

## Vorlage an den Landrat

---

Titel: **Gebäudeunterhalt: Verpflichtungskredit über vier Jahre (2017–2020)**

Datum: 8. November 2016

Nummer: 2016-347

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](#)

---



2016/347

Kanton Basel-Landschaft

Regierungsrat

Vorlage an den Landrat

## Gebäudeunterhalt: Verpflichtungskredit über vier Jahre (2017–2020)

vom 08. November 2016



*Sekundarschule Gelterkinden, Baujahr 1954*

## 1. Zusammenfassung

Mit dem Ziel weiterer Optimierungsmassnahmen hat das Hochbauamt im Zusammenhang mit der rollenden Mehrjahresplanung die Möglichkeit einer 4-Jahresbudgetierung für den baulichen und technischen Unterhalt der kantonalen Liegenschaften herausgearbeitet. Die vorhandenen Mittel werden auf diese Weise wirtschaftlicher eingesetzt und alle Beteiligten erhalten eine wesentlich grössere Planungssicherheit. Die wesentliche Verbesserung für involvierte Unternehmer und Planer ist eine klar definierte Vorlaufzeit für die Projektierung, Planung, Budgetierung und Ausführung.

Bisher werden beim Unterhalt (Instandhaltung und Instandsetzung) der kantonalen Liegenschaften die einzelnen Schritte für die Projektierung, die Planung und die Ausführung der Arbeiten pro Kalenderjahr ausgeschrieben und ausgeführt. So wird die vom Finanzhaushaltsgesetz und seiner Verordnung geforderte Unterjährigkeit bei Projekten zu Lasten der Laufenden Rechnung sowie bei Projekten < CHF 500'000.– zu Lasten der Investitionsrechnung gewährleistet. Dieses Vorgehen hat zur Folge, dass werterhaltende Massnahmen in mehrere notwendige Projekte auf mehrere Jahre verteilt werden, ohne jeglichen bautechnischen Anlass in die Länge gezogen werden, mehr personelle Ressourcen erforderlich machen und sich aufgrund der Etappierung verteuern. Es entstehen nicht nur erhöhte Werterhaltungskosten, sondern teilweise auch zusätzliche Kosten für Provisorien damit der Betrieb während mehreren Etappen aufrechterhalten werden kann. Zusätzlich entstehen Kosten für kurzfristig notwendige Reparaturen um die Betriebssicherheit aufrechterhalten zu können und die Risiken aus der Werkeigentümerhaftung zu reduzieren.

Künftig sollen die Arbeiten innerhalb eines über vier Jahre bewilligten Verpflichtungskredites geplant und ausgeführt werden.

Für die 4-Jahresbudgetierung wird dem Landrat je ein Verpflichtungskredit:

Für Instandhaltung Gebäude und Instandhaltung Gebäudetechnik in Höhe von **CHF 46.8 Mio.** für die Jahre 2017–2020 beantragt.

Sowie für Instandsetzung (Globalkostenarten) der sich im Immobilienportfolio befindlichen Gebäude in Höhe von **CHF 47.5 Mio.** für die Jahre 2017–2020 beantragt.

## 1.1. Inhaltsverzeichnis

Sekundarschule Gelterkinden, Baujahr 1954	1
1. Zusammenfassung	2
1.1. Inhaltsverzeichnis	3
2. Grundlagen / Auftrag	4
3. Begründung / Bedarf	4
3.1. Ausgangslage	4
3.2. Referenzierung der Daten	5
3.3. Begriffe	5
3.4. Risiken im Immobilienwesen	7
3.5. Zustand der Immobilien	8
3.6. Bewirtschaftete Flächen im Verwaltungsvermögen	8
3.7. Aktuelle Rahmenbedingungen	9
3.8. Aufgestauter Unterhalt	10
3.9. Kostenoptimierung	10
3.10. Einbindung in die Mehrjahresplanung	10
3.11. Wartungs- und Serviceverträge (Bestandteil IH)	11
3.12. Kostenübersicht Instandhaltung IH (Erfolgsrechnung)	12
3.13. Kostenübersicht Instandsetzung IS (Globalkonto Investitionsrechnung)	12
3.14. Projekte mit Landratsvorlagen im Investitionsprogramm in der Investitionsrechnung	14
4. Künftige Situation	14
4.1. Verpflichtungskredit 2017–2020	14
4.2. Die Wirtschaftlichkeit	15
4.3. Budgetierung und Berichterstattung	15
4.4. Erhaltungsmanagement STRATUS	15
5. Kosten und Finanzierung	15
5.1. Finanzrechtliche Prüfung	16
6. Antrag	16



Um die Gebrauchstauglichkeit eines Gebäudes gewährleisten zu können, muss es periodisch instandgehalten, beziehungsweise instandgesetzt werden. Damit werden die Lebensdauer und die Gebrauchstauglichkeit wesentlich verlängert.

Der Wert eines Bauwerkes setzt sich aus einer Vielzahl von Qualitäten zusammen. Komplex ist die Bestimmung von Werten deshalb, weil neben den üblichen Kriterien der Wirtschaftlichkeit und der Erscheinung weitere Kriterien in die Beurteilung einzubeziehen sind. Dies verlangt ein Instrumentarium, welches den unterschiedlichen Interessenvertretern (HBA intern, BUD RR / AWF, BPK, andere) erlaubt, ihre individuellen Fragen bezüglich des Erhaltenswertes zu formulieren und mit anderen abzustimmen.

Auch bei regelmässig ausreichendem Werterhalt erreicht ein Bauwerk das Ende seiner technischen Lebensdauer nach einer definierten Zeit. Dies bedeutet, dass ein Objekt zu diesem Zeitpunkt eine Totalerneuerung benötigt, will man dieses auch in Zukunft weiter bestimmungsgemäss und sicher betreiben können.

Ein lang nutzbares Gebäude ist auch ein ökologisch sinnvolles, das heisst nachhaltiges Gebäude.

### **3.2. Referenzierung der Daten**

Die Gebäudedatenbank Hochbauamt umfasst alle Objekte im Verwaltungs- und Finanzvermögen sowie der Einmietungen. Für Verwaltungs- und Finanzvermögen sind die Versicherungswerte der Basellandschaftlichen Gebäudeversicherung (BGV) auf den aktuellsten Stand angepasst worden (Stand der aktuellsten Policen 2013). Für die Berechnungen wurden auf dieser Basis für Verwaltungsvermögen CHF 1'707'074'500 und für die Einmietungen der Wert des Finanzvermögens CHF 153'470'000 eingesetzt. Da uns für Einmietungen keine BGV-Werte zur Verfügung standen, wurde der Wert des Finanzvermögens eingesetzt, da die Gebäudeanzahl annähernd gleich gross ist und von vergleichbaren Gebäudetypologien ausgegangen werden kann. Alle Berechnungen basieren somit auf einem Total von CHF 1.86 Mia. bezogen auf Verwaltungs- und Einmietungsvermögen.

### **3.3. Begriffe**

Der Unterhalt von Gebäuden und Einrichtungen besteht aus Massnahmen zur Aufrechterhaltung eines betriebstauglichen und sicheren Zustandes, der den Gebrauch eines Objektes ermöglicht. Diese Massnahmen beinhalten die Instandhaltung (Erfolgsrechnung), Instandsetzung (Investitionsrechnung) und/oder die Erneuerung/Modernisierung/Ausbau von Gebäuden und Einrichtungen (Investitionsrechnung).

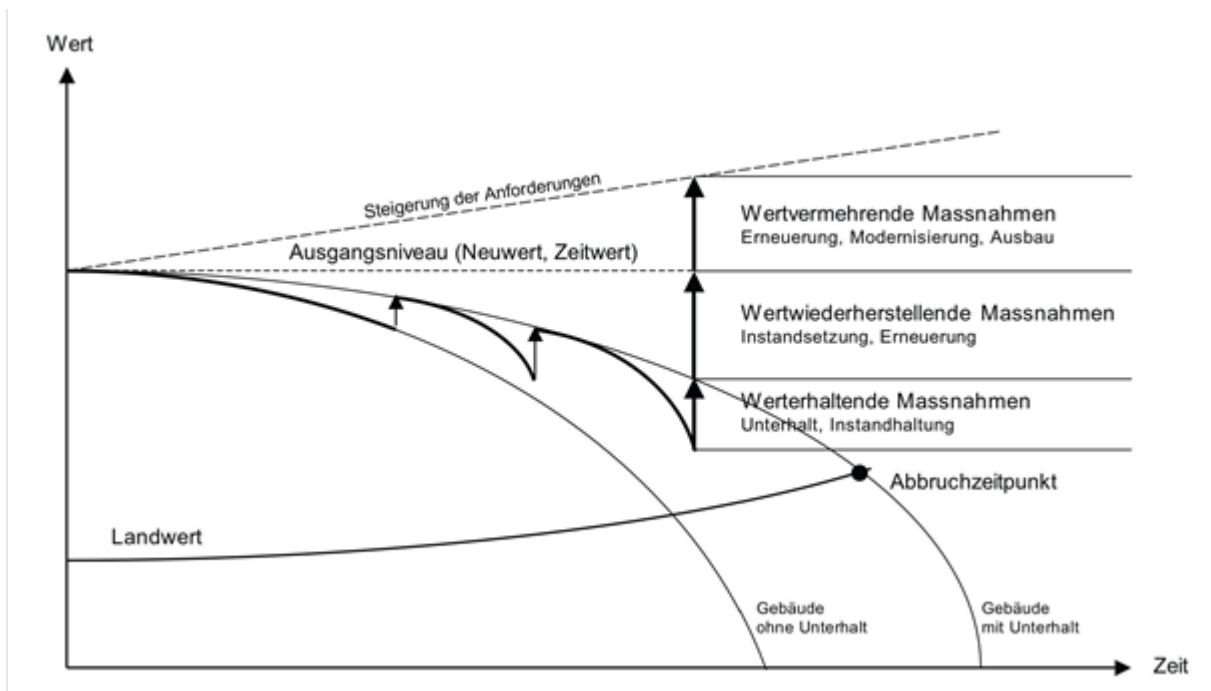
Damit das Vorgehen, die Resultate und auch die Schlussfolgerungen mit den weiteren Schritten in ihrer Gesamtheit und den Abhängigkeiten verstanden werden können, sind nachfolgend die wesentlichsten Begriffsdefinitionen gemäss SIA 469 aufgeführt:

**Unterhalt** (Erhaltung eines Bauwerkes)

Bewahren oder Wiederherstellen eines Bauwerks ohne wesentliche Änderung der Anforderungen (umfasst: Instandhaltung, Instandsetzung und Erneuerung).

<i>Begriff</i>	<i>Erklärung nach SIA 469 „Erhaltung von Bauwerken“</i>
Instandhaltung (IH)	<p>Vorbeugende Massnahmen zur <b>Wahrung</b> eines Soll-Zustandes; Die Instandhaltung dient in der Regel dem Werterhalt von Gebäuden.</p> <p>Die Instandhaltung wird heute über die Positionen (Kostenart) Instandhaltung Gebäude 3144 0 000 und Instandhaltung Gebäudetechnik 3144 0 020 budgetiert und ausgeführt.</p>
Instandsetzung (IS)	<p>(Korrigierende) Massnahmen zur <b>Wiederherstellung</b> des Soll-Zustandes ohne Verbesserung des Qualitätsstandards. Die Instandsetzung dient in der Regel dem Werterhalt von Gebäuden.</p> <p>Die Instandsetzung wird heute zu Lasten der Investitionsrechnung über die Investitionskostenarten oder bei Bedarf per Verpflichtungskredit mit gebundenen Ausgaben budgetiert und ausgeführt.</p>
Erneuerung (IS)	<p>Massnahmen die zu einer <b>Änderung</b> der Bausubstanz infolge veränderter Bedürfnisse, Mängel oder Schäden an der Bausubstanz oder behördlicher Auflagen führen. Erneuerungsmassnahmen führen in der Regel zu einer Wertvermehrung, insofern sie zu einer Erhöhung des Qualitätsniveaus beitragen.</p> <p>Erneuerungsmassnahmen werden heute zu Lasten der Investitionsrechnung budgetiert und ausgeführt. Dies erfolgt zum überwiegenden Teil per Verpflichtungskredit und im Weiteren über die Investitionskostenart Um- und Ausbau von Gebäuden und Haustechnikanlagen.</p>
Wertvermehrung / Veränderung	<p>Massnahmen (zum Beispiel Komfortsteigerungen), um den Nutzwert eines Gebäudes über seinen ursprünglichen Wert hinaus zu steigern. Zum Beispiel Ersetzen eines bestehenden Bauwerks durch einen Neubau.</p> <p>Veränderungsmassnahmen werden heute zu Lasten der Investitionsrechnung budgetiert und ausgeführt. Der überwiegende Teil dieser Massnahmen wird per Verpflichtungskredit beantragt.</p>
Eigentümerhaftung Obligationenrecht (OR) Art. 58	<p>Der Eigentümer eines Gebäudes oder eines anderen Werkes hat den Schaden zu ersetzen, den diese infolge von fehlerhafter Anlage oder Herstellung oder von mangelhafter Unterhaltung verursachen.</p> <p>Vorbehalten bleibt ihm der Rückgriff auf andere, die hierfür verantwortlich sind.</p>

Abb.: Grafische Darstellung Werterhalt - Wertvermehrung<sup>3</sup>



### 3.4. Risiken im Immobilienwesen

Der Kanton trägt für die Liegenschaften im Kantonsvermögen (inklusive Umgelände) die Eigentümerhaftung (vgl. auch OR Art. 58). Fehlende Sicherheit an Bauwerken und Anlagen (zum Beispiel aus ungenügendem oder unsachgemäßem Unterhalt und Betrieb) kann zu Ausfall oder Störungen an Anlagen führen. Auch aussergewöhnlichen Situationen wie Brand, Überschwemmung, Einsturz, Explosion etc. sind grundsätzlich möglich und können im schlimmsten Fall zu Personenschaden wie Verletzungen, Verbrennungen, Vergiftungen oder Tod führen.<sup>4</sup>

In einem solchen Fall trägt der Kanton, respektive das Hochbauamt als Liegenschaftseigentümer die Verantwortung und könnte belangt werden. Oftmals werden erst die Folgen eingetretener Risiken behandelt. Da Immobilien mit vielen, teilweise existenzgefährdenden Risiken behaftet sind, ist ein professionelles Risikomanagement notwendig, um Risiken frühzeitig zu identifizieren, zu messen und aktiv zu steuern. Für die Liegenschaften im Kantonsvermögen muss ein aktives Managen und bewusstes Umgehen mit Risiken verstärkt werden.

Bei der grossen Anzahl an Gebäuden/Einrichtungen und Grundstücken im Verwaltungs- sowie im Finanzvermögen besteht aufgrund der bereits seit Jahren reduzierten Instandhaltung und Instandsetzung und in der Folge reduzierten personeller Ressourcen bereits heute die Gefahr, dass Liegenschaften unzureichend auf Risiken überprüft wurden oder nicht in ordnungsgemäsem Zustand sind. Hieraus können sich im Schadensfall Haftungsfolgen ergeben.

<sup>3</sup> Quelle: Philipp Rütsche, IRL ETHZ, aus "Bewertung von Immobilien Schwerpunkt klassische Schätzungslehre" 2006

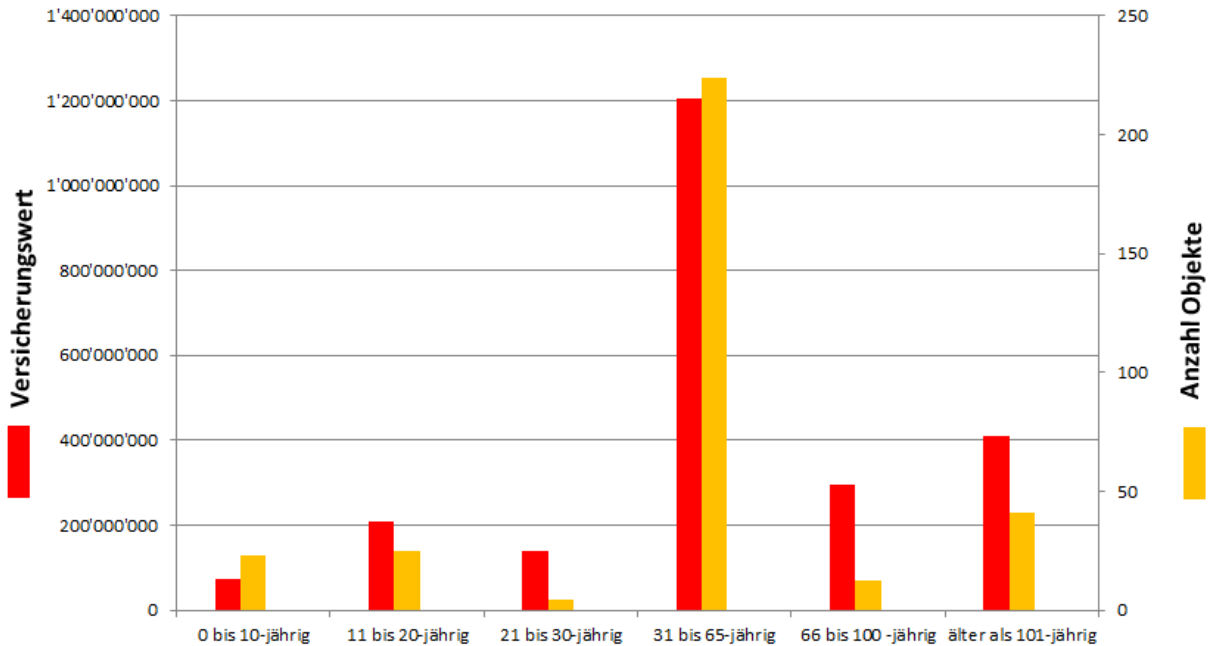
<sup>4</sup> Unternehmensrisiken Hochbauamt



### 3.5. Zustand der Immobilien

82% der kantonalen Liegenschaften sind über 30 Jahre alt und wurden seit ihrer Erstellung nie umfassend saniert. Gleichzeitig erfolgte die Instandhaltung und Instandsetzung in reduziertem Umfang. Sie müssen daher in den nächsten Jahren saniert (Instandsetzung und Erneuerung/Modernisierung/Ausbau) werden, damit die Gebrauchstauglichkeit weiterhin gewährleistet werden kann.

**Objekte Verwaltungsvermögen- Altersstruktur**

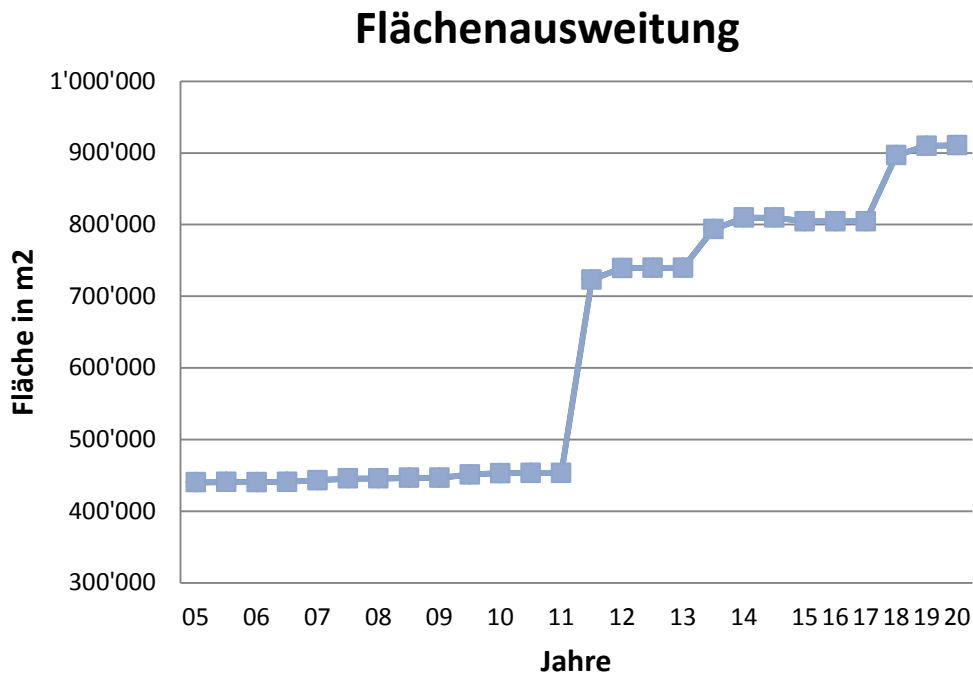


Die Gebäudesubstanz ist aufgrund der Altersstruktur zu einem grossen Teil als kritisch bis schlecht zu beurteilen. Der Grossteil der Gebäude Alter >30 Jahre unterliegen einem beschleunigten Wertzerfall. Hier besteht ein grosser angestauter Instandhaltungs- und Instandsetzungsbedarf, welcher nicht ignoriert werden kann. Die auf kürzere Lebensdauer ausgelegten Bauteile Haustechnik weisen einen schlechteren Zustand auf, als die Bauteile Bau. Bezogen auf die Nutzungskategorien weisen die Schulen den schlechtesten Zustandswert aus.

Es ist offensichtlich, dass mit den zur Verfügung stehenden Finanzmitteln nicht die aus fachlicher Sicht erforderlichen Gebäudesanierungen zeitgerecht ausgeführt werden können. Insbesondere im Bereich der Haustechnik und Gebäudehülle weisen die Zustandsanalysen schlechte IST-Werte auf.

### 3.6. Bewirtschaftete Flächen im Verwaltungsvermögen

Für den statistisch erfassten Zeitraum von 2008 bis 31. Dezember 2015 wird eine Flächenausweitung von gesamthaft 388'914 m<sup>2</sup> ausgewiesen. Der grosse Anstieg (Grafik) im Jahre 2011 mit einer Fläche von ca. +270'000 m<sup>2</sup> (ca. 70 %) ist auf die Übernahme der Sekundarschulbauten und -anlagen zurückzuführen. Der Zuwachs in den Jahren 2013/2014 mit einer Fläche von ca. +73'000 m<sup>2</sup> (ca. 14 %) betrifft die Inbetriebnahme des Strafjustizzentrums in Muttenz. Obwohl Standorte aufgehoben werden konnten, ist dennoch aufgrund von räumlichen Nachholbedarf ein Flächenzuwachs zu verzeichnen.



Mit Ausblick auf kommende Erweiterungen wie zum Beispiel Gymnasium Münchenstein (Erweiterungsbau), Gymnasium Muttenz (Provisorium), RAR Sammlungszentrum und der Fachhochschule Nordwestschweiz in Muttenz (Neubauten, Ersatz), bezogen auf den Betrachtungszeitraum der Jahre 2017 bis 2020, ist weiterhin ein Zuwachs an Fläche zu verzeichnen.

### 3.7. Aktuelle Rahmenbedingungen

Die notwendigen Mittel für die Instandhaltung und die Instandsetzung von Liegenschaften wird nach Modell Impulsprogramm des Bundes (IP Bau) in % des Gebäudeversicherungswertes (Wiederbeschaffungswert) einer Liegenschaft angenommen. Der ermittelte Instandhaltungsaufwand beträgt ca. 0.8 % bis 1.1 % und der Instandsetzungsaufwand ca. 1.6 % bis 2.6 %. Das heisst, der jährliche Unterhaltsaufwand beträgt demnach nach Soll-Aufwand gemäss IP Bau ca. 2.4 % bis 3.7 % des Gebäudeversicherungswertes. Im Hochbauamt stehen aktuell für Instandhaltung und Instandsetzung 1.76 % vom Basellandschaftlichen Gebäudeversicherungswert (BGV-Wert) zur Verfügung.

Das Hochbauamt verfügt über jährliche Budgets für den Unterhalt der Immobilien. Zum Jahresbudget des Hochbauamtes zählen in der Erfolgsrechnung der jährliche Sachaufwand für die Instandhaltung Gebäude und Instandhaltung Gebäudetechnik, sowie in der Investitionsrechnung die jährlichen Ausgaben für die Instandsetzung (gemäss Investitionsprogramm IPR, Globalkostenarten sowie Projekte mit Landratsvorlagen) der kantonalen Liegenschaften, inklusive Einmietungen.

Aufgrund der in den vergangenen Jahren mehrfachen Reduzierung der Jahresbudgets für Instandhaltung (aktuell 0.55 % vom BGV-Wert) und für Instandsetzung (aktuell 1.21 % vom BGV-Wert) ihres Wiederbeschaffungswertes, ist ein Wert- und Substanzverlust und Investitionsrückstand entstanden.

Der Mittelbedarf für Instandhaltung (Kostenart 3144 0 000 Gebäude / 3144 0 020 Gebäudetechnik) ist nur bedingt planbar, da er auch durch nicht kontrollierbare Faktoren wie zum Beispiel besondere Ereignisse, Vandalismus, Sofortmassnahmen oder unterschiedliche Alterungszustände der Anlagen/Einrichtungen beeinflusst wird.

### **3.8. Aufgestauter Unterhalt**

Aufgrund zurückhaltenden Investitionen im Instandsetzungsbereich ist der Mittelbedarf seit Jahren angestiegen und kann, sicher auf längere Sicht mit den knapper gewordenen Ressourcen nicht befriedigt werden. Da die %-Zahlen gemäss IP Bau (2.4 % bis 3.7 %) über Jahre unterschritten worden sind, zeichnet sich ein immer grösser werdender Nachholbedarf ab. Obwohl die Liegenschaften des Kantons regelmässig im Rahmen der zur Verfügung stehenden Möglichkeiten gewartet wurden, entspricht ihr Zustand nicht immer den heute geforderten und gängigen Standards.

Als Folge aus dem aufgestauten Unterhalt sind im Entwurf IPR 2017–2026 zusätzlich zu den jährlich wiederkehrenden Ausgaben für den Gebäudeunterhalt sowie für die nötigen Instandsetzungen, welche nun nicht mehr weiter aufgeschoben werden können (99er Globalkonti), jährlich wiederkehrende Globalbeträge als Bandfinanzierungsbeträge für Instandsetzungsprojekte eingestellt. Diese gliedern sich nach den Teilportfolio Verwaltungsbauten, Bildungsbauten Sekundarschule I und Bildungsbauten Sekundarschule II. Um die Globalbeträge zeitnah verifizieren zu können, entwickelt das Hochbauamt eine Langfristplanung/Mehrjahresplanung für die Instandhaltung/Instandsetzung des gesamten Immobilienportfolios des Kantons. Planungsbasis bilden die Erkenntnisse aus dem aufgestauten Unterhalt, der heutige bauliche Zustand und der Lebenszyklus der Gebäude.

Ziel ist es, mit einer fundierten Mehrjahresunterhaltsplanung und entsprechender Priorisierung der zu ergreifenden Massnahmen den Werterhalt des Liegenschaftsportfolios trotz der schlechten Finanzhaushaltslage des Kantons langfristig sicherzustellen. Die Priorisierung wird absehbar zu einer Reduzierung, mindestens aber zu einer zeitlichen Erstreckung aus dem Bedarf initiiert Projekte führen.

### **3.9. Kostenoptimierung**

Die Möglichkeiten für Kostenoptimierungen bei der Werterhaltung der kantonalen Liegenschaften sind aufgrund der in den vergangenen Jahren mehrfach reduzierten jährlichen Budgets und den vorgeschriebenen aktuellen Rahmenbedingungen ausgeschöpft. Mit dem Abweichen vom starren Korsett des Jahresbudgets, beziehungsweise von der Jährlichkeit bei kleineren und mittleren Projekten, respektive Aufträgen der Instandhaltung und der Instandsetzung und dem Übergang zu einem Verpflichtungskredit für vier Jahre, sind höchstens marginale Kostenoptimierungen möglich. Die Projekte können aber optimal geplant und damit in die Mehrjahresplanung integriert werden.

### **3.10. Einbindung in die Mehrjahresplanung**

Mit der Anschaffung der Objektverwaltungssoftware „STRATUS“ hat sich das Hochbauamt entschieden, ein Instrument zur besseren und vereinfachten Handhabung der Zustandswerte sowie des Budgetierungsprozesses/Mehrjahresplanung in Bezug auf das Immobilienportfolio ein-

zusetzen. Die systematische Erfassung von aktuellen Zustandsdaten bildet die Basis für notwendige Managemententscheide. Im System integriert ist das Instrument der Mehrjahresplanung.

„STRATUS“ basiert auf einer Zustandsbeurteilung von 13 Bauteilen respektive Anlagen. Das Rechenmodell der Software ermittelt den Wertverlust der 13 Bauteile über deren Lebensdauer und bestimmt so den Instandhaltungs- und Instandsetzungsbedarf sowie den optimalen Zeitpunkt für die Instandsetzung über beliebig viele Jahre. Das Programm arbeitet mit einer allgemeinen Formel, die durch Veränderungen der Parameter für jedes Bauteil eine spezifische Alterungskurve errechnet. Sie ist empirisch hergeleitet und liefert zuverlässige, mit der Erfahrung übereinstimmende Durchschnittswerte. Die Software errechnet aufgrund der eingegebenen Objektparameter einen Sockelbetrag für die laufende Instandhaltung (IH) und Instandsetzung (IS) und stellt den zeitlichen und finanziellen Bezug zu den erforderlichen Massnahmen dar.

Die einmalige Erfassung der Zustände erfolgte durch Fachleute vor Ort. Die Resultate sind pro Objekt mit einem einzigen Formular erfasst. Regelmässige Mutationen sind mit vertretbarem Aufwand zu erledigen, da das gewählte System sich auf strategisch relevante Grundlagen stützt. Die einzelnen Massnahmen am Objekt sind entsprechend dem Qualitätsmanagementsystem und den Regeln der Baukunst in der Folge zu planen und zu realisieren.

Die Anwendung und Auswertung mit der Gebäudebewirtschaftungssoftware „STRATUS“ stellt sicher, dass in nützlicher Frist dem Gebäudebestand in baulicher, planerischer und wirtschaftlicher Hinsicht eine zukunftsweisende Gesamtlösung ermöglicht wird. Ebenfalls kann die Mehrjahresplanung der Projekte optimiert werden. Das System befindet sich beim Hochbauamt im Aufbau.

### **3.11. Wartungs- und Serviceverträge (Bestandteil IH)**

Die Wartungs- und Serviceverträge stellen sicher, dass die Funktion der sicherheitsrelevanten Anlagen erhalten bleibt und bei deren Ausfall eine tragbare Interventionszeit gewährleistet ist. Alle Wartungsverträge unterliegen der automatischen Teuerung.

Die Wartungs-/Serviceverträge wurden im Sparprogramm (GAP/EP 12–15), auf das absolut Notwendigste reduziert. Über die Kostenart werden sämtliche technische Wartungs-/Serviceverträge abgewickelt. 55 % der Kosten werden für die Sicherheitsanlagen wie Brand- und Einbruchmeldeanlagen aufgewendet und sind gesetzlich vorgeschrieben. Weitere 30 % werden für Aufzugs-, Türen- und Toranlagen aufgewendet. Diese Anlagen sind nicht wartungspflichtig, werden aber im Sinne der Eigentümerhaftung (Obligationenrecht Art. 58) von den Anlagenherstellern jährlich gewartet. Die restlichen finanziellen Aufwendungen von 15 % sind für technisch komplexe Anlagen, wie unterbrechungsfreie Stromversorgungen, Leitsysteme, Wärmeerzeugung, Lüftungs- und Kälteanlagen.

Sie bilden einen festen und nicht reduzierbaren Anteil von 40 % der Kostenart Instandhaltung Gebäudetechnik. Weitere Senkungen sind aus Sicht des Hochbauamtes nicht verantwortbar.

### 3.12. Kostenübersicht Instandhaltung IH (Erfolgsrechnung)

Folgende Tabelle zeigt anhand der Rechnungsabschlüsse auf, welche Finanzmittel in den vergangenen vier Jahren eingesetzt worden sind.

**Tabelle 1 Instandhaltung Rechnung 2012–2015**

In den Jahren vor der Übernahme der Sekundarschulbauten (2011) wurden von der Regierung Finanzmittel von rund 0.8 % des Gebäudeversicherungswertes des Portfolios für Instandhaltung zur Verfügung gestellt. Aktuell stehen Finanzmittel von 0.55 % zur Verfügung, was einer Reduktion der bereitgestellten Mittel um über 30 % entspricht. Dies ist für eine angemessene Instandhaltung der Objekte unzureichend.

Kostenart	Bezeichnung	Rechnung 2012 CHF	Rechnung 2013 CHF	Rechnung 2014 CHF	Rechnung 2015 CHF	Durchschnitt CHF / Jahr
31440000	Instandhaltung Gebäude	6'575'832.51	6'950'098.82	6'976'016.28	6'603'480.89	6'776'357.13
31440020	Instandhaltung Gebäudetechnik	2'843'028.27	3'655'370.65	3'309'486.01	3'534'175.69	3'335'515.16
<b>Total IST</b>		<b>9'418'860.78</b>	<b>10'605'469.47</b>	<b>10'285'502.29</b>	<b>10'137'656.58</b>	<b>10'111'872.28</b>

Weiter wird mittels Finanzplan 2017–2020 aufgezeigt, welche Mittel aufgrund der heute bekannten Veränderungen im Verwaltungsvermögen zusätzlich benötigt werden. Durch die Flächenerweiterung/Inbetriebnahme von neuen Objekten, wird die Erfolgsrechnung durch bauliche Instandhaltung, Wartungs- und Serviceverträge sowie technische Aufwendungen zur Betriebsaufrechterhaltung zusätzlich mit durchschnittlich CHF/Jahr 2'085'896.– belastet (siehe Beilage Tabelle 1a Flächenausweitung "Verwaltungsvermögen").

Gemäss den Anforderungen/Definition der Baubranche IP Bau:

Der Instandhaltungsaufwand sollte ca. 0.8 % bis 1.1 % des Gebäudeversicherungswertes betragen. Bezogen auf das aktuelle Portfolio des Hochbauamtes im Wert von ca. CHF 1.86 Mrd. (exklusive Finanzvermögen), müssten die Finanzmittel zwischen CHF 14.9 Mio. bis CHF 20.5 Mio. pro Jahr betragen.

Unter „Berechnung Neu“ ist der konsolidierte Gesamtbedarf Instandhaltung inklusive der WOM-09 Massnahme (minus CHF 500'000.–) ersichtlich, dies bezogen pro Jahr respektive auf vier Jahre.

**Tabelle 2 Instandhaltung Berechnung „Neu“ 2017–2020**

Rückblick	Durchschnitt der Jahre 2012–2015	CHF	10'111'872.00
Ausblick	Durchschnitt der Jahre 2017–2020, gemäss Finanzplan Beilage Tabelle 1.a	CHF	2'085'896.00
Total pro Jahr		CHF	12'197'768.00
Abzüglich WOM-09 Massnahme		CHF	500'000.00
<b>Total abzüglich WOM-09 pro Jahr</b>		<b>CHF</b>	<b>11'697'768.00</b>
<b>Verpflichtungskredit Instandhaltung Total über vier Jahre (2017–2020) gerundet</b>		<b>CHF</b>	<b>46'800'000.00</b>

### 3.13. Kostenübersicht Instandsetzung IS (Globalkonto Investitionsrechnung)

Verschiedene kleinere und mittlere Projekte (bis CHF 500'000.– gemäss heutigem FHG) für die Werterhaltung (Instandsetzung) werden ohne Verpflichtungskredite mit den jeweiligen Jahres-

budgets der Investitionsrechnung (Globalbudgets der Kostenart 99er) durchgeführt. Für die Inanspruchnahme dieser jährlichen Budgetkredite werden in den globalen Investitionskonten die einzelnen Projekte > CHF 300'000.– der Direktionsvorsteherin der Bau- und Umweltschutzdirektion (BUD) angemeldet und nach der Freigabe weiterbearbeitet. Projekte < CHF 300'000.– werden durch das Hochbauamt gemäss den internen Weisungen freigegeben.

Im Entwurf zum Investitionsprogramm (IPR) 2017–2026 ist für die nötigen Instandsetzungen (Projekte > CHF 500'000.–) welche nun nicht mehr weiter aufgeschoben werden können, bezogen auf die jeweiligen Teil-Portfoli ab 2020, ein jährlich wiederkehrender Globalbetrag eingestellt.

Bereits heute führt der aufgelaufene Investitionsbedarf zu Reklamationen und Medienpräsenz.

Die Globalbudgets der Kostenart 99er werden für die bauliche und technische Instandsetzung verwendet. Über diese Kostenarten werden auch dringliche Kleinprojekte zur Bedarfserfüllung abgewickelt (Gem. RRB Nr. 0834 vom 19. Mai 2015). Der Weg über Landratsvorlagen ist aufgrund der Summen (< CHF 500'000.–), aber auch wegen der Dringlichkeit in diesen Fällen nicht angezeigt.

Weiterführende Anforderungen von Besteller und Nutzer sind in den ausgewiesenen Massnahmen und Finanzmitteln nur bedingt berücksichtigt. Folgende werterhaltende (Sicherheitsanforderungen) und insbesondere wertvermehrnde Massnahmen sind in separaten Projekten mit zusätzlichen Finanzmitteln und bei Bedarf mittels separaten LRV abzuwickeln.

- Erfüllung gesetzlicher Auflagen wie zum Beispiel Erdbebensicherheit, Brandschutzmassnahmen, Behindertengerechtigkeit, energetische Vorschriften etc.
- Erhöhte Anforderungen an Raumstandards aufgrund gesteigener Technisierung
- Vorbildfunktion des Kantons mit erhöhten Anforderungen an die Nachhaltigkeit von Bauten
- u.a.m.

Die heute eingestellten Beträge für die Globalbudgets der Kostenarten 99er lassen dem Hochbauamt wenig Spielraum auf Notwendigkeiten im Portfolio einzugehen.

Folgende Tabelle zeigt die eingesetzten Finanzmittel 99er - Globalkostenarten der letzten vier Jahre, aufgrund der Rechnungsabschlüsse auf:

**Tabelle 3 Instandsetzung Rechnung 2012–2015**

Kostenart / Innenauftrag	Bezeichnung / IM-Positionen	Rechnung 2012 CHF	Rechnung 2013 CHF	Rechnung 2014 CHF	Rechnung 2015 CHF	Durchschnitt CHF / Jahr
5040 0 000 700040	Sekundarschulen, Instandsetzung – 2304.9910	1'916'375.00	2'602'026.00	2'906'142.00	2'691'328.00	2'528'967.75
5040 0 000 700669	Mieterausbauten Einmietungen – 2304.9930		65'913.50	5'400.00	462'187.45	133'375.24
5040 0 000 700041	Globalkredit unterh. Bau Haustechnik -2304.9970	532'869.00	1'651'297.00	1'654'655.00	630'897.00	1'117'429.50
5040 0 000 700042	Technische Investitionen- 2304.9980	3'240'438.00	2'117'828.00	1'869'750.00	1'505'080.00	2'183'274.00
5040 0 000 700043	Bauliche Investitionen – 2304.9990	6'122'972.00	11'939'709.00	19'244'982.00	3'976'060.00	10'320'930.00
<b>Total IST</b>		<b>11'812'654.00</b>	<b>18'376'773.50</b>	<b>25'680'929.00</b>	<b>9'265'552.45</b>	<b>16'283'977.24</b>

Folgende Tabelle zeigt die eingesetzten Budgetbeträge Globalkostenarten der Jahre 2017–2020 auf:

**Tabelle 4 Instandsetzung 2017–2020**

Kostenart / Innenauftrag	Bezeichnung / IM-Positionen	Budget 2017 CHF	Budget 2018 CHF	Budget 2019 CHF	Budget 2020 CHF	Durchschnitt CHF / Jahr
5040 0 000 700040	Sekundarschulen, Instandsetzung – 2304.9910	1'750'000.00	1'750'000.00	2'000'000.00	2'000'000.00	1'875'000.00
5040 0 000 700669	Mieterausbauten Einmietungen – 2304.9930	500'000.00	500'000.00	500'000.00	500'000.00	500'000.00
5040 0 000 700041	Globalkredit Unterh. Bau Haus- technik-2304.9970	1'500'000.00	1'500'000.00	3'000'000.00	3'000'000.00	2'250'000.00
5040 0 000 700042	Technische Investitionen- 2304.9980	1'500'000.00	1'500'000.00	3'000'000.00	3'000'000.00	2'250'000.00
5040 0 000 700043	Bauliche Investitionen – 2304.9990	5'000'000.00	5'000'000.00	5'000'000.00	5'000'000.00	5'000'000.00
<b>Total SOLL</b>		<b>10'250'000.00</b>	<b>10'250'000.00</b>	<b>13'500'000.00</b>	<b>13'500'000.00</b>	<b>11'875'000.00</b>
<b>Verpflichtungskredit Instandsetzung Total über vier Jahre (2017–2020) gerundet</b>						<b>47'500'000.00</b>

### 3.14. Projekte mit Landratsvorlagen im Investitionsprogramm in der Investitionsrechnung

Über die Globalbudgets der Kostenart 99er Instandsetzung hinaus, sind im IPR Projekte eingestellt, die auch Instandsetzungen beinhalten.

Im Gesamtbetrachtungszeitraum 2012–2020 wurden, respektive werden für Instandsetzungen mittels Landratsvorlagen im Durchschnitt CHF 14 Mio. pro Jahr (ca. 65 % Anteil Instandsetzungsmassnahmen, 35 % Anteil wertvermehrende Massnahmen) eingestellt. Für die Globalkostenarten sind es im Durchschnitt CHF 12 Mio. pro Jahr. In der Gesamtbetrachtung des Investitionsprogrammes ergibt dies ein Total eingesetzter Mittel für Instandsetzungen in der Höhe von durchschnittlich CHF 26 Mio. pro Jahr. Dies ergibt eine Differenz, bezogen auf den oben nachgewiesenen Finanzbedarf nach IP Bau. Der Werterhalt der Immobilien kann daher heute nicht gewährleistet werden. Der aufgestaute Unterhalt nimmt weiter zu.

Um dem jährlichen Unterhalt besser gerecht zu werden, sind im Entwurf zum IPR 2017–2026 ab dem Finanzjahr 2020 entsprechende Beträge als Bandfinanzierung mit jährlichen Budgetpositionen eingestellt. Aufgeteilt in die drei Teilportfolios: Sekundarschule I, Sekundarschule II und Verwaltungsbauten.

## 4. Künftige Situation

### 4.1. Verpflichtungskredit 2017–2020

Zusammen mit der Genehmigung des Budgets 2017 durch den Landrat wird für die Instandhaltung Gebäude und Gebäudetechnik der kantonalen Liegenschaften auf der Grundlage des Finanzplans für die Jahre 2017–2020 ein Verpflichtungskredit von CHF 46.8 Mio. für die Instandhaltung Gebäude und Gebäudetechnik der kantonalen Liegenschaften beantragt.

Ebenfalls mit der Genehmigung des Budgets 2017 durch den Landrat wird für die Instandsetzung der kantonalen Liegenschaften (Globalkostenarten) auf der Grundlage des Investitionsprogrammes für die Jahre 2017–2020 ein Verpflichtungskredit von CHF 47.5 Mio. beantragt.

Veränderungen im Portfolio sollten in der Betrachtung auf vier Jahre abschätzbar sein und somit keinen Einfluss auf das Budget haben.

#### **4.2. Die Wirtschaftlichkeit**

Mit dem Verpflichtungskredit Instandhaltung von CHF 46.8 Mio. sowie einem Verpflichtungskredit Instandsetzung von CHF 47.5 Mio. für die Jahre 2017–2020, kann nach Einschätzung des Hochbauamtes geringfügig mehr erreicht werden, wenn über vier Jahre gearbeitet und von der bisherigen Jährlichkeit abgewichen wird.

Mögliches Potenzial wurde in folgenden Bereichen erkannt:

- Verzicht auf Etappierung von Projekten
- Planungssicherheit wenn auf vier Jahre geplant werden kann und damit zu beständigeren Kosten führt
- Synergien mit Dritten wie zum Beispiel den verschiedenen betroffenen Werken, können stärker genutzt werden, wenn über die Jahresdatumsgrenze gebaut werden kann (zum Beispiel Fernwärmebereich)
- Weniger Provisorien, da weniger Etappierungen
- Reduzieren von Risiken durch eine Verkürzung der Verfahren und Bauzeiten. Vorteile für alle Beteiligten

Die Wirtschaftlichkeit ergibt sich im Wesentlichen aus der effizienteren Projektabwicklung.

#### **4.3. Budgetierung und Berichterstattung**

Wie bisher werden die einzelnen Jahrestanchen für die Instandhaltung Gebäude- und Gebäudetechnik sowie die Instandsetzung in den Jahresbudgets eingestellt. Allfällige Abweichungen bei den einzelnen Jahrestanchen müssen innerhalb der Kreditperiode (vier Jahre) aufgefangen werden.

#### **4.4. Erhaltungsmanagement STRATUS**

Durch die Erweiterung und Optimierung des zentral gesteuerten Erhaltungsmanagements „STRATUS“ wird erreicht, dass die Werterhaltung als prioritäres Ziel behandelt wird und die weiteren Bedürfnisse zeitlich mit den Werterhaltungsprojekten optimal koordiniert werden können. Somit werden mit dieser Massnahme die finanziellen Mittel gezielter eingesetzt.

### **5. Kosten und Finanzierung**

Die Verpflichtungskredite umfassen die einzelnen Jahrestanchen der Finanz- und Investitionsplanung von 2017–2020. Als Folgekosten entstehen Abschreibungen, welche im AFP 2017–2020 bereits berücksichtigt sind. Die Abschreibungen erfolgen ab dem Zeitpunkt der Inbetriebnahme auf die entsprechenden Anlageklassen gemäss Verordnung 310.14. Dagegen kann



durch das Abweichen vom bisherigen Jährlichkeitsprinzip für die Realisierung von Instandhaltungs- und Instandsetzungsmassnahmen der kantonalen Liegenschaften langfristig mit dem entsprechend verbesserten Mitteleinsatz ein Beitrag zur Reduktion des Investitionsrückstandes bei den kantonalen Liegenschaften geleistet werden.

#### Instandhaltung:

Die einzelnen Jahrestanchen von durchschnittlich CHF 11.697 Mio./Jahr für die Instandhaltung Gebäude und Instandhaltung Gebäudetechnik werden den Kostenarten 3144 0 000 und 3144 0 020 sowie den entsprechenden Innenaufträgen belastet.

#### Instandsetzung:

Die einzelnen Jahrestanchen von durchschnittlich CHF 11.875 Mio./Jahr für die Instandsetzung Gebäude und Instandsetzung Gebäudetechnik werden der Kostenart 5040 0 000 (Globalkonto 991, 993, 997, 998, 999) sowie den entsprechenden Innenaufträgen belastet.

Die im Investitionsprogramm eingestellten Beträge für Projekte werden jeweils einzeln mittels Landratsvorlage beantragt.

#### Aufgaben- und Finanzplan (AFP) 2017–2020:

Im aktuellen AFP werden die mit dieser Vorlage beantragten Beträge mit einer leicht höheren Summe von total CHF 47.3 Mio. für Instandhaltung zu Lasten der Erfolgsrechnung ausgewiesen, dies aufgrund der zeitlichen Differenz der Erstellung des AFP 2017-2020 und vorliegender Landratsvorlage. Anpassungen werden im folgenden AFP 2018-2021 vorgenommen.

Die mit dieser Vorlage beantragte Summe zu Lasten der Investitionsrechnung von total CHF 47.5 Mio. setzt sich in der Darstellung im AFP aus fünf verschiedenen Globalkrediten zusammen (technische Investitionen 9980; bauliche Investitionen 9990; Globalkredit Unterhalt Bau Haustechnik 9970; Sekundarschulen, Instandsetzung 9910; Mieterausbauten Einmietungen 9930).

### **5.1. Finanzrechtliche Prüfung**

Die Finanz- und Kirchendirektion hat die Vorlage gemäss § 36 Abs. 1 lit. C des Finanzhaushaltsgesetzes geprüft und stellt fest, dass die Grundsätze der Haushaltsführung und die Kompetenzordnung eingehalten sind.

### **6. Antrag**

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen wird dem Landrat beantragt, gemäss beiliegendem Entwurf zu beschliessen.

Liestal, 08. November 2016

Im Namen des Regierungsrates

der Präsident:

Thomas Weber

der Landschreiber:

Peter Vetter

**Beilagen**

- ⌘ Entwurf eines Landratsbeschlusses (gemäss den Angaben der Landeskanzlei und des Finanzhaushaltgesetzes)

**Anhang**

- ⌘ Anhang 1 Tabelle 1a Flächenausweitung „Verwaltungsvermögen“

**Landratsbeschluss  
Über Gebäudeunterhalt:  
Verpflichtungskredit (2017–2020) über vier Jahre**

**vom**

Der Landrat des Kantons Basel-Landschaft beschliesst:

1. Der Verpflichtungskredit von **CHF 46.8 Mio.** inkl. MwSt. von derzeit 8 % für die Kostenarten Instandhaltung Gebäude und Instandhaltung Gebäudetechnik der kantonalen Liegenschaften für die Periode 2017–2020 wird beschlossen.
2. Der Verpflichtungskredit von **CHF 47.5 Mio.** inkl. MwSt. von derzeit 8 % für die Kostenart Instandsetzung (Globalkostenarten) der kantonalen Liegenschaften für die Periode 2017–2020 wird beschlossen.
3. Nachgewiesene Lohn- und Materialpreisänderungen gegenüber der Preisbasis sowie Erhöhungen der Mehrwertsteuer werden bewilligt. (Baupreisindex Nordwestschweiz, Hochbau, vom April 2015, Basis Oktober 2010 = 100).

Liestal,

Im Namen des Landrates

der Präsident:

der Landschreiber:

## Anhang 1

Tabelle 1a Flächenausweitung „Verwaltungsvermögen“

## Finanzplan 2017–2020

## Flächenausweitung "Verwaltungsvermögen", Detailblatt

	2017 CHF	2018 CHF	2019 CHF	2020 CHF	Durchschnitt CHF / Jahr
<b>Neubau Strafjustizzentrum</b>					
Instandhaltung	567'000.00	567'000.00	567'000.00	567'000.00	567'000.00
<b>Sek. Binningen 2. Etappe</b>					
Instandhaltung	16'667.00	40'000.00	40'000.00	40'000.00	34'167.00
<b>RAR, Sammlungszentrum</b>					
Instandhaltung	0.00	0.00	142'500.00	190'000.00	83'125.00
<b>Sek. Muttenz</b>					
Instandhaltung	90'000.00	90'000.00	90'000.00	90'000.00	90'000.00
<b>Sek. Sissach</b>					
Instandhaltung	0.00	33'000.00	99'000.00	99'000.00	57'750.00
<b>Neubau 2-fach Sporthalle Gym. Liestal</b>					
Instandhaltung	52'000.00	52'000.00	52'000.00	52'000.00	52'000.00
<b>SEK I Laufen, Brislach, Neubau</b>					
Instandhaltung	0.00	0.00	130'000.00	390'000.00	130'000.00
<b>Gymnasium Münchenstein, Erweiterung</b>					
Instandhaltung	0.00	66'333.00	199'000.00	199'000.00	116'083.00
<b>Gymnasium Muttenz, prov. Schulraum</b>					
Instandhaltung	22'000.00	22'000.00	22'000.00	22'000.00	22'000.00
<b>Sek. I Liestal, Schulhaus Burg</b>					
Instandhaltung	0.00	0.00	0.00	27'083.00	6'771.00
<b>Sek. I Reinach, Etappe 1</b>					
Instandhaltung	0.00	0.00	0.00	33'333.00	8'333.00
<b>FHNW, Muttenz</b>					
Instandhaltung	0.00	918'667.00	1'378'000.00	1'378'000.00	918'667.00
<b>Total Instandhaltung alle Projekte</b>	<b>747'667.00</b>	<b>1'789'000.00</b>	<b>2'719'500.00</b>	<b>3'087'416.00</b>	<b>2'085'896.00</b>

Flächenzuwachs in m<sup>2</sup> Geschossfläche (GF)

2018/01 FHNW	85'500 m <sup>2</sup>
2018/02 Gym. Münchenstein	3'900 m <sup>2</sup>
2018/03 SEK Sissach	2'750 m <sup>2</sup>
2019/01 RAR Augst	4'150 m <sup>2</sup>
2019/02 SEK Laufen	8'275 m <sup>2</sup>
2019/03 SEK Gelterkinden Aula	715 m <sup>2</sup>
2020/02 SEK Liestal Burg	750 m <sup>2</sup>