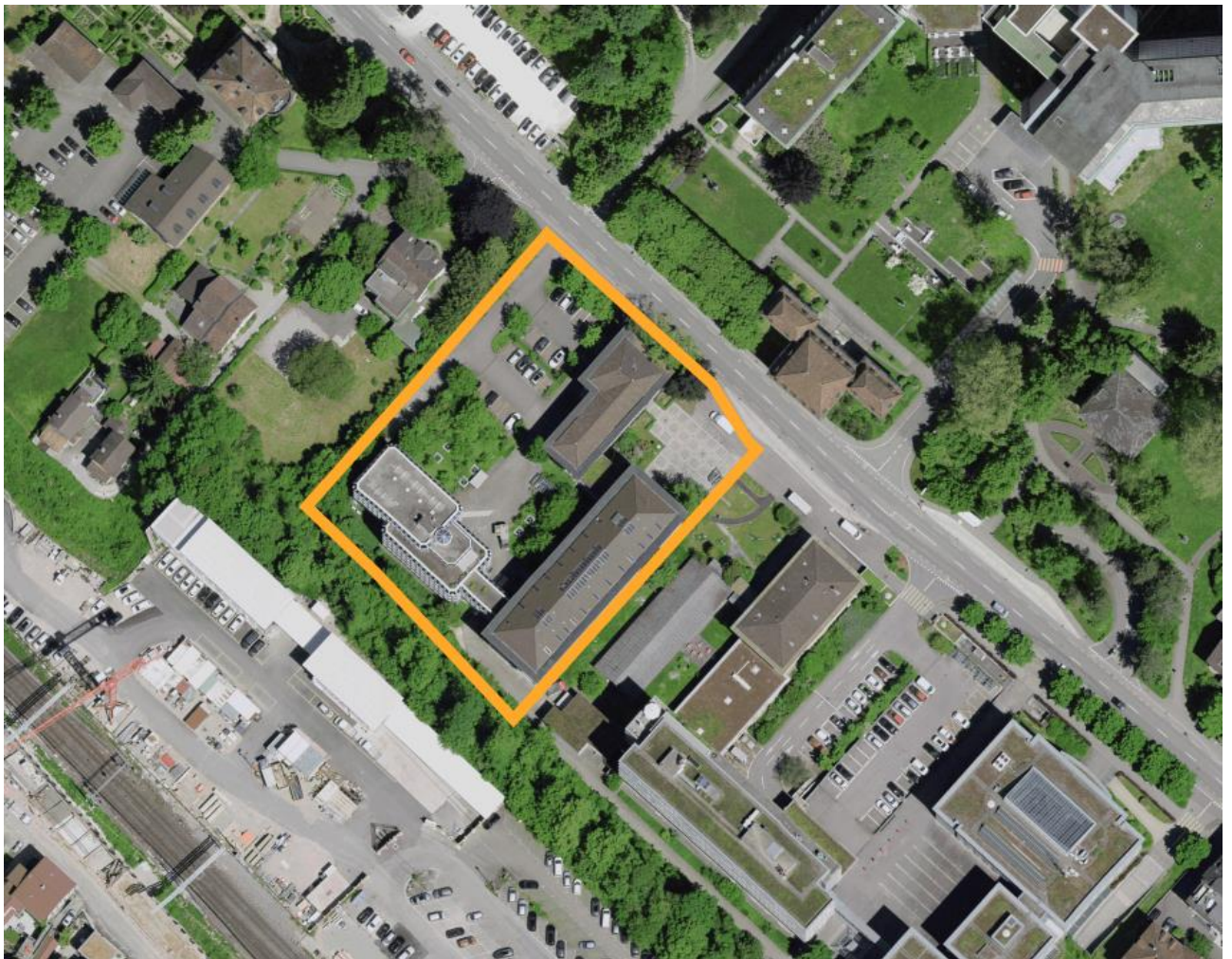


Vorlage an den Landrat

Ausgabenbewilligung für die Umwandlung der ins Finanzvermögen erworbenen Parzelle Nr. 2332 im Grundbuch Liestal vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen
2023/566

vom 31. Oktober 2023



1. Übersicht

1.1. Zusammenfassung

Basierend auf einer Absichtserklärung bezüglich Parzellentauschgeschäfte zwischen dem Kanton Basel-Landschaft (fortan Kanton) und der Basellandschaftlichen Gebäudeversicherung (fortan BGV) gemäss Regierungsratsbeschluss Nr. 2022-317 vom 15.2.2022, wurde der BGV durch den Kanton ein Kaufangebot über die Parzelle Nr. 2332 im Grundbuch Liestal unterbreitet.

Durch den Kauf der Parzelle Nr. 2332, Grundbuch Liestal, inklusive der Gebäude Rheinstrasse 33, 33a, 33b, durch den Kanton, können die Planungen zum Projekt «Optimierung Verwaltungsstandort Liestal» als grundbuchrechtlicher Eigentümer des Areals gezielter und einfacher vorangetrieben werden. Zudem kann der Kanton das Verwaltungscluster an der Rheinstrasse in Liestal eigentumsrechtlich vervollständigen und nachhaltig sichern. Der Kanton plant mit dem vom Landrat genehmigten Projekt «Optimierung Verwaltungsstandort Liestal» einen Neubau für die Verwaltung im Bereich Kreuzboden sowie die Sanierung der Liegenschaft Rheinstrasse 29. Diese Projekte werden zu einer Neubelegung der Liegenschaften im Verwaltungsareal führen. Im Rahmen der Vorlage für den Verwaltungsneubau und auch des Masterplans Rheinstrasse, stellte die Stadt Liestal gegenüber dem Kanton diverse Forderungen nach höherer Öffentlichkeit des Gesamtareals. Der Kanton sieht im Rahmen der laufenden Projekte die Möglichkeit, die entsprechenden Anliegen in die Projektierung einfliessen zu lassen, um einen Beitrag an eine qualitätsvolle Stadtentwicklung in Liestal zu leisten. Dies ist unter der Voraussetzung machbar, dass sich die betreffenden Grundstücke im Eigentum des Kantons befinden.

Die Bau- und Umweltschutzdirektion wurde mit dem Regierungsratsbeschluss Nr. 2022-1710 vom 15. November 2022 beauftragt, von der BGV die Parzelle Nr. 2332, Grundbuch Liestal, zum Verkehrswert von 30'930'000 Franken zu erwerben und anschliessend dem Landrat zur Umwandlung ins Verwaltungsvermögen zu unterbreiten.

Der Erwerb der Parzelle ins Finanzvermögen konnte erfolgreich absolviert werden. Die Umwandlung ins Verwaltungsvermögen wird mit gegenwärtiger Vorlage beantragt.

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	4
2.3.	Erläuterungen	4
2.4.	Strategische Verankerung / Bezug zum Regierungsprogramm (Referenz-Nr.) oder zur Langfristplanung	5
2.5.	Rechtsgrundlagen; Finanz- oder Planungsreferendum	5
2.6.	Finanzielle Auswirkungen	5
2.7.	Finanzhaushaltsrechtliche Prüfung	8
2.8.	Regulierungsfolgenabschätzung (§ 4 KMU-Entlastungsgesetz und § 58 Abs.1 Bst. e und e ^{bis} Geschäftsordnung Landrat)	8
3.	Anträge	8
3.1.	Beschluss	8
4.	Anhang	8

2. Bericht

2.1. Ausgangslage

Der Kanton plant mit dem vom Landrat genehmigten Projekt «Optimierung Verwaltungsstandort Liestal» einen Neubau für die Verwaltung im Bereich Kreuzboden sowie die Sanierung der Liegenschaft Rheinstrasse 29. Diese Projekte werden zu einer Neubelegung der Liegenschaften im Verwaltungsareal führen.

Im Rahmen der Vorlage für den Verwaltungsneubau und auch des Masterplans Rheinstrasse, stellte die Stadt Liestal gegenüber dem Kanton diverse Forderungen nach höherer Öffentlichkeit des Gesamtareals. Der Kanton sieht im Rahmen der laufenden Projekte die Möglichkeit, die entsprechenden Anliegen in die Projektierung einfließen zu lassen, um einen Beitrag an eine qualitätsvolle Stadtentwicklung in Liestal zu leisten. Dies ist unter der Voraussetzung machbar, dass sich die betreffenden Grundstücke im Eigentum des Kantons befinden.

Als Teil eines Tauschgeschäfts, basierend auf einer Absichtserklärung bezüglich Parzellentauschgeschäfte zwischen dem Kanton und der BGV, beschlossen mittels RRB Nr. 2022-317 vom 15.2.2022, wurde der BGV ein Kaufangebot über die Parzelle Nr. 2332, Grundbuch Liestal, unterbreitet. Die BGV nahm das Kaufangebot an, worauf der Regierungsrat das Geschäft mittels RRB Nr. 2022-1710 vom 15. November 2022 genehmigte und die Bau- und Umweltschutzdirektion beauftragte, die Parzelle von der BGV ins Finanzvermögen zu erwerben und anschliessend dem Landrat zur Umwandlung ins Verwaltungsvermögen zu unterbreiten. In der Folge wurde die Parzelle grundbuchrechtlich per 2. Dezember 2022 durch den Kanton erworben.

2.2. Ziel der Vorlage

Umwandlung der ins Finanzvermögen erworbenen Parzelle Nr. 2332, Grundbuch Liestal, vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen und somit buchhalterischer Vollzug der Bedingung gemäss RRB Nr. 2022-1710 vom 15. November 2022.

2.3. Erläuterungen

Durch den Kauf der Parzelle Nr. 2332, Grundbuch Liestal, durch den Kanton, können die Planungen zum Projekt «Optimierung Verwaltungsstandort Liestal» als grundbuchrechtlicher Eigentümer des Areals gezielter und einfacher vorangetrieben werden. Zudem kann der Kanton das Verwaltungscluster an der Rheinstrasse in Liestal eigentumsrechtlich vervollständigen und nachhaltig sichern. Der Kanton plant mit dem vom Landrat genehmigten Projekt «Optimierung Verwaltungsstandort Liestal» einen Neubau für die Verwaltung im Bereich Kreuzboden sowie die Sanierung der Liegenschaft Rheinstrasse 29. Diese Projekte werden zu einer Neubelegung der Liegenschaften im Verwaltungsareal führen. Im Rahmen der Vorlage für den Verwaltungsneubau und auch des Masterplans Rheinstrasse, stellte die Stadt Liestal gegenüber dem Kanton Forderungen nach besserer Durchwegung für Fussgänger und Velos, höherer Öffentlichkeit des Gesamtareals, besserer Platzgestaltung, koordinierter Parkierung etc. Der Kanton sieht im Rahmen der laufenden Projekte die Möglichkeit, diese Anliegen in die Projektierung einfließen zu lassen, um einen Beitrag an eine qualitätsvolle Stadtentwicklung in Liestal zu leisten. Dies ist unter der Voraussetzung machbar, dass sich die betreffenden Grundstücke im Eigentum des Kantons befinden. Diese Voraussetzung konnte mit dem absolvierten Kauf der Parzelle Nr. 2332, Grundbuch Liestal, erfüllt werden.

Zudem wurden seitens der Nutzer der durch den Kanton bislang von der BGV gemieteten Gebäude an der Rheinstrasse 33, 33a, 33b in den letzten Jahren diverse Anträge zur Neuorganisation der darin liegenden Arbeitsplätze an das Hochbauamt herangetragen. Das Hochbauamt sieht das Landtauschgeschäft daher auch als Chance für die Optimierung des eigenen Gebäudebestandes und als Chance für eine koordinierte und nachhaltige Entwicklung entlang der Rheinstrasse in Liestal.

Im Rahmen der zwischen dem Kanton und der BGV geführten Verhandlungen, wurde die Parzelle inklusive der sich darauf befindlichen Gebäude Rheinstrasse 33, 33a, 33b durch das Immobilienbewertungsbüro Hecht Immo Consult AG, Basel bewertet. Die Verkehrswertberechnung ergab folgendes Bild.

Rheinstrasse 33, Liestal	CHF 15'640'000.-
Rheinstrasse 33a, Liestal	CHF 5'490'000.-
Rheinstrasse 33b, Liestal	<u>CHF 9'800'000.-</u>
Total Barwerte (Gebäude und Land)	<u>CHF 30'930'000.-</u>

Für die finanzielle Beteiligung des Kantons für den durch den Kanton als vormaliger Mieter vorgenommenen Dachgeschossausbau (Gebäude Rheinstrasse 33) in Höhe von 400'000 Franken, wurde durch die Vertragsparteien eine Verrechnung mit dem noch offenen Darlehensbetrag zu Gunsten der BGV für das Mobiliar der Gebäude Rheinstrasse 33, 33a und 33b vorgenommen. Der offene Darlehensbetrag betrug per 30.11.2022 inklusive aufgelaufenem Restzins 321'380 Franken. Entsprechend wurde das Restguthaben des Kantons von 78'620 Franken an den Kaufpreis angerechnet und entsprechend ein Betrag von 30'851'380 Franken in die Bücher (Buchwert) aufgenommen.

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

Gemäss der am 28. März 2023 vom Regierungsrat bewilligten Kantonalen Areal- und Immobilienstrategie, Ziffer 2.3.7, Grundsatz 7, Bodenpolitik « [...] verfolgt der Kanton Basel-Landschaft eine aktive Bodenpolitik, in dem er Grundstücke kauft, bewirtschaftet, im Baurecht abgibt oder verkauft [...] ». Auf Basis des RRBs vom 25. Juni 2013 über die Grundsätze und Umsetzung der kantonalen Bodenpolitik Basel-Landschaft sind die Ziele der Bodenpolitik: «Land für die weitere Entwicklung für kommende Generationen erhalten», «Wirtschaftsoffensiv sein» und «Wohnraumförderung». Das vorliegende Geschäft ist in diesem Sinne strategiekonform, da eine nachhaltige Verwaltungsarealar rondierung angestrebt wird. Zudem gemäss Aufgaben- und Finanzplan (AFP 2023 – 2026), Herausforderungen und Strategische Stossrichtungen, LFP 2 (Seite 25), LFP 3 (Seite 27) und LFP 5 (Seite 31). Siehe nachfolgendes Kapitel «Strategiebezug».

2.5. Rechtsgrundlagen; Finanz- oder Planungsreferendum

Finanzhaushaltsgesetz ([SGS 310](#)): Das Verwaltungsvermögen besteht aus jenen Vermögenswerten, die unmittelbar der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen und nicht ohne Beeinträchtigung der öffentlichen Aufgabenerfüllung veräussert werden können. Das Finanzvermögen umfasst alle übrigen Vermögenswerte, (§ 47 FHG, Finanzhaushaltsgesetz). Aktivierungen in das Verwaltungsvermögen erfolgen über Ausgaben und Einnahmen der Investitionsrechnung. Falls dieser Wert höher ist als der Verkehrswert, wird der Verkehrswert bilanziert (§ 57 FHG).

2.6. Finanzielle Auswirkungen

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

s. Kap. 2.5.					
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:	50400000	Kontierungsobj.:	701926
Verbuchung	Erfolgsrechnung			X	Investitionsrechnung	

Massgeblicher Ausgabenbetrag (in CHF)	CHF 30'851'380.-
---------------------------------------	------------------

Investitionsrechnung

Ja Nein

	Voraussichtlich jährlich anfallende Beträge:	PC	Kt	2023	2024	2025	2026	Total
A	Investitionsausgaben		5	30'851'380				30'851'380
E	Beiträge Dritter*		6					
	Nettoausgabe			30'851'380				30'851'380

* 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 Ausgabe ist im aktuellen AFP 2023-2026 und Investitionsprogramm mit rund 25 Millionen Franken enthalten. Es wird versucht die Differenz innerhalb des Investitionsbudgets zu kompensieren.

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

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

	Zusammenfassung Folgekosten in CHF	PC	Kt	2023	2024	2025	2026
A	1 Nettoinvestitionen			30'851'380			
A	2 Zusätzliche Betriebskosten (inkl. Personalkosten)	2304	31/30				
A	Zusätzliche Unterhaltskosten/ wegfallende Mietkosten		31	-1'770'000	-1'770'000	-1'770'000	-1'770'000
A	Abschreibungen		33	1'500'000	1'500'000	1'500'000	1'500'000
A	Zinskosten <i>Kalk. Zinssatz</i>		34	617'000	617'000	617'000	617'000
	Folgekosten brutto			347'000	347'000	347'000	347'000
A	3 Folgeeertrag brutto		42/43				
E	2-3 Folgekosten netto			347'000	347'000	347'000	347'000
A	Rückbaukosten:						
	4 Zusätzliche Stellenprozent in FTE						

PC = Profitcenter; Kt = Kontengruppe

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

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

Keine Eigenleistung.

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

AFP 2023 – 2026 LFP 2	Wirtschaftsleistung- und Struktur; der Kanton BL kann sich mit seiner Arealstrategie noch stärker in Richtung nachhaltige und hohe Wertschöpfung entwickeln. Entwicklung von Clustern, hier Arrondierung Verwaltungscluster.
AFP 2023 – 2026 LFP 3	Öffentliche Finanzen und Verwaltung; Vision; der Regierungsrat will eine moderne Kantonsverwaltung und den Mitarbeitenden ein attraktives Arbeitsumfeld bieten. Gut qualifizierte und motivierte Mitarbeitende tragen zum langfristigen Erfolg des Kantons bei.
AFP 2023 – 2026 LFP 5	Räumliche Entwicklung; Vision; der Regierungsrat will differenzierte Raumkonzepte entwickeln, welche die Raumentwicklung in Korrelation zu den vorhandenen Erschliessungsqualitäten setzt und gleichzeitig die Schaffung von ausgleichenden Natur- und Erholungsflächen in zentralen Lagen fördert. Und er will die wirtschaftliche Entwicklung des Kantons durch die vorausschauende Infrastruktur- und Arealentwicklungen in Zusammenarbeit mit den Standortgemeinden fördern.

In der ersten Zelle wird hier das Kürzel des Bereichs aus der Langfristplanung im AFP angegeben. Nebenstehend sollten der Bereich und das Ziel angegeben und kurz kommentiert werden, wie das Vorhaben zur Umsetzung der Regierungsstrategie beiträgt.

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

Chancen	Gefahren
Erreichung Meilenstein bei der seit vielen Jahren angestrebten Eigentumsarrondierung des Verwaltungsclusters sowie Optimierung des eigenen Gebäudebestandes an der Rheinstrasse in Liestal sowie für das Projekt «Optimierung Verwaltungsstandort Liestal» inkl. Teilprojekt Verwaltungsneubau und weitere koordinierte und nachhaltige Entwicklung im Gebiet (u.a. Masterplan Rheinstrasse).	Verkehrswert (Barwert) widerspiegelt den aktuellen Wert per Stichtag der Bewertung. Aufgrund der Zone für Öffentliche Werke und Anlagen besteht ein eingeschränkter Markt, womit zukünftige Marktwertsenkungen nicht ausgeschlossen werden können.

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

Umwandlung im 2023.

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

Der Zukauf ins Finanzvermögen wurde zum Verkehrswert bilanzneutral vollzogen. Die Verkehrswertberechnung wurde durch ein neutrales Immobilienbewertungsbüro vorgenommen und durch das Hochbauamt geprüft und plausibilisiert. Der Verkehrswert widerspiegelt den aktuellen Wert per Stichtag der Bewertung und unterliegt somit Marktschwankungen. Da sich die Parzelle allerdings in der Zone für Öffentliche Werke und Anlagen befindet, für welche nur ein sehr eingeschränkter Markt besteht, sind nur sehr moderate Marktschwankungen zu erwarten, womit das Risiko der Transaktion als sehr gering beurteilt werden kann.

Die bisherigen Mietzinsausgaben in der Höhe von jährlich rd. 1'771'813 Franken entfallen zukünftig für den Kanton. Die Umwandlung vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen klassifiziert sich gemäss Finanzhaushaltsgesetz als neue und einmalige Ausgabe und wird zum Buchwert von 30'851'380 Franken verbucht. Einmalige Kosten stehen somit gegenüber jährlichen Einsparungen. Die zusätzlichen jährlichen Abschreibungen von rd. 1'500'000 Franken sind im aktuellen AFP enthalten. Die

einmalige Belastung der Investitionsrechnung im Jahr 2023 beträgt 30'851'380 Franken. Vor dem Hintergrund, dass sich die Parzelle Nr. 2332 bereits vor der Eigentums-übertragung in der Zone für öffentliche Werke und Anlagen befand, findet keine Abschreibung aufgrund einer notwendigen Umzonung statt. Auf die Durchführung einer eigentlichen Wirtschaftlichkeitsberechnung wird verzichtet, da es sich bei vorliegendem Geschäft um eine rein buchhalterisch und technische Umwandlung von Finanz- in Verwaltungsvermögen handelt.

2.7. Finanzhaushaltsrechtliche Prüfung

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

2.8. Regulierungsfolgenabschätzung ([§ 4 KMU-Entlastungsgesetz](#) und [§ 58 Abs.1 Bst. e und e^{bis} Geschäftsordnung Landrat](#))

Die Umwandlung der Parzelle vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen hat keine Regulierungs-folgen.

3. Anträge

3.1. Beschluss

Der Regierungsrat beantragt dem Landrat zu beschliessen:

1. Für die Umwandlung der erworbenen Parzelle Nr. 2332, Grundbuch Liestal, vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen wird eine neue einmalige Ausgabe von 30'851'380 Franken bewilligt.
2. Der Regierungsrat wird ermächtigt, die notwendigen Schritte zur Umwandlung der Parzelle Nr. 2332, Grundbuch Liestal, nach der Rechtskräftigkeit des Landratsbeschlusses einzuleiten.
3. Ziffer 1 des vorliegenden Landratsbeschlusses unterliegt gemäss § 31 Abs. 1 Bst. B der Kantonsverfassung der fakultativen Volksabstimmung

Liestal, 31. Oktober 2023

Im Namen des Regierungsrats

Die Präsidentin:

Monica Gschwind

Die Landschreiberin:

Elisabeth Heer Dietrich

4. Anhang

- Landratsbeschluss

Landratsbeschluss

über die Umwandlung der ins Finanzvermögen erworbenen Parzelle Nr. 2332 im Grundbuch Liestal vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen

Der Landrat des Kantons Basel-Landschaft beschliesst:

1. Für die Umwandlung der erworbenen Parzelle Nr. 2332, Grundbuch Liestal, vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen wird eine neue einmalige Ausgabe von 30'851'380 Franken bewilligt.
2. Der Regierungsrat wird ermächtigt, die notwendigen Schritte zur Umwandlung der Parzelle Nr. 2332, Grundbuch Liestal, nach der Rechtskräftigkeit des Landratsbeschlusses einzuleiten.
3. Ziffer 1 des vorliegenden Landratsbeschlusses unterliegt gemäss § 31 Abs. 1 Bst. B der Kantonsverfassung der fakultativen Volksabstimmung.

Liestal, Datum wird von der LKA eingesetzt!

Im Namen des Landrats

Der Präsident:

Die Landschreiberin: