

Beschluss des Landrats vom 30.11.2023

Nr. 261

15. Erhöhung Rahmenausgabebewilligung, Gebäudeunterhalt: 4-Jahresbudgetierung 2021-2024; Rahmenausgaben für Instandhaltung (IH) und Instandsetzung (IS) der kantonalen Liegenschaften

2023/477; Protokoll: mko

Kommissionspräsident **Thomas Eugster** (FDP) führt aus, dass mit dieser Vorlage dem Landrat eine Erhöhung des Rahmenkredits 2021-2024 für den Gebäudeunterhalt beantragt werde. Für die Instandhaltung werden gesamthaft CHF 8,25 Mio. und für die Instandsetzung gesamthaft CHF 40 Mio. beantragt. Drei Gründe werden für die Erhöhung angeführt:

Erstens: Die bauliche Zustandsanalyse des kantonalen Immobilienportfolios im Jahr 2022 ergibt einen Zustands- zu Neuwert («Z/N-Wert») von 0,79. Um mittelfristig den angestrebten Z/N-Wert von 0,85 zu erreichen und den Unterhaltsrückstau abzubauen, werden mehr Mittel für Instandhaltung und Instandsetzung benötigt.

Zweitens: «Umwelt & Klima» ist ein Themenschwerpunkt in der kantonalen Langfristplanung 2023–2032, dem Aufgaben- und Finanzplan 2023–2026 und der kantonalen Areal- und Immobilienstrategie. Der Kanton Basel-Landschaft strebt beim eigenen Gebäudebestand das Ziel «Netto Null Treibhausgasemissionen bis 2040» an.

Drittens ist eine Anpassung des Gebäudebestands an aktuelle gesetzliche Vorgaben (Gebäude- und Brandschutz sowie Erdbebensicherheit) zur Verringerung der Werkeigentümerhaftung erforderlich.

Die Kommission war sich einig, dass die Instandhaltung und Instandsetzung von Gebäuden notwendig seien. Ein Teil der Kommission äusserte jedoch auch sehr deutliche Kritik: Im Jahr 2023 sei bei der Instandsetzung kumuliert bereits mehr Geld ausgegeben worden, als für die gesamten vier Jahre budgetiert war. Die Verwaltung dürfe nicht mehr Mittel ausgeben, als im Budget eingestellt seien. Eine Erhöhung des Rahmenkredits hätte zu einem früheren Zeitpunkt beantragt werden können, da sich bereits 2021 gezeigt habe, dass das Budget nicht eingehalten werden könne. Die Direktion entschuldigte sich dafür, dass die Vorlage dem Landrat nicht früher unterbreitet worden sei und erklärte, dies sei auch dem Arbeitseifer geschuldet. Nicht alle für 2023 vorgesehenen Mittel seien ausgegeben worden, sondern es handle sich um geplante Vorhaben, die zur Umsetzung bereit seien. Zudem habe der Landrat den Auftrag erteilt, die im Investitionsprogramm eingestellten Mittel besser auszuschöpfen, was die Direktion herausgefordert habe. Die Ausschöpfung sei möglich, indem das Geld für Instandsetzungen eingesetzt werde, die ohnehin erfolgen müssten. In der Vergangenheit sei infolge des Stellenabbaus nicht ausreichend Personal vorhanden gewesen, um zusätzliche Projekte überhaupt umsetzen zu können. Mit dem Aufgaben- und Finanzplan 2021-2024 bewilligte der Landrat zusätzliche Stellen im Projekt- und Baumanagement und im bautechnischen Unterhalt. Die Suche nach Personal habe eine gewisse Zeit in Anspruch genommen. Zudem bräuchten Projekte einen längeren Vorlauf als in der Privatwirtschaft. Mit dem Rahmenkredit 2021-2024 seien nicht mehr Mittel beantragt worden, weil befürchtet wurde, dass die zusätzlichen Mittel nicht ausgeschöpft werden könnten.

Ein anderer Teil der Kommission wies darauf hin, dass der Kanton nun die Folgen der Sparrunden vor zehn Jahren sehe. Die Sparrunden hätten nicht wirklich zu Einsparungen geführt, sondern zu einer Verzögerung der Investitionen. Zudem habe der Landrat in den letzten Jahren immer moniert, dass die Investitionen nicht ausgeschöpft werden. Es wäre darum etwas widersprüchlich, würde der Landrat diese Vorlage nun ablehnen.

Ein Teil der Kommission erachtete es als wichtig, dass nicht mehr in Liegenschaften investiert werde, welche aufgrund der Realisierung des Verwaltungsneubaus nicht mehr benötigt und ver-

kauf würden. Es gebe viele Projekte, jedoch müssten diese sinnvoll sein. Die Verwaltung führte aus, dass der Instandsetzungsbedarf soweit als möglich heruntergefahren werde, wenn eine Totalsanierung, ein Verkauf oder ein Abriss anstehe. Zu Beginn jedes Projekts werde im Rahmen einer Standortbestimmung identifiziert, welche Liegenschaften unter dem Z/N-Wert von 0,85 liegen. Dann werde der Handlungsbedarf festgelegt.

Die Bau- und Planungskommission beantragt dem Landrat mit 9:3 Stimmen ohne Enthaltungen Zustimmung zum unveränderten Landratsbeschluss.

– *Eintretensdebatte*

Matthias Ritter (SVP) listet auf: Erhöhung der Rahmenausgaben – Instandhaltung zusätzlich CHF 8,25 Mio., Instandsetzung zusätzlich CHF 40 Mio. Die SVP-Fraktion bedauert sehr, dass der Regierungsrat erst jetzt mit diesen Mehrausgaben kommt. Sie versteht, dass mehr in die Liegenschaften investiert werden muss. Im Jahr 2020 kritisierte die SVP bereits, dass damals nicht alles ausgeschöpft wurde. Es bleibt nun nichts Anderes übrig, als hier zuzustimmen. Es ist anzunehmen, dass bereits ein grosser Teil der Mittel ausgegeben wurde und dies nicht erst 2024 geschieht. Die SVP wird grossmehrheitlich der Erhöhung der Rahmenausgaben Instandhaltung bis Ende 2024 für CHF 8,25 Mio. und der Instandsetzung bis Ende 2024 von CHF 40 Mio. zustimmen.

Urs Kaufmann (SP) sagt, dass auch die SP-Fraktion den riesigen Bedarf an Unterhaltmassnahmen bei den kantonalen Gebäuden sehe. Sie war aber auch etwas erstaunt, dass die Erhöhung der Ausgabenbewilligung mit einem Verzug von mehreren Monaten beantragt wird, das Geld in einem Bereich aber schon längst ausgegeben ist. Die Direktion hat sich dafür – wie gehört – entschuldigt. Man sieht aber rückblickend auch die Fehler, die gemacht wurden, was eine Folge der Sparmanie war, die ab 2015 herrschte. Damals wurde das Personal undifferenziert abgebaut, respektive wurden die benötigten Stellen nicht bewilligt. Dies führte dazu, dass es die nötigen Projektleiter nicht gab. Der Finanzdirektor lacht, aber das führte damals dazu, dass die Projekte nicht aufgeleitet wurden und man sich nicht darum kümmern konnte. Entsprechend war die Rahmenausgabenbewilligung im Jahr 2020 viel zu tief angesetzt. Glücklicherweise wurde dieser Umstand auf Drängen der SP hin korrigiert und die entsprechenden Projektleiterstellen wurden bewilligt. So konnte man sich «dahinterklemmen», um den dringend notwendigen Unterhaltsbedarf in Angriff zu nehmen. Der Sanierungsstau holt einen nun ein, man muss reagieren, und entsprechend fehlt im Moment das Geld. Die SP-Fraktion sieht aber den grossen Bedarf und wird der Erhöhung der Ausgabenbewilligung zustimmen.

Rolf Blatter (FDP) beginnt mit einer kurzen Replik auf Urs Kaufmann. Wenn dieser meint, dass ein Sparprogramm aus dem Jahr 2015 sich auf die zu geringe Verfügbarkeit von Projektleitern im Jahr 2023 ausgewirkt habe, scheint das eine etwas komische Interpretation zu sein.

Nun aber zum Geschäft: Wie der Präsident bereits ausgeführt hatte, waren es drei wesentliche Gründe, die zu den Erhöhungen geführt hatten: Der Verhältnisswert vom Ist- zum Neuwert-Zustand, wobei man unter dem Zielwert von 0,85 liegt, weiter sind Umwelt- und Klimaprojekte eingeflossen und schliesslich auch Brandschutz- und Erdbebensicherheitsprojekte, die zudem einen Effekt haben auf die Werkeigentümerhaftung. In Prozent ausgedrückt: Die Erhöhung im Instandhaltungsbereich liegt bei über 20 %, die Erhöhung im Instandsetzungsbereich bei über 100 %. Letzteres scheint einigermaßen unwirklich, denn wie kann man zu 100 % neben der Schätzung liegen? Es wurden relativ spät zwei oder drei zusätzliche Projektleiter im Bereich Hochbau beigezogen, die die Projekte zusätzlich verarbeiten können. Es ist in der Tat so, dass die FDP-Fraktion in der Vergangenheit mehr als einmal den Regierungsrat bezüglich der Kosten ermahnt hatte, nachdem das Ziel, pro Jahr CHF 200 Mio. zu investieren – zur Hälfte im Tief- und zur Hälfte im Hochbau – in vielen der vergangenen Jahre nicht erreicht wurde. Es ist löblich und richtig, dass er versucht, wie-

der auf die Spur zu kommen. Es ist aber wirklich schade, dass jetzt – Ende 2023 – der Nachtrag kommt, zu dem man eigentlich nur noch Ja sagen kann, weil einiges von den Geldern, die man jetzt bewilligen wird, höchstwahrscheinlich schon ausgegeben ist. Die FDP-Fraktion wird der Vorlage zähneknirschend zustimmen.

Stephan Ackermann (Grüne) sagt, dass seine Fraktion nicht zähneknirschend, sondern einstimmig dem Landratsbeschluss zustimmen werde. Es wurde bereits darüber gestritten, ob und wann der Regierungsrat den Landrat bzw. die Bau- und Planungskommission über eine Budgetüberschreitung informieren solle. Das hat man hinter sich. Es ist unschön, dass hier das Budget überschritten wird. Man möchte auch festhalten, dass es sich um Ausgaben im Rahmen der Instandhaltung und Instandsetzung von kantonalen Liegenschaften handelt. Also um Investitionen, die man schon in der Vergangenheit hätte tätigen können, oder spätestens in Zukunft machen muss – und somit ist für die Grüne/EVP-Fraktion die Gegenwart kein schlechter Zeitpunkt, um diese Investitionen zu tätigen. Das wird jetzt vorangetrieben – und das ist gut so. Deshalb kann dem Antrag zugestimmt werden, ohne den Zähnen zu schaden. Das gibt zudem die Möglichkeit für das gute Baselbieter Gewerbe (das Florian Spiegel evtl. ja auch vertritt), Aufträge anzunehmen und seine Arbeit zu tun.

Das Vorliegende ist für **Simon Oberbeck** (Die Mitte) ein ordnungspolitischer Sündenfall und ist in Zukunft zu vermeiden. Bei allem Arbeitseifer sollte man nicht vergessen, dass es dafür Beschlüsse braucht. Die Entschuldigung, die vorgebracht wurde, nimmt seine Fraktion zur Kenntnis und akzeptiert sie. Der Entschuldigung muss aber auch der Tatbeweis folgen, dass es bei der nächsten Rahmenausgabenbewilligung, die es vermutlich geben wird, nicht nochmal passiert. Und dass man, sollte es nochmal passieren, zeitig damit kommt. Die Mitte-Fraktion wird zustimmen – ob zähneknirschend oder nicht, sei dahingestellt.

Die Vorredner von **Margareta Bringold** (GLP) haben schon alles gesagt. Die GLP-Fraktion wird dem Antrag zustimmen.

Peter Riebli (SVP) hat nun relativ oft gehört, weshalb mehr Geld ausgegeben wurde, dass man es verstehe und es ein guter Moment sei, zu investieren. Darum geht es ihm eigentlich gar nicht. Es geht vielmehr um systemimmanente Probleme, die hier klar auf dem Tisch liegen. Einerseits sind Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten relativ einfach budgetierbar. Es sei denn, bei der Instandsetzung ist irgendein grosses Problem aufgetaucht, was aus den Unterlagen jedoch nicht hervorgeht. Es werden drei Gründe genannt, die schon bei der Budgetierung bekannt waren und nicht nachträglich als Begründung angeführt werden müssen. Man hätte es schon damals wissen und sehen können. Eine Budgetüberschreitung von 100 % bei der Instandsetzung ist im Prinzip inakzeptabel. Das ist die eine Seite; man muss bei der Budgetierung einfach ein bisschen genauer hinschauen. Es ist ja okay, als einen der Gründe die Bauteuerung von 4,5 % im Jahr 2023 anzugeben. 4,5 % liegen aber doch weit entfernt von den 100 %, um die das Budget überschritten wurde.

Dass man so stark danebenliegt, damit zu begründen, man habe zu wenig Mitarbeiter und Projektleiter, wirft die Frage auf, was denn die anderen Projektleiter gemacht haben, wenn die zwei Neuen gleich viel machen wie alle anderen Bisherigen. Eine Überschreitung von 100 % heisst doch nichts anderes, als dass die zwei genau so viel gemacht haben wie alle anderen zusammen. Diese Argumente geben Peter Riebli doch etwas zu denken. Es geht nicht darum, dass bereits ausgegebenes Geld bewilligt werden muss. Mit diesem Vorgehen ist er einverstanden, und seine Fraktion wird wohl grossmehrheitlich zustimmen. Es geht ihm um den Meccano, denn so etwas ist keine saubere Budgetierung. Was fehlt, ist eine saubere Immobilienstrategie des Kantons. Das fällt immer stärker auf, man sieht es bei den Leergebäuden, die seit Jahren zu einem relativ hohen

Zins gemietet werden, aber nicht besetzt sind. Man sieht es daran, dass zusätzliche Räumlichkeiten gemietet werden, ohne dass die leeren zuvor ausgefüllt wurden, wenn es irgendwo wieder Platzbedarf gibt. Solche Sachen sind der SVP sauer aufgestossen. Sie wird deshalb mit einem Vorstoss versuchen, dem Kanton eine saubere Immobilienstrategie zu verpassen. Trotzdem wird die Fraktion mehrheitlich zustimmen. Noch ein kleiner Hinweis: Man sollte kein Geld ausgeben, bevor es bewilligt ist. Dies für die Zukunft.

Urs Kaufmann (SP) möchte zu den Aussagen von Peter Riebli einen Kontrapunkt setzen. Es war nun wirklich eine Folge des Personalmangels, der beim Hochbauamt geherrscht hat. Dies wurde mit der Personalabbaustrategie wissentlich in Kauf genommen. Das Hochbauamt musste in der Folge bei den zahlreichen anstehenden Projekten Prioritäten setzen – beiden grossen Projekten wie den Umbau der ehemaligen Fachhochschule oder den vielen Sekundarschulprojekten. Für das, was im Rahmen der Rahmausgabenbewilligung erledigt werden musste, fehlten die Leute. Deshalb ging man natürlich auch im Jahr 2020 mit viel zu wenig Geldmitteln ins Rennen. Jetzt, wo die Leute nach langem Suchen und den langen Bewilligungsprozessen endlich gefunden werden konnten, kam das Ganze zum Laufen und kann nun korrigiert werden. Das darf man nun nicht schönreden und dem Hochbauamt Vorwürfe machen. Urs Kaufmann findet es ebenfalls gut, wenn es eine gute Immobilienstrategie gibt. In diesem Fall jedoch lag der Grund bei der Personal-Sparmanie.

Der Kanton hat laut Regierungsrat **Isaac Reber** (Grüne) in der Tat viele Liegenschaften, insgesamt beläuft sich das Vermögen auf über CHF 2 Mrd. Diese müssen instandgehalten und auch instandgesetzt werden, nebst allem, was man sonst noch macht – insbesondere erneuern und neu bauen. Das Schöne dabei ist, dass diese Investitionen stets Investitionen in die Zukunft sind. Man schafft einen Gegenwert, indem man die Liegenschaften fit hält für die Zukunft. Das ist grundsätzlich ein positiver Impact und geht insofern finanziell auf, als dabei ein Gegenwert entsteht – weil es eben kein Konsum, sondern eine Investition ist.

Zweitens ist festzuhalten, dass man auch in Sparzeiten nie vorgehabt hatte, bei den Investitionen zu sparen. Das Ziel, CHF 200 Mio. netto pro Jahr zu investieren, wurde seit 2012 konstant aufrechterhalten und nie reduziert. In der Tat ist es allerdings so, dass es für die Umsetzung Ressourcen braucht. Das wurde vom Regierungsrat erkannt und auch entsprechend im Parlament zum Ausdruck gebracht. Es wurden einige Stellen zusätzlich benötigt, um die Projekte voranzutreiben. Das braucht immer auch einen gewissen Vorlauf. Es hat Isaac Reber sehr gefreut, dass man die Stellen erhalten hatte und nun leistungsfähig unterwegs ist. Jetzt liefern wir tatsächlich – und das ist der Grund, weshalb man nun die Erhöhung des Rahmens beantragt, der von 2021 bis 2024 gilt.

Ungeschminkt und deutlich soll bekräftigt werden, dass zu Recht kritisiert wird, dass die Vorlage zu spät kommt. Man hätte sie schon Anfang Jahr bringen sollen. Diese Kritik nimmt er entgegen und er nimmt sie ernst. Es macht aber unbestritten Sinn, dass die Gebäude unterhalten werden, damit sie auch in Zukunft einen guten Nutzen liefern können. Dies meint er auch in der Kommission so gehört zu haben.

Noch ein Wort zur Immobilienstrategie, die zur Vorlage beigetragen hat oder sogar ein Mitgrund ist: Unter Einbezug der Finanzdirektion und der Volkswirtschaftsdirektion wurde im letzten Jahr eine Immobilienstrategie erarbeitet und in Kraft gesetzt. Er meint, dass diese «verhebt». Sie setzt darauf, dass mit dem grossen Bestand nachhaltig umgegangen und dafür gesorgt wird, dass die Gebäude fit sind und bleiben. Und dass keine Gebäude saniert werden, die kurz darauf gar nicht mehr benötigt werden. Genau dafür gibt es die Strategie. Es ist richtig und wurde zu Recht kritisiert, dass man angesichts der Menge an Liegenschaften strategisch unterwegs sein muss. Dabei hilft einem die Strategie.

Eintreten ist unbestritten.

– *Detailberatung Landratsbeschluss gemäss Kommission*

Keine Wortmeldungen.

– *Rückkommen*

Es wird kein Rückkommen verlangt.

– *Schlussabstimmung*

://: Mit 80:1 Stimmen bei 1 Enthaltung wird dem Landratsbeschluss zugestimmt.

Landratsbeschluss

betreffend Erhöhung Rahmenausgabebewilligung, Gebäudeunterhalt: 4-Jahresbudgetierung 2021-2024; Rahmenausgaben für Instandhaltung (IH) und Instandsetzung (IS) der kantonalen Liegenschaften

vom 30. November 2023

Der Landrat des Kantons Basel-Landschaft beschliesst:

1. *Für die Instandhaltung der kantonalen Liegenschaften wird für 2021–2024 eine Erhöhung der neuen einmaligen Rahmenausgabe (Erfolgsrechnung) um 8'250'000 Franken auf 58'550'000 Franken bewilligt.*
 2. *Für die Instandsetzung der kantonalen Liegenschaften wird für 2021–2024 eine Erhöhung der neuen einmaligen Rahmenausgabe (Investitionsrechnung) um 40'000'000 Franken auf 80'000'000 Franken bewilligt.*
 3. *Ziffer 1 und 2 dieses Beschlusses unterstehen der fakultativen Volksabstimmung gemäss § 31 Abs. 1 Bst. b der Kantonsverfassung.*
-