



Nutzungs- und Betriebs- konzept Kasernenareal

Basel, 26. Juni 2018

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage	3
2. Ziel des Nutzungs- und Betriebskonzepts	3
3. Nutzungen im künftigen Hauptbau	3
4. Nutzungen auf dem restlichen Kasernenareal	5
4.1 Kaserne Basel.....	5
4.2 Kabar5	
4.3 Junges Theater Basel	5
4.4 Ausstellungsraum Klingental.....	5
4.5 Künstlerateliers Klingentalkirche	5
4.6 Quartiertreffpunkt Kasernenareal.....	5
4.7 Robi-Spiel-Aktionen	6
4.8 Parterre Basel	6
4.9 Nutzungen in der Verantwortung des Erziehungsdepartements Basel-Stadt	6
4.10 Aussenbereiche	6
5. Organisation und Zuständigkeiten	6
5.1 Verwaltungsinterne Zuständigkeiten.....	6
5.2 Externes Arealmanagement (inkl. Hauswartung) Kasernenareal.....	7
6. Steuerungs- und Vergabekommission Kasernenareal	7
7. Nutzausschuss Kasernenareal	8
8. Kriterien zur Vergabe der Räume im Hauptbau	9

1. Ausgangslage

Nach dem Umbau und der Sanierung des Kasernenhauptbaus ab August 2018 erfährt das bisherige Schulgebäude mit der voraussichtlichen Inbetriebnahme Mitte 2021 eine neue Nutzungsform. Zusammen mit der Sanierung der Klingentalkirche und des umliegenden Aussenraums werden in den nächsten Jahren mehrere Bauprojekte auf dem Kasernenareal umgesetzt.

Das bisherige Schulgebäude soll ab Mitte 2021 kulturellen, soziokulturellen und auch kommerziellen Nutzungen (inkl. gastronomische Angebote) zur Verfügung gestellt werden.

Darüber hinaus wurden bestehende Nutzungen auf dem gesamten Areal mit einbezogen und weiterentwickelt sowie die Möglichkeit für neue Nutzungstrends geschaffen. Gleichzeitig finden Nutzer aus den nahen Quartieren im neuen Kasernenhauptbau unterschiedliche Räumlichkeiten für ihre Bedürfnisse.

2. Ziel des Nutzungs- und Betriebskonzepts

Übergeordnetes Ziel des Nutzungskonzeptes ist es, ein öffentliches, im Kasernenreal gut verankertes Haus für kulturelle, kreative und soziokulturelle Zwecke zu entwickeln und die Zuständigkeiten für den Betrieb und die Entwicklung der Nutzungen auf dem gesamten Areal zu klären. Der künftige Kasernenhauptbau soll unterschiedliche Nutzungen beheimaten und das Nutzungskonzept und Raumprogramm sollen so flexibel strukturiert sein, dass es auf Veränderungen laufend reagieren und sich neuen Bedürfnissen gegenüber öffnen kann. Als Standort für kreative und kulturelle Aktivitäten soll ein ergänzendes Angebot in der Stadt geschaffen werden.

Das Nutzungskonzept beschreibt die künftigen Nutzungsarten und die Organisation der Nutzungen untereinander im Hauptbau und auf dem restlichen Areal, die unterschiedlichen Aufgaben und Verantwortlichkeiten der Verwaltungsstellen im 3-Rollen-Modell (Finanzdepartement, Bau- und Verkehrsdepartement, Präsidialdepartement) sowie der Steuerungs- und Vergabekommission, welche die Nutzungsentwicklung des Kasernenareals aktiv unterstützt.

3. Nutzungen im künftigen Hauptbau

Die künftigen Nutzungen werden grob in die nachfolgenden Nutzungskategorien unterteilt. Nutzer aus dem Kultur- und Kreativbereich werden inhaltlich von der Abteilung Kultur begleitet. Die inhaltliche Begleitung der quartiernahen Nutzungen erfolgt durch die Kantons- und Stadtentwicklung.

Gastronomie – 680m²

Im Kasernenhauptbau sind max. drei gastronomische Nutzungen vorgesehen. Auf Grund der Investitionen im gastronomischen Bereich sind hierfür langfristige Mietverträge von zehn Jahren vorgesehen.

Quartier / Öffentlichkeit / Moschee – 400m²

Um der Bedeutung des direkten Umfelds des Kasernenhauptbaus Rechnung zu tragen, sind im Untergeschoss sowie im Erdgeschoss bereits zahlreiche quartiernahen Nutzungen vergeben. Dazu zählen der Rhein-Club Basel, die Stiftung Basler Fähren und die Moscheekommission Basel, die mittelfristige Mietverträge (fünf bis zehn Jahre) erhalten. Darüber hinaus sind weitere, noch nicht vergebene Flächen für quartiernahen Nutzungen im Gebäude reserviert, die für kurz- bis mittelfristige Mietvertragsdauern (sechs Monate bis fünf Jahre) vorgesehen sind.

Plaza – 430m²

Die Plaza als öffentlicher, gedeckter Raum bietet Möglichkeiten für publikumsnahe Nutzungen und ungezwungenen, konsumfreien Aufenthalt.

Darüber hinaus kann die Plaza für unterschiedliche Veranstaltungen / Events gemietet werden und mit weiteren Räumlichkeiten verbunden werden. Anfragen zur Vermietung öffentlicher Flächen erfolgen an das Arealmanagement. Dieses koordiniert die weiteren Abläufe und vermittelt (bei Bedarf) zusätzliche Dienstleistungen zu den bestehenden Mieterinnen und Mieter im Haus (Catering / Veranstaltungstechnik / Reinigung / Sicherheit). Die Vermietung erfolgt zu marktüblichen Preisen.

Projekträume und Gemeinschaftsbüros / Co-Working Spaces – 450m²

Sämtliche Projekträume sowie die Gemeinschaftsbüros sollen an einen Betreiber, der über eine Ausschreibung zu eruiieren ist, mit einem mittelfristigen Mietvertrag (fünf bis zehn Jahre) vermietet werden. Dieser ist verantwortlich für die gesamte Untervermietung der einzelnen Arbeitsplätze respektive Projekträume. Er übernimmt das Management und die Betreuung der Untermieter und koordiniert bei Bedarf zusätzlich benötigte Dienstleistungen mit dem Arealmanagement. Potentiell interessierte Nutzerinnen und Nutzer wenden sich an den Betreiber. Rahmenbedingungen und Vergabekriterien für die Untervermietung werden von der Lenkungs- und Vergabekommission definiert. Die effektive Vergabe hingegen erfolgt direkt durch den Betreiber.

Sitzungs- / Seminarräume / Lounge – 260m²

Die Sitzungszimmer sowie die Lounge (Küche mit Aufenthaltszone für die hausinternen Mieter im 2. OG) und der Fest-/Seminarraum im nördlichen Turm, sollen ebenfalls mittels eines Mietvertrages (fünf bis zehn Jahre) an den Betreiber der Projekträume und Gemeinschaftsbüros vermietet werden. Dieser ist verantwortlich für die Untervermietung an Dritte und stellt sicher, dass haus- und arealinterne sowie quartierbezogene Nutzungen den Vortritt bei Mietanfragen erhalten. Nicht vermietete Zeitfenster werden auf dem freien Markt angeboten.

Büros Kaserne Basel – 250m²

Der Verein Kulturwerkstatt Kaserne mietet im 1. OG des Kasernenhauptbaus diverse Büroräumlichkeiten für ihre Geschäftsstelle.

Saal und Probebühne – 680m²

Die Vermietung und Bewirtschaftung des Saals und der Probebühne werden mittels Leistungsvereinbarungen an Betreiber mit Erfahrung im Veranstaltungsbereich vergeben. Die Leistungsvereinbarung betreffend Probebühne wird auf die kantonale Vergabepolitik von Proberäumen abgestimmt und soll vornehmlich in der Region produzierenden Companies dienen. Der Saal steht sowohl für kulturelle Nutzungen als auch für andere, quartiernahe Nutzungen zur Verfügung.

Wohnstudios – 70m²

Die Wohnstudios sollen an den Verein Kulturwerkstatt Kaserne vergeben werden, welche die Wohnstudios einerseits für die Unterbringung eigener Künstlerinnen und Künstler nutzt und andererseits für fremde Produktionen vermietet. Die Vergabe erfolgt im Rahmen des bestehenden Leistungsauftrags der Kulturwerkstatt Kaserne mit der Abteilung Kultur. Die Konditionen der Untervermietung werden im Leistungsauftrag geregelt.

Büros – 470m²

Einzelne Büroräumlichkeiten im Obergeschoss des Kasernenhauptbaus werden zu marktüblichen Konditionen mittels langfristiger Mietverträge an Unternehmen im weiteren Kultur- und Kreativbereich vermietet. Auf Grund der Grundrissflexibilität besteht hier die Möglichkeit, entweder die gesamte Fläche als eine Einheit oder in mehreren Teileinheiten zu vermieten.

Technik / Lager

Die Räume für die Haustechnik und das Lagermaterial stehen nicht zur Vermietung auf dem freien Markt zur Verfügung.

4. Nutzungen auf dem restlichen Kasernenareal

Die Abteilung Kantons- und Stadtentwicklung des Präsidialdepartements wirkt zurzeit als Vermieterin auf dem Kasernenareal und unterhält laufende Mietverträge mit zahlreichen Nutzern. Sie wiederum mietet alle Räumlichkeiten nach internem Mietreglement von der Eigentümerin IBS. Ab dem 1. Januar 2019 übernimmt IBS wieder die Rolle des Vermieters und nimmt die bestehenden vom Präsidialdepartement abgeschlossenen Mietverträge zurück.

4.1 Kaserne Basel

Der Verein Kulturwerkstatt Kaserne (Kaserne Basel) mit ihrem umfangreichen Programmangebot ist die wichtigste Ankernutzerin auf dem Areal. Nach Abschluss der Sanierungsarbeiten im Hauptbau werden die Büros im Dachstock des Oberen Rossstalls umgebaut und modernisiert. Die Abteilung Kultur unterstützt und begleitet den Verein im Rahmen eines Staatsbeitragsverhältnisses und Leistungsauftrags, welcher alle vier Jahre geprüft wird.

4.2 Kabar

Die Kabar ist eine Untermieterin des Vereins Kulturwerkstatt Kaserne und ist betrieblich eng mit dem Programm der Kaserne Basel verbunden.

4.3 Junges Theater Basel

Das Junge Theater Basel bietet seit 1977 eine professionelle Plattform für das Theaterschaffen von Jugendlichen und bietet jungen Menschen in Theaterkursen die Möglichkeit, ihre darstellerischen Fähigkeiten zu entwickeln. Die Abteilung Kultur deckt die Mietkosten im Rahmen eines Staatsbeitragsverhältnisses, welches jeweils nach 4 Jahren geprüft wird.

4.4 Ausstellungsraum Klingental

Der Verein Ausstellungsraum Klingental erhält nach der Sanierung der Klingentalkirche neue, attraktive Räumlichkeiten im Erdgeschoss. Die Abteilung Kultur unterstützt und begleitet den Verein im Rahmen eines Staatsbeitragsverhältnisses und Leistungsauftrags, welcher alle vier Jahre geprüft wird.

4.5 Künstlerateliers Klingentalkirche

Nach der Sanierung der Klingentalkirche werden im Rahmen der neuen Atelierpolitik des Kantons Basel-Stadt 32 neue Künstlerateliers zur Verfügung stehen. Die zeitlich begrenzte Vergabe der vermieteten Räume erfolgt über ein eigenes, von der Steuerungs- und Vergabekommission unabhängiges Gremium unter der Leitung der Abteilung Kultur gemäss dem 2015 verabschiedeten und veröffentlichten Vergabemodell.

4.6 Quartiertreffpunkt Kasernenareal

Der soziokulturelle Quartiertreffpunkt Kasernenareal wird von der Kantons- und Stadtentwicklung fachlich begleitet. Für die Nutzung des Quartiertreffpunkts besteht zwischen dem Bau- und Verkehrsdepartement und dem Quartiertreffpunkt ein Vertrag.

4.7 Robi-Spiel-Aktionen

Die Robi-Spiel-Aktionen betreiben mit dem Spiel-Estrich im Unteren Rosstall einen Indoor-Spielplatz für Kinder im Alter von 5 bis 12 Jahren. Darüber hinaus bieten die Robi-Spiel-Aktionen in den Aussenbereichen (Innenhof und Kasernenplatz) weitere Aktivitäten für Kinder an.

4.8 Parterre Basel

Die Parterre AG betreibt auf dem Kasernenareal das Restaurant Parterre und das Veranstaltungslokal Parterre One.

4.9 Nutzungen in der Verantwortung des Erziehungsdepartements Basel-Stadt

Die alte Turnhalle mit ihren Nebengebäuden wird direkt durch das Erziehungsdepartement Basel-Stadt verwaltet und bewirtschaftet. Folgende Räume sind nicht Teil der Organisationsstruktur des Kasernenareals:

- Turnhalle
- Kindergarten
- Box-Club Basel

4.10 Aussenbereiche

Die Bewirtschaftung des Kasernenhofs wird bereits heute von der Allmendverwaltung übernommen, obwohl die Parzelle nicht zur Allmend gehört. Eine Verallmendierung des Aussenraums wird zurzeit vorbereitet. Die dauerhafte und unkomplizierte Nutzung von Bereichen direkt vor den Gebäuden wird dabei angestrebt.

5. Organisation und Zuständigkeiten

Die Zusammensetzung der künftigen Nutzenden auf dem Kasernenareal und insbesondere im Hauptbau ist heterogen und verlangt von den Mieterinnen und Mietern ein hohes Mass an Eigenverantwortung und Eigenorganisation. Daher dienen grundlegende Zuständigkeiten und Verantwortlichkeiten für die betriebliche Organisation des Kasernenareals als Leitfaden für das gemeinsame Miteinander, in einem Gebäude, dessen künftige Nutzungen befristet ausgelegt sind.

Im Folgenden werden Funktionen benannt. Es besteht die Möglichkeit, dass mehrere Funktionen von einer Stelle oder einer Firma übernommen werden (beispielsweise externes Arealmanagement und Betriebsorganisation, Projekträume und Co-Working-Spaces).

5.1 Verwaltungsinterne Zuständigkeiten

Immobilien Basel-Stadt (IBS, Finanzdepartement) ist als Eigentümerversammlung (Verwaltungsvermögen) verantwortlich für die Vermietungen (ab 1. Januar 2019: Mietvertragserstellung, Rechnungswesen, Nebenkosten, mietrechtliche Übergaben/Abnahmen). Sie erstellt die mittel- und langfristigen Mietverträge mit den einzelnen Mietparteien. Darüber hinaus führt IBS die Ausschreibungen der Mietflächen durch.

Bauliche Massnahmen (Unterhalt und Instandstellung) werden gemäss dem 3-Rollen-Modell vom Hochbauamt des Bau- und Verkehrsdepartements durch das Gebäudemanagement Bau wahrgenommen und durchgeführt. Die Wartung und der Betrieb haustechnischer Anlagen erfolgt durch das Gebäudemanagement Technik des Hochbauamts. Für den zugewiesenen Unterhalt der Mietflächen ist der jeweilige Nutzer/Mieter verantwortlich.

Die Abteilung Kantons- und Stadtentwicklung des Präsidialdepartements ist für die strategische Weiterentwicklung des Kasernenareals und insbesondere für die Nutzungssteuerung und -entwicklung des Hauptbaus verantwortlich, übt den Vorsitz der Steuerungs- und Vergabekommission aus und setzt ein externes Arealmanagement ein.

Die Abteilung Kultur des Präsidialdepartements hat ebenfalls Einsitz in der Steuerungs- und Vergabekommission und begleitet die strategische Weiterentwicklung des Kasernenareals und des Hauptbaus.

5.2 Externes Arealmanagement (inkl. Hauswartung) Kasernenareal

Die Ausschreibung und Einsetzung eines unabhängigen externen Arealmanagements erfolgt bis zwei Jahre vor Inbetriebnahme des Hauptbaus. Das Arealmanagement ist Hauptansprechpartner und Koordinationsstelle für alle Mieterinnen und Mieter des Kasernenareals sowie potentielle Mieterinteressenten. Zum Auftrag gehört insbesondere auch die Zuständigkeit für die Regulierung und Koordination zwischen der Mieterschaft und den verantwortlichen Dienststellen.

Das Arealmanagement erstellt sämtliche Grundlagen (Raumprogramm und Nutzungsfragen, Mietvertragslaufzeiten, Verhandlungsführung), auf deren Grundlage die Mietverträge gemäss Beschluss der Steuerungs- und Vergabekommission durch die IBS in der Rolle als Vermieter abgeschlossen werden.

Darüber hinaus dient das Arealmanagement als Schnittstelle zwischen den Nutzerinnen und Nutzern und den Behörden und unterstützt diese bei verwaltungstechnischen und organisatorischen Fragen (Zuständigkeiten / Schliessmanagement / Bewilligungen / Veranstaltungen / Gebäudeservices [Reinigung / Sicherheit] etc.) oder übt diese Aufgaben gemäss Pflichtenheft selber aus. Es ist zu diesem Zweck mit entsprechenden Kompetenzen ausgestattet.

Dem Arealmanagement obliegt auch die Beauftragung der Hauswartung und die Koordination von Unterhaltsarbeiten. Sofern sich die Möglichkeit einer Kooperation mit einem der Nutzenden hinsichtlich der benötigten Dienstleistungen ergibt, ist diese zu prüfen.

Ein Büro als Anlaufstelle ist im Erdgeschoss des Hauptbaus vorgesehen und kann nach vorgängiger Terminvereinbarung besucht werden.

Das Pflichtenheft des Arealmanagements wird im ersten Betriebsjahr auf die tatsächlichen Bedürfnisse angepasst und regelmässig (alle vier Jahre) von der Steuerungs- und Vergabekommission überprüft.

6. Steuerungs- und Vergabekommission Kasernenareal

Die Entwicklung der Nutzungen auf dem Kasernenareal wird künftig von einer Steuerungs- und Vergabekommission begleitet. Diese setzt sich aus Vertretern der Verwaltungsstellen und aus Fachpersonen mit Erfahrung in unterschiedlichen Bereichen zusammen. Um alle beschriebenen Nutzungen zu berücksichtigen, ist die notwendige Flexibilität bei der Nutzerzusammensetzung herzustellen. Gleichzeitig sind – innerhalb der Vorgaben zur Wirtschaftlichkeit („schwarze Null“) und Deckung aller Kosten – tiefe Mieten unterhalb der aktuellen Marktpreise bei gleichzeitig möglichst tiefen Betriebskosten anzustreben.

Die Steuerungs- und Vergabekommission zeichnet insbesondere für die nachfolgenden Aufgaben verantwortlich:

- strategische Planung und Entwicklung der Nutzungen auf dem Kasernenareal;
- laufende Überprüfung der strategischen Ziele und der Wirtschaftlichkeit;
- Lancierung und Beurteilung neuer Projekte;
- Beurteilung von Bewerbungen und Vergabe von Räumen;
- Lenkung und Koordination;

- Berichterstattung;
- Festlegung von Mieten.

Der Entscheid über Bewerbungen für mittel- bis langfristige Mietverträge im kulturellen, kreativen und soziokulturellen Bereich sowie über die Gastronomiebetreiber obliegen der Steuerungs- und Vergabekommission, die bei der Ausübung dieser Funktion als Jury tagt. Zu diesem Zweck kann sie weitere unabhängige Fachleute, zum Beispiel aus dem Bereich Gastronomie oder aus der kulturellen Fachszene beiziehen.

Die Steuerungs- und Vergabekommission tritt in der Regel alle drei Monate zu Sitzungen zusammen. Dringliche Entscheide können auf dem Zirkularweg eingeholt werden.

Der Vorsitz der Steuerungs- und Vergabekommission wird im Sinne einer klassischen Querschnittfunktion durch die Kantons- und Stadtentwicklung ausgeübt. Das von ihr eingesetzte Arealmanagement ist für die Vor- und Nachbereitung der Kommissionssitzungen zuständig. Die Kantons- und Stadtentwicklung ist Ansprechpartnerin für das Arealmanagement und überprüft die vertraglich vereinbarte Leistungserbringung.

Die Steuerungs- und Vergabekommission setzt sich wie folgt zusammen:

- Leiterin/Leiter der Abteilung Kantons- und Stadtentwicklung (Vorsitz), Präsidialdepartement (ex officio)
- Co-Leiterin/Leiter der Abteilung Kultur, Präsidialdepartement (ex officio)
- Leiterin/Leiter Facility Management und Bewirtschaftung Immobilien Basel-Stadt, Finanzdepartement (ex officio)
- Vertreterin/Vertreter Nutzerausschuss (auf vier Jahre bestimmt, max. zwei Perioden, zwei Personen; gewählt vom Nutzerausschuss)
- Vertreterin/Vertreter Quartier (auf vier Jahre bestimmt, max. zwei Perioden; gewählt von Delegiertenversammlung des Trägervereins Stadtteilsekretariat Kleinbasel)
- drei verwaltungsexterne Expertinnen oder Experten mit ständigem Einsitz aus den Bereichen Kultur, Kreativwirtschaft, Soziales und/oder Arealentwicklung / Raumplanung / Urbanismus (auf vier Jahre bestimmt, max. zwei Perioden; ernannt von Vorsteherin Präsidialdepartement).

Eine Vertreterin / ein Vertreter des Arealmanagements und eine Vertreterin / ein Vertreter des Hochbauamtes (Gebäudemanagement Bau und Technik) nehmen mit beratender Stimme an den Sitzungen teil.

Es gilt der Mehrheitsentscheid, bei gleicher Stimmenanzahl entscheidet die/der Vorsitzende der Steuerungs- und Vergabekommission. Diese wird bis spätestens zwei Jahre vor Inbetriebnahme des Gebäudes durch die Vorsteherin des Präsidialdepartements einberufen und legt den definitiven Kriterienkatalog für die Vergabe fest. Anschliessend erfolgt die Auswahl der ersten Bewerberinnen und Bewerber.

7. Nutzerausschuss Kasernenareal

Die Nutzerinnen und Nutzer des Areals konstituieren einen Nutzerausschuss. Dieser begleitet und reflektiert das Areal in der täglichen Nutzung und Entwicklung. Im Nutzerausschuss sind die Interessen der verschiedenen Arealnutzer vertreten. Der Nutzerausschuss delegiert eine Vertretung in die Vergabekommission. Er kann Vertretungen von anderen Organisationen, Vereinen oder Spezialistinnen und Spezialisten für seine Beratungen beziehen. Der Nutzerausschuss soll alle Arealnutzer repräsentieren.

8. Kriterien zur Vergabe der Räume im Hauptbau

Alle künftigen Nutzungen des Hauptbaus sind befristet (kurz-, mittel- und langfristige Mietverträge) ausgelegt, sodass sich durch eine regelmässige Rotation und den damit einhergehenden Mieterwechseln das Gebäude und die darin angedachte Nutzung gemäss der Grobverteilung zwischen Gastronomie (20%), Kultur (60%) und Quartier (10%) stetig bedarfsgerecht und zeitgemäss weiterentwickeln kann. Ein entsprechender Kriterienkatalog, der im Entwurf vorliegt, wird durch die Steuerungs- und Vergabekommission präzisiert und für die verschiedenen Nutzungskategorien definitiv festgelegt.

Der Entwurf eines allgemeinen Kriterienkatalogs für alle Nutzungskategorien umfasst die folgenden Punkte:

- kultureller Mehrwert für die Stadt Basel (Raum für und Bevorzugung junger und neuartiger Angebote);
- Ergänzung und Erweiterung der bestehenden Angebote auf dem Areal (Nachbarschaft);
- Bereitschaft der Kultivierung eines Geistes von Gemeinschaftlichkeit und Kooperation;
- begründeter Bedarf an staatlichen Raumangeboten;
- Quartierverträglichkeit;
- Wirtschaftlichkeit;
- Deckung der Kosten des Arealmanagements, des Betriebes und des Unterhalts;
- Schaffung und Erhalt von kostenfreien, niederschweligen Angeboten und Versammlungsorten;
- Aktivierung der Erdgeschosse durch publikumsaktive Nutzungen;
- Erhalt von konzeptioneller und räumlicher Beweglichkeit.

Beilage:

Organigramm