

Beschluss des Landrats vom 15.01.2026

Nr. 1502

15. Verwaltungsneubau (VNB) Liestal – Erhöhung Ausgabenbewilligung Projektierung 2025/461; Protokoll: tvr

Kommissionspräsident **Thomas Eugster** (FDP) erklärt, dass die Ausgabenbewilligung für die Projektierung gegen Ende des ersten Quartals 2026 ausgeschöpft sein werde, weshalb der Regierungsrat dem Landrat eine Erhöhung um rund CHF 7,6 Mio. beantrage. Damit erhöht sich die gesamte Ausgabenbewilligung für die Projektierung des Verwaltungsneubaus auf CHF 13,6 Mio. Mit dieser Erhöhung wird die Weiterbearbeitung ohne Unterbruch bis zur Baueingabe und Ausschreibung gewährleistet. Als Gründe für die Erhöhung der Projektierungskosten werden externe Faktoren wie die Baukostenteuerung und die Erhöhung der Mehrwertsteuer genannt. Weiter hat die Fortschreibung der Machbarkeitsstudie vertiefte Analysen zur Holzbauweise, zum Raumprogramm, zum Perimeter und zum Nutzungskonzept erfordert. Dies hat zu einem Aufwand durch zusätzliche Fachgutachten beim Wettbewerb geführt. Zu einem grösseren Planungs- und Koordinationsaufwand haben auch Faktoren wie moderne Arbeitsformen, hohe Nachhaltigkeitsstandards, die Gastroplanung und die städtebauliche Einbindung im Rahmen des Masterplans Rheinstrasse geführt.

Eintreten war in der Kommission unbestritten.

Die Vorlage führte in der Kommission zu kritischen Fragen insbesondere zu den Gründen für die höheren Projektierungskosten. Die Verwaltung hat aufgezeigt, dass die Kosten für die Projektierung unterschätzt wurden, weil gewisse Aspekte wie der Holzbau, Arbeitsplatzwelten und Areal-einbettung nicht berücksichtigt wurden. Dies habe auch zu höheren Kosten im Wettbewerbsverfahren geführt. Zum Unterschied zwischen konventioneller Bauweise und Holzbauweise hat die Direktion ausgeführt, Mehrkosten entstünden infolge des höheren Planungs- und Nachweisaufwands – so für Brandschutz, Akustik und Statik. Die Kostenschätzung in der Landratsvorlage 2020/141 basierte auf einer konventionellen Bauweise. Der Landrat hat in der Folge jedoch den Auftrag erteilt, den Verwaltungsneubau als Holzbau zu realisieren. Ein Kommissionsmitglied hat sich nach den aus den Erfahrungen gezogenen Lehren erkundigt. Die Direktion hat festgehalten, dass gewissen Aspekten stärker Rechnung getragen werden müsste: So seien die Kosten für die Bauherrenunterstützung und die erforderlichen Bauexperten in die Wettbewerbskosten einzukalkulieren sowie Arealthemen vorgängig zu lösen und Systemgrenzen zu definieren. Die Vorgaben und Effizienz-kennzahlen müssten früher fixiert, die Themen Holz und SNBS frühzeitig einbezogen, die Daten-qualität und die Mengengerüste verbindlich definiert, die Arbeitswelten vor dem Wettbewerbsstart geklärt und die Wirtschaftlichkeit im Wettbewerb stärker verankert werden.

Die Direktion betonte, dass die Gesamtkosten für das Projekt, inklusive Projektierung und Realisierung, gegenüber der ursprünglichen Landratsvorlage – unter Berücksichtigung der Teuerung, der Erhöhung der Mehrwertsteuer etc. – jedoch nur geringfügig höher würden. Der Mehraufwand in der Projektierung führe zu Optimierungen, die dem Erreichen vom Kostenziel dienlich seien.

Die Kommission stellte inhaltliche Fragen, so zur Parkierung, den Arbeitswelten und zum Gastro-pavillon. Die Ausführungen können dem Kommissionsbericht entnommen werden.

Die Mehrheit der Kommission erachtet das vorliegende Projekt als gut und optimiert. Der Kosten-steigerung sei mit einer Verkleinerung des Gebäudevolumens begegnet worden. Der Start des Projekts sei zwar nicht optimal gewesen, daraus seien seitens der Direktion jedoch die entspre-chenden Lehren gezogen worden. Die Planungsmehrkosten seien verständlich erklärt worden – sie seien nicht zuletzt eine Folge der Komplexität des Projekts. Viele Faktoren wie der Einbezug der Nutzenden oder die Arbeitswelten seien nicht von Beginn weg in den Kosten berücksichtigt worden. Bei den Mehrkosten handle es sich somit um Ohnehin-Kosten. Der Nachtragskredit sei

insgesamt nachvollziehbar. Ein anderer Teil der Kommission hat festgehalten, die grosse Abweichung bei den Projektierungskosten sei unerfreulich. Zu Beginn des Projekts sei man zu optimistisch gewesen und habe sich für eine Holzbauweise entschieden, ohne sich der Konsequenzen bezüglich der Planungskosten bewusst zu sein. In Zukunft müsse beispielsweise klar definiert werden, welche Anforderungen es gebe und welches die Vorgaben seien.

Die Kommission beantragt dem Landrat mit 10:2 Stimmen ohne Enthaltung Zustimmung zum unveränderten Landratsbeschluss.

– *Eintretensdebatte*

Matthias Ritter (SVP) sagt, dass bereits an der Landratssitzung vom 27. August 2020 geplant wurde, den Verwaltungsneubau als Holzbau zu erstellen. Der Rohstoff ist biologisch und nachwachsend und CO₂-neutral, was den Redner, der sich als «Hölzigen» bezeichnet, besonders freut. Es war sogar vonseiten des Kantons ein Anliegen, eigenes Holz aus dem Staatswald für den Verwaltungsneubau einzusetzen. Die Projektierungskosten von CHF 6 Mio. liegen bei einer Kostengenauigkeit von plus/minus zehn Prozent. Nach der Machbarkeitsstudie 2020 wurde das Projekt 2021 weiterentwickelt. Man hatte sich mit der Holzbauweise vertieft auseinander gesetzt und es wurde ausgeschrieben. Aus diesen eingegangenen Vorschlägen hat das Preisgericht eine Empfehlung abgegeben, für die Weiterbearbeitung solle aus den elf Projekten das Projekt Harmonie berücksichtigt werden.

Es wurden von Seiten des Kantons verschiedene Gründe angegeben, warum sich die Projektierungskosten auf einmal mehr als verdoppelt haben, obwohl es viel weniger Parkplätze geben sollte. Alles andere wurde bereits vom Kommissionspräsidenten gesagt. Die SVP-Fraktion ist überzeugt, dass man bereits 2023 wusste, dass die bewilligten Gelder von CHF 6 Mio. für das Vorprojekt nicht reichen werden und bereits damals hätte der zuständige Regierungsrat die Bau- und Planungskommission informieren müssen – und nicht erst im Herbst 2025. In der letzten Zeit kam es immer wieder zu solchen Überraschungen – das beste Beispiel dafür ist das Kantonsgericht. Die SVP-Fraktion wird der Erhöhung um CHF 7,6 Mio. auf CHF 13,6 Mio. mehrheitlich nicht zu stimmen.

Es sei sehr ärgerlich, meint **Urs Kaufmann (SP)**, wenn die Projektierungskosten um mehr als das Doppelte steigen, wenn die Projektierungskosten also von CHF 6 Mio. auf CHF 13,6 Mio. steigen – das sei wirklich erstaunlich. Aber das Wichtigste ist zuerst, dass die Gesamtprojektkosten in einem überschaubaren Rahmen sind. Bei der Schätzung der Gesamtprojektkosten war man in der Landratsvorlage von rund CHF 72 Mio. Franken plus/minus 20 % ausgegangen. Matthias Ritter hat es zuvor gesagt: Jetzt, da man intensiver an diesem Projekt gearbeitet hat, ist man im Moment plus/minus 10 % bei einer Kostenschätzung von CHF 88 Mio. Wenn man die Worst-Case-Kosten von damals anschaut und sie mit den Worst-Case-Kosten von jetzt vergleicht: Damals wären es CHF 72 Mio. plus 20 %, also CHF 86 Mio. gewesen – und aktuell ist der Worst-Case CHF 88 Mio. plus 10 %, also CHF 97 Mio. – das ist eine Kostensteigerung von 13 %. Angesichts der massiven Bauteuerung der letzten Jahre ist die Kostenentwicklung des gesamten Projekts überschaubar und nicht überraschend. Deshalb muss man sagen, dass das Projekt gut unterwegs ist. Es wird ein tolles Projekt in Holzbauweise geben – mit den Vorteilen, die Matthias Ritter zuvor erwähnt hat. Weshalb sich die Planungskosten mehr als verdoppeln hat der Kommissionspräsident schon mit diversen Gründen erläutert – ein wichtiger Aspekt ist aber sicher, dass man im Holzbau viel früher anfangen muss zu planen als bei einer konventionellen Bauweise, wo man erst bei der Ausschreibung viele Planungsarbeiten machen kann. Sprich, die Projektierungskosten verschieben sich von einer späteren in eine frühere Projektphase. Das ist ein wichtiger Aspekt, weil es aktuell in der früheren Projektierungsphase viel mehr Kosten gibt. Und das sind, wie es der Kommissionspräsident zuvor gesagt hat, Ohnehin-Kosten. Bei einem konventionellen Projekt wären diese Kosten

auch angefallen, allerdings in einer späteren Phase – das ist deshalb nicht erstaunlich oder überraschend. Was ärgerlich ist – und dies hat das Hochbauamt auch eingestanden –, ist, dass es zu diversen Fehleinschätzungen gekommen ist: Man hatte die Wettbewerbskosten massiv unterschätzt – und es wurde auch unterschätzt, dass dieser Wettbewerb intensiv und gut vorbereitet werden muss, damit er erfolgreich durchgeführt werden kann. Dazu hat man auch unterschätzt, dass es wichtig ist, die Nutzer gut einzubeziehen, um in der Folge möglichst geringe Flächen zu realisieren und die Büroflächen zu optimieren. Das Hochbauamt hat daraus diverse Learnings gezogen, um in Zukunft realistischer unterwegs zu sein – das hat man der Kommission hoch und heilig versprochen. Die Quintessenz ist, dass das Projekt sehr gut unterwegs ist und dass die Kostensteigerung der Gesamtkosten sich wegen der Teuerung in einem überschaubaren, erklärbaren Mass bewegen. Das Hochbauamt hat einiges gelernt bezüglich Fehleinschätzungen, das werden die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Zukunft besser machen – darum kann der Landrat diesen Kostensteigerungen, diesen Ohnehin-Kosten eigentlich problemlos zustimmen und das entsprechend beschliessen.

Christine Frey (FDP) sagt, dass man heute nicht über eine marginale Anpassung rede, sondern über eine massive Erhöhung der Projektierungskosten. Eine zusätzliche Ausgabenbewilligung von rund CHF 7,6 Mio. ist ein politisch relevantes Signal und kein rein technischer Vorgang. Die Verwaltung hat ausgeführt, dass die Projektierungskosten ursprünglich unterschätzt wurden, weil die zentralen Aspekte wie Holzbau, moderne Arbeitsplatzwelten sowie Arealeinbettung nicht ausreichend berücksichtigt wurden. Diese Unterschätzung führte unter anderem zu höheren Kosten im Wettbewerbsverfahren. Genau an diesem Punkt liegt doch das Problem. Wenn grundlegende konzeptionelle Entscheidungen, also Bauweise, Nutzungs- und Arbeitswelten und städtebauliche Einbindung erst im Verlauf der Projektierung zu relevanten Mehrkosten führen, dann zeigt das Defizite in der frühen Projektdefinition und Kostensteuerung. Das sind keine Randthemen, sondern Kernelemente eines solchen Projekts. Als weitere Begründung werden externe Faktoren wie Baukostenteuerung und Mehrwertsteuererhöhung angeführt. Diese Entwicklungen sind bekannt und betreffen sämtliche Bauherrschaften gleichermaßen. Sie erklären jedoch nicht, wieso sich ausgegerechnet die Projektsteuerungskosten in diesem Ausmass erhöhen. Projektierungskosten steigen nicht automatisch proportional zur Baukostenteuerung. Das Argument überzeugt darum nur bedingt. Besonders kritisch zu würdigen ist auch der Verweis auf die Holzbauweise. Holzbau kann ökologische Vorteile bieten, ist jedoch in der Regel teurer als die konventionelle Bauweise – sowohl in der Planung als auch in der Ausführung. Deshalb stellt sich eine grundsätzliche politische Frage: Muss der Staat zwingend immer als Vorbild vorangehen, auch wenn das zu erheblichen Mehrkosten führt? Die Verwaltung argumentiert weiter, die Gesamtkosten für Projektierung und Realisierung würden insgesamt nur geringfügig höher ausfallen und der erhöhte Projektierungsaufwand führe zu Optimierungen, die dem Erreichen des Kostenziels dienlich seien. Das Argument mag auf den ersten Blick beruhigend wirken, entbindet den Landrat aber nicht von der Pflicht zur kritischen Prüfung. Und da lohnt sich eben der Vergleich mit der Privatwirtschaft. In privatwirtschaftlichen Projekten ist ein solches Vorgehen schlicht nicht möglich. Dort liegt von Anfang an ein klar definierter Budgetrahmen vor und innerhalb dieses Rahmens werden – Urs Kaufmann lacht jetzt, das kann man machen – Varianten geprüft, Prioritäten gesetzt und, wenn nötig, Abstriche gemacht. Wird das Budget überschritten, wird das Projekt angepasst oder neu ausgerichtet. Nachträgliche Budgetaufstockungen in dieser Grössenordnung sind keine Option. Und die Rednerin findet, dass man sich genau deshalb fragen soll, ob man, nur weil es sich um ein staatliches Projekt handelt, solche Mehrkosten einfach abnicken soll – und einen anderen Massstab anwenden soll, nur weil es um Steuergeld geht. Auch die zusätzlichen Anforderungen (hohe Nachhaltigkeitsstandards, moderne Arbeitsformen, Gastroplanung, städtebauliche Einbindung im Rahmen des Masterplans Rheinstrasse sowie die Integration von BIM) mögen einzeln nachvollziehbar sein, in

der Summe zeigen sie jedoch eine stetige Ausweitung der Anforderungen und auch der Komplexität. Das Resultat ist ein wachsender Planungs- und Koordinationsaufwand – und genau hier fehlt es offensichtlich an klaren Prioritäten und an konsequenter Kostendisziplin. Eine starke Ausweitung der Projektierungskosten ist kein Zufall, sondern ein Hinweis auf ein strukturelles Problem in der Projektsteuerung. Politische Verantwortung heisst: genau hinzuschauen, Annahmen hinterfragen und Grenzen setzen – nicht erst am Ende, sondern auch am Anfang eines Projekts.

Die Landrättinnen und Landräte sind das Aufsichtsorgan – und dessen Aufgabe ist es, sicherzustellen, dass staatliche Bauprojekte nicht nur ambitioniert, sondern eben auch wirtschaftlich, verhältnismässig und verantwortungsvoll geplant werden. Im Interesse der Glaubwürdigkeit der kantonalen Finanzpolitik und auch im Interesse oder in der Verantwortung gegenüber der Bevölkerung, darf man diese Entwicklung nicht einfach nur zur Kenntnis nehmen. Die FDP-Fraktion sagt zähneknirschend Ja – ausgenommen der Rednerin.

Karl-Heinz Zeller (Grüne) kommt zu einem anderen Schluss als die Vorrednerin Christine Frey: Wenn die Kosten steigen, dann hat niemand eine Freude. Der Redner kann sich gut an die Kommissionssitzung erinnern, in der von allen Fraktionen und von jeder Person ganz viele kritische Fragen gestellt wurden. Alle wollten genau wissen, wieso die Kosten überschritten wurden, aber die grosse Mehrheit der Kommission hat die entstandenen Kosten als gerechtfertigt eingestuft. Man kann jetzt noch bei der einen oder anderen Position diskutieren, aber letztendlich muss man schauen, dass die Gesamtkosten – das hat Urs Kaufmann bereits gesagt – sich in einem als gut empfundenen Rahmen bewegen. Das Projekt wurde gut überarbeitet – und die Grüne/EVP-Fraktion freut es sehr, dass man bei der Parkplatzsituation statt einer Einzel- eine Gesamtbetrachtung gemacht hat und dadurch 80 Parkplätze wegfallen. Auch die oberirdische Parkplatzsituation wurde gut angeschaut.

Wie das so häufig ist, startet man optimistisch in ein Projekt, die erste magische Zahl einer Planung steht, man hat das im Kopf – und nachher misst man es immer nur noch an dieser ersten magischen Zahl. Die Grüne/EVP-Fraktion findet, dass die Verwaltung gut reagiert hat. Man hätte früher informieren können, das stimmt, aber letztendlich ändert es nichts an der Tatsache. Die Mehrkosten sind begründet: die Mehrwertsteuer, der ganze politische Prozess, den man machen musste, mit dem Einbezug der Stadt Liestal – und auch die Frage nach der Gastronomie hat man noch einmal gut geprüft. Und jetzt der wichtigste Punkt zum Schluss: Der Redner glaubt sich zu erinnern, dass im Programm des Regierungsrats steht, dass der Kanton Holzbauten fördern wolle. Auch hier im Landrat hat man gesagt, dass man den Holzbau fördern will, also kann man das jetzt nicht rückwirkend kritisieren. Der Holzbau hat einen guten Einfluss auf das Klima, auf die CO₂-Bilanz – und das stimmt den Redner zuversichtlich: dass wir in Zukunft noch mehr Holzbauten im Kanton realisieren können. Aus diesem Grund stimmt die Grüne/EVP-Fraktion nicht zähneknirschend, aber doch kritisch, gleichzeitig auch überzeugt der Erhöhung der Aufgabenbewilligung zu.

Simon Oberbeck (Die Mitte) sagt zu Matthias Ritter gewandt, er bezeichne sich auch als «Holzigen» und er freue sich sehr, dass dieser Bau aus Holz sein werde. Die Mitte-Fraktion hat ja die Holzbaustrategie eingebracht. Darum stimmt der Redner auch Karl-Heinz Zeller zu, dass es der kantonalen Strategie entspricht, wenn der Kanton mehr hölzig wird und den Holzbau mehr fördert. Der Redner versteht die vorherigen Voten aber eher so, dass der Seelenfrieden da ist. Natürlich müssen sich der Landrat und die Bevölkerung beklagen, wenn die Kosten wieder steigen und es wieder um die Planungskosten geht. Es ist klar, dass sich der Landrat kritisch äussert, wenn wieder die üblichen Ausreden vorgebracht werden, wieso die Planungskosten eben teurer geworden sind. Aber grundsätzlich sollte man nicht in Frage stellen, ob man diesen Bau macht. Für die Kantonsverwaltung entsteht wirklich ein toller, guter Bau, ein nachhaltiger Bau, in dem sich arbeiten lässt. Damit können auch die dezentralen Standorte zu einem Standort zusammenfasst werden

und die Verwaltung bzw. der Kanton sich näherkommt. Wenig zähneknirschend stimmt die Mitte-Fraktion klar überzeugt zu.

Die Verwaltung sei heute auf zahlreiche, oft ungeeignete Kleinstandorte verteilt, sagt **Margareta Bringold** (GLP). Die Arbeitsplätze entsprechen nicht mehr dem heutigen Standard punkto Grösse, Struktur und Sicherheit. Im Jahr 2020 hat der Landrat dies erkannt und deshalb das Projekt Neubau Verwaltungsgebäude beschlossen. Es war auch der Landrat, der die Holzbauweise beschlossen hat. Die Erhöhung der Projektierungskosten um rund CHF 7,6 Mio. hat in der Bau- und Planungskommission zu längeren Diskussionen geführt, letztendlich wurden sie aber nachvollziehbar erklärt. Die Komplexität des Holzbauprojekts wurde offenbar beim Staat unterschätzt – und daraus müssen Lehren gezogen werden. Letztendlich bleibt nichts anderes übrig, als diesem Ausgabenkredit zuzustimmen – was sind die Alternativen? Es gibt den Platzbedarf und es wurde ein Neubau beschlossen – wenn jetzt wieder alles neu aufgerollt wird, dann gibt es noch einmal mehr Planungskosten – und günstiger wird das nicht. Deshalb ist die GLP-Fraktion dafür.

Markus Graf (SVP) sagt, dass er das ganze Thema nach der Predigt des Landrats Oberbeck – man könne es nicht anders sagen, weil er diese Kostensteigerung kleingeredet hat – jetzt doch noch differenzierter anschauen will. Es handelt sich um eine Projektierungskostenerhöhung von CHF 7,6 Mio. Das ist gewaltig und dies darf man nicht einfach verharmlosen. Außerdem steht das Projekt ja gar noch nicht und die Landrättinnen und Landräte wissen nicht, welche Überraschungen noch auf sie zukommen. Was den Redner aber ganz besonders stört, ist der Umstand, dass im Kommissionsbericht der Eindruck erweckt wird, dass Bauen mit Holz teurer ist als die konventionelle Bauweise. Im Kommissionsbericht steht: Zu Beginn des Projekts sei man zu optimistisch gewesen und habe sich für eine Holzbauweise entschieden, ohne sich der Konsequenzen bezüglich der Planungskosten bewusst zu sein. So wird der Holzbau in der Schweiz schlecht geredet und dies schreckt eventuell andere Bauherren ab.

An Regierungsrat Isaac Reber gerichtet erklärt der Redner, dass es im richtigen Leben ja auch funktioniert: Nicht das Holzbauprojekt verteuert die ganze Sache, sondern die Planung – dabei waren scheinbar Leute am Ruder, die zu wenig Erfahrung hatten mit solchen grossen Holzbauprojekten. Das Lehrgeld zahlt einmal mehr der Baselbieter Steuerzahler. Und es stellt sich die Frage, wie oft im Landrat in den letzten Jahren bereits festgehalten wurde: Beim nächsten Mal mache man es besser, jetzt müsse man halt nochmals in den sauren Apfel beißen. Der Redner glaubt langsam nicht mehr an eine Verbesserung.

Jan Kirchmayr (SP) erklärt, dass er dem Projekt zustimme, aber auch ein bisschen zahnknirschend. Das hat jetzt nicht mit den Kosten respektive mit dem Holzbau zu tun, sondern einerseits damit, dass die Kosten überraschend kamen, und andererseits wegen der Grossraumbürosituation. Das wurde in der Kommission intensiv miteinander diskutiert, das muss jetzt nicht noch einmal ausgebreitet werden. Zur Holzbauweise gilt es zu sagen, dass den Redner die Kritik der rechten Seite irritiert, weil immer klar gesagt wurde, dass die Holzbauweise gewünscht ist. Wenn dann der Kanton ein sehr grosses Projekt in Holzbauweise zu planen beginnt, dann kann es durchaus sein, dass man auf Überraschungen stösst und dass man intern vielleicht auch noch nicht so erfahren ist. Auch das führt dann dazu, dass man externe Planerinnen und Planer einkaufen muss. Und die externen Planerinnen und Planer sind natürlich teurer – und das erklärt einen Teil der Preisüberschreitungen oder der Erhöhungen des Preises. Der Kanton geht jetzt den Weg mit dem Verwaltungsneubau, der wichtig ist – es sind alle eingeladen, einmal die anderen Räumlichkeiten beim Kanton anzuschauen, wo die Verwaltungsangestellten arbeiten. Die Arbeitsplätze sind auch komplett dezentral, das ist wirklich nicht sehr sinnvoll.

Für den Redner ist es keine Lösung, den Kopf in den Sand zu stecken und zu sagen, man wolle das jetzt nicht und solle mit der Planung aufhören. Ein solcher Schritt würde Projekte in Zukunft

noch deutlich verteuern. Stattdessen soll der eingeschlagene Weg weiterverfolgt und das Projekt des Verwaltungsneubaus konsequent einen Schritt weitergeführt werden.

Peter Riebli (SVP) meint zu Urs Kaufmann, er glaube ihm, dass das ein gutes Projekt; er habe auch selber schon mit Buchner Bründler Architekten zusammengearbeitet – diese könnten das umsetzen. Wer es nicht kann, ist die BUD. Beim Projektierungskredit, den der Landrat am 27. August 2020 gesprochen hat, hat man von Kosten in der Höhe von CHF 6 Mio. plus/minus 10 % ausgehen dürfen. Wenn nun gesagt werde, die neuesten Kosten des Projekts beliefen sich auf CHF 88 Mio., ebenfalls plus/minus 10 %, so ist das nicht glaubwürdig. Die damaligen plus/minus 10 % hätten sich inzwischen faktisch in eine Kostensteigerung von über 100 % verwandelt. Wenn man dann die Begründungen liest, weshalb die Projektierungskosten derart explodiert sind, dann geht dem Redner das Sackmesser in der Hose auf. Es wird unter anderem angeführt, man habe ein Raumprogramm erstellen müssen. Es stellt sich jedoch die grundsätzliche Frage, wie ein Wettbewerb durchführen kann, wenn man keine Ahnung von einem Raumprogramm hat – oder wie ein Wettbewerb durchgeführt werden kann, wenn der Perimeter nicht bekannt ist. Es scheint, dass es in der BUD Leute hat, die von Projektierung absolut null Ahnung haben. Wenn man so ein Einfamilienhäuschen planen würde, wäre man bankrott. Wenn man in einer Firma so ein Projekt vorstellen möchte, dann wäre man tot und am anderen Tag entlassen. Wenn man das Gefühl hat, es werde ein kompliziertes Projekt, dann macht man halt ein Vorprojekt. Der Redner hofft, dass mindestens in der BUD jemand weiß, was ein Vorprojekt ist, bevor man mit einer Projektierung anfängt.

Der Redner sagt an Isaac Reber gerichtet, dass es ihm wirklich leidtue, aber zum x-ten Mal werde im Landrat über genau diese Problematik geredet. Wiederum werden Kosten präsentiert, die während der Projektierung massiv angestiegen und in dieser Form hanebüchen sind. Die Bauteuerung während der Projektierungsphase hat mit den vorliegenden Kostensteigerungen null und nichts zu tun. Dass das Architektenhonorar von der Bausumme abhängt, ist nachvollziehbar, hat jedoch nichts mit explodierenden Projektierungskosten zu tun. Dieses Projekt wurde völlig unseriös, unqualifiziert, unfähig aufgezogen. Dass das Projekt am Schluss gut wird, da vertraut der Redner den Architekten. Hingegen muss Bauherrenunterstützung in Anspruch genommen werden; selbst diese Aufgabe kann man offenbar nicht vollständig intern wahrnehmen. Es wird ausdrücklich festgehalten: Ein Holzbauprojekt ist nicht per se teurer, aber es benötigt die richtigen Fachleute – genau daran fehlt es offensichtlich. Die Kritik richtet sich somit nicht gegen den Holzbau, nicht gegen die Zentralisierung und nicht gegen das Projekt an sich, welches grundsätzlich auch von der SVP-Fraktion unterstützt wurde – dazumal noch mit der falschen Meinung, dass man das in der BUD hinbekommt.

Urs Kaufmann (SP) widerspricht Markus Graf, der behauptet hat, dass die Baselbieter wegen der Fehler des Hochbauamts viel Geld ausgeben müssen. Das ist nicht der Fall, das wurde bereits vorhin erklärt. Die Gesamtkosten des Projekts sind in einem überschaubaren Rahmen. Und zu Peter Riebli: Man ist jetzt bezüglich Wissen und bezüglich Genauigkeit bei diesem Projekt bereits viel, viel weiter. Der Redner ist deshalb sehr optimistisch, dass das Projekt aufgrund der bisherigen Planung ohne massive Kostensteigerung umgesetzt wird. Es ist aber natürlich so, dass der Projektstart naiv war – man hat wirklich massiv unterschätzt, was es an Projektkosten benötigt. Es ist aber klar, dass zum damaligen Zeitpunkt weder der Landrat noch der Regierungsrat den Entscheid gefällt hatten, den Bau in Holzbauweise auszuführen. Deshalb wurden die Planungs- und Projektierungskosten damals unter anderen Voraussetzungen abgeschätzt. Erst nach dem Beschluss des Projektierungskredits wurde der Wunsch geäussert, einen Holzbau zu realisieren. Dieser klare Auftrag ging sowohl vom Landrat aus als auch vom Regierungsrat – dies im Rahmen ihrer Langfriststrategie. Es hat also eine Veränderung gegeben beim Projekt – und der Redner hat es zuvor schon gesagt: Um einen Holzbau gut planen zu können, muss man einfach viel früher

anfangen zu planen. Man muss vor der Ausschreibung die Planungen machen, um richtig auszuschreiben. Wenn man konventionell gebaut hätte, hätte man viel später die Details ansehen können, wie die Eisenberechnung, die Detailberechnung der Statik und so weiter – das kann man dann machen, wenn die Ausführung ansteht; die Kosten fallen erst dort an. Ein Vorverschieben der Projektierungskosten von einer späteren Phase auf eine frühere Phase, das sind Ohnehin-Kosten.

Zu Markus Graf sagt der Redner, dass niemand nachher irgendetwas mehr zahlen muss, weil man einen Holzbau realisiert – man muss einfach früher mit der Planung beginnen und man muss das Geld früher haben, um es entsprechend projektieren zu können. Deswegen steht ja auch nicht der Holzbau im schlechten Licht da. In der Kommission wurde nach vielen beantworteten Fragen und Präsentationen deutlich, dass im Projektverlauf – im Unterschied zum Start, der naiv war, was die Kosten anbelangt – sehr professionell gearbeitet wurde und sehr gut reagiert wurde. Sobald etwas entdeckt wurde, das teuer werden könnte, wurde nach Optimierungsmöglichkeiten gesucht und geschaut, wo man Flächen reduzieren könnte. Man hat aufgepasst, damit die Kosten nicht stark ansteigen. Da wurde extrem gut gearbeitet, gleichzeitig hat dies aber auch Planungsaufwand bedeutet, der entsprechend gekostet hat. Es ist selbstverständlich jetzt ärgerlich, dass man das so massiv unterschätzt hat. Aber es gab auch Gründe, für die der Landrat und der Regierungsrat verantwortlich sind, sprich Holzbau – und es gibt Gründe, für die das Hochbauamt selber verantwortlich ist, weil man naiv war, was in Zukunft auch nicht mehr so vorkommen sollte. Aber die Gesamtkosten des Projekts sind im überschaubaren Rahmen. Der Redner bittet deshalb, jetzt nicht alles schlecht zu machen und kein Bashing gegen die BUD, gegen den Vorsteher der BUD oder gegen das Hochbauamt zu betreiben – das bringt niemanden weiter. Das Projekt ist wichtig, und man ist insgesamt auf einem guten Weg.

Gzim Hasanaj (Grüne) hält fest, es sei erstaunlich, dass deklarativ fast alle im Landrat sich für Holzbauten aussprechen, gleichzeitig jedoch ein starkes Bashing – das ist das passende Wort, das Urs Kaufmann gebraucht hat – gegen einen der ersten grösseren Holzbauten im Kanton betrieben werde; besonders von der Partei, die sich als Wirtschaftspartei bezeichnet. Ein einfaches Beispiel zur Veranschaulichung: Vor jedem Landrat steht ein Laptop – als sich der Redner das erste Mal für einen Laptop interessierte, kostete dieser etwa CHF 3'500 bis 4'000, heute wird einem der Laptop für CHF 500 bis 1'000 fast schon hinterhergeworfen. Eines der Grundprinzipien der Wirtschaft ist, dass Neuentwicklungen zu Beginn höhere Kosten verursachen. Wenn es sich wie hier um eines der ersten Holzbau-Gebäude im Kanton handelt, dann ist das natürlich teurer – aber in 10, 15, 20 Jahren, wenn mehr Erfahrungen vorhanden sind, dann werden die Kosten sinken. Dass der Kanton jetzt hier quasi die Vorbildfunktion übernimmt und ein solches Projekt vorantreibt, das ist zu unterstützen und zu respektieren und nicht zu bashen. Auch wenn die Kosten hoch sind und dies niemanden freut, handelt es sich um ein wichtiges Projekt, das unterstützt werden sollte.

Matthias Ritter (SVP) möchte etwas richtigstellen, das Urs Kaufmann zuvor gesagt, aber nicht genau gewusst hat. Am 27. August 2020 wurde folgender Text im Landrat diskutiert: Der Neubau soll im besten Energiestandard und als Holzbau erstellt werden. Es war von Anfang an ganz klar, dass es einen Holzbau geben soll. Das wurde im Landrat mit 75:2 Stimmen angenommen.

Andi Trüssel (SVP) bekommt den Eindruck, dass es bei den Bauprojekten eine Systematik drin habe. Es wird immer teurer: Gewisse Abrechnungen liegen noch nicht einmal vor. Das Waldenburgerbähnli beispielsweise soll CHF 250 Mio. kosten, sehr wahrscheinlich werden es aber CHF 400 Mio. – das wird man dann sehen bei der Präsentation im Landrat. Auf diese Art und Weise geht es eigentlich weiter – und das hat auch damit zu tun, dass die Verwaltung einfach die SIA-Norm kopiert. Interessant ist es ja, wie die Prozesse intern angegangen werden. Der Redner hat

Marco Frigerio (Kantonsarchitekt) und Thomas Zaugg (Stellvertreter), die beide ehemalige Mitarbeitende der Novartis sind, gesagt: Wenn sie das dort einer Projektorganisation so präsentiert hätten, dann wären sie zwei Köpfe kleiner gewesen. Hier im Landrat verschliesst man die Augen und sagt, dass das alles kein Problem sei, und dass es nun mal ein bisschen mehr kostet – man müsse die Kosten, die in der Ausführung sind, in die Planung vorziehen. Geht es eigentlich noch? Und wenn dann Leute über die Planung reden, die noch nie eine Planung gemacht haben, dann geht mir das Sackmesser gerade noch einmal auf.

Markus Graf (SVP) erklärt, dass ein Teil der Leute nun suggeriere, dass die SVP gegen einen Holzbau sei, aber stimme sicher nicht. Der Redner hat vor 20 Jahren in einer Holzbaufirma im oberen Baselbiet die ersten Holzhäuser aufgestellt und weiß deshalb, auf was es im Holzbau ankommt und was seine guten Eigenschaften sind. Deshalb ist die Kritik von Gzim Hasanaj völlig unbegründet. Die SVP weiß, was die Unternehmen können, und sie weiß auch, dass sie Holzbauten gegenüber der konventionellen Bauweise kostenneutral erstellen können. Der Redner wollte das noch einmal klarstellen.

Bei dieser Vorlage, sagt Regierungsrat **Isaac Reber** (Grüne), gibt es eine massive Erhöhung der Planungskosten, das schlecht keine Geiss weg. Dies verdient eine kritische Würdigung – nicht eine polemische, aber eine kritische Würdigung, denn es gibt Erklärungsbedarf. Der Redner versichert Markus Graf, dass der Kanton vor 27 Jahren gemeinsam mit einer Stiftung eine Siedlung mit 34 Wohneinheiten für Jung und Alt mit Holzelementen erstellt hat. Damals wurde im angesagten Kostenrahmen abgeschlossen – und damit weiß der Redner schon seit 1998, dass man mit Holzbau durchaus konkurrenzfähig ist und in einem vergleichbaren Kostenrahmen bauen kann. Wichtig ist, dass man nicht Sachen vermischen sollte: Es liegt eine deutliche Steigerung der Planungskosten vor. Man hat im Landrat und auch in der Kommission aufgezeigt, dass relativ viel investiert wurde, damit diese Steigerung der Planungskosten nicht zulasten der Gesamtkosten geht. Die Gesamtkosten liegen im Rahmen dieses Projekts, die Planungskosten sind es nicht. Der Redner hofft, dass er vielleicht auch Christine Frey noch überzeugen kann und sie mit der FDP-Fraktion der Vorlage zustimmen wird.

Wenn man bemerkt, dass der Kurs nicht stimmt, dann muss man korrigieren – das wird nicht nur in der Privatwirtschaft so gemacht, sondern auch bei der BUD. Mit den Kosten war man nach dem Wettbewerb deutlich höher. Deshalb wurde viel in die Planung investiert, um das Projekt zu optimieren und zu redimensionieren, sodass die Kosten wieder im ursprünglichen Rahmen liegen. Christine Frey hat es richtig gesagt: Die Planungsflächen müssen nicht proportional mit der Teuerung steigen, aber die Tendenz ist eher, dass sie überproportional steigen, Stichwort Fachkräfte-mangel und so weiter – die Planung wurde nicht günstiger. Aber die BUD ist bei diesem Projekt auch unter scharfer Beobachtung der Finanzdirektion – man hat wirklich daran gearbeitet, um im Rahmen zu bleiben und den Kurs halten zu können. An Peter Riebli gerichtet sagt der Redner, dass eine kritische Würdigung der Arbeit sicher berechtigt ist, aber eine Polemik ist nicht unbedingt angebracht. Es wurden im Landrat viele Hochbauten abgerechnet in den letzten Jahren. Darunter waren auch grosse Projekte wie die FHNW, wo CHF 305 Mio. eingeplant waren, aber nur CHF 302 Mio. abgerechnet wurden. In den letzten Jahren gab es keine Überschreitungen der Kosten bei Abrechnungen.

Am Anfang eines Projekts, wenn die Kosten geschätzt werden, kann es zu Abweichungen kommen – das wird nicht verborgen, das passiert anderen auch. In den Hochbauprojekten gab es in den letzten Jahren aber keine Nachtragszahlungen bei den Gesamtkosten. Das Hochbauamt hat seine Projekte und die Kosten im Griff – die Zahlen belegen das. Zurück zur Planung dieses Projekts: Warum war die Planung deutlich aufwendiger und teurer? Es ist ein Fakt, dass es verschiedene Änderungen gegeben hat. In der Vorlage wurde offengelassen, ob es ein Holz- oder ein Hybridbau ist. Der Entscheid fiel auf einen reinen Holzbau, weil es das beste Projekt und der beste

Wettbewerbsbeitrag war – und auch der wirtschaftlichste Wettbewerbsbeitrag. Das Projekt erlaubt es der Verwaltung, sich effizient und gut zu organisieren und künftig eben auch wirtschaftlicher arbeiten zu können. Das war auch ein Auftrag der KFD – deshalb wurde die Wirtschaftlichkeit bei diesem Projekt vor der heutigen Debatte noch einmal auf den Prüfstand gestellt – und es wurde festgestellt, dass die Arbeitsplatzkosten deutlich kostengünstiger sein werden mit dem Projekt. Es wurde auch eine Sensitivitätsanalyse erstellt. Sie zeigt in allen Szenarien, dass man damit wirtschaftlicher wird als heute. Aktuell gibt es Dutzende von Liegenschaften, in denen der Kanton eingemietet ist und die er teilweise selber besitzt. Das sind zum Teil ungeeignete Liegenschaften, beispielsweise auch Wohnliegenschaften, in denen heute die Verwaltung untergebracht ist – im ganzen Raum Liestal verstreut. Das möchte man zusammenführen und zusammenfassen.

Wie es Margareta Bringold zuvor richtig gesagt hat, ist das eigentliche Ziel, dass die ganze Verwaltung wesentlich besser und effizienter organisiert wird. Man möchte eine eigentliche Verwaltungsmeile an der Rheinstrasse entstehen lassen. Weil das im Zentrum von Liestal geschieht, redet auch die Stadt Liestal mit, und zwar sehr zu Recht. Mit Liestal zusammen wurde der Masterplan Rheinstrasse entwickelt, woraus sich Anforderungen und Ansprüche ergeben haben – aber diese Arbeit wird sich lohnen. Gemeinsam mit der Stadt Liestal wurde der städtebaulichen Rahmen angeschaut. Auch der neu entstehende Gastro-Teil soll nicht nur für die Leute sein, die dort arbeiten, sondern er soll öffentlich werden – auch aus dem Bestreben heraus, dass sich die Stadt Liestal über die Verwaltung hinaus in Richtung Pfrund weiterentwickeln kann, sodass dieser Teil der Stadt lebendig wird. Es wurde im Rahmen dieses Projekts auch eine Gesamtbetrachtung betreffend Parkplatzsituation gemacht – über die gesamte Rheinstrasse und zwar auf beiden Seiten. Ursprünglich war geplant, bei diesem Projekt unterirdisch ein ganzes zusätzliches Parkdeck zu erstellen. Bei der Betrachtung wurde auch der Neubau des Parkhauses des Spitals miteinbezogen. Und man hat festgestellt, dass man dieses Parkdeck nicht benötigt.

Als nächster Punkt seien die Arbeitsformen angesprochen: Als das Projekt 2020 an den Start ging, war das Wort Homeoffice nicht nur für die Verwaltung, sondern auch für viele Firmen der Privatwirtschaft ungewohnt und nicht alltäglich. Wie man arbeitet, hat sich seitdem massiv geändert – das musste man bei diesem Projekt berücksichtigen. Man möchte die Gesamtverwaltung moderner aufstellen – und durch das Homeoffice ergeben sich noch tiefere Belegungen. Das ist nicht nur in der Verwaltung so, sondern gilt auch für die privaten Unternehmen. Die Konsequenzen, welche sich aus den heutigen Arbeitsweisen ergeben, will man also in Bezug auf den Arbeitsplatzbedarf und auf das Arbeitsplatzumfeld berücksichtigen. Peter Riebli schüttelt den Kopf, aber das ist gar nicht so unaufwendig, denn es betrifft Menschen, und sie sind in einem System immer das komplizierteste und das anspruchsvollste Element. Man arbeitet an einem Projekt, das nicht einfach nur ein Haus ist, sondern ein Teil der neuen Organisation der Verwaltung, die zukünftig wesentlich moderner, wesentlich effizienter, wesentlich wirtschaftlicher und besser organisiert unterwegs sein wird.

Noch einmal zurück zur Kostenfrage: In der Planung musste man auch ziemlich viel investieren, weil man zwischenzeitlich nicht auf Kurs war. In der Projektsteuerung wurde deshalb das Kostenziel von CHF 88 Mio. definiert, dieser Rahmen soll eingehalten werden. Der Redner möchte es gerne noch einmal sagen, dass man sich an diesen Plan halten wird, wie man dies im Hochbau auch bisher immer eingehalten hat. Wenn der Kanton in Zukunft eine besser organisierte Verwaltung haben möchte im Raum Liestal, dann ist es richtig, dass dieses Projekt vorangetrieben wird. Es ist auch richtig, dass mit Holz gebaut wird. Es wurde aber auch schon gesagt: Der Kanton baut jetzt nicht alles nur noch mit Holz. Aber an diesem Ort ist es richtig, es ist ein gutes Projekt, man hat kompetente und gute Pläne ran Bord. Der Redner ist zuversichtlich, dass dieses Projekt Freude bringen wird und lädt alle ein, die Vorlage zu bejahren, damit man daran weiterarbeiten kann. Das wird für den Kanton Basel-Landschaft gut sein.

Peter Riebli (SVP) sagt, dass er keine Mühe damit habe, wenn ihm Polemik vorgeworfen wird, aber er bittet Isaac Reber zuzuhören, was er gesagt hat: Er hat das Projekt gelobt, er hat gesagt, er finde es gut, die Verwaltung zusammenzuziehen, er hat gesagt, es ist gut, dass man einen Naturholzbau mache – das hat er überhaupt nicht kritisiert. Was der Redner vielleicht etwas polemisch geäussert hat, ist, dass das Projekt hundsmiserabel aufgeleist wurde – und dass das an fehlenden Prozessen innerhalb der BUD lag. Es ist festzuhalten, dass gegen das Projekt an sich, gegen den Zusammenzug sowie gegen die Einführung moderner Arbeitsformen keine Einwände erhoben wurden – das haben alle zusammen unterstützt. Wenn dennoch der Vorwurf erhoben wird, es werde pauschal gegen alles geschimpft, dann sollte man genau zuzuhören und zur Kenntnis zu nehmen, was konkret von der SVP kritisiert wird.

Es sei natürlich ein wunderbares Holzbauprojekt, sagt **Thomas Hafner** (Die Mitte), da haben ja alle recht. Von Bauführung, Projektplanung, Management, Kostenkontrolle aber höre man nichts – und das ist zu bemängeln. Es geht nicht um den schönen Bau an sich, aber dass man bei der Planung nicht innegehalten hat und nochmals alles genau angeschaut hat und anschliessend zeitnah die Kosten kommuniziert hat: Das kann nicht sein. Daran muss man in der Verwaltung arbeiten.

Stephan Ackermann (Grüne) meint, dass es vielleicht zu wenig deutlich wurde, dass niemand glücklich ist, wie die Kosten überschritten wurden – weder auf dieser Seite, noch auf dieser Seite – und auch nicht bei der Regierung. Die Situation ist da und jetzt ist die Frage, wie es weitergeht: Mit einem Bashing, bei dem gesagt wird, dass man das Projekt abbrechen muss und es eine fürchterliche Sache ist, geht die Planung nicht weiter. Dann wird nicht gebaut oder das Gebäude kommt später – und daraus ergeben sich dann wieder mehr Kostenfolgen. Es ist einfach, wenn man in der Minderheit ist, dann kann man darauf losprügeln, denn es besteht kein Risiko, dass es scheitert. Es können jetzt aber nicht alle anfangen, auf das Projekt einzuprügeln – was durchaus berechtigt ist. 100 % höhere Kosten, das geht nicht, nicht beim Staat, nicht in der Wirtschaft und auch nicht privat. Wie soll man so überleben? Da sind sich alle einig. Aber man hat das erkannt und in der Bau- und Planungskommission haben alle genau hingeschaut; dafür sind die Landrättinnen und Landräte dort. Es wurde aufgezeigt, dass man in Zukunft besser hinschaut, mit welchem Planungskredit man vor den Landrat kommt – das ist der entscheidende Punkt, dass man in Zukunft mit einem höheren Planungskredit kommt, sodass dann dieser hält. Im besten Fall schöpft man ihn gar nicht aus, das ist ja eigentlich das Ziel. Der Redner bittet alle, die Kröte zu schlucken und Ja zu sagen. Eine Ablehnung ist nicht zweckdienlich und widerspricht der politischen Verantwortung des Landrats.

://: Eintreten ist unbestritten.

– *Detailberatung Landratsbeschluss*

Keine Wortbegehrten.

– *Rückkommen*

Es wird kein Rückkommen verlangt.

– *Schlussabstimmung Landratsbeschluss*

://: Mit 61:20 Stimmen bei 1 Enthaltung wird dem Landratsbeschluss zugestimmt.

Landratsbeschluss

betreffend Verwaltungsneubau (VNB) Liestal – Erhöhung Ausgabenbewilligung Projektierung

vom 15. Januar 2026

Der Landrat des Kantons Basel-Landschaft beschliesst:

1. Für die Ausarbeitung des Projekts «Optimierung Standort Liestal, Verwaltungsneubau Kreuzboden» wird eine Erhöhung der neuen einmaligen Ausgabe um 7'593'600 Franken auf 13'593'600 Franken mit einer Kostengenauigkeit von $\pm 10\%$ bewilligt. Der Betrag umfasst sämtliche Aufwendungen in den SIA-Phasen 21 bis 41, darunter insbesondere Generalplanerhonorare sowie Leistungen externer Fachspezialisten.
 2. Ziffer 1 dieses Beschlusses untersteht der fakultativen Volksabstimmung gemäss § 31 Abs. 1 Bst. b der Verfassung des Kantons Basel-Landschaft.
-