



Vorlage an den Landrat des Kantons Basel-Landschaft

Titel: Beantwortung Interpellation [2012/371](#) von Landrat Michael Herrmann vom 29. November 2012 zum Stand der Arbeiten beim Neubau FHNW-Campus Muttenz

Datum: 26. Februar 2013

Nummer: 2012-371

Bemerkungen: [Verlauf dieses Geschäfts](#)

Links:

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



2012/371

Kanton Basel-Landschaft

Regierungsrat

Vorlage an den Landrat

Beantwortung Interpellation [2012/371](#) von Landrat Michael Herrmann vom 29. November 2012 zum Stand der Arbeiten beim Neubau FHNW-Campus Muttenz

vom 26. Februar 2013

1. Ausgangslage

Am 29. November 2012 reichte Landrat Michael Herrmann die Interpellation 2012/371 betreffend Stand der Arbeiten beim Neubau FHNW-Campus Muttenz mit folgendem Wortlaut ein:

Bis 2016 soll das Grossprojekt FHNW-Campus Muttenz bezugsbereit sein. Der Landrat hat am 20. Mai 2010 zusammen mit dem Projektierungskredit (2009-384) entschieden, ein Kostendach für das Projekt bei maximalen CHF 300 Mio. festzusetzen.

In diesem Zusammenhang möchte ich dem Regierungsrat folgende Fragen stellen, für deren schriftliche Beantwortung ich im Voraus bestens danke.

- 1. Ist das Projekt weiterhin im Zeitplan, damit die FHNW rechtzeitig den Campus beziehen kann?*
- 2. Wurde die Abnahmeverpflichtung durch die FHNW bei einer allfälligen Bauverzögerung sichergestellt (Ziffer 5 des LRB)?*
- 3. Wie wird sichergestellt, dass das vom Landrat verbindlich vorgegebene Kostendach von CHF 300 Mio. eingehalten wird?*
- 4. Wie sieht die derzeitige Wirtschaftlichkeitsberechnung des Projekts aus, insbesondere unter dem Gesichtspunkt der durch den Staatsvertrag festgeschriebenen marktgerechten Verzinsung resp. der zu erwartenden Mietzinseinnahmen?*

2. Einleitende Bemerkungen

Ausgangslage

Nach umfangreichen Vorarbeiten, Machbarkeitsstudien und einer Arealplanung, welche schlussendlich zum "Masterplan Polyfeld Muttenz" geführt haben, wurde per 15. Dezember 2009 die LRV [2009/384](#) Neubau Fachhochschule Nordwestschweiz im Polyfeld Muttenz; FHNW-Campus Muttenz Projektierungskredit / Landerwerb dem Landrat überwiesen.

Im Rahmen der Vorlage zum Projektierungskredit wurden die Gesamtinvestitionskosten aufgrund der Machbarkeitsstudien auf CHF 370 Mio. +/- 20% geschätzt. Explizit als nicht enthalten beschrieben wurden u.a. Beteiligungskosten am Polyfeld, Provisorien (FHNW, Sportanlagen, Parkplätze), sowie Altlasten- / Abfallentsorgungen etc.

Im 20. Mai 2010 hat der Landrat den Anträgen zugestimmt, dabei aber zwei zusätzliche Beschlüsse formuliert:

5. Der Regierungsrat wird beauftragt, in geeigneter Weise sicherzustellen, dass die Abnahmeverpflichtung der FHNW für die in Muttenz geplanten Räumlichkeiten über die im Staatsvertrag festgelegte Zehnjahresfrist hinaus verlängert wird.

6. Das Projektentwicklungsverfahren ist so auszugestalten und zu optimieren, dass beim Neubau FHNW eine Wirtschaftlichkeit (zur Zeit 7%, wird gemäss Staatsvertrag regelmässig überprüft) langfristig gegeben ist. Die Kosten des Projekts werden dementsprechend mit einer Genauigkeit von +/- 20% im Rahmen von CHF 300 Mio. festgesetzt.

Die Kostenvorgabe im LRB 2009/384 liegt demnach bei CHF 300 Mio. \pm 20% (inkl. 7.6% MwSt.) respektive MwSt.- und teuerungsbereinigt bei 303.9 Mio. +/- 20% (inkl. 8% MwSt.) und bei einem Mietertrag von 7%. Unter Berücksichtigung der phasengerechten Ungenauigkeit von +/- 20% ergibt dies eine Bandbreite von CHF 240 - 360 Mio., wobei der Beschluss Nr. 6 einer Reduktion der in der Projektierungskreditvorlage angegebenen Gesamtinvestitionskosten um knapp 20% gleichkommt.

Projektentwicklung

Aufgrund dieses Beschlusses Nr. 6 musste das Programm nochmals eingehend überprüft werden. Es mussten Abstriche im Bereich der Aussensportanlagen, sowie nach weiteren Studien und Projektvergleichen, eine deutliche Verschärfung der Rahmenbedingungen, wie z.B. höhere Dichte der Flächennutzung, vorgenommen werden. Nach dieser Überarbeitung konnte das Wettbewerbsverfahren mit einer Verzögerung von ca. 5 Monaten mit einer klaren "Design to Cost" Vorgabe gestartet und im Mai 2011 mit der Auswahl des Projektes "Kubuk", das die Anforderungen weitaus am besten erfüllte, abgeschlossen werden. Das Projekt wurde am 1. September 2011 der Bau- und Planungskommission des Landrats vorgestellt, wobei eine Erstellung bis Ende 2016 mit anschließendem Mieterausbau und Eröffnung im Herbst 2017 vorgesehen war.

Die Vorprojektphase konnte im Juni 2012 mit der Genehmigung durch den Steuerungsausschuss abgeschlossen und die Phase Bauprojekt begonnen werden. Per Ende 2012 ist ca. 50% der Bauprojektplanung erbracht.

3. Stellungnahme des Regierungsrats zu den einzelnen Fragen

1. Ist das Projekt weiterhin im Zeitplan, damit die FHNW rechtzeitig den Campus beziehen kann?

Vorbehältlich der Baukreditgenehmigung durch den Landrat und der Erteilung der Baubewilligung, beides voraussichtlich im 1. Quartal 2014, kann der Bau nach aktuellem Zeitplan per Ende 2017 abgeschlossen werden. Anschliessend findet die Inbetriebnahme und der Bezug durch die FHNW statt. Die Eröffnung ist somit auf das Herbstsemester 2018 KW 38 möglich. Dieser Terminplan ist aufgrund der Komplexität des Projekts und der grossen Projektsumme immer noch anspruchsvoll. Er ist auf allen Stufen der Projektorganisation mit der FHNW abgesprochen und akzeptiert.

2. Wurde die Abnahmeverpflichtung durch die FHNW bei einer allfälligen Bauverzögerung sichergestellt (Ziffer 5 des LRB)?

Die Sicherstellung ist erfolgt. Der Präsident des Fachhochschulrates Dr. h.c. Peter Schmid hat mit Schreiben vom 31. August 2010 "das Einverständnis im Namen der FHNW zur später als geplanten Übergabe des Gebäudes" schriftlich bestätigt. Diese Bestätigung hat nach wie vor Gültigkeit.

3. Wie wird sichergestellt, dass das vom Landrat verbindlich vorgegebene Kostendach von CHF 300 Mio. eingehalten wird?

Mit Abschluss der Phase 31 Vorprojekt, für die der Generalplaner ein "Vorprojekt plus" ausgearbeitet und einen Genauigkeitsgrad von +/- 12% gewährt hat, liegen die Kosten bei CHF 312.2 Mio. +/- 12% und damit deutlich innerhalb der im Beschluss Nr. 6 verlangten Bandbreite von CHF 300 Mio. +/- 20%.

Projektstand	LRV 15. Dezember 2009	LRB 2009/384 10. Mai 2010	LRB 2009/384** teuerungs- und MwSt bereinigt per Juni 2012	KS zum VP+ GP-Team Stand Juni 2012
Genauigkeit	+/- 20.0%	+/- 20.0%	+/- 20.0%	+/- 12.0%
Totalkosten inkl. MwSt*	370.9 Mio	300.0 Mio	303.9 Mio	312.2 Mio
Inkl. MwSt	7.60%	7.60%	8.0%	8.0%
obere Bandbreite	448.7 Mio	360.0 Mio	364.7 Mio	346.5 Mio
untere Bandbreite	299.1 Mio	240.0 Mio	243.1 Mio	277.9 Mio

* Inkl. Land, Parkierung und Unvorhergesehenes, wobei der Landanteil ab VP ohne Bandbreite betrachtet wird.

** Preisbasis April 2009 Baupreisindex NWCH Hochbau 118.3 (Basis Okt 1998);

- Seit LRB Erhöhung Index um 1.1 Punkte

- Seit LRB Erhöhung MwSt und 0.4% auf 8%

Dieses sehr anspruchsvolle Kostenziel konnte bisher und wird auch künftig nur durch ein konsequentes Kostenmanagement mit wiederkehrenden Spar- und Reduktionsrunden erreicht werden.

Die Prüfung der Kosten durch den bauherrenseitig beauftragten externen Kostenplaner hat die Richtigkeit und Vollständigkeit der Kostenschätzung bestätigt. Dabei werden die Kostenangaben explizit als marktgerecht bezeichnet. Ein Vergleich der ausgewiesenen Kostenkennwerte des Projekts durch den ebenfalls bauherrenseitig beauftragten Bautreuhänder mit einem gerade fertiggestellten Fachhochschulprojekt ergibt folgenden Befund: "Der Vergleich der Kostenkennwerte bestätigt unseren Eindruck, dass das vorliegende Projekt sehr kostengünstig ist. Für diese vorteilhaften Kostenkennwerte gibt es einerseits strukturelle, architektonische Gründe: Hohe Flächeneffizienz, hohe bauliche Dichte, vorteilhaftes Verhältnis Volumen/Gebäudehülle. Andererseits tragen im kleineren Rahmen auch die einfache und funktionale Materialisierung sowie die optimierten Haustechnik- und Brandschutzkonzepte dazu bei."

Die Einführung eines Kostendaches hätte weitreichende Konsequenzen für den Projektverlauf (Termin, Kosten, Qualität) und wäre nur durch Abstriche beim Raumprogramm möglich. Die aktuelle Projektierung müsste für einen redimensionierten Neubau in der Phase Bauprojekterarbeitung unterbrochen und teilweise wiederholt werden, was zu Zusatzkosten in der Projektierung und zu einer grossen zeitlichen Verzögerung führen würde. Am bestehenden Projekt wäre eine Redimensionierung sinnvollerweise nur durch die Reduktion um ein Geschoss möglich, was eine umfas-

sende Überarbeitung des Raumprogramms und eine Neuplanung des Projekts nach sich zöge. Dies würde zu einer deutlichen Reduktion des Angebots der FHNW und damit der Studien- und Arbeitsplätze am Standort Muttenz führen. Damit wäre die Abnahmegarantie der FHNW nicht mehr gültig, denn sie bezieht sich auf das vereinbarte Raumprogramm. Die FHNW könnte Angebote aus Muttenz abziehen und in einen andern Kanton verlegen. Soll der Standort Muttenz dennoch wie geplant betrieben werden, müsste die FHNW im Raume Muttenz anderweitig geeignete Flächen finden, was zu zusätzlichen Kosten (Investition und Betrieb) führen würde – dies bei weniger Synergieeffekten als im ursprünglichen Projekt Kubuk. Hochschulbauten sind aufgrund ihrer spezifischen Raumanforderungen zudem keine gängigen, leicht am Markt verfügbaren Objekte. Die Mietabgeltungen für ein solches Objekt würden zudem an Dritte und nicht als Erträge an den Kanton fließen.

4. *Wie sieht die derzeitige Wirtschaftlichkeitsberechnung des Projekts aus, insbesondere unter dem Gesichtspunkt der durch den Staatsvertrag festgeschriebenen marktgerechten Verzinsung resp. der zu erwartenden Mietzinseinnahmen?*

Dem im LRB formulierten Anliegen, das Projektentwicklungsverfahren so auszugestalten und zu optimieren, dass beim Neubau FHNW eine Wirtschaftlichkeit langfristig gegeben ist, kann nach heutigem Kenntnisstand entsprochen werden. Den Gesamtinvestitionskosten von ca. CHF 312.2 Mio. +/- 12% steht gemäss den aktuellen Berechnungen und Annahmen ein jährlicher Ertrag von brutto ca. CHF 17.4 Mio. gegenüber. Dieser Ertrag setzt sich zusammen aus der Mietabgeltung durch die FHNW (CHF 16'800'000), die Mietabgeltung für die Parkplätze (Standort Muttenz; CHF 350'000) sowie die Mieterträge aus der Drittnutzfläche im EG (620 m²; CHF 250'000).

Die Wirtschaftlichkeit ist beim aktuellen Stand von Kosten und Ertrag gegeben. Allerdings nicht mehr bei 7%, sondern bei einem Gleitzinssatz von zur Zeit 5.47%.

Das revidierte Mietzinsmodell mit Gleitzinssatz wurde dem Landrat mit Vorlage 2011/315 Ziffer 7.3 und Ziffer 6.2 in der vierkantonalen Beilage A dargelegt. Das Mietzinsmodell bildete eine der Grundlagen für die Berechnung des Globalbeitrags 2012-14. Der Leistungsauftrag und der Globalbeitrag wurden vom Landrat am 1. Dezember 2011 genehmigt. Das Mietzinsmodell wurde in der Interparlamentarischen Kommission behandelt und war dort unbestritten bzw. wurde explizit begrüsst.

Der Gleitzinssatz gilt für alle Neubauobjekte der FHNW in Kantonsbesitz; die Kapitalzinsberechnung basiert auf dem Zehnjahresdurchschnitt des Notenbankindex der achtjährigen Kassenobligationen und nicht wie bisher auf einem Fixum. Selbstverständlich kann eine Rendite von 7% nicht erreicht werden, wenn der Mietzins auf der Grundlage eines Gleitzinses von aktuell 5.47% festgesetzt ist. Dies wäre auch nicht im Sinn des Staatsvertrages.

Die Ertragsrechnung basiert auf den aktuellen Vereinbarungen in der Projektorganisation zwischen dem Kanton Basel-Landschaft und der FHNW, welche durch die Mitglieder des Fachausschusses Immobilien FIM der Trägerkantone bestätigt werden. Bis zum Abschluss des Bauprojekts soll ein Mietvertrag vorliegen, in dem die Ertragsberechnung verbindlich festgelegt wird.

Liestal, 26. Februar 2013

Im Namen des Regierungsrates
die Präsidentin: Pegoraro

der Landschreiber: Achermann