

Vorlage an den Landrat

Verwaltungsneubau (VNB) Liestal Erhöhung Ausgabenbewilligung Projektierung

2025/461

vom 28. Oktober 2025



1. Übersicht

1.1. Zusammenfassung

Mit dem Projekt «Verwaltungsneubau Liestal (VNB)» verfolgt der Kanton Basel-Landschaft das Ziel, zentrale Verwaltungsfunktionen effizient, nachhaltig und nutzerfreundlich an einem Standort zu bündeln. Auf dem Kreuzboden-Areal in Liestal sollen rund 560 moderne Arbeitsplätze für die Bau- und Umweltschutzdirektion (BUD) sowie die Bildungs-, Kultur- und Sportdirektion (BKSD) entstehen. Gleichzeitig ermöglicht das Vorhaben die anschliessende Grundsanierung der nicht mehr zeitgemässen Verwaltungsgebäude an der Rheinstrasse 29 und 31 und unterstützt die organisatorische Straffung der kantonalen Verwaltung.

Mit dem Landratsbeschluss [Nr. 508](#) vom 27. August 2020 zur Vorlage [2020/141](#) wurde eine Ausgabenbewilligung für die Projektierung in der Höhe von 6 Millionen Franken (inkl. MwSt.) mit einer Kostengenauigkeit von $\pm 10\%$ bewilligt. Diese umfasste die Bearbeitung der SIA-Phasen 22 bis 41 Auswahlverfahren/Wettbewerb bis zur Ausschreibung. Aufbauend auf einer vorgängigen Machbarkeitsstudie (SIA-Phase 21) wurde das Projekt seither inhaltlich weiterentwickelt.

Im Jahr 2023 wurde ein selektiver Projektwettbewerb durchgeführt. Das Siegerprojekt «HARMONIE» der ARGE Buchner Bründler / Rapp AG überzeugte durch eine kompakte Holzbauweise, hohe Nutzungsflexibilität sowie städtebauliche und ökologische Qualität.

Der Wettbewerbsbeitrag wurde weiter optimiert (SIA-Phase 22+). Dabei wurden der Projektperimeter, das Raumprogramm sowie technische, funktionale und betriebliche Aspekte präzisiert. Das Vorprojekt (SIA-Phase 31, Stand Juni 2025) berücksichtigt moderne Arbeitsformen, hohe Nachhaltigkeitsstandards (Minergie-P-ECO, SNBS Platin) sowie ein angepasstes Parkplatzangebot mit unterirdischen und ergänzend genutzten externen Stellplätzen. Der geplante Gastropavillon als integraler Bestandteil des Verwaltungsclusters soll auch im Sinne des Masterplans Rheinstrasse der Stadt Liestal ein der «Ort der Begegnung und des Austauschs» dienen. Das Projekt erfüllt hohe Anforderungen an Funktionalität, Nachhaltigkeit und Verwaltungsmodernisierung und stellt eine zukunftsorientierte Investition in die Infrastruktur des Kantons dar.

Die Wirtschaftlichkeitsrechnung zeigt, dass der Verwaltungsneubau langfristig klar vorteilhaft ist. Die jährlichen Arbeitsplatzkosten liegen bei 5'100 Franken und damit rund 19 % tiefer als im Bestand. Gründe sind tiefere Betriebs- und Energiekosten, Synergien durch Zentralisierung, ein geringerer Flächenverbrauch pro Arbeitsplatz und Verkaufserlöse aus nicht mehr benötigten Liegenschaften. Der Break-even zwischen Neubau- und Bestandslösung wird 11 Jahre nach Inbetriebnahme des Neubaus erreicht. Eine Sensitivitätsanalyse zeigt, dass auch unter ungünstigen Bedingungen der Neubau gegenüber der Fortführung der Bestandsbauten wirtschaftlich überlegen ist. In der Wirtschaftlichkeitsrechnung noch nicht berücksichtigt ist die Optimierung durch die Einführung eines Desk-Sharing-Verhältnisses von 0.8, welche das wirtschaftliche Ergebnis zusätzlich positiv beeinflussen würde.

Da die Ausgabenbewilligung Projektierung (SIA Phasen 22-41) gegen Ende des Quartals 2026 ausgeschöpft sein wird – insbesondere aufgrund externer Faktoren wie der Baukostenteuerung und der Erhöhung der Mehrwertsteuer sowie infolge gestiegener Anforderungen an das Projekt und zusätzlicher Planungsleistungen – wird eine Erhöhung um rund 7,6 Millionen Franken (inkl. MwSt.) beantragt. Damit erhöht sich die gesamte Ausgabenbewilligung für die Projektierung der SIA-Phasen 22 bis 41 neu auf 13,6 Millionen Franken.

Mit dieser Erhöhung wird die Weiterbearbeitung ohne Unterbruch bis zur Baueingabe und Ausschreibung gewährleistet. Die Ausgabenbewilligung für die Realisierung (SIA-Phasen 51–53) soll bis Ende 2026 vorliegen. Der Baubeginn des Verwaltungsneubaus ist für Mitte 2027, die Inbetriebnahme für Ende 2029 geplant.

1.2. Inhaltsverzeichnis

1.	Übersicht	2
1.1.	Zusammenfassung	2
1.2.	Inhaltsverzeichnis	3
2.	Bericht	4
2.1.	Ausgangslage	4
2.2.	Ziel der Vorlage	5
2.3.	Erläuterungen	5
2.3.1.	<i>Entwicklung Projektierungskosten SIA-Phasen 22 bis 41</i>	5
2.3.2.	<i>Kostenentwicklung Projekt</i>	7
2.3.3.	<i>Planerisch und baulich</i>	9
2.3.4.	<i>Terminplan und weiterer Projektverlauf</i>	10
2.3.5.	<i>Fazit</i>	11
2.4.	Strategische Verankerung / Bezug zum Regierungsprogramm (Referenz-Nr.) oder zur Langfristplanung	12
2.5.	Rechtsgrundlagen; Finanz- oder Planungsreferendum	12
2.6.	Finanzielle Auswirkungen	12
2.6.1.	<i>Gesamtinvestitionen Verwaltungsneubau</i>	12
2.6.2.	<i>Massgeblicher Ausgabenbetrag</i>	13
2.7.	Finanzhaushaltsrechtliche Prüfung	19
3.	Anträge	19
3.1.	Beschluss	19
4.	Anhang	20

2. Bericht

Diese Vorlage baut auf der Landratsvorlage [2020/141](#) «Optimierung Verwaltungsstandort Liestal, Verwaltungsneubau Kreuzboden, Liestal, Ausgabenbewilligung für die Projektierung» auf. Sie dokumentiert die seither erfolgten Planungsschritte und die Weiterentwicklung des Projekts.

2.1. Ausgangslage

Mit dem Landratsbeschluss [Nr. 508](#) vom 27. August 2020 wurde die Grundlage für das Projekt «Verwaltungsneubau Kreuzboden Liestal (VNB)» geschaffen. Ziel des Projekts ist es, rund 560 Arbeitsplätze der Bau- und Umweltschutzdirektion (BUD) sowie der Bildungs-, Kultur- und Sportdirektion (BKSD) an einem modernen, zukunftsfähigen Standort zu konzentrieren. Dadurch können die betrieblich nicht mehr zeitgemässen Verwaltungsgebäude an der Rheinstrasse 29 und 31 in einem nächsten Schritt saniert werden, ohne auf kostenintensive Provisorien zurückgreifen zu müssen. Mit dem Verwaltungsneubau Kreuzboden wird die kantonale Verwaltungsstruktur insgesamt effizienter und nachhaltig weiterentwickelt.

Mit dem geplanten Verwaltungsneubau Kreuzboden beginnt die erste Etappe zur Etablierung eines modernen, zeitgemässen, kantonalen Verwaltungsclusters entlang der Rheinstrasse. An den Standorten Rheinstrasse 29 und 31 sind derzeit rund 350 Mitarbeitende der kantonalen Verwaltung untergebracht. Ziel ist es, mittel- bis langfristig rund 350 weitere Arbeitsplätze der BUD und BKSD zusammenzuführen, die heute ineffizient in der Stadt Liestal und an weiteren Aussenstandorten verteilt sind.

Viele der heutigen Aussenstandorte entsprechen nicht mehr den Anforderungen an moderne, funktionale und wirtschaftliche Verwaltungsflächen. Sie verursachen hohe Betriebs- und Instandhaltungskosten, sind oftmals nicht barrierefrei, bieten nur geringe räumliche Flexibilität und weisen einen hohen Flächenverbrauch pro Arbeitsplatz auf. Mit dem Verwaltungsneubau sollen diese Standorte schrittweise entlastet werden. Die betroffenen Mitarbeitenden werden in den Neubau am Kreuzboden verlagert. Die bisherigen Standorte können dadurch nach und nach aufgegeben und – je nach Eigentumsverhältnis – entweder veräussert oder abgemietet werden.

Durch die geplante Zentralisierung und die Einführung eines Desk-Sharing-Verhältnisses von 0.8 entsteht im Neubau eine Kapazität für rund 700 Mitarbeitende, verteilt auf 560 Arbeitsplätze. Dies erlaubt eine effizientere Flächennutzung, schafft moderne, zukunftsfähige Arbeitsbedingungen und verbessert die Zusammenarbeit.

Der Verwaltungsneubau ist funktional und wirtschaftlich ausgerichtet und erfüllt zugleich die heutigen Anforderungen an ein attraktives Arbeitsumfeld. Flexible Arbeitsplatzkonzepte, moderne Infrastruktur und eine nachhaltige Bauweise tragen dazu bei, die kantonale Verwaltung als attraktive Arbeitgeberin zu positionieren.

Die Landratsvorlage von 2020 basierte auf einer vorgängigen Machbarkeitsstudie, welche den betrieblichen Bedarf, die Standortoptionen und funktionalen Anforderungen untersuchte. Für den weiteren Projektverlauf vom Auswahlverfahren via Wettbewerb über die Baueingabe bis zur Ausschreibung (SIA-Phasen 22 bis 41) wurde eine Ausgabe von 6 Millionen Franken inkl. 7,7 % MwSt. bewilligt (Kostengenauigkeit $\pm 10\%$).

Seit 2021 wurde das Projekt schrittweise weiterentwickelt. Schwerpunkte bildeten die Präzisierung des Projektperimeters, die Überprüfung des Raumprogramms und vertiefte Abklärungen zu Holzbauweise, Nachhaltigkeit und neuen Arbeitsformen. 2023 wurde ein selektiver Projektwettbewerb gemäss SIA 142 durchgeführt. Das Siegerprojekt «HARMONIE» der ARGE Buchner Bründler / Rapp AG überzeugte dank einer kompakten, nachhaltigen Holzbauweise, hoher Nutzungsflexibilität und städtebaulicher Qualität.

Im Anschluss wurde das Projekt im Rahmen der Optimierungsphase (Planungsphase 22+) konsolidiert. Es liegt nun ein Vorprojekt (SIA-Phase 31) vor, in dem das Raumprogramm sowie die technischen und betrieblichen Anforderungen systematisch überarbeitet wurden, mit Stand Juni 2025.

2.2. Ziel der Vorlage

Mit dieser Vorlage wird eine zusätzliche Ausgabenbewilligung in der Höhe von 7,593 Millionen Franken (inkl. MwSt.) beantragt. Damit erhöht sich die bewilligte Gesamtsumme für die Planung des Verwaltungsneubaus Kreuzboden auf 13,594 Millionen Franken.

Ziel ist es, die Planung ohne Unterbruch weiterzuführen und die verbleibenden SIA-Phasen 32 bis 41 (Bauprojekt, Bewilligungsverfahren, Ausschreibung) vollständig abzuschliessen.

Die beantragte Erhöhung trägt der allgemeinen Preisentwicklung seit 2016 Rechnung – insbesondere der Baukostenteuerung sowie der Anpassung der Mehrwertsteuer. Zudem berücksichtigt sie den erweiterten Projektperimeter sowie den gestiegenen Aufwand für Fachplanungen, Nutzerkoordination und Projektkommunikation.

Die Mittel dienen ausschliesslich der Projektierung und schaffen die Voraussetzung, um die Landratsvorlage für die Ausgabenbewilligung der Realisierung (SIA-Phasen 51–53) bis Mitte 2026 fertigzustellen und den entsprechenden Beschluss bis Ende 2026 herbeizuführen.

2.3. Erläuterungen

2.3.1. Entwicklung Projektierungskosten SIA-Phasen 22 bis 41

Die Landratsvorlage 2020 bezifferte die Ausgabenbewilligung für die Projektierung für den Verwaltungsneubau Kreuzboden auf insgesamt 6 Millionen Franken inkl. 7,7 % MwSt. (Genauigkeit ± 10 %). Die Schätzung basierte auf einer groben Kostenannahme, einem noch nicht konkretisierten Projektumfang und dem damaligen Preisniveau. Der Betrag umfasste das Auswahlverfahren (SIA-Phase 22), die Planerhonorare für die SIA-Phasen 31–41 sowie pauschal kalkulierte Nebenkosten, Honorare Nutzerkoordination und Bautreuhänder, Muster, Gebühren, Bewilligungen, Unvorhergesehenes (BKP 5).

Externe Faktoren wie die Baukostenteuerung (+17,1 %) und die Erhöhung der Mehrwertsteuer auf 8,1 % haben seither zu einem deutlichen Kostenanstieg geführt.

Die Fortschreibung der Machbarkeitsstudie (SIA-Phasen 21–22) erforderte vertiefte Analysen zur Holzbauweise, zum Raumprogramm, zum Perimeter (Erweiterung und Themen wie Schwammstadt) und zum Nutzungskonzept. Dies führte zu einem Aufwand im Wettbewerbsaufwand durch zusätzliche Fachgutachten.

Zu einem grösseren Planungs- und Koordinationsaufwand führten daneben Faktoren wie: moderne Arbeitsformen, hohe Nachhaltigkeitsstandards (Minergie-P-ECO, SNBS Platin), die Gastrplanung, die städtebauliche Einbindung im Rahmen des Masterplans Rheinstrasse sowie die Integration eines Konzepts für Building Information Modeling (BIM) als festen Bestandteil des Planungsprozesses.

Die heute veranschlagten Projektierungskosten (SIA-Phasen 21–41) belaufen sich gesamthaft auf 13,594 Millionen Franken inkl. MwSt. Die Abweichungen zur ursprünglichen Schätzung ergeben sich aus folgenden Faktoren:

- Teuerung und MwSt-Erhöhung wirkten sich über die höheren Baukosten direkt auf Honorar und Nebenkosten aus.
- Erweiterter Wettbewerbsaufwand mit erhöhtem Anspruch an Nachhaltigkeit und fachlicher Begleitung.

- Höhere Planungsanforderungen aufgrund moderner Arbeitsformen
- Zusätzlicher externer Unterstützungsbedarf wegen begrenzter interner Ressourcen auf Bauherrenseite in den Bereichen Nutzerkoordination und Projektkommunikation sowie im Bereich pbFM (planung- und baubegleitendes Facility Management).

Die nachfolgende Tabelle stellt die ursprüngliche Kostenschätzung der Landratsvorlage 2020 den heute veranschlagten Projektierungskosten gemäss aktuellem Planungsstand (SIA-Phase 31) gegenüber. Die Werte basieren auf vorliegenden Verträgen sowie fundierten Prognosen für die noch ausstehenden Planungsleistungen.

Kostenposition inkl. MwSt.		Kostenschätzung LRV 2020 CHF	Veranschlagte Kosten CHF
Auswahlverfahren / Wettbewerb (SIA 22)		377'000	638'300
Honorare Generalplaner (SIA 31–41)		4'470'000	9'075'600
Nebenkosten / Honorare, Nutzerkoordination, Bautreuhänder (Phasen 22 bis 41)	Fortschreibung Machbarkeitsstudie, Vorbereitung Wettbewerb (SIA 21–22)	-	751'200
	Nutzerkoordination, Bauherrenunterstützung (SIA 22–41)	1'153'000	3'128'500
Gesamtkosten Projektierung (Phasen 22–41)		6'000'000	13'593'600
Erhöhung Ausgabenbewilligung Projektierung			7'593'600

Tab. 1: Vergleich Kostenschätzung LRV 2020 vs. veranschlagten Projektkosten inkl. MwSt.

Die skizzierten Einflussfaktoren und die gemachten Kostenangaben werden nachfolgend differenziert nach Kostenpositionen erläutert.

- Auswahlverfahren (Wettbewerb, SIA 22):

In der LRV 2020 waren für das Auswahlverfahren 377'000 Franken vorgesehen. Die effektiven Kosten beliefen sich auf 638'300 Franken. Gründe dafür waren insbesondere die marktkonformen Preisgelder für die elf Wettbewerbsteilnehmer in Höhe von 387'000 Franken sowie zusätzliche Aufwendungen für externe Preisrichter und Fachgutachten (Architektur, Holzbau/Brandschutz, Landschaft, Gastronomie, moderne Arbeitsformen, Haustechnik, Störfall).

- Honorare Generalplaner (SIA 31–41):

In der LRV 2020 wurden die Honorare des Generalplaners für die SIA-Phasen 31–41 mit 4,47 Millionen Franken veranschlagt. Dieser Betrag entspricht einem Leistungsanteil von 50,5 % bzw. hochgerechnet auf 100 % rund 9 Millionen Franken. Die zugrunde gelegten 12 % der geschätzten Baukosten von 71,6 Millionen Franken (ohne Nebenkosten) stellten in dieser frühen Projektphase lediglich eine erste grobe Annahme dar. Im Rückblick erwies sich diese Schätzung als zu optimistisch. Für ein Bauprojekt dieser Grössenordnung mit den erforderlichen Zusatzleistungen von Fachspezialisten ist ein Honoraransatz zwischen 15 und 20 % der Baukosten marktüblich. Unter Berücksichtigung der hohen Projektanforderungen – insbesondere bezüglich Nachhaltigkeitsstandards, moderner Arbeitsformen, städtebaulicher Integration und zusätzlicher Koordinationsleistungen – ergibt sich daraus ein entsprechend höheres Honorarvolumen. Für den Leistungsanteil der SIA-Phasen 31–41 (50,5 %) resultieren daraus Honorare (inkl. Fachspezialisten und Nebenkosten) von rund 9,08 Millionen Franken inkl. MwSt.

- Nebenkosten / Honorare, Nutzerkoordination, Bautreuhänder (Phasen 22–41):

In der LRV 2020 wurden hierfür rund 1,15 Millionen Franken veranschlagt, wobei im Wesentlichen nur Nutzerkoordination und Bauherrenunterstützung berücksichtigt waren. Tatsächlich umfassen die Nebenkosten bzw. die bauherrenseitigen Honorare folgende Kostenbereiche:

1. Fortschreibung Machbarkeitsstudie und Vorbereitung Wettbewerb (SIA 21–22):

Für die Erstellung der Wettbewerbsunterlagen war eine erweiterte Bearbeitung der Machbarkeitsstudie erforderlich. Dazu gehörten Variantenstudien zum Baukörper, Flächennachweise, Abklärungen zu Nachbarrecht und Erschliessung, sowie vertiefte Analysen in den Bereichen Holzbau (Holzbeschaffung, Machbarkeit Holz- oder Hybridbau), Verkehrserschliessung (inkl. Parkplatzbedarf, Auswirkungen benachbarter Projekte), Gastronomie (Marktanalyse, Betreiberlösungen, Wettbewerbsanforderungen, Nutzerintegration) sowie moderne Arbeitsformen (Entwicklung eines zeitgemässen Bürokonzepts und Integration neuer Arbeitsweisen).

2. Nutzerkoordination und Bauherrenunterstützung (SIA 22–41):

Zusätzlich zu den ursprünglich vorgesehenen Leistungen entstanden erhebliche Mehraufwendungen. Dazu zählten die Konzeption und Durchführung von Workshops, die strukturierte Aufbereitung von Entscheidungsgrundlagen für die Bauherrschaft, die Projektkommunikation sowie die Organisation und Nachführung von Sitzungen

Die veranschlagten Projektierungskosten für die SIA-Phasen 21–41 betragen aktuell rund 13,6 Millionen Franken inkl. MwSt. Dies entspricht einer Erhöhung um rund 7,6 Millionen Franken gegenüber der in der Landratsvorlage 2020 veranschlagten Summe.

Die in der Landratsvorlage 2020 bewilligten 6,0 Millionen Franken für die Projektierung enthielten eine Schätzgenauigkeit von $\pm 10\%$ (600'000 Franken). Unter Berücksichtigung der bis April 2025 eingetretenen Baukostenteuerung von 17,1 % sowie der Erhöhung der Mehrwertsteuer von 7,7 % auf 8,1 % ergibt sich ein Mehrbetrag von rund 1,13 Millionen Franken. Insgesamt resultiert daraus eine bereinigte Ausgabenbewilligung bzw. ein angepasster Finanzrahmen für die Projektierung (SIA 31–41) von rund 7,73 Millionen Franken.

2.3.2. Kostenentwicklung Projekt

Seit der ursprünglichen Grobkostenschätzung im Jahr 2020 haben sich die Projektkosten im Zuge der weiteren Planung und unter Berücksichtigung externer Rahmenbedingungen schrittweise verändert. Die Schätzung gemäss Landratsvorlage 2020 lag bei Investitionskosten von 71,6 Millionen Franken inkl. MwSt. mit einer Kostengenauigkeit von $\pm 20\%$ (Preisstand 2016). Diese Bandbreite entspricht Gesamtkosten von rund 57,2 bis 85,9 Millionen Franken.

Als Vergleichsbasis wurde ein aktualisierter Referenzwert berechnet, der die ursprüngliche Schätzung von 71,6 Millionen Franken (LRV 2020) um externe Entwicklungen bereinigt. Die bereinigte Vergleichsrechnung (LRV 2020, Stand 2025) berücksichtigt:

- eine Baukostensteigerung von +17,1 %, basierend auf dem Baupreisindex Hochbau Region Nordwestschweiz (Oktober 2016: 98.9 Punkte; April 2025: 116 Punkte; Basis Oktober 2015 = 100),
- die Mehrwertsteuererhöhung von 7,7 % auf 8,1 %,
- sowie angepasste Rückstellungen im BKP 58 Unvorhergesehenes, die sich auf die Positionen BKP 1 bis 5 und 9 (Vorbereitungsarbeiten, Gebäude, Betriebseinrichtungen, Umgebung, Baunebenkosten) beziehen und der Absicherung von Projektrisiken im weiteren Planungsverlauf dienen.

Diese drei externen Faktoren führen in der Vergleichsrechnung zu einer Kostensteigerung (LRV 2020) von insgesamt 12,6 Millionen Franken, woraus sich ein bereinigter Vergleichswert der Investitionskosten von 84,2 Millionen Franken inkl. MwSt. ergibt.

Im Rahmen des Projektwettbewerbs (SIA-Phase 22) wurde das Siegerprojekt «HARMONIE» zunächst mit Anlagekosten von rund 118 Millionen Franken bewertet (Kostengenauigkeit $\pm 20\%$). In der anschliessenden Optimierungsphase wurden unter anderem Flächen reduziert, das Raumprogramm angepasst und die Tiefgarage neu konzipiert. Damit konnten die Kosten in einem ersten Optimierungsschritt auf 112,1 Millionen Franken gesenkt werden.

Mit Abschluss des Vorprojekts (SIA-Phase 31, Stand Juni 2025) wurden die Kosten weiter reduziert und gleichzeitig die Kostensicherheit erhöht. Die aktuelle Schätzung beträgt 90,1 Millionen Franken inkl. MwSt. (Genauigkeit $\pm 15\%$). Ergänzend wurden zusätzliche Steuerungsoptionen geprüft, wie optionale Ausstattungen (z. B. Erdsonden und AV-Technik) im Umfang von 1,45 Millionen Franken sowie mögliche Einsparungen von 2,65 Millionen Franken etwa durch Materialoptimierungen oder teilweise Wiederverwendung von Mobiliar (Re-Use). Unter Berücksichtigung dieser Optionen ergibt sich eine aktuelle Kostenschätzung von 88,9 Millionen Franken inkl. MwSt. (Genauigkeit $\pm 15\%$).

Das angestrebte Projektkostenziel für das Bauprojekt (SIA-Phase 32) beträgt 88 Millionen Franken inkl. MwSt. (Genauigkeit $\pm 10\%$). Weitere Optimierungsmöglichkeiten – beispielsweise bei technischen Ausstattungen, Materialwahl oder Möblierung – werden im Rahmen des Bauprojekts (SIA-Phase 32) vertieft geprüft.

Die Entwicklung der Gesamtkostenschätzungen – von der ursprünglichen Grobschätzung bis zum heute definierten Projektkostenziel – ist nachfolgend dargestellt. Eine grafische Darstellung der Kostensituation im Verhältnis zum Projektkostenziel befindet sich im **Anhang A**. Ergänzend werden jene externen Einflussfaktoren aufgeführt, die im Rahmen der Vergleichsrechnung zu Kostensteigerungen geführt haben.

Projektkostenentwicklung	LRV 2020	LRV 2020 bereinigt (Vergleichs- basis)	Wettbewerb (SIA 22) optimiert	Vorprojekt (SIA 31)	Bauprojekt (SIA 32) Projektkosten- ziel
Anlagekosten BKP 0-9 inkl. MwSt. in CHF inkl. Grundstück	71,6 Mio.	84,2 Mio.	112,1 Mio.	90,1 Mio.	88,0 Mio.
BKP 0 (Grundstück) in CHF	6,0 Mio.	6,0 Mio.	6,0 Mio.	6,0 Mio.	6,0 Mio.
Genauigkeit	$\pm 20\%$	$\pm 20\%$	$\pm 20\%$	$\pm 15\%$	$\pm 10\%$
Bemerkung	Index 2016	Index 2025 Teuerung und MwSt. 8,1 % be- rücksichtigt	Index 2023 Nach Jurie- rung, nach Op- timierung, Stand 2023	Index 2025 Optimiert, reali- sierbar, Stand Juni 2025	Index 2025 Definierter Zielwert Bau- projekt, Stand Jun. 2025

Tab. 2: Entwicklung der Anlagekosten BKP 0–9 nach Projektstand (inkl. Grundstück und MwSt.)

Einflussfaktor	Zusatzkosten (gerundet)	
Baukostensteigerung (Index 2016–2025, + 17,1 %), betroffen sind die ausführungsbezogenen Arbeitsgattungen gemäss BKP 1–6 (z. B. Aushub, Rohbau, Gebäudetechnik).	CHF	+ 10,8 Mio.
MwSt.-Erhöhung (7,7 % \rightarrow 8,1 %), betreffen alle neu beauftragten Leistungen ab 2024.	CHF	+ 1,2 Mio.
Rückstellungen für Unvorhergesehenes zur Absicherung Projektrisiken im weite- ren Planungsverlauf (BKP 1-5)	CHF	+ 0,6 Mio.
Total Kostenentwicklung (externe Faktoren)	CHF	+ 12,6 Mio.

Tab. 3: Kostenentwicklung (externe Faktoren, Rückstellungen)

Diese Übersicht macht deutlich, dass der überwiegende Teil der seit 2020 eingetretenen Kostensteigerung auf externe, nicht projektbedingte Rahmenbedingungen zurückzuführen ist.

Die aktuelle Kostenschätzung im Stand Vorprojekt (SIA-Phase 31) sowie das definierte Projektkostenziel liegen im angestrebten Rahmen und sind unter den gegebenen Voraussetzungen als realistisch und vertretbar einzustufen.

2.3.3. Planerisch und baulich

Das Projekt Verwaltungsneubau Liestal (VNB) basiert auf einer Machbarkeitsstudie, die 2018 im Rahmen der SIA-Phasen 11 und 21 erstellt wurde. Ziel war es, die betrieblichen, organisatorischen und baulichen Anforderungen für einen zukunftsfähigen Verwaltungsstandort zu klären. Im Vordergrund stand auch der Handlungsbedarf an den bestehenden Verwaltungsgebäuden an der Rheinstrasse 29 (BUD) und 31 (BKSD). Die Landratsvorlage 2020 legte dafür die planerische und finanzielle Ausgangsbasis fest.

In den Jahren 2021/2022 wurde das Projekt gezielt weiterentwickelt. Dabei standen vertiefte Abklärungen zu Flächenbedarf, Raumkonzept, Standort und Bauweise im Zentrum. Der selektive Projektwettbewerb 2023 führte zum Siegerprojekt «HARMONIE» der ARGE Buchner Bründler / Rapp AG. Das Projekt überzeugte durch kompakte Bauweise, hohe Nutzungsflexibilität und ein nachhaltiges Holzbaukonzept.

In der anschliessenden Planungsphase (SIA-Phase 22+) wurde das Projekt inhaltlich optimiert. Die Optimierungen betrafen insbesondere die Reduktion des Bauvolumens, die Neuorganisation der Anlieferung, die Überarbeitung der Tiefgarage und die Konsolidierung des Raumprogramms gemäss SIA 416. Zugleich wurde der Projektperimeter erweitert, um Aussenräume, Erschliessungsflächen sowie die landschaftliche Einbindung entlang der Rheinstrasse einzubeziehen. Die Planung orientiert sich an den Nachhaltigkeitsstandards Minergie-P-ECO und SNBS Platin.

Der Perimeter wurde ursprünglich im Rahmen der Machbarkeitsstudie festgelegt, im Wettbewerb erweitert und im Verlauf der SIA-Phase 22+ konkretisiert. Er umfasst heute den Verwaltungsneubau, ein separates Gastrogebäude sowie sämtliche relevanten Aussenräume und Übergänge im Bereich der Rheinstrasse – unter Berücksichtigung städtebaulicher, verkehrlicher und freiraumbbezogener Aspekte. Eine Übersicht zur Entwicklung des Perimeters von der Machbarkeitsstudie bis zur Vorprojektphase ist im **Anhang B** dargestellt.

Das Raumprogramm basiert auf der Landratsvorlage 2020 mit dem Ziel von 560 Arbeitsplätzen. Daraus ergab sich eine Hauptnutzfläche von 9'400 m² und – unter Anwendung eines Zuschlagsfaktors von 1.5 – eine Bruttogeschossfläche von 14'100 m². Das Gebäude gliedert sich in öffentliche, halböffentliche und interne Zonen. Auf zusätzliche Nutzungen wie Sport oder Kinderbetreuung wurde verzichtet; Aufenthalts- und Verpflegungsbereiche sind vorgesehen.

Im Verlauf des Wettbewerbs und der Weiterbearbeitung wurde das Raumprogramm gezielt optimiert, unter anderem durch die Reduktion einer Längsachse sowie die funktionale Überarbeitung des Untergeschosses und der Tiefgarage.

Die Entwicklung der Flächenkennzahlen über die drei Planungsstände stellt sich wie folgt dar:

Flächentyp	LRV 2020	Wettbewerb	Vorprojekt
Hauptnutzfläche (HNF)	9'400 m ²	9'517 m ²	8'794 m ²
Nebennutzfläche (NNF)	–	911 m ²	949 m ²
Funktionsfläche	–	792 m ²	1'346 m ²
Verkehrsfläche (VF)	–	3'565 m ²	2'518 m ²
Konstruktionsfläche (KF)	–	1'221 m ²	1'346 m ²
Bruttogeschossfläche	14'100 m²	16'006 m²	14'953 m²

Tab. 4 Entwicklung Flächenkennzahlen (LRV–Wettbewerb–Vorprojekt)

Trotz gestiegener Anforderungen an die Nachhaltigkeit, Erschliessung und Aufenthaltsqualität liegt die Bruttogeschossfläche des Vorprojekts nahe an der ursprünglichen Zielgrösse. Die Hauptnutzfläche wurde gezielt reduziert, ohne die betrieblichen Anforderungen einzuschränken. Dank der vorgesehenen Desk-Sharing-Verhältnisses Ratio von 0.8 soll die Infrastruktur von bis zu 700 Mitarbeitenden genutzt werden können.

Ein wesentlicher Unterschied zur ursprünglichen Planung betrifft das Parkplatzkonzept. Während 2020 noch 80 bis 100 unterirdische Einstellplätze vorgesehen waren, sieht das Vorprojekt lediglich maximal 20 neue Tiefgaragenplätze als Erweiterung der bestehenden Anlage an der Rheinstrasse 33 vor. Wenige oberirdische Behinderten- und Kurzzeitparkplätze ergänzen das Angebot. Diese Lösung reduziert den baulichen Aufwand, erhöht die Flächeneffizienz und trägt zur Kostenoptimierung bei – ohne die bewilligungsrelevanten Anforderungen an den ruhenden Verkehr zu beeinträchtigen.

Vor dem Hintergrund einer Arealbetrachtung im Verwaltungscluster wurde eine Strategie zur Parkraumerstellung definiert. Dabei soll die Zahl bestehender Parkplätze möglichst erhalten werden.

Auszüge der Grundrisse und Ansichten aus dem Vorprojekt befinden sich im **Anhang C**.

Zusammenfassend zeigt sich, dass die Projektkosten trotz externer Steigerungen durch planerische Optimierungen auf ein Zielniveau von 88 Mio. Franken inkl. MwSt. reduziert werden konnten. Damit liegt ein wirtschaftlich optimiertes und zukunftsfähiges Vorprojekt vor.

2.3.4 Terminplan und weiterer Projektverlauf

Das Vorprojekt (SIA-Phase 31) bildet die Grundlage für die nachfolgenden Planungsschritte, insbesondere für die Weiterbearbeitung im Bauprojekt (SIA-Phase 32), das Baubewilligungsverfahren (SIA-Phase 33) sowie die Ausschreibung (SIA-Phase 41).

Die Einreichung des Baugesuchs ist auf Mitte 2026 geplant, mit dem Ziel, die Ausschreibung in der zweiten Jahreshälfte 2026 zu starten. Der Baustart ist ab Mitte 2027 vorgesehen. Die Inbetriebnahme des neuen Verwaltungsneubaus Kreuzboden ist abhängig vom Bauverlauf und in der zweiten Hälfte 2029 vorgesehen.

Projektphase	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Beschluss AB Vorlage 2020/141	◆									
Fortschreibung Machbarkeit										
Projektwettbewerbsvorbereitung										
Publikation Projektwettbewerb				◆						
Eingabe Wettbewerbsbeiträge				◆						
Jurierung				◆						
Überarbeitung Siegerprojekt "HARMONIE"										
Vorprojekt										
LRV AB Erhöhung Projektierung										
Beschluss AB Erhöhung Projektierung							◆			
Bauprojekt										
Bewilligungsverfahren										
LRV AB Realisierung										
Beschluss AB Realisierung								◆		
Ausschreibung										
Ausführungsprojekt										
Realisierung										
Inbetriebnahme, Abschluss										
Übergabe										◆
Umzugsplanung										
Umzugsphase										
Bezug durch Mitarbeitende										

Die Voraussetzungen für eine kontinuierliche Weiterbearbeitung sind mit der vorliegenden Vorlage geschaffen.

Gemäss Landratsbeschluss [Nr. 508](#) vom 27. August 2020 zur Vorlage [2020/141](#) ist die Bau- und Planungskommission des Landrats vor Beginn des Bauprojekts (SIA Phase 32) über den Stand der Planung und die Vorgaben für die weitere Projektierung zu informieren.

2.3.5 Fazit

Mit dem Vorliegen des Vorprojekts (SIA-Phase 31) und dem Abschluss der Optimierungsphase liegt eine belastbare Grundlage für die weitere Bearbeitung des Verwaltungsneubaus Kreuzboden vor. Seit der ursprünglichen Ausgabenbewilligung im Jahr 2020 hat sich das Projekt inhaltlich, technisch und organisatorisch wesentlich weiterentwickelt. Der Projektperimeter wurde präzisiert, hohe Anforderungen in den Bereichen Nachhaltigkeit, Mobilität, moderne Arbeitsformen und Nutzerbedürfnisse wurden integriert und der Planungsstand deutlich konkretisiert.

Die Baukostenteuerung seit 2016 sowie die Erhöhung des Mehrwertsteuersatzes auf 8,1 % haben zu einer spürbaren Verteuerung der Planungsleistungen geführt. Gleichzeitig ist der Koordinations- und Bearbeitungsaufwand gestiegen – unter anderem durch den Projektwettbewerb, die vertiefte Planung sowie den zusätzlichen Bedarf an externen Fachleistungen für Nutzerkoordination, Kommunikation und Projektsteuerung.

Um die verbleibenden Planungsphasen Bauprojekt, Bewilligungsverfahren und Ausschreibung (SIA-Phasen 32–41) vollständig und ohne Unterbruch abschliessen zu können, ist eine Erhöhung der Ausgabenbewilligung erforderlich. Die beantragten Mittel sichern die Finanzierung sämtlicher, noch ausstehender Projektierungsleistungen sowie die Ausschreibung (SIA-Phase 41) einschliesslich Planerhonorare, externer Fachbeiträge und projektbezogener Aufwendungen.

Mit der zusätzlichen Ausgabenbewilligung kann die Projektierung (SIA Phasen 31-41) planmässig abgeschlossen und die Landratsvorlage für die Realisierung (SIA-Phasen 51–53) bis Ende 2026 fristgerecht vorgelegt werden.

2.4. Strategische Verankerung / Bezug zum Regierungsprogramm (Referenz-Nr.) oder zur Langfristplanung

LFP 3: Öffentliche Finanzen und Verwaltung

Attraktivität und Effizienz durch zentrale Verwaltungsinfrastruktur

Der Neubau ermöglicht die räumliche Bündelung kantonaler Verwaltungseinheiten und schafft moderne Arbeitsplätze. Dies erhöht die Effizienz der Abläufe und stärkt die Position des Kantons als attraktiven, zeitgemässen Arbeitgeber. Gleichzeitig werden langfristig Betriebskosten optimiert.

LFP 5: Räumliche Entwicklung

Zentrumsentwicklung und städtebauliche Verdichtung in Liestal

Das Projekt fördert die nachhaltige Entwicklung des Kantonshauptorts durch gezielte Verdichtung und hochwertige Integration ins Stadtbild. Es unterstützt die Ziele des kantonalen Richtplans zur funktionalen Raumentwicklung.

LFP 11: Klimaschutz und natürliche Ressourcen

Nachhaltiger Hochbau mit Vorbildfunktion: Der Neubau wird nach Kriterien der Energieeffizienz, Nachhaltigkeit und Lebenszyklusbetrachtung realisiert. Damit setzt der Kanton ein Zeichen für klima- und ressourcenschonendes Bauen im öffentlichen Sektor

2.5. Rechtsgrundlagen; Finanz- oder Planungsreferendum

Neben der Verfassung des Kantons Basel-Landschaft vom 17. Mai 1984 ([SGS 100](#)), im Speziellen [§ 17](#) «Recht auf Bildung, Arbeit, Wohnung» sind folgende rechtliche Erlasse massgebend:

[SGS 140](#) Gesetz über die Organisation des Regierungsrats und der Verwaltung des Kantons Basel-Landschaft (Regierungs- und Verwaltungsorganisationsgesetz Basel-Landschaft, RVOG BL, vom 28.09.2017; Stand 01.01.2023)

[SGS 140.11](#) Verordnung zum Regierungs- und Verwaltungsorganisationsgesetz Basel-Landschaft vom 19. Dezember 2017

[SGS 144.12](#) Dienstordnung der Bau- und Umweltschutzdirektion vom 23.10.2018

[SGS 310](#) Finanzhaushalt vom 01. Juni 2017 (Stand 01. April 2022)

2.6. Finanzielle Auswirkungen

2.6.1. Gesamtinvestitionen Verwaltungsneubau

Die Investitionskosten umfassen sämtliche projektbezogenen Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Verwaltungsneubau Kreuzboden. Dazu zählen insbesondere die Kosten für Planung, Realisierung, Ausstattung sowie die bauliche Integration in das bestehende Verwaltungsareal.

Aufwendungen zu Lasten der Erfolgsrechnung, wie beispielsweise jene für den Rückbau bestehender Bauten und die damit verbundene Schadstoffsanierung sind enthalten.

Grundlagen	Baubeschrieb und Kostenschätzung, SIA-Teilphase 31 (Vorprojekt) vom 12. Juni 2025
Mehrwertsteuer	8,1 %
Kostengenauigkeit	±15 %; Bandbreite Projektkosten CHF 76'583'000 bis CHF 103'512'000 inkl. MwSt.

Indexstand

Schweizer Baupreisindex Region Nordwestschweiz, Hochbau, Stand April 2025 = 117.9 Pt. (Basis Oktober 2020 = 100 Pkt.)

BKP		Kosten	
0	Grundstück	CHF	6'000'000
1	Vorbereitungsarbeiten	CHF	1'696'000
2	Gebäude	CHF	42'721'000
3	Betriebseinrichtungen	CHF	982'000
4	Umgebung	CHF	2'165'000
5	Baunebenkosten	CHF	2'001'000
55	Bauherrenleistungen	CHF	4'625'300
58	Reserven (10 %, BKP 1–5,9)	CHF	5'383'200
6	Honorare inkl. Nebenkosten	CHF	13'956'000
9	Ausstattung	CHF	4'267'000
0-9	Kosten total exkl. MwSt.	CHF	83'796'500
	Mehrwertsteuer 8.1 % (BKP 1–9)	CHF	6'301'500
0-9	Kosten total inkl. MwSt.	CHF	90'098'000

Tabelle 5: Kostenübersicht Verwaltungsneubau nach BKP (Vorprojekt, Stand April 2025)

Der geplante Verwaltungsneubau in Liestal zeigt im interkantonalen Benchmark-Vergleich eine hohe Effizienz. Mit 16 m² Hauptnutzfläche pro Arbeitsplatz (inkl. Sitzungszimmer) liegt das Projekt unter dem Referenzwert von 17 m² (Benchmark-Wert gemäss FM-Monitor). Auch die Geschossfläche pro Arbeitsplatz beträgt nur 24 m² gegenüber 42 m² im Bestand – das entspricht einer Flächeneinsparung von über 40 %.

Die hohe Flächeneffizienz führt zu günstigen Kostenkennwerten pro Arbeitsplatz (CHF/AP). Im Vergleich mit ähnlichen öffentlichen Projekten liegt das Vorhaben damit im unteren Bereich der Benchmark-Kosten und erfüllt hohe Anforderungen an Effizienz und Funktionalität.

2.6.2. Massgeblicher Ausgabenbetrag

Der beantragte Ausgabenbetrag für die Projektierung des Verwaltungsneubaus Kreuzboden beinhaltet sämtliche über die bisher bewilligte Ausgabenbewilligung hinausgehenden Projektierungskosten in den SIA-Phasen 21 bis 41 und bildet die Grundlage für die entsprechende Erhöhung der Ausgabenbewilligung.

Kostenpositionen	Kosten inkl. MwSt.	
Fortschreibung Machbarkeitsstudie (Phase 21) und Vorbereitung Phase 22	CHF	751'200
– Wettbewerb: Externe Fachspezialisten, Bauherrenunterstützung, (Phase 22)	CHF	185'800
– Wettbewerb: Jury (Phase 22)	CHF	64'500
– Wettbewerb: Preisgelder (Phase 22)	CHF	388'000
Total Wettbewerbskosten (Phase 22)	CHF	638'300
– GP-Honorar: Kernteam (Phasen 31–41) nach Baukosten	CHF	8'015'100
– GP-Honorar: Spezialisten (Phasen 31–41) im Zeitaufwand	CHF	609'300
– GP-Honorar: Zusatzleistungen (Phase 31–41) im Zeitaufwand	CHF	451'200
Total GP-Honorare (Phasen 31–41)	CHF	9'075'600
Bauherrenunterstützung BHU, Externe Fachspezialisten (Phasen 31–41)	CHF	3'128'500

Total Ausgabenbeitrag Ausgabenbewilligung Projektierung	CHF	13'593'600
Abzug bisherige Ausgabenbewilligung Projektierung	CHF	-6'000'000
Erhöhung Ausgabenbewilligung Projektierung Phase 21–41	CHF	7'593'600

Tabelle 6: Zusammensetzung der Ausgabenbewilligung für die Projektierung für die Phasen SIA 21–41 inkl. beantragter Erhöhung

Rechtsgrundlage und rechtliche Qualifikation (§ 35 Abs. 1 Bst. a–b Vo FHG):

[Text oder Verweis auf anderes Kapitel] (§ 33 Abs. 2 FHG)		
Die Ausgabe ist ... (§ 34 und § 35 FHG, entsprechendes ankreuzen)		
X	Neu	Gebunden
X	Einmalig	Wiederkehrend

Ausgabe (§ 35 Abs. 1 Bst. c–f Vo FHG):

Budgetkredit:	Profit-Center: 2304	Kt:	5040 0000	Kontierungsobj.:	700030
Verbuchung	Erfolgsrechnung	X	Investitionsrechnung		
Ausgabe für die gesamte Projektierung			CHF	13'593'600	
Bisher bewilligte Ausgabe			CHF	6'000'000	
Massgeblicher Erhöhungsbetrag (in CHF)			CHF	7'593'600	

Der Ausgabenbetrag der vorliegenden Ausgabenbewilligung beläuft sich auf 7'593'600 Franken. Dieser Betrag unterliegt einer Kostengenauigkeit von +/-10 %. Dies bedeutet, dass:

- Die tatsächlich anfallenden Kosten nach heutigem Kenntnisstand zwischen 6'834'240 Franken (90 %) und 8'352'960 Franken (110 %) liegen.
- Richtgrösse für die Erhöhung der Ausgabenbewilligung Projektierung des Bauvorhabens ist jedoch der im Ausgabenbeschluss aufgeführte Betrag von 7'593'600 Franken (100 %).
- Die im Ausgabenbeschluss angegebene Kostengenauigkeit von +/-10 % hat zur Folge, dass eine allfällige Überschreitung der im Landratsbeschluss aufgeführten Ausgabe bis zum Betrag von 759'360 Franken (10 % von 7'593'600 Franken) keine Erhöhung der Ausgabenbewilligung erforderlich macht.

Lohn- und Materialpreisänderungen gegenüber der Preisbasis Schweizerischer Baupreisindex Region Nordwestschweiz, Hochbau, Stand April 2025 = 117.9 Pt. (Basis Oktober 2020 = 100 Pkt.) sind mitbewilligt.

Investitionsrechnung

☒ Ja

☐ Nein

	Voraussichtlich jährlich anfallende Beträge:	PC	Kt	2025	2026	2027	2028	2029	Total
A	Investitionsausgaben		5	2'798'000	7'400'000	10'400'000	35'000'000	34'500'000	90'098'000
E	Beiträge Dritter*		6						
	Nettoausgabe			2'798'000	7'400'000	10'400'000	35'000'000	34'500'000	90'098'000

* Gemäss § 36 Abs. 3 FHG; PC = Profitcenter; Kt = Kontengruppe

Erfolgsrechnung

☐ Ja

☒ Nein

Auswirkungen auf den Aufgaben- und Finanzplan (§ 35 Abs. 1 Bst. j Vo FHG):

Die angepassten Projektkosten sowie die Jahrest ranchen sind im Entwurf zum AFP 2026–2029 bzw. im Investitionsprogramm 2026–2035 abgebildet.

Die im Vergleich zum AFP 2025–2028 festgestellten Abweichungen in den Jahrest ranchen ergeben sich im Wesentlichen aus einer zeitlichen Verschiebung der Ausgaben infolge vertiefter Projektierung und einer optimierten Realisierungsplanung.

Weitere Einnahmen (§ 35 Abs. 1 Bst. f Vo FHG): ☒ Ja ☐ Nein

In der Wirtschaftlichkeitsrechnung wurden auch die erwarteten Einnahmen aus dem Verkauf nicht mehr benötigter Liegenschaften berücksichtigt.

Basierend auf aktuellen Verkehrswertschätzungen wird ein Erlös von rund 15,5 Millionen Franken erwartet, verteilt über die ersten drei Jahre nach Bezug des Neubaus. Diese Erträge sind in die Berechnung eingeflossen und stärken die Wirtschaftlichkeit der Neubauvariante zusätzlich.

Folgekosten (§ 35 Abs. 1 Bst. g Vo FHG): ☒ Ja ☐ Nein

	Zusammenfassung Folgekosten in CHF		PC	Kt	10/2029	2030	2031	2032	2033
A	1	Nettoinvestitionen			90'098'017				
A	2	Zusätzliche Betriebskosten (inkl. Personalkosten)	2304	31/30					
A		Zusätzliche Unterhaltskosten	2304	31					
A		Abschreibungen	2304	33	2'071'322	6'781'271	2'269'224	2'269'224	2'269'224
A		Zinskosten <i>Kalk. Zinssatz</i> 4.0 %	2102	34	450'490	1'801'960	1'801'960	1'801'960	1'801'960
A		Folgekosten brutto			2'521'812	8'583'231	4'071'185	4'071'185	4'071'185
A	3	Folgeertrag brutto		42/43					
E	2-3	Folgekosten netto			2'521'812	8'583'231	4'071'185	4'071'185	4'071'185
A	Rückbaukosten:								
	4	Zusätzliche Stellenprozent in FTE							

PC = Profitcenter; Kt = Kontengruppe

Auswirkungen auf den Stellenplan (§ 35 Abs. 1 Bst. i Vo FHG): ☐ Ja ☒ Nein

Der Betrieb des neuen Verwaltungsgebäudes in Liestal erfordert keine zusätzlichen Stellenprozente. Die räumliche Konzentration bisher dezentral untergebrachter Verwaltungseinheiten ermöglicht effizientere Abläufe. Im Rahmen der vorgesehenen Strukturbereinigungen können mittelfristig Optimierungen beim Personal- und Betriebsaufwand erzielt werden.

Schätzung der Eigenleistungen (§ 35 Abs. 1 Bst. h Vo FHG):

Das Projekt wird mit den vorhandenen personellen Ressourcen realisiert.

Strategiebezug (§ 35 Abs. 1 Bst. m Vo FHG): ☒ Ja ☐ Nein

LFP 3	Öffentliche Finanzen und Verwaltung
LFP 5	Räumliche Entwicklung
LFP 11	Klimaschutz und natürliche Ressourcen

Risiken (Chancen und Gefahren) (§ 35 Abs. 1 Bst. l Vo FHG):

Chancen	Gefahren
Kosteneinsparung im Betrieb Deutlich reduzierte Betriebskosten durch kompakte, moderne Gebäudestruktur	Marktrisiken & Verwertung Leerstände oder geringere Erlöse bei Liegenschaftsverkäufen als geplant
Nachhaltigkeit & Ökologie Holzbauweise, Minergie-P-ECO, SNBS Platin, Nutzung erneuerbarer Energien (Photovoltaik)	Flächenrisiken & Nutzungsdruck Reduktionen könnten Flexibilität oder zukünftige Anforderungen einschränken
Arbeitsplatzqualität & Effizienz Flexible Raumkonzepte, Förderung von Zusammenarbeit, moderne Infrastruktur, Attraktivität steigern	Koordinationsaufwand Abhängigkeiten von Drittprojekten (z. B. Umgebungsgestaltung, Masterplan)
Städtebauliche Integration Gesamtplanung ermöglicht funktionale und ästhetisch eingebettete Entwicklung (Masterplan Rheinstrasse)	Behördliche Risiken Verzögerungen bei Bewilligungen
Bürgernähe & Orientierung Verwaltungsdienste zentralisiert, gut erreichbar für Bevölkerung	Kostenrisiken & Ausschreibungen Marktpreisentwicklung könnte Zielkosten gefährden
Planungs- & Investitionssicherheit Phasenweise Vergütung, politisch tragfähige Steuerbarkeit und Zeitplan	Zertifizierungsaufwand Höhere Initialkosten durch Nachhaltigkeits- und Planungsanforderungen (z. B. SIA, SNBS)

Tabelle 7: Zusammenstellung der Risiken (Chancen und Gefahren)

Zeitpunkt der Inbetriebnahme (§ 35 Abs. 1 Bst. n Vo FHG):

Voraussichtlich im Oktober 2029

Wirtschaftlichkeitsrechnung (§ 35 Abs. 1 Bst. k, § 49–51 Vo FHG):

Die durchgeführte Wirtschaftlichkeitsrechnung zeigt, dass der Verwaltungsneubau Kreuzboden über den gesamten Betrachtungszeitraum hinweg wirtschaftlich vorteilhaft ist. Die Konzentration der Verwaltung an einem modernen Standort führt zu tieferen Betriebskosten, einer höheren Flächeneffizienz und langfristigen Einsparungen gegenüber der Weiterführung und Sanierung der heutigen, verteilten Verwaltungsgebäude.

Grundlagen und Methodik

Die Wirtschaftlichkeitsrechnung wurde von der unabhängigen Beratungsfirma pom+ Consulting AG unter Anwendung der Kapitalwertmethode erstellt. Sie basiert auf dem Stand des Vorprojekts (SIA-

Phase 31, Stand Juni 2025) und berücksichtigt sämtliche für den Vergleich relevanten Kosten- und Ertragsgrössen über einen Zeitraum von 50 Jahren. Berücksichtigt wurden:

- die aktuelle Kostenschätzung des Neubauprojekts bezogen auf das Bürogebäude,
- Grundstückswerte gemäss Bewertung durch Wüest Partner AG (Mai 2025),
- Betriebs- und Lebenszykluskosten gemäss FM Monitor / IFMA-Tool,
- Finanzierungsparameter gemäss kantonalen Vorgaben (u. a. Diskontsatz 4 %, Zinssatz 4 %).

Die Berechnungen wurden im Rahmen des DCF-Verfahrens (Discounted-Cashflow) ermittelt. Dabei flossen sowohl Investitions- und Betriebskosten als auch die zu erwartenden Erlöse aus dem Verkauf nicht mehr benötigter Liegenschaften (Altliegenschaften) in die Analyse ein.

Kostenvergleich Neubau vs. Sanierung

Verglichen wurden zwei Szenarien:

- **Variante Bestand:** Sanierung und Weiterbetrieb der bestehenden, verteilten Standorte
- **Variante Neubau:** Konzentration der Verwaltung an einem zentralen, modernen Standort am Kreuzboden

Als Vergleichsgrösse wurden die durchschnittlichen Kosten pro Arbeitsplatz (AP) und Jahr über 50 Jahre verwendet. Damit wird der unterschiedliche Ausbaugrad (347 AP im Bestand vs. 564 AP im Neubau) sinnvoll berücksichtigt.

Die Durchschnittskosten pro Arbeitsplatz pro Jahr für beide Varianten ergeben sich anhand der Berechnungen wie folgt:

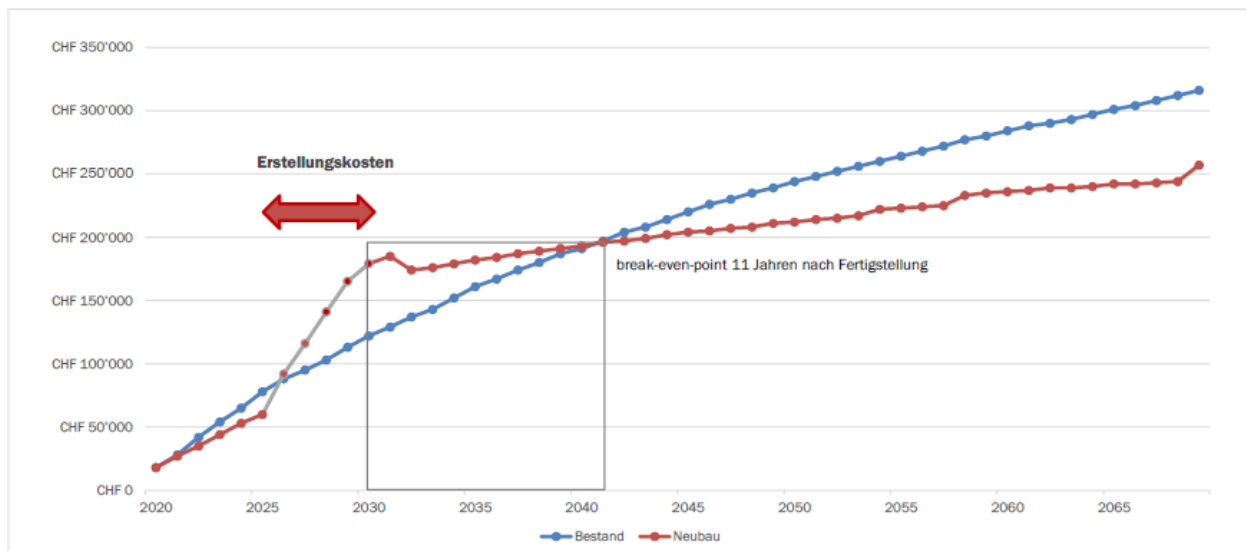
- **Variante Bestand:** CHF 6'300.– / AP / Jahr
- **Variante Neubau:** CHF 5'100.– / AP / Jahr

Dies entspricht einer durchschnittlichen Einsparung von rund CHF 1'200.– pro Arbeitsplatz und Jahr bzw. 19 %.

Der Vorteil des Neubaus ergibt sich aus:

- signifikant reduzierten Betriebskosten (u. a. Energie, Reinigung, Instandhaltung)
- Synergien durch zentrale Organisation und reduzierte Schnittstellen
- optimierter Flächeneffizienz (24 m² Geschossfläche (GF)/AP vs. 42 m² GF/AP im Bestand)
- Einnahmen aus dem Verkauf von Altliegenschaften (ca. 15,5 Millionen Franken CHF) und Abmietung bestehender Objekte

Die langfristige Betrachtung der durchschnittlichen Kosten pro Arbeitsplatz über einen Zeitraum von 50 Jahren zeigt, dass der Break-even-Point – also der Zeitpunkt, an dem der Neubau wirtschaftlich günstiger wird als der Weiterbetrieb der Bestandsliegenschaften – bereits elf Jahre nach Inbetriebnahme (Ende 2029) erreicht wird.



Die Sensitivitätsanalyse zeigt, dass der Verwaltungsneubau auch unter veränderten und ungünstigen Rahmenbedingungen wirtschaftlich vorteilhaft bleibt. Drei Szenarien mit potenziell negativen Auswirkungen auf die Kostendifferenz wurden betrachtet:

- Erhöhte Baukosten (+20 %): Bei 20 % höheren Baukosten steigen die Arbeitsplatzkosten im Neubau moderat auf CHF 5'700.–/AP/Jahr. Der Kostenvorteil gegenüber dem Bestand (CHF 6'300.–/AP/Jahr) bleibt mit CHF 600.–/AP/Jahr erhalten.
- Halbierte Verkaufserlöse: Sinkt der Erlös aus den Altliegenschaften um 50 %, erhöhen sich die Arbeitsplatzkosten auf CHF 5'300.–/AP/Jahr. Der Bestand bleibt dennoch teurer.
- Sanierungskosten +20 %: Steigen die Sanierungskosten im Bestand, erhöhen sich die entsprechenden Arbeitsplatzkosten auf CHF 6'700.–/AP/Jahr. Der Neubau erzielt dadurch einen Vorteil von CHF 1'600.–/AP/Jahr.

Nutzwertanalyse

Die folgende Nutzwertanalyse wurde in Zusammenarbeit mit der externen Fachberatung pom+ Consulting AG erarbeitet. Dabei erfolgte die Bewertung qualitativer Kriterien auf Grundlage standortbezogener Merkmale sowie projektspezifischer Eckdaten wie Raumstruktur und Betriebskonzept. Kostenbezogene Aspekte wurden dabei bewusst ausgeklammert, da diese bereits umfassend in der separaten Wirtschaftlichkeitsbetrachtung berücksichtigt sind.

Einflussfaktor	Gewicht	Neubau		Bestand	
	%	Punkte	P x G	Punkte	P x G
Bürgernahe Verwaltung	20	9	1.80	4	0.80
Lage / Verkehrsanbindung	15	5	0.75	5	0.75
Nachhaltiger & barrierefreier Gebäudestandard	10	10	1.00	2	0.20
Logistik / Gebäudebetrieb	15	8	1.20	3	0.45
Attraktivität der Arbeitsumgebung	30	8	2.40	3	0.90
Attraktivität als Arbeitgeber	10	10	1.00	3	0.30
Total	100		8.15		3.40
Zielerreichungsgrad		82 %		34 %	

Bewertungsskala: 1 – 10 (1= schlecht; 10 = sehr gut)

Tab. 8: Qualitative Bewertung der Projektoptionen: Neubau und Bestand

Die folgenden Punkte erläutern die Kriterienbewertung in der Nutzwertanalyse:

- Bürgernahe Verwaltung: Ein zentraler Neubau bündelt Verwaltungsdienste, verbessert Orientierung und Zugänglichkeit. Im Bestand beeinträchtigen verstreute Standorte den Bürgerservice.
- Lage / Verkehrsanbindung: Beide Varianten profitieren von der zentralen Lage in Liestal und der sehr guten ÖV-Anbindung. Lärm und Erreichbarkeit sind vergleichbar.
- Nachhaltigkeit und Barrierefreiheit: Ein Neubau kann energieeffizient, barrierefrei und nachhaltig geplant werden. Im Bestand sind solche Standards nur mit hohem Aufwand realisierbar.
- Logistik / Betrieb: Zentralisierung im Neubau ermöglicht effiziente Abläufe, kurze Wege und geringere Betriebskosten. Der Bestand ist logistisch aufwändiger und teurer.
- Attraktive Arbeitsumgebung: Moderne, flexibel nutzbare Räume im Neubau fördern Motivation, Zusammenarbeit und individuelle Arbeitsweisen. Im Bestand sind neue Arbeitsplatzmodelle nur eingeschränkt umsetzbar.
- Arbeitgeberattraktivität: Moderne Arbeitsplätze im Neubau steigern die Attraktivität im Wettbewerb um Fachkräfte. Bestandsgebäude sind hier klar im Nachteil.

Fazit: Die Nutzwertanalyse spricht klar für die Neubauvariante.

Gesamtbeurteilung:

Die zusammengeführten Bewertungen, Analysen und Berechnungen verdeutlichen, dass der geplante Verwaltungsneubau in Liestal die bestmögliche Lösung darstellt. Er bietet klare Vorteile:

- in Bezug auf die langfristige Wirtschaftlichkeit,
- hinsichtlich eines effizienten und modernen Gebäudebetriebs,
- unter ökologischen und nachhaltigen Gesichtspunkten,
- sowie im Hinblick auf die Erwartungen und Bedürfnisse der Bevölkerung.

2.7. Finanzhaushaltsrechtliche Prüfung

Die Finanz- und Kirchendirektion hat die Vorlage gemäss § 12 des Finanzhaushaltsgesetzes geprüft und stellt fest, dass die Grundsätze der Haushaltsführung und die Kompetenzordnung eingehalten sind.

3. Anträge

3.1. Beschluss

Der Regierungsrat beantragt dem Landrat zu beschliessen:

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.

Liestal, 28. Oktober 2025

Im Namen des Regierungsrats

Der Präsident:

Dr. Anton Lauber

Die Landschreiberin:

Elisabeth Heer Dietrich

4. Anhang

- Landratsbeschluss
- Anhang A Projektkostenentwicklung
- Anhang B Entwicklung Projektperimeter
- Anhang C Grundrisse, Ansichten

Landratsbeschluss

über eine neue einmalige Ausgabe

Verwaltungsneubau (VNB) Liestal, Ausgabenbewilligung Erhöhung Projektierung

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.

Liestal, Datum wird von der LKA eingesetzt!

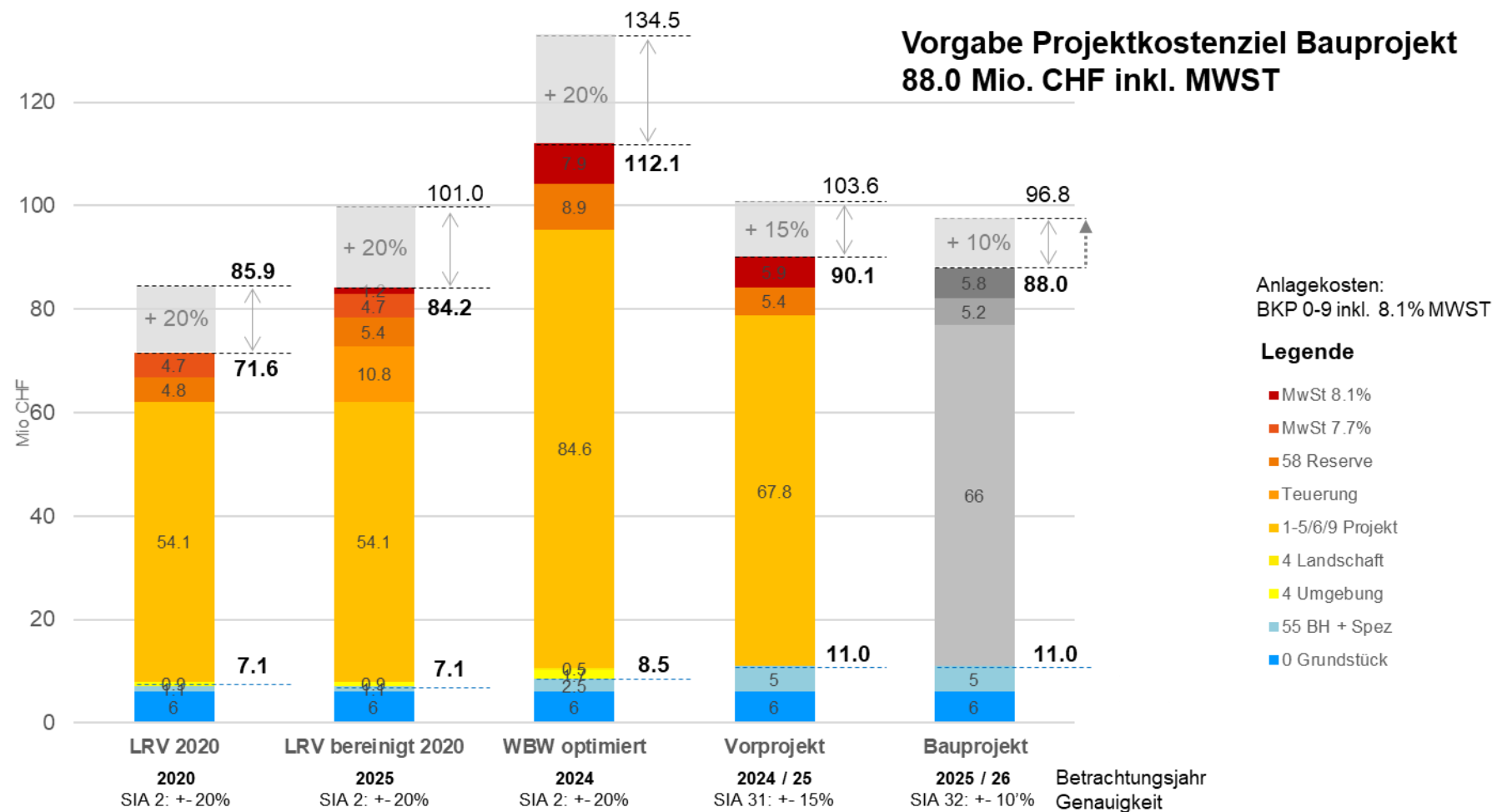
Im Namen des Landrats

Der Präsident:

Die Landschreiberin:

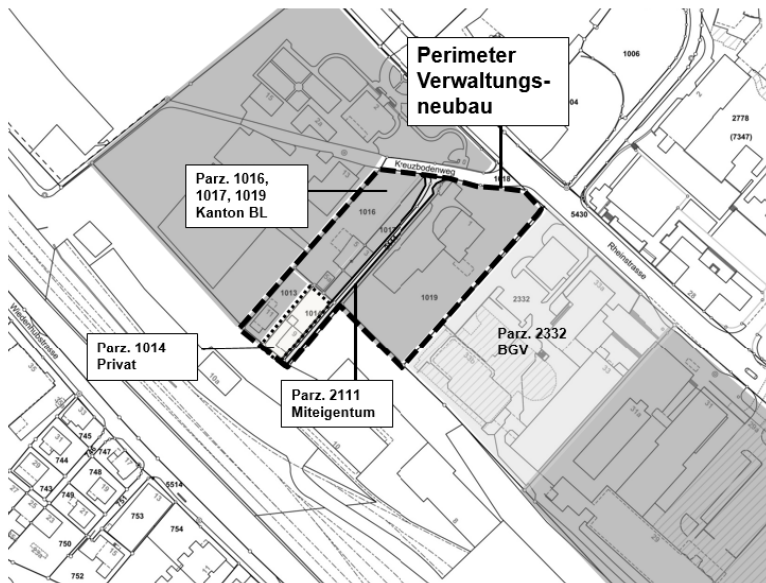
Anhang A

Projektkostenentwicklung

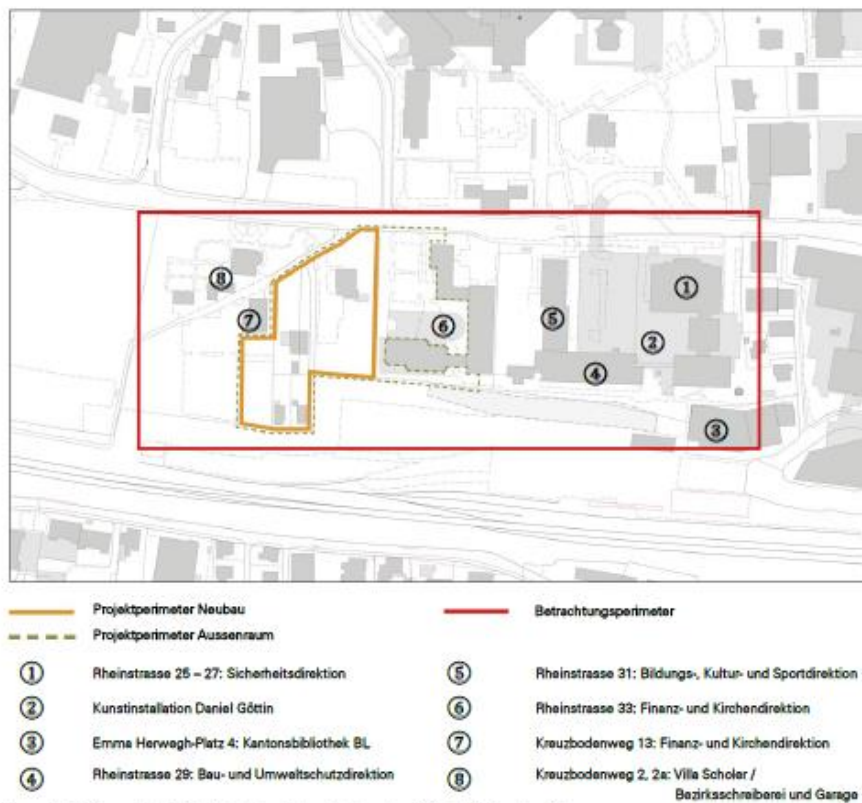


Anhang B

Perimeter Machbarkeitsstudie Landratsvorlage 2020



Perimeter Projektwettbewerb (Projektperimeter Neubau, Projektperimeter Aussenraum, Betrachtungsperimeter)



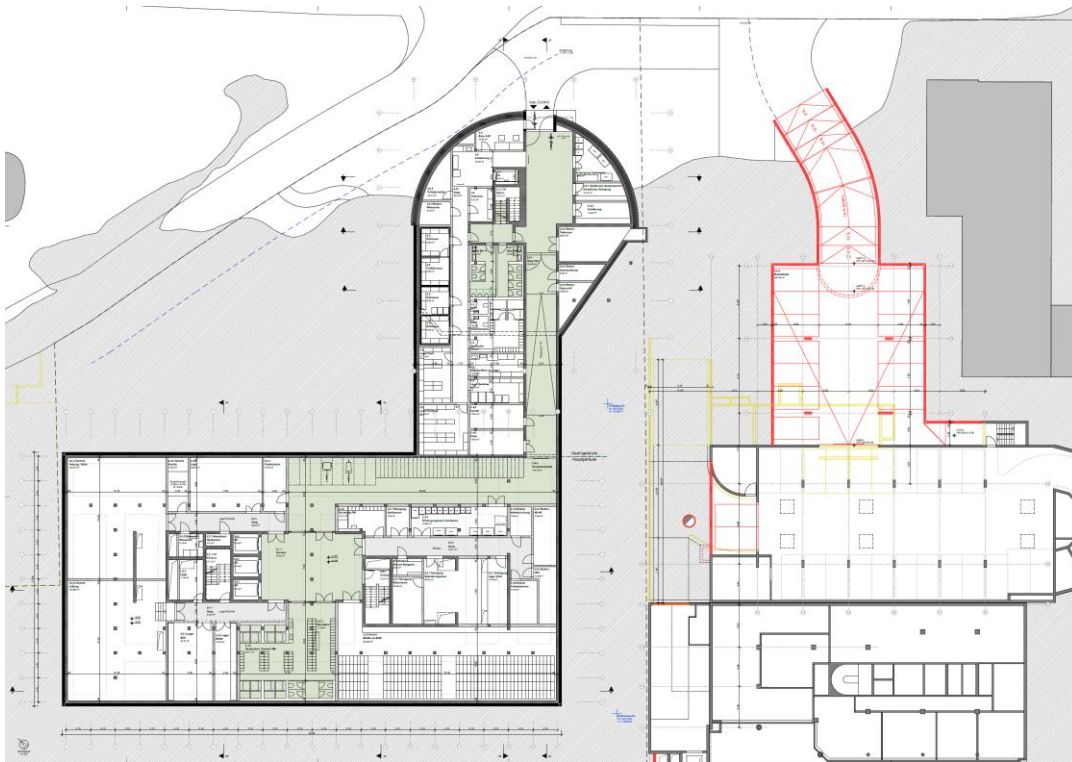
Ausschnitt Grundplan Stadt Liestal mit den Perimetern (Quelle: Geoview BL)

Der Perimeter wird in drei Betrachtungsebenen mit zunehmendem Präzisionsgrad der Planungsanforderungen gefasst:

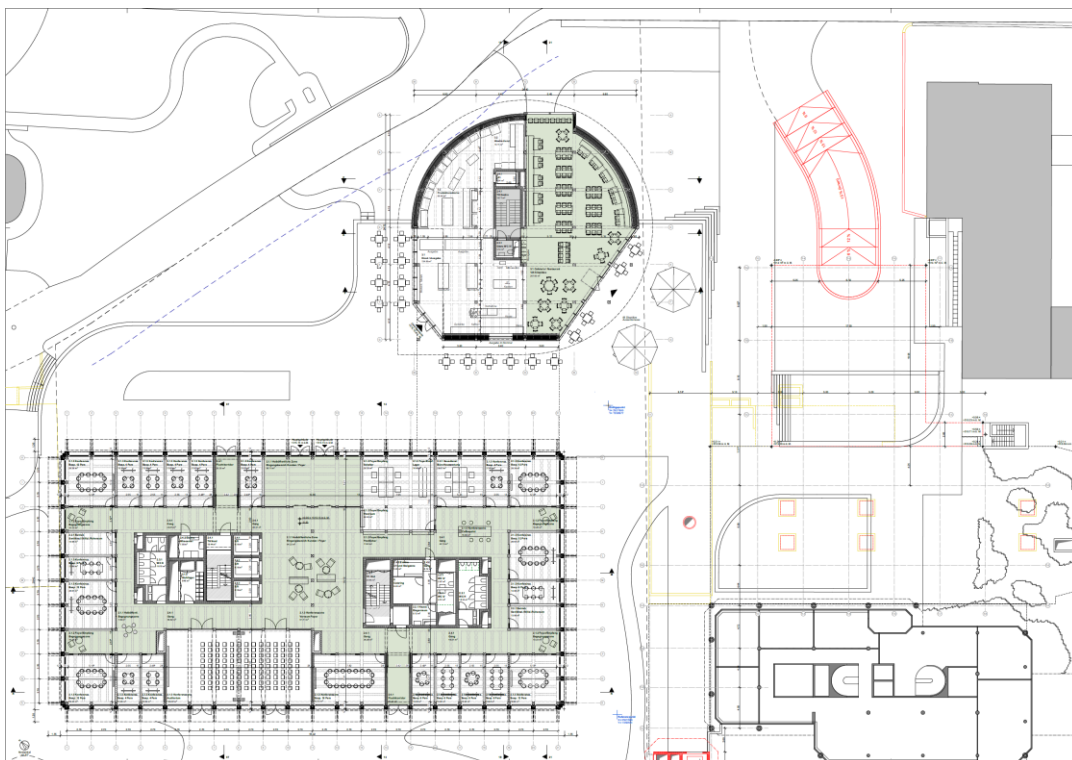
- Betrachtungsperimeter (konzeptionelle Ebene)
- Projektperimeter Aussenanlage (Freianlagenplanung und Erschliessung)
- Projektperimeter Neubau (ober- und unterirdischer Planungsspielraum)

Anhang C

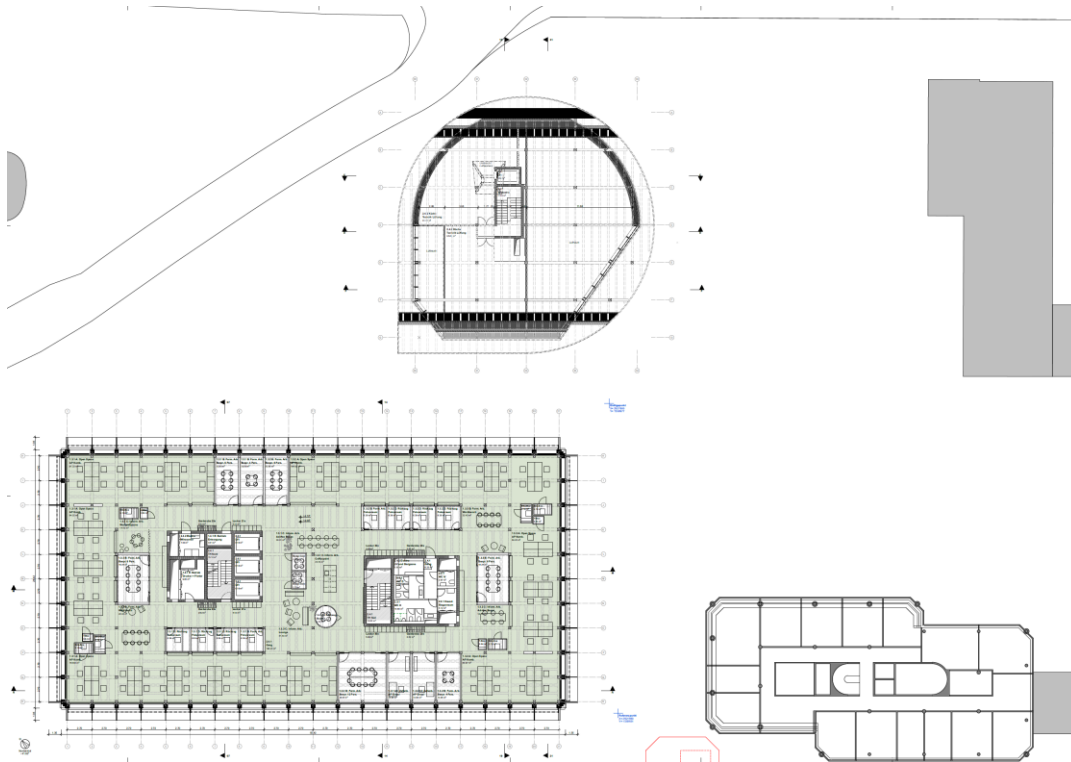
Grundriss Vorprojekt Untergeschoss



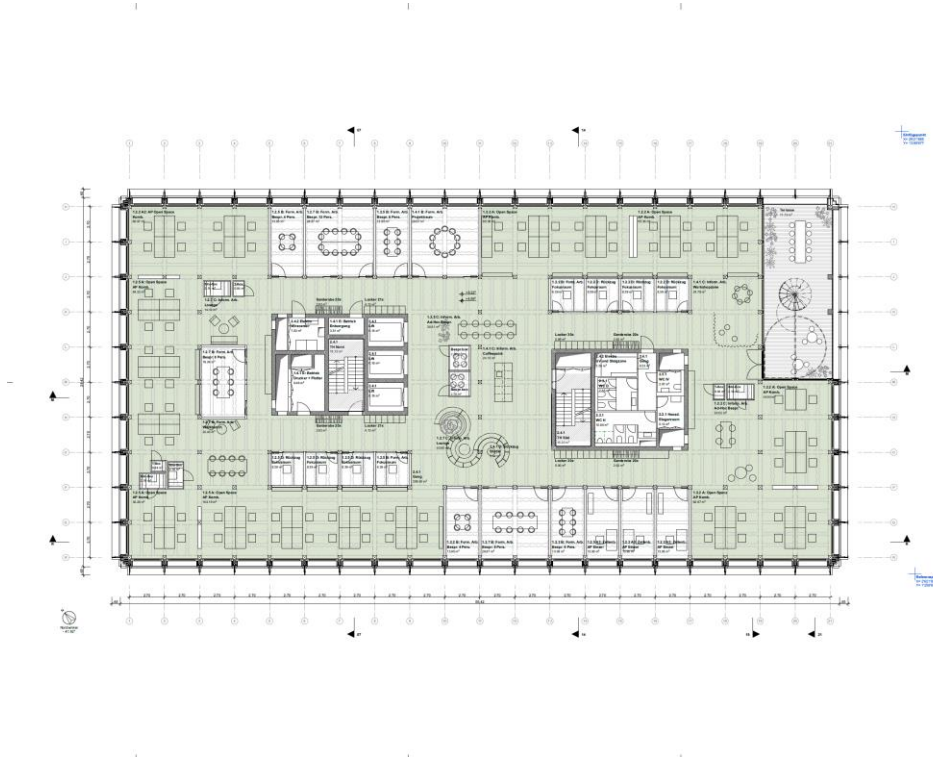
Grundriss Vorprojekt Erdgeschoss



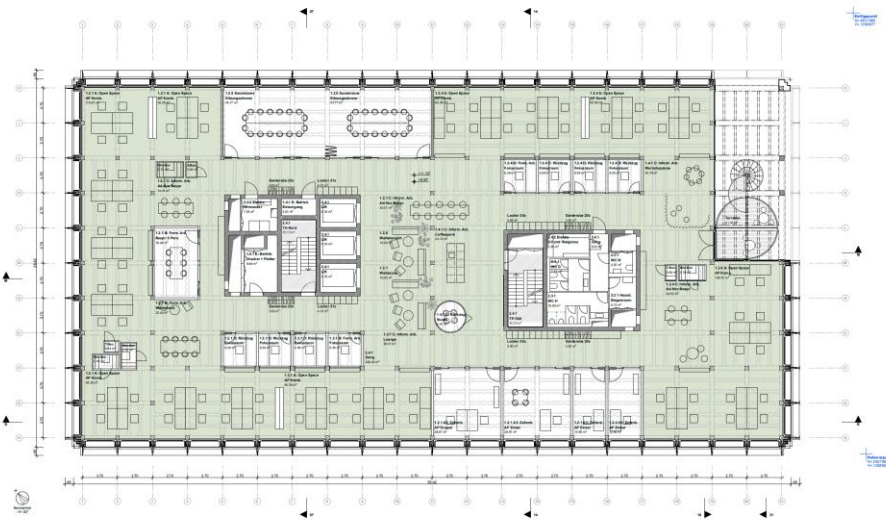
Grundriss Vorprojekt 1. Obergeschoss



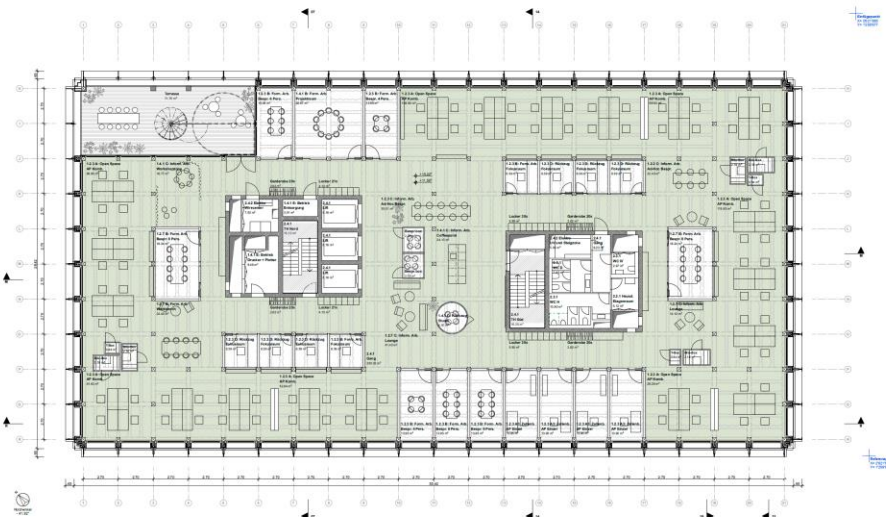
Grundriss Vorprojekt 2. Obergeschoss



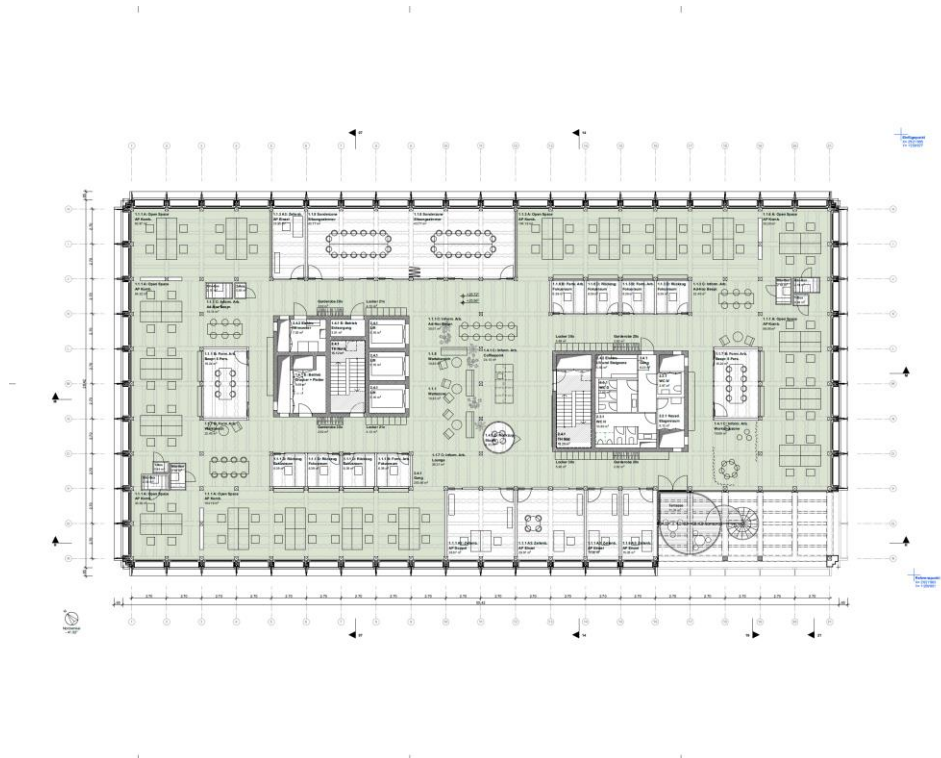
Grundriss Vorprojekt 3. Obergeschoss



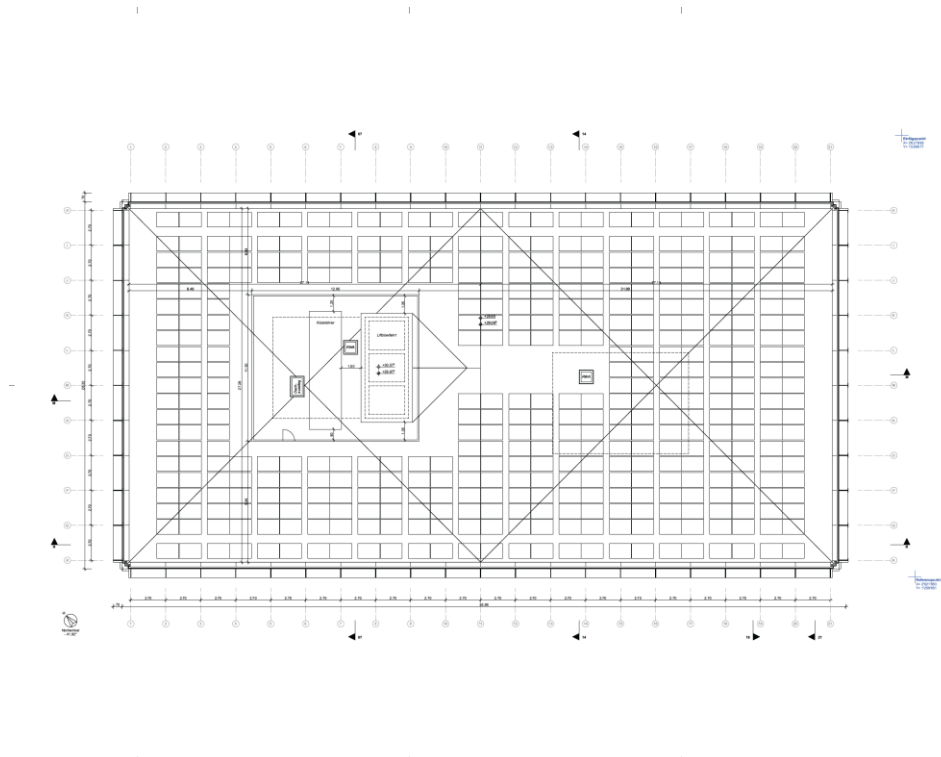
Grundriss Vorprojekt 4. Obergeschoss



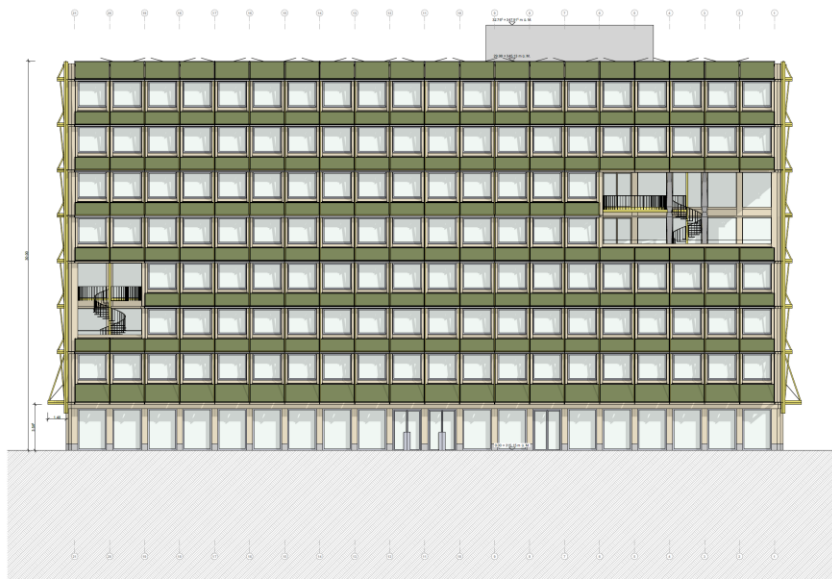
Grundrisse Vorprojekt 7. OG



Grundriss Vorprojekt Dachgeschoss



Ansicht Gebäude Nordost



Ansicht Gebäude Südost

