

Bericht an den Landrat des Kantons Basel-Landschaft

Bericht der: Bau- und Planungskommission

vom: 11. Juni 2009

zur Vorlage Nr.: [2009-022](#)

Titel: **Einmietung der Kantonalen Verwaltung bei der Basellandschaftlichen Gebäudeversicherung (BGV) an der Rheinstrasse 33a, Liestal**

Bemerkungen: [Verlauf dieses Geschäfts](#)

Links:

- [Übersicht Geschäfte des Landrats](#)
- [Hinweise und Erklärungen zu den Geschäften des Landrats](#)
- [Landrat / Parlament des Kantons Basel-Landschaft](#)
- [Homepage des Kantons Basel-Landschaft](#)



Bericht der Bau- und Planungskommission an den Landrat

betreffend Einmietung der Kantonalen Verwaltung bei der Basellandschaftlichen Gebäudeversicherung (BGV) an der Rheinstrasse 33a, Liestal

Vom 11. Juni 2009

1. Ausgangslage

Mit dem Auszug der Basellandschaftlichen Gebäudeversicherung (BGV) Mitte 2009 in den Neubau Futuro, wird das Bürogebäude Rheinstrasse 33a in Liestal zur Weiternutzung freigegeben.

Der Regierungsrat beabsichtigt mit einer Strategie für das Flächenmanagement eine Reduktion der Standorte und Objekte der Verwaltung. Der Standort der Zentralverwaltung mit den fünf Direktionen, dem Kantonsgericht und der Landeskanzlei wird längerfristig in Liestal bleiben. Das Gebäude der BGV liegt mitten im Verwaltungskomplex, eine Nachnutzung durch den Kanton erscheint sinnvoll und entspricht der erwähnten Strategie.

Durch die räumliche Nachbarschaft mit der Finanz- und Kirchendirektion (FKD) zeichnet sich sinnvollerweise eine Nachnutzung durch dieselbe Direktion ab. Im Bereich der Steuerverwaltung liegt seit geraumer Zeit ein Optimierungsbedarf vor. Diese ist zurzeit an fünf Standorten untergebracht. Mit einer Belegung der neuen Einmietung durch die Steuerverwaltung können mindestens zwei unvorteilhafte Standorte aufgelöst werden.

Die Vollkosten für die Einmietung von rund 1'460m² Nett Nutzfläche betragen jährlich CHF 310'270.- (inkl. Parkierung). Für einmalige Mieterausbauten in den Büros und Empfangsbereichen, der Mobiliarbeschaffung sowie den notwendigen Umzügen fallen einmalige Kosten in der Grössenordnung von CHF 1'000'000.- an.

Für Details wird auf die Vorlage selbst verwiesen.

2. Fragen, Antworten und Diskussion in der BPK

Die BPK behandelte diese Vorlage – nach der Überweisung durch den Landrat am 29. Januar 2009 und nach mehrmaligem Verschieben wegen zeitlich dringenderen Vorlagen – an ihrer Sitzung vom 4. Juni 2009.

Unterstützt wurde sie in ihrer Beratung durch – stellvertretend für Regierungsrat Jörg Krähenbühl, Direktor der Bau- und Umweltschutzdirektion (BUD) – Michael Köhn, Generalsekretär der BUD, im Weiteren durch Marie-Theres Caratsch, in der BUD Kantonsarchitektin und Leiterin des Hochbauamts (HBA) sowie Thomas Gentsch, im HBA Leiter der Abteilung Raummanagement.

Einleitend wurde noch einmal darauf hingewiesen, dass in der Steuerverwaltung Raumbedarf und der Wunsch nach

räumlicher Konzentration des Amts vorhanden sei. Mit dieser Liegenschaft können «mitten im Verwaltungspereimeter» durch die Nähe zu anderen Stellen der Finanz- und Kirchendirektion (FKD) Synergien genutzt und der erwähnte Raumbedarf gedeckt werden. Auch können mit dieser vorgeschlagenen Lösung unter anderem betriebliche Abläufe, der Kundenempfang und die Nutzungsflexibilität verbessert werden. Auf der anderen Seite kann sich der Kanton in «ein Gebäude mit gutem Standard an einem guten Standort» einmieten.

Für das scheinbar kleine Geschäft braucht es wegen der Vorschriften des Finanzhaushaltsgesetzes zwingend eine Landratsvorlage: Bei jährlich wiederkehrenden Kosten von über CHF 50'000.-, d.h. pro Monat rund CHF 4'000.-, ist eine solche vorgeschrieben. Es wäre der Wunsch der Verwaltung, ab und zu bei sich spontan ergebenden Projekten etwas grössere Kompetenzen zu haben, um den administrativen Aufwand verkleinern zu können.

Bezüglich Denkmalschutz wurde klargestellt, dass das Gebäude zwar auf dem Bauinventar der Kantonalen Denkmalpflege aufgeführt ist, dass es aber nicht geschützt ist. Diese Frage ist wegen allfälliger Konsequenzen für künftige Renovationsabsichten erörtert worden.

Hinsichtlich Zustand des Gebäudes wurde erläutert, dass es sich in qualitativer Hinsicht um einen relativ guten Bau aus den 1950er-Jahren handle. Mit Blick auf die Einmietung durch die kantonale Verwaltung werden durch die Eigentümerin neue und isolationstechnisch bessere Fenster eingesetzt, aber eine nachhaltige Gebäudesanierung sei erst mit einem Konzept für den ganzen Komplex der Steuerverwaltung zu planen. Dann würden gerade auch bei den ohnehin offenbar nicht sehr hohen Heizkosten noch weitere Einsparungen möglich.

Zur Frage, wieso das Gebäude nicht gekauft werde, wurden vor allem zwei Argumente ins Feld geführt:

- Auch wenn das Gebäude räumlich in die vom Regierungsrat noch zu präsentierende Strategie für ein Flächenmanagement in der kantonalen Verwaltung passen würde und ein Kauf desselben «ernsthaft» diskutiert worden sei, wäre es für den Kanton sinnvoll, nicht nur diese, sondern noch weitere Liegenschaften an der Rheinstrasse in Liestal zu kaufen. Da aber das

Investitionsprogramm derzeit «überstrapaziert» sei, sehe man von solchen Plänen ab. Teile der BPK waren der Meinung, mit einem Kauf könnten hohe Mietkosten eingespart werden.

- Wenn sich der Kanton zunächst nur einmietet, kann er der Eigentümerin gewisse Arbeiten, z.B. die Erneuerung der Elektrohauptverteilung überlassen und anschliessend, wenn die Vor- und Nachteile des Gebäudes nach einer gewissen Zeit ausreichend bekannt sind, sich weitere Schritte in Richtung Kauf überlegen.

Bei den Kosten gab zunächst der scheinbar hohe Mietzins Anlass zu Diskussionen:

- Während die durchschnittlich CHF 149.-/m² von Teilen der BPK als «stolzer Preis», «auffallend» und «vor allem gut für die BGV» bezeichnet worden sind, wurde von der Verwaltung entgegengehalten, dass in Liestal und insbesondere in Zonen für öffentliche Werke und Anlagen, in welcher auch das betreffende Gebäude stehe, kein wirklicher Markt für Büroflächen existiere, bzw. auf diesem für vergleichbare Flächen bis zu CHF 250.-/m² bezahlt werden. Die einzige Möglichkeit für den Kanton, einen günstigeren Mietpreis zu erhalten, könnte allenfalls sein, als Teilhaber der BGV diese zu einer Preissenkung zu bewegen.
- Da in Liestal verhältnismässig wenig gebaut werde, bestehe für die kantonale Verwaltung auch nicht die Möglichkeit, sich aus den 53 Standorten in Liestal an einem Ort in einem grossen Gebäude zu konzentrieren. Diesem Problem solle in den kommenden Jahren mit dem Verwaltungsneubau auf dem Kreuzboden-Areal begegnet werden. Aber bis dahin müsse der Status Quo der Einmietungen weiter gepflegt und, wo möglich, optimiert werden.
- Angesichts knapper Finanzen wurde im Übrigen der Erwähnung des Verwaltungsneubaus von Seiten der BPK sogleich die Frage entgegengestellt, ob es diesen für die Konzentration der kantonalen Verwaltung an einem Ort wirklich brauche. In den Augen der Verwaltung wäre es durchaus denkbar, die kantonale Verwaltung – wie dies für das Bauinspektorat noch heute gilt – auch in regionalen Zentrumsorten wie Sissach, Muttenz etc. anzusiedeln. So könnte der Immobilienmarkt besser genutzt werden.

Die übrigen, in der Vorlage erwähnten Gebäude sollen langfristig im Falle des Pavillons abgerissen und im Falle der Liegenschaften auf dem Kreuzboden und an der Mühlemattstrasse zugunsten einer öffentlichen Nutzung (Spitex, Pro Senectute o.ä.) verkauft oder vermietet werden. Kurz- und mittelfristig sollen die Gebäude, solange aufgrund verschiedener Projekte (u.a. Einführung SAP, Übernahme Sekundarschulhäuser) in der kantonalen Verwaltung noch erhöhter Raumbedarf besteht, als Ausweichmöglichkeiten zur Verfügung stehen. Eventuell könnten punktuelle Reparaturen notwendig sein.

://: Eintreten auf die Vorlage ist unbestritten.

3. Detailberatung

Keine Anträge zum Landratsbeschluss.

4. Antrag an den Landrat

://: Die BPK empfiehlt dem Landrat mit 13:0 Stimmen, gemäss dem unveränderten Entwurf des Landratsbeschlusses zur Vorlage 2009/022 zu beschliessen.

Laufen/Liestal, 11. Juni 2009

Im Namen der Bau- und Planungskommission

Der Präsident: Rolf Richterich

Beilagen:

- Unveränderter Entwurf des Landratsbeschlusses

Landratsbeschluss

betreffend Einmietung der Kantonalen Verwaltung bei der Basellandschaftlichen Gebäudeversicherung (BGV) an der Rheinstrasse 33a, Liestal

vom

Der Landrat des Kantons Basel-Landschaft beschliesst:

1. Der neuen Einmietung für die Kantonale Verwaltung bei der Basellandschaftlichen Gebäudeversicherung (BGV) an der Rheinstrasse 33a, Liestal wird zugestimmt.
2. Die ab 1. Januar 2010 anfallenden Vollkosten für das Bürogebäude Rheinstrasse 33a von CHF 310'270.-- werden bewilligt.
3. Die einmalig anfallenden Ausgaben für den Mieterausbau und Mobiliar in der Höhe von CHF 1'000'000.-- werden genehmigt.
4. Der geplante Abbruch der Liegenschaft Rheinstrasse 31b, Liestal wird zur Kenntnis genommen.

Liestal,

Im Namen des Landrates

der Präsident:

der Landschreiber: