrheitlich Raufaser gestrichen; Zustand 1
- . Gangzonen: Gipsputz/Abrieb gestrichen, Zustand 1

Bodenbeläge

- . Inlaid/Linol-Böden: Zustand 1
- . Granittreppentritte: Zustand 1
- . Laminat (3.OG): Zustand 1 – Gut
- . Gummigranulat (EG Werkstätten): Zustand 1 - Gut
- . keramikplatten in den WC-Anlagen

Decken

- . Zimmer:
 - . Raufaser oder Weissputz gestrichen: Zustand 1
 - . Akustikdecken abgehängt; Zustand 1
- . Gangzonen: Akustikplatten aus Holzwolle, gestrichen: Zustand 1

Beschrieb Massnahmen

- Bodenbeläge an neue Zimmerstruktur anpassen
- Decken an neue Zimmerstruktur anpassen
- Allgemeinräumen; keine Massnahmen

F HLK

1 Guter Zustand	2 leichte Abnutzung	3 grössere Abnutzung	4 Ende Lebensdauer	5 Gefährdung Bauteil/ Person
--------------------	---------------------------	----------------------------	-----------------------	------------------------------------

1 Begutachtung erforderlich	2 Sofort	3 Kurzfristig 1-2 Jahre	4 Mittelfristig 5-10 Jahre	5 Langfristig > 10 Jahre
-----------------------------------	-------------	-------------------------------	----------------------------------	--------------------------------



Gasheiztherme



Abgasrohr / Kamin



Heizverteile



Heizungsschema



Radiator mit Anschlussleitungen

Beschrieb Ausgangslage / Zustand

Heizung:

- . Gasheiztherme für Nr. 91, 93 und 95 in UG Nr. 95, JG. ~1994
- . Gasanschluss/-zähler in UG Nr. 95

Zustand 2

Wärmeverteilung:

- . Radiatoren g.T. an Fensterbrüstungen
- . Zuleitungen geschweisst, auf Putz Montage

Zustand 2

Lüftungsanlage: keine

Klimageräte: keine

Beschrieb Massnahmen

- für die geplante Nutzung keine Massnahmen notwendig

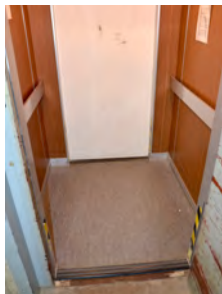
G Transportanlagen

1 Guter Zustand	2 leichte Abnutzung	3 grössere Abnutzung	4 Ende Lebensdauer	5 Gefährdung Bauteil/ Person
--------------------	---------------------------	----------------------------	-----------------------	------------------------------------

1 Begutachtung erforderlich	2 Sofort	3 Kurzfristig 1-2 Jahre	4 Mittelfristig 5-10 Jahre	5 Langfristig > 10 Jahre
-----------------------------------	-------------	-------------------------------	----------------------------------	--------------------------------



Türe



Kabine



Lichtschränken



Kabinendecke



Foto 5

Beschrieb Ausgangslage / Zustand

Personenlift 8 Personen, 630 kg, AS Aufzüge AG

- . Flügeltüre nach aussen öffnend, keine Kabinentüre, dafür Lichtschränke im untern Bereich der Türe
- . Alarmierung nach Aussen?

Kabine:

- . Boden: Linoleum
- . Wände: Kunstharzdekor Holz
- . Decke: Lochrasterblech hinterleuchtet

Erreichbarkeit:

- . Aufzug ist von der Strasse her nur über drei Stufen erreichbar

Beschrieb Massnahmen

- Einhaltung der Sicherheit ist abzuklären
- einschränken des Personenkreises für die Benutzung
- Lösung für behindertengerechte Nutzung erarbeiten

H Elektroanlagen

1 Guter Zustand	2 leichte Abnutzung	3 grössere Abnutzung	4 Ende Lebensdauer	5 Gefährdung Bauteil/ Person
1 Begutachtung erforderlich	2 Sofort	3 Kurzfristig 1-2 Jahre	4 Mittelfristig 5-10 Jahre	5 Langfristig > 10 Jahre



HV



HV



Kabeltrasse im UG



Beleuchtung Schulzimmer



Notbeleuchtung

Beschrieb Ausgangslage / Zustand

Hausanschluss: Zustand 1 - gut
Hauptverteilung: Zustand 1 - gut
Starkstrom: Zustand 1 - gut
Beleuchtung: Zustand 1 – gut, tw. neu
Notlichtanlage: Zustand 1 – sehr gut, neu, ca. 3 Jahre
Rettingsbeleuchtung: Zustand 1 – sehr gut, neu, ca. 3 Jahre
Alarmierungsanlage: Zustand 1 – sehr gut, neu, ca. 3 Jahre

Es wurde nur der Zustand der Installationen im Schulhausbereich beurteilt

Beschrieb Massnahmen

- Anpassungen Starkstrom, Beleuchtung, Not- und Rettungs-Leuchten an neue Raumeinteilung

I Allgemeinbereiche

1 Guter Zustand	2 leichte Abnutzung	3 grössere Abnutzung	4 Ende Lebensdauer	5 Gefährdung Bauteil/ Person
1 Begutachtung erforderlich	2 Sofort	3 Kurzfristig 1-2 Jahre	4 Mittelfristig 5-10 Jahre	5 Langfristig > 10 Jahre



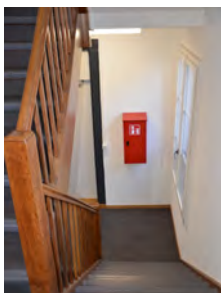
Treppenhaus Nr. 95



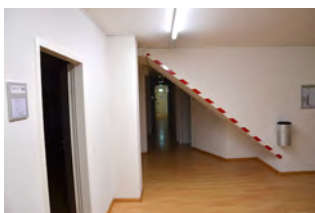
Treppenhaus Nr. 93



Gangzone Nr. 95



Treppenhaus Anbau hinten



Gangzone 2. OG in Nr. 93

Beschrieb Ausgangslage / Zustand

Treppenhaus Nr. 95

- . Natursteintreppentritte auf Stahlunterkonstruktion
- . Stakketengeländer mit Handlauf aus Metall

Treppenhaus Nr. 93

- . Holztreppe mehrläufig, Tritte mit PVC belegt
- . Stakketengeländer mit Handlauf aus Holz

Treppenhaus Anbau hinten

- . Holztreppe mehrläufig, Tritte mit Linoleum belegt
- . Stakketengeländer mit Handlauf aus Holz/Eiche natur

WC-Anlagen in Nr. 95

- . neuwertig und in ausreichender Zahl vorhanden

WC-Anlagen in Anbau hinten

- . gut und in ausreichender Zahl vorhanden

Beschrieb Massnahmen

- Sicherheitsaspekte im Treppenhaus überprüfen
- WC-Anlagen keine Massnahmen notwendig

**K Rohbau /
Konstruktion**

1 Guter Zustand	2 leichte Abnutzung	3 grössere Abnutzung	4 Ende Lebensdauer	5 Gefährdung Bauteil/ Person
1 Begutachtung erforderlich	2 Sofort	3 Kurzfristig 1-2 Jahre	4 Mittelfristig 5-10 Jahre	5 Langfristig > 10 Jahre



Natursteinmauerwerk UG



Stahlstütze und -träger



Stahlstütze und – träger Detail



Holzbalkendecke UG – Westteil



Holzbalkendecke UG - Mittelteil

Beschrieb Ausgangslage / Zustand

Aussenwände und Brandmauern

. gemauert, Sand- und Kalkstein-Quadern und Bruchstein, massiv

Tragende Innenwände (Treppenhaus)

. Material unbekannt

Innere Tragachse (längsverlaufend in Hausmitte)

. Guss-Stahlstützen und Norm-Stahlträger

Geschossdecken

. Holzbalken, querverlaufend

. tragender Holz-Dielenboden

. Balkenfach hohl, kein Schiebboden, keine Schüttung

Beschrieb Massnahmen

- Erdbebennachweis erstellen
- Massnahmen entsprechend dem Ergebnis des Erdbebennachw.
- Tragfähigkeit der Deckenbalken prüfen
- Brandschutz der Geschossdecken prüfen/ertüchtigen
- Schallschutz der Geschossdecken prüfen/ertüchtigen

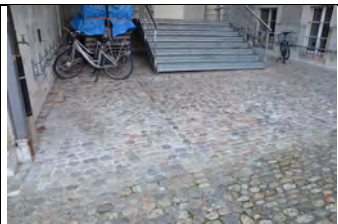
L Umgebung

1 Guter Zustand	2 leichte Abnutzung	3 grössere Abnutzung	4 Ende Lebensdauer	5 Gefährdung Bauteil/ Person
--------------------	---------------------------	----------------------------	-----------------------	------------------------------------

1 Begutachtung erforderlich	2 Sofort	3 Kurzfristig 1-2 Jahre	4 Mittelfristig 5-10 Jahre	5 Langfristig > 10 Jahre
-----------------------------------	-------------	-------------------------------	----------------------------------	--------------------------------



Hofgebäude



Hinterhof Zugang



Strassenraum



Giebelseite



St. Alban-Kirchrain

Beschrieb Ausgangslage / Zustand

Strassen- und Giebelseite:

. Allmend, geteerte Strasse und Trottoir

Hofseite:

. Kopfsteinpflaster bei Hofzufahrt; Zustand 2

. Grünbereich zu St. Alban-Kirchrain hin mit Bodenbedeckung, Büschen und einzelnen Bäumen; Zustand 2

Beschrieb Massnahmen

- für die geplante Nutzung keine Massnahmen notwendig
- Gelegentlicher Grünflächenunterhalt

2.4 Visualisierung der Zwischennutzung durch die Musikakademie

Das Flächen- und Raumangebot am Standort St. Alban-Vorstadt 93, 95 in den Räumlichkeiten der Schule für Brückenangebote (Letzi Schulhaus) wird mit dem Flächen- und Raumbedarf am Leonhardsgraben 40 verglichen und in den Bestandesplänen St. Alban-Vorstadt 93, 95 in geeigneter und übersichtlicher Form dargestellt.

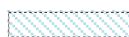
2.4.1 Rechnerischer Flächenvergleich nach Geschoss Standort St. Alban-Vorstadt 93, 95

Raumliste L40			Standort SAV 93_95				
Planstand 17.10.2019 - Vorprojekt			Planstand 17.04.2020				
Raumnummer	Raumnamen	Nettofläche	Raumnummer	Raumnamen	Lage SAV93_95	Nettofläche	Differenz
Untergeschoss							
5 I U01	Unterricht	14.30 m2	5 I U01	Unterricht	EG	16.33 m2	2.03 m2
5 I U02	Unterricht	13.35 m2	5 I U02	Unterricht	EG	17.78 m2	4.43 m2
5 I U03	Unterricht	13.35 m2	5 I U03	Unterricht	EG	17.78 m2	4.43 m2
5 I U04	Unterricht	13.35 m2	5 I U04	Unterricht	EG	17.78 m2	4.43 m2
5 I U05	Unterricht	13.35 m2	5 I U05	Unterricht	EG	17.64 m2	4.29 m2
5 I U06	Unterricht	13.35 m2	5 I U06	Unterricht	EG	17.64 m2	4.29 m2
5 I U07	Unterricht	13.25 m2	5 I U07	Unterricht	EG	17.64 m2	4.39 m2
5 I U08	Unterricht	70.65 m2	5 I U08	Unterricht	EG	60.04 m2	-10.61 m2
5 I U09	Unterricht	42.25 m2	5 I U09	Unterricht	1.OG	50.30 m2	8.05 m2
5 I U10	Unterricht	59.70 m2	5 I U10	Unterricht	1.OG	54.92 m2	-4.78 m2
5 I U20	Unterricht	14.05 m2	5 I U20	Unterricht	EG	17.61 m2	3.56 m2
5 I U21	Unterricht	45.10 m2	5 I U21	Unterricht	EG	52.63 m2	7.53 m2
5 I U22	Unterricht	11.75 m2	5 I U22	Unterricht	EG	16.60 m2	4.85 m2
		337.80 m2			374.69 m2	36.89 m2	
Erdgeschoss							
5 I 001	Unterricht	76.25 m2	5 I 001	Unterricht	1.OG	73.20 m2	-3.05 m2
5 I 002	Unterricht	18.45 m2	5 I 002	Unterricht	1.OG	17.88 m2	-0.57 m2
5 I 003	Unterricht	18.45 m2	5 I 003	Unterricht	1.OG	17.90 m2	-0.55 m2
5 I 004	Unterricht	18.45 m2	5 I 004	Unterricht	1.OG	17.95 m2	-0.50 m2
5 I 005	Unterricht	18.45 m2	5 I 005	Unterricht	1.OG	17.63 m2	-0.82 m2
5 I 006	Unterricht	37.40 m2	5 I 006	Unterricht	1.OG	30.59 m2	-6.81 m2
5 I 007	Unterricht	38.25 m2	5 I 007	Unterricht	2.OG	30.88 m2	-7.37 m2
5 I 008	Unterricht	14.25 m2	5 I 008	Unterricht	1.OG	17.64 m2	3.39 m2
5 I 009	Unterricht	27.65 m2	5 I 009	Unterricht	1.OG	26.34 m2	-1.31 m2
5 I 010	Unterricht	13.40 m2	5 I 010	Unterricht	1.OG	17.64 m2	4.24 m2
5 I 011	Unterricht	13.40 m2	5 I 011	Unterricht	1.OG	17.59 m2	4.19 m2
5 I 012	Unterricht	13.40 m2	5 I 012	Unterricht	1.OG	16.60 m2	3.20 m2
5 I 013	Unterricht	28.30 m2	5 I 013	Unterricht	1.OG	24.27 m2	-4.03 m2
5 I 014	Unterricht	31.50 m2	5 I 014	Unterricht	1.OG	24.32 m2	-7.18 m2
5 I 020	Unterricht	16.60 m2	5 I 020	Unterricht	1.OG	23.09 m2	6.49 m2
5 I 21	Unterricht	65.90 m2	5 I 021	Unterricht	2.OG	51.96 m2	-13.94 m2
		450.10 m2			425.48 m2	-24.62 m2	

Raumnummer	Raumnamen	Nettofläche	Raumnummer	Raumnamen	Lage SAV93_95	Nettofläche	Differenz
1.Obergeschoss							
5 101	Unterricht	17.65 m2	5 101	Unterricht	EG	23.79 m2	6.14 m2
5 102	Unterricht	19.40 m2	5 102	Unterricht	EG	25.31 m2	5.91 m2
5 103	Unterricht	19.95 m2	5 103	Unterricht	EG	26.07 m2	6.12 m2
5 104	Unterricht	18.35 m2	5 104	Unterricht	EG	22.08 m2	3.73 m2
5 105	Unterricht	18.45 m2	5 105	Unterricht	EG	24.09 m2	5.64 m2
5 106	Unterricht	19.90 m2	5 106	Unterricht	EG	23.98 m2	4.08 m2
5 107	Unterricht	18.25 m2	5 107	Unterricht	EG	22.85 m2	4.60 m2
5 108	Unterricht	18.20 m2	5 108	Unterricht	2.OG	23.40 m2	5.20 m2
5 109	Unterricht	19.35 m2	5 109	Unterricht	2.OG	24.45 m2	5.10 m2
5 110	Unterricht	17.65 m2	5 110	Unterricht	2.OG	17.17 m2	-0.48 m2
5 111	Unterricht	18.80 m2	5 111	Unterricht	2.OG	24.50 m2	5.70 m2
5 112	Unterricht	16.40 m2	5 112	Unterricht	2.OG	17.17 m2	0.77 m2
5 113	Aufenthalt	13.30 m2	5 113	Aufenthalt	DG	24.62 m2	11.32 m2
5 114	Unterricht	16.50 m2	5 114	Unterricht	2.OG	17.17 m2	0.67 m2
5 120	Büro MGK	24.50 m2	5 120	Büro MGK	DG	22.93 m2	-1.57 m2
5 121	Büro MGK	20.40 m2	5 121	Büro MGK	DG	22.70 m2	2.30 m2
5 122	Sitzungszimmer	36.65 m2	5 122	Sitzungszimmer	DG	50.12 m2	13.47 m2
			5 100	Disponibel	1.OG	7.93 m2	7.93 m2
			5 100	Disponibel	1.OG	16.33 m2	16.33 m2
		333.70 m2			436.66 m2	86.63 m2	
2.Obergeschoss							
5 202	Unterricht	18.25 m2	5 202	Unterricht	2.OG	26.67 m2	8.42 m2
5 203	Unterricht	19.40 m2	5 203	Unterricht	2.OG	25.54 m2	6.14 m2
5 204	Unterricht	19.35 m2	5 204	Unterricht	2.OG	24.59 m2	5.24 m2
5 205	Unterricht	18.35 m2	5 205	Unterricht	2.OG	17.98 m2	-0.37 m2
5 206	Unterricht	18.45 m2	5 206	Unterricht	2.OG	19.14 m2	0.69 m2
5 207	Unterricht	19.90 m2	5 207	Unterricht	2.OG	19.10 m2	-0.80 m2
5 208	Unterricht	18.25 m2	5 208	Unterricht	2.OG	19.05 m2	0.80 m2
5 209	Unterricht	19.40 m2	5 209	Unterricht	2.OG	18.69 m2	-0.71 m2
5 210	Unterricht	18.80 m2	5 210	Unterricht	1.OG	21.22 m2	2.42 m2
5 211	Unterricht	18.25 m2	5 211	Unterricht	EG	24.57 m2	6.32 m2
5 212	Unterricht	49.65 m2	5 212	Unterricht	2.OG	55.02 m2	5.37 m2
5 213	Unterricht	16.50 m2	5 213	Unterricht	2.OG	17.98 m2	1.48 m2
5 214	Unterricht	13.30 m2	5 214	Unterricht	2.OG	17.98 m2	4.68 m2
		267.85 m2			307.53 m2	39.68 m2	
Grosses Total		1'389.45 m2			1'544.36 m2	138.58 m2	

Das Total der geplanten Nutzflächen am Ausweichstandort St. Alban-Vorstadt 93-95 ist um
als am Standort Leonhardsgraben 40

138.58 m2 grösser



Raumflächen mit verringertem Schallschutz

Pläne zum Flächenvergleich siehe Anhang Punkt 4.1

3. Machbarkeitsstudie – Teil 2

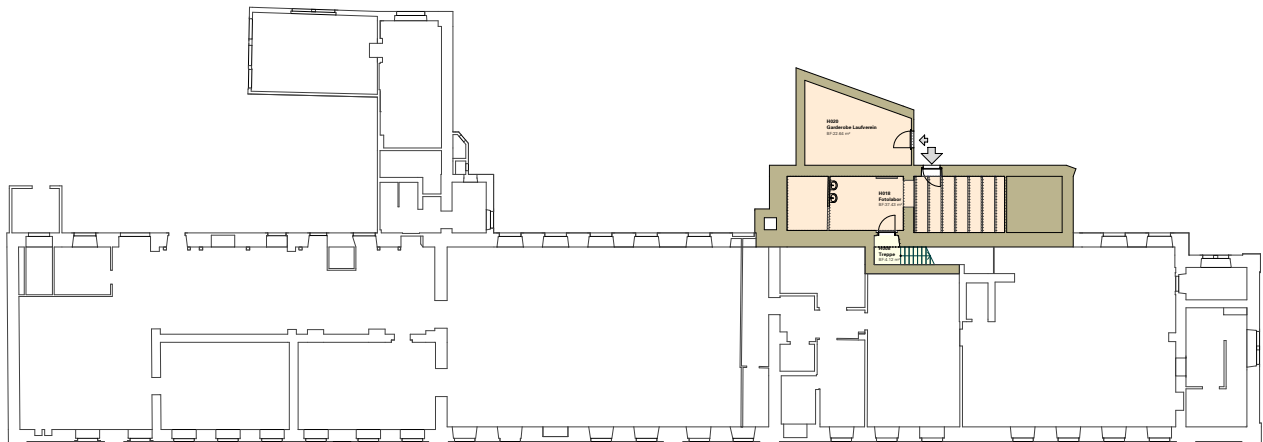
3.1 Darstellung „Minimal-Massnahmen“

Beschrieb der notwendigen „Minimal-Massnahmen“ in der Liegenschaft zur Sicherstellung der Zwischennutzung durch die Musikakademie:

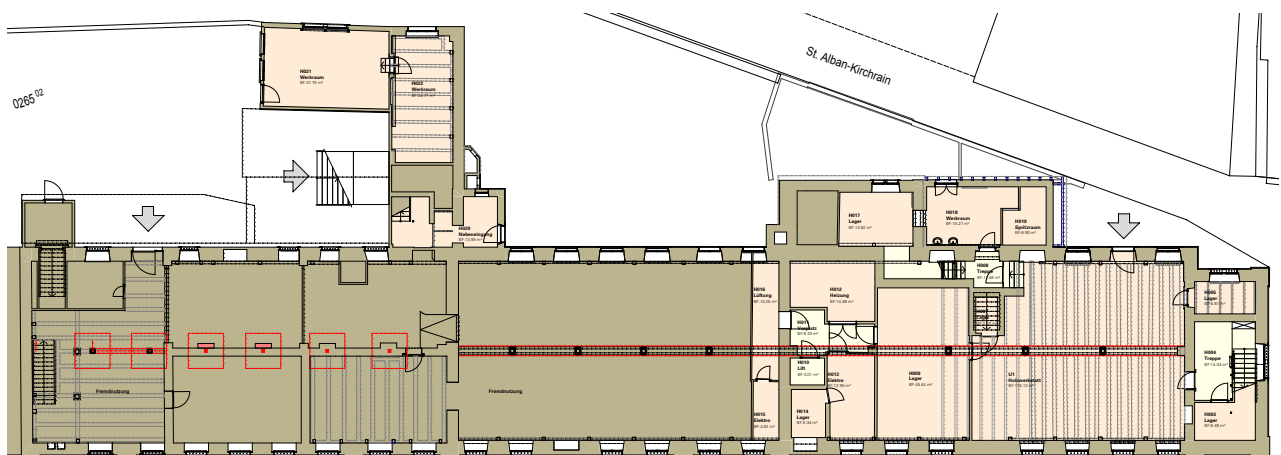
- | | | |
|---|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A | Dach | - <i>keine Massnahmen</i> |
| B | Fassade | - <i>keine Massnahmen</i> |
| C | Fenster,
Sonnenschutz | - <i>Ersatz Fenster + Türen Unterrichtsräume EG strassenseitig -> Ertüchtigung Einbruchschutz</i>
- <i>keine weiteren Massnahmen</i> |
| D | Küche, Bad,
Leitungen | - <i>Instandstellung der Oberflächen nach Umbau</i>
- <i>keine weiteren Massnahmen</i> |
| E | Innenausbau | - <i>Rückbau der Unterrichtsräume bis Deckenbalkengerippe</i>
- <i>Neuaufbau der Böden und Decken</i>
- <i>Neue Trennwände zu Unterrichtsräumen, inkl. Schallschutztüren</i>
- <i>Einzug von Schall- und Brandschutzdecken in Gips</i>
- <i>Einzug von Raumakustikdecken in Gipslochplatten</i>
- <i>Malerarbeiten</i>
- <i>Neue Bodenbeläge; Linol oder Nadelfilz</i> |
| F | HLK | - <i>Heizung: zusätzliche Radiatoren in den Unterrichtsräumen hofseitig EG – 2.OG, an bestehendes Verteilnetz</i>
- <i>keine weiteren Massnahmen</i> |
| G | Transportanlagen | - <i>keine Massnahmen</i> |
| H | Elektroanlagen | - <i>Demontage Elektroanlagen und Beleuchtung</i>
- <i>Neuinstallation Kraft & Licht in den Unterrichtsräumen und Gängen ab Hauptverteilung im 1.UG</i>
- <i>Neuinstallation Multimedia & Netzwerk gemäss Nutzerangaben</i>
- <i>Neuinstallation technischer Brandschutz</i>
- <i>Neuinstallation Beleuchtung</i> |
| I | Allgemeinbereiche | - <i>Instandstellung der Oberflächen nach Umbau</i>
- <i>keine weiteren Massnahmen</i> |
| K | Rohbau,
Konstruktion | - <i>Ersatz der primären Tragstruktur Liegenschaft Nr. 93 Teil West</i>
- <i>Ertüchtigung der Decken in Bezug auf Statik (Erdbeben), Schall- und Brandschutz</i> |
| L | Umgebung | - <i>Instandstellung der Oberflächen nach Umbau</i>
- <i>keine weiteren Massnahmen</i> |

3.2 Visualisierung der Massnahmen in Planform

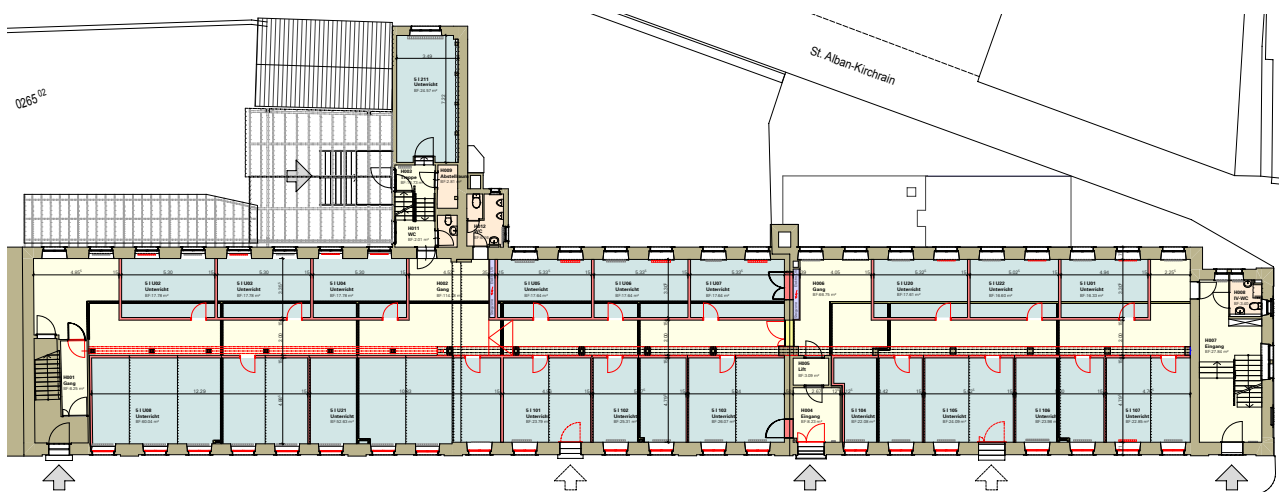
Masstäbliche Pläne siehe Anhang Punkt 4.1



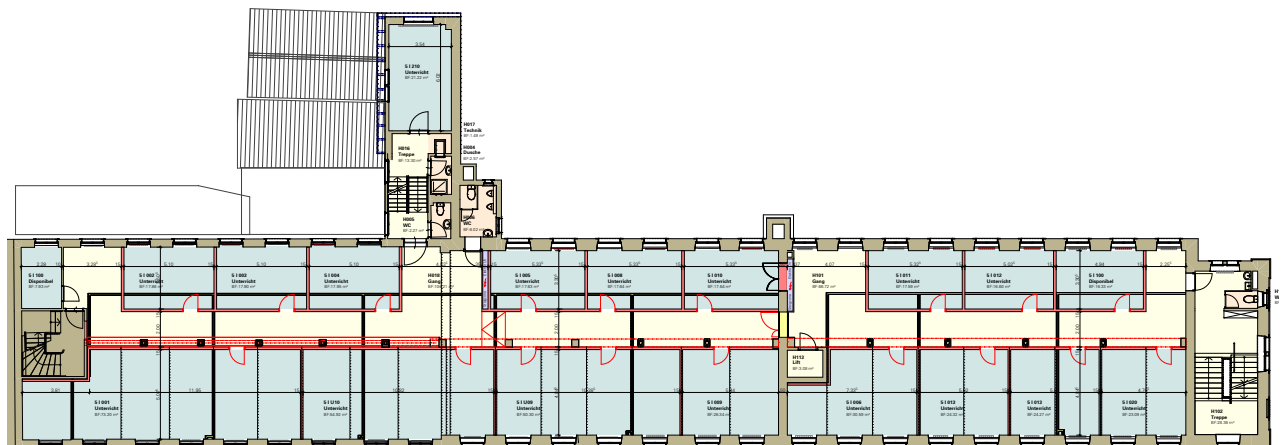
Grundriss 2.UG



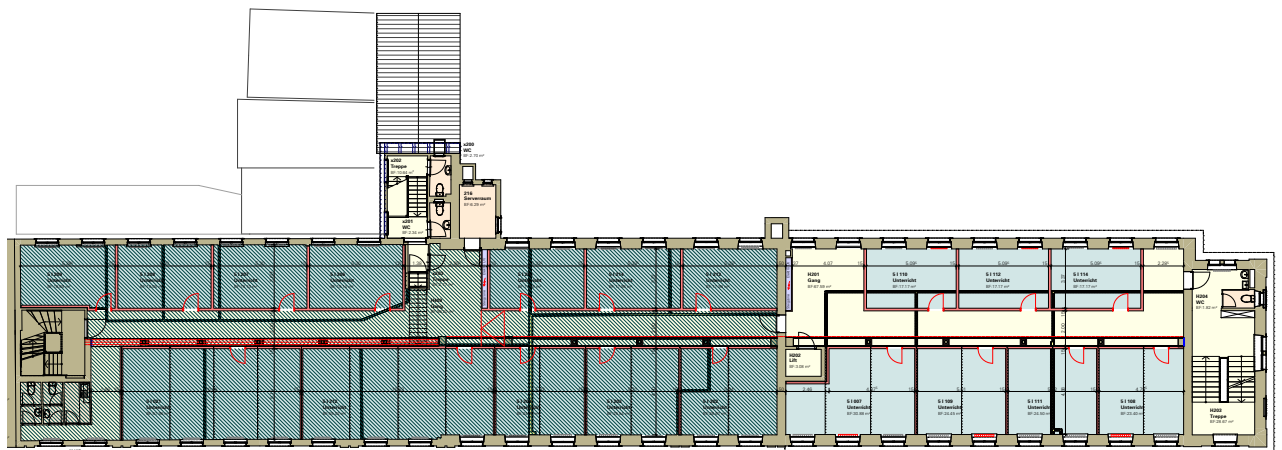
Grundriss 1.UG



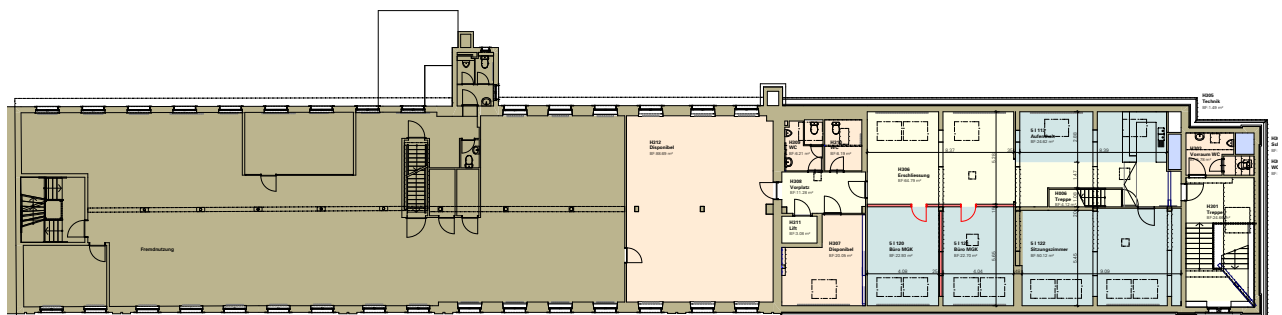
Grundriss EG



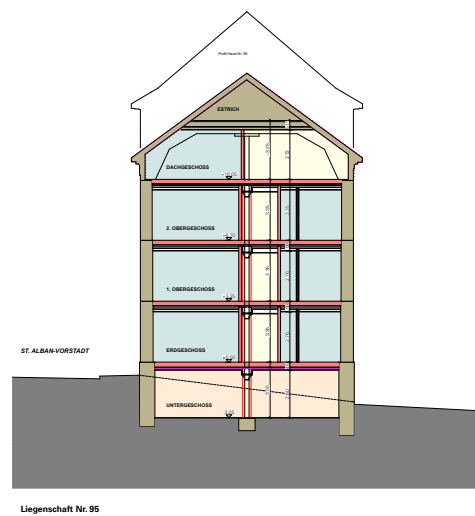
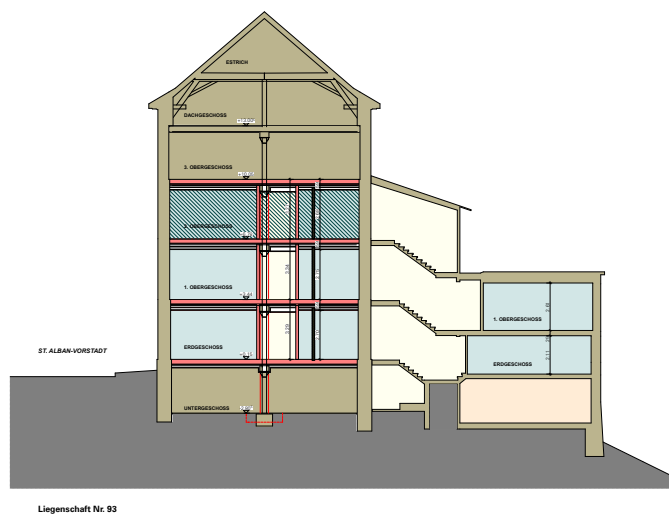
Grundriss 1.OG



Grundriss 2.OG



Grundriss 3.OG / DG



Schematische Querschnitte

3.3 Kostenermittlung

Kostengrobschätzung ± 20% vom 15.05.2020

KOSTENÜBERSICHT NACH EBKP-H

Element				Menge	Einheit	Kennwert	Total	Umbau	Indstandsetzung	Fremdnutzung / Kein Eingriff
Total Kostengrobschätzung				5'636	m2 GF	1'107	6'240'000	6'100'000	140'000	0
Erstellungskosten				5'636	m2 GF	933	5'260'000	5'140'000	120'000	0
Bauwerkskosten				5'636	m2 GF	538	3'030'000	2'970'000	60'000	0
A Grundstück				0	m ² GSF		0	0	0	0
B Vorbereitung				5'636	m ² GF	229	1'290'000	1'270'000	20'000	0
C Konstruktion Gebäude				5'636	m ² GF	133	750'000	750'000	0	0
D Technik Gebäude				5'636	m ² GF	122	690'000	690'000	0	0
E Äussere Wandbekleidung Gebäude				2'952	m ² FAW	34	100'000	100'000	0	0
F Bedachung Gebäude				1'238	m ² FB	0	0	0	0	0
G Ausbau Gebäude				5'636	m ² GF	264	1'490'000	1'430'000	60'000	0
H Nutzungsspezifische Anlage Gebäude					m ² NFH		0	0	0	0
I Umgebung Gebäude				0	m ² BUF		20'000	0	20'000	0
J Ausstattung Gebäude				0	m ² NF		10'000	10'000	0	0
V Planungskosten				4'350'000	CHF BBJ	18%	800'000	780'000	20'000	0
W Nebenkosten zu Erstellung				5'636	m ² GF	20	110'000	110'000	0	0
Y Reserve, Teuerung				5'260'000	CHF BBW	10%	530'000	520'000	10'000	0
Z Mehrwertsteuer				5'790'000	CHF BBY	7.7%	450'000	440'000	10'000	0

Bemerkungen:

Preisstand: 01.10.2019 = 101.2%

Index: bfs, Nordwestschweiz, Oktober 2015 = 100%

Genauigkeit: +/- 20% über Gesamtsumme

Kennzahlen

				Menge	Einheit	Kennwert	Total	Umbau	Indstandsetzung	Fremdnutzung / Kein Eingriff
Total Kostengrobschätzung							6'240'000	6'100'000	140'000	0
Total CHF / m ² GF Geschossfläche					m2 GF		1'107	2'387	255	0
Total CHF / m ³ GV Gebäudevolumen					m3 GV		354	729	80	0

Erstellungskosten							5'260'000	5'140'000	120'000	0
Erstellungskosten / m ² GF Geschossfläche					m2 GF		933	2'012	219	0
Erstellungskosten / m ³ GV Gebäudevolumen					m3 GV		299	614	69	0

Bauwerkskosten							3'030'000	2'970'000	60'000	0
Bauwerkskosten / m ² GF Geschossfläche					m2 GF		538	1'162	109	0
Bauwerkskosten / m ³ GV Gebäudevolumen					m3 GV		172	355	34	0

Mengen SIA 416/2003

				Menge	Einheit	Kennwert	Total	Umbau	Indstandsetzung	Fremdnutzung / Kein Eingriff
GF Geschossfläche					m2 GF		5'636	2'555	548	2'533
GV Gebäudevolumen					m3 GV		17'618	8'365	1'747	7'506

KOSTENÜBERSICHT NACH BKP

BKP			Total	Umbau	Indstandsetzung	Fremdnutzung / Kein Eingriff
Total	Kostengrobschätzung		6'240'000	6'100'000	140'000	0
0	Grundstück		0	0	0	0
1	Vorbereitungsarbeiten		1'040'000	1'020'000	20'000	0
2	Gebäude		3'290'000	3'210'000	80'000	0
20	Baugrube		0	0	0	0
21	Rohbau 1		0	0	0	0
22	Rohbau 2		0	0	0	0
21..22	Rohbau		1'110'000	1'090'000	20'000	0
23	Elektroanlagen		580'000	580'000	0	0
24	HLK-Anlagen, Gebäudeautomation		110'000	110'000	0	0
25	Sanitäranlagen		0	0	0	0
26	Transportanlagen, Lageranlagen		0	0	0	0
27	Ausbau 1		0	0	0	0
28	Ausbau 2		0	0	0	0
27..28	Ausbau		1'490'000	1'430'000	60'000	0
29	Honorare		0	0	0	0
2	Gebäude		0	0	0	0
3	Betriebseinrichtungen		0	0	0	0
4	Umgebung		0	0	0	0
5	Baunebenkosten		130'000	130'000	0	0
6	Honorare		780'000	760'000	20'000	0
7	Rückstellungen und Reserven		530'000	520'000	10'000	0
8	Mehrwertsteuer (MWST)		450'000	440'000	10'000	0
9	Ausstattung		10'000	10'000	0	0

Preisstand: 01.10.2019 = 101.2%

Index: bfs, Nordwestschweiz, Oktober 2015 = 100%

Genauigkeit: +/- 20% über Gesamtsumme

Kennzahlen

			Total	Umbau	Indstandsetzung	Fremdnutzung / Kein Eingriff
Total	Kostengrobschätzung		6'240'000	6'100'000	140'000	0
Total / m²	GF Geschossfläche		1'107	2'387	255	
Total / m³	GV Gebäudevolumen		354	729	80	
Gebäude exkl. MWSt, exkl. Honorare			3'290'000	3'210'000	80'000	0
Gebäude / m²	GF Geschossfläche		584	1'256	146	
Gebäude / m³	GV Gebäudevolumen		187	384	46	

Mengen SIA 416/2003

			Total	Umbau	Indstandsetzung	Fremdnutzung / Kein Eingriff
GF	Geschossfläche		5'636	2'555	548	2'533
GV	Gebäudevolumen		17'618	8'365	1'747	7'506

4. Anhänge

Die Machbarkeitsstudie umfasst folgende Anhänge:

4.1 Machbarkeitsstudie Pläne Mst.: 1:200 – Index E

rolli + boss architekten gmbh, Basel, 15.05.2020

4.2 Technischer Bericht - Überprüfung des Erdbebenwiderstands und der Tragfähigkeit des Deckensystems

vonAh Tragwerksplanung GmbH, Liestal, 13.05.2020

4.3 Machbarkeitsstudie – Schallschutz intern

Gartenmann Engineering AG, Basel, 13.05.2020

4.4 Machbarkeitsstudie – Elektroplanung

Eplan AG, Reinach, 12.05.2020

4.5 Grober brandschutztechnischer Massnahmenkatalog

Aegerter & Bosshardt, Basel,(visiotec gmbh, Allschwil) 13.05.2020

4.6 Kostengrobschätzung ±20%

PBK AG, Basel, 15.05.2020
