

1. Übersicht

1.1. Zusammenfassung

Die kantonalen Liegenschaften müssen laufend instandgehalten und instandgesetzt werden. Gemäss der Verordnung zum Regierungs- und Verwaltungsorganisationsgesetz Basel-Landschaft vom 19. Dezember 2017 ([SGS 140.11](#)) Kapitel 1, §1, Abs. 2 Bst. a ist die Bau- und Umweltschutzdirektion (BUD) zuständig für Bau, Raumplanung, öffentlicher Verkehr, Umweltschutz, Energie. Im Bereich der Hochbauten wird die BUD vertreten durch das Hochbauamt.

Gemäss seines **Leistungsauftrags** «betreut das HBA alle Objekte im Verwaltungs-, Finanz- und Treuhandvermögen des Kantons sowie die kantonalen Einmietungen. Es ist für die Bereitstellung von Raum mit den erforderlichen technischen und betrieblichen Infrastrukturen für die Verwaltungstätigkeiten des Kantons zuständig. Es ist zuständig für den Immobilienverkehr sowie die Immobilienverwaltung des gesamten Liegenschaftsbestandes des Kantons, für die Planung, Durchführung und Überwachung des baulichen und betrieblichen Gebäudeunterhalts inklusive Instandhaltung, Reinigung, Ver- und Entsorgung, die Raumbewirtschaftung und das Mietwesen.

Öffentliche Hochbauten des Kantons werden vorbehältlich der Gesundheitsbauten vom Hochbauamt geplant, erstellt, bewirtschaftet, eingerichtet, unterhalten und gewartet. Dies immer im Rahmen der zur Verfügung stehenden finanziellen und personellen Mittel.»

Mit Beschluss des Landrats LRB Nr. [2017/1343](#) vom 23. März 2017 zur Vorlage [2016/347](#) vom 8. November 2016 wurden dem Hochbauamt die finanziellen Rahmenbedingungen für eine rollende Mehrjahresplanung bei den notwendigen Instandhaltungs- und Instandsetzungsmassnahmen über vier Jahre geschaffen. Dies bleibt unverändert.

Mit Beschluss des Landrats LRB Nr. [2020/697](#) vom 17. Dezember 2020 zur Vorlage [2020/523](#) vom 20. Oktober 2020 wurden dem Hochbauamt für 2021–2024 die Rahmenausgaben für die Instandhaltung (IH) in Höhe von gesamthaft 50,3 Mio. Franken und für die Instandsetzung (IS) in Höhe von gesamthaft 40,0 Mio. Franken gesprochen.

Gemäss Prognose per April 2023 ist absehbar, dass in den Finanzplanjahren 2021–2024 Rahmenausgaben für die Instandhaltung (IH) von total 58,5 Mio. Franken und für die Instandsetzung (IS) total 80,0 Mio. Franken benötigt werden.

Bis Ende Kalenderjahr 2022 wurden gemäss Rechnung 28,2 Mio. Franken für die Instandhaltung (IH) und 34,2 Mio. Franken für die Instandsetzung (IS) der kantonalen Liegenschaften via die bewilligten Rahmenausgaben verrechnet. Aufgrund des unverändert hohen Bedarfs und der Notwendigkeit zur Umsetzung baulicher Unterhaltsmassnahmen sind in den Budgetjahren 2023 und 2024 weitere Projekte mit einem Volumen von 45,9 Mio. Franken in der IS und 30,4 Mio. Franken in der IH geplant.

Neben dem bislang bereits beschriebenen Investitionsbedarf in den Gebäudeunterhalt und dem angestrebten Abbau des Unterhaltsstaus, begründen sich die prognostizierten Mehrausgaben in der vertieften Analyse des Gebäudezustands und den weiter steigenden Anforderungen an die Nachhaltigkeit des Gebäudeportfolios und die Gebäudesicherheit. Dies sind:

- (1) Die bauliche Zustandsanalyse des kantonalen Immobilienportfolios im Jahr 2022 mit «Stratus»¹ ergibt einen Zustands- zu Neuwert («Z/N-Wert») von 0,79². Um mittelfristig den angestrebten Z/N-Wert von 0,85 zu erreichen und den Unterhaltsrückstau abzubauen,

¹ Siehe AFP 2023-2026, Seite 248

² Der Z/N-Wert 1,0 stellt den Neuwert eines Gebäudes dar. Der Wert von 0,95 bis 0,90 entspricht einem intakten/gebrauchten Zustand, Werte unter 0,85 zeigen einen schadhafte Zustand an.

besteht ein jährlicher Instandhaltungsbedarf von 16,0 Mio. Franken und Instandsetzungsbedarf von 22,0 Mio. Franken.

- (2) «Umwelt & Klima» als Themenschwerpunkt in der kantonalen Langfristplanung 2023–2032, Aufgaben- und Finanzplan 2023–2026 und der kantonalen Areal- und Immobilienstrategie. Der Kanton Baselland strebt beim eigenen Gebäudebestand das Ziel «Netto Null Treibhausgasemissionen bis 2040» zu erreichen.
- (3) Anpassung des Gebäudebestands an aktuelle gesetzliche Vorgaben (Gebäude- und Brandschutz und Erdbebensicherheit) zur Verringerung der Werkeigentümerhaftung

Mit dieser Vorlage werden dem Landrat für den Gebäudeunterhalt 4-Jahresbudgetierung 2021–2024 eine Erhöhung der Rahmenausgabenbewilligung für Instandhaltung (IH) in Höhe von gesamthaft 8,25 Mio. Franken und die Instandsetzung (IS) in Höhe von gesamthaft 40,0 Mio. Franken beantragt.

1.2. Inhaltsverzeichnis

1.	Übersicht	2
1.1.	Zusammenfassung	2
1.2.	Inhaltsverzeichnis	4
2.	Bericht	5
2.1.	Ausgangslage	5
2.1.1.	<i>Begründung, Bedarf</i>	7
2.1.2.	<i>Jahre 2021/2022 (Rückblick) und 2023/2024 (Ausblick)</i>	8
2.2.	Ziel der Vorlage	9
2.2.1.	<i>Künftige Situation</i>	9
2.2.2.	<i>Materieller Erfüllungsgrad</i>	10
2.3.	Erläuterungen	10
2.4.	Strategische Verankerung / Bezug zum Regierungsprogramm (Referenz-Nr.) oder zur Langfristplanung	11
2.5.	Rechtsgrundlagen; Finanz- oder Planungsreferendum	11
2.6.	Finanzielle Auswirkungen	11
2.6.1.	<i>Rahmenausgabe für die Instandhaltung (IH)</i>	11
2.6.2.	<i>Rahmenausgabe für die Instandsetzung (IS)</i>	12
2.7.	Finanzhaushaltsrechtliche Prüfung	14
2.8.	Regulierungsfolgenabschätzung (§ 4 KMU-Entlastungsgesetz und § 58 Abs.1 Bst. e und e ^{bis} Geschäftsordnung Landrat)	14
3.	Anträge	15
3.1.	Beschluss	15
4.	Anhang	15

2. Bericht

2.1. Ausgangslage

Das Hochbauamt als Immobilien- und Baufachorgan des Kantons Basel-Landschaft ist unter anderem für den baulichen Unterhalt, Instandsetzungen, Gewährleistung der Gebäudesicherheit und die Dekarbonisierung der kantonalen Immobilien zuständig. Dazu zählen Verwaltungs- und Schulinfrastrukturbauten inkl. Sportanlagen und übrige Bauten, z.B. Bauten für die Justiz sowie das Militär. Darüber hinaus ist das Hochbauamt gemäss vertraglichen Vereinbarungen in der Regel für den Mieterausbau, die Instandhaltung und die Instandsetzung des Ausbaus zuständig.

«Umwelt & Klima» als Themenschwerpunkt in der kantonalen Langfristplanung 2023–2032

Auf Basis der Langfristplanung 2023–2032 mit seinem Themenschwerpunkt «Umwelt & Klima», dem Aufgaben- und Finanzplan 2023–2026 und der kantonalen Areal- und Immobilienstrategie strebt der Kanton Baselland beim eigenen Gebäudebestand das Ziel «Netto Null Treibhausgasemissionen bis 2040»³ zu erreichen. Dieses Ziel verfolgt der Kanton Baselland mit folgenden massgeblichen Massnahmen:

1. Austausch sämtlicher fossiler Energieträger mit nicht fossilen Energieträgern
2. Ausschöpfung der Lebensdauer seiner Gebäude mit einer vorausschauenden Instandhaltung und Instandsetzung

Dies ist Voraussetzung für «Bauen im Bestand»⁴ zur Einsparung von CO₂-Ausstoss und grauer Energie, insofern die Nutzeranforderungen (Standort, Raumprogramm, Grundrisse, etc.), Tragstruktur Bestand und Wirtschaftlichkeit erfüllt sind.

Instandhaltung und Instandsetzung als integraler Bestandteil des Themenschwerpunkts «Umwelt & Klima»

Um den Wert und die Gebrauchstauglichkeit der Gebäude zu erhalten, müssen periodische Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten vorgenommen werden. Sie führen zu einer Verlängerung der Lebensdauer der Gebäude und beeinflussen deren Nachhaltigkeit, z.B. betreffend Energiebedarf, CO₂-Ausstoss und grauer Energie, massgeblich.

Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten müssen idealerweise so geplant und realisiert werden, dass sie den laufenden Betrieb geringstmöglich oder gar nicht stören. Beispielsweise werden solche Massnahmen an Schulinfrastrukturbauten in der Regel in der unterrichtsfreien Zeit umgesetzt. Dies führt dazu, dass Instandhaltungs- und/oder Instandsetzungsmassnahmen über längere Zeit – «überjährig» – geplant und realisiert werden müssen.

Begriffe

Der Unterhalt von Gebäuden und Einrichtungen dient der Wahrung, beziehungsweise der Wiederherstellung der Gebäudesubstanz ohne wesentliche Veränderung der Nutzung und/oder des ursprünglichen Wertes im Erstellungsjahr und damit der Aufrechterhaltung eines betriebstauglichen Zustands. Zum Unterhalt zählen die Instandhaltung (IH), Erfolgsrechnung, und die Instandsetzung (IS), bilanzwirksame Investitionsrechnung.

³ Kantonale Areal- und Immobilienstrategie, Ziffer 2.3.6 GRUNDSATZ 6 UMWELT UND KLIMA, Seite 15: In die Berechnung fliessen gemäss Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol) die sogenannten Scope-1- (direkte Freisetzung klimaschädlicher Gase des Gebäudebestands und im eigenen Unternehmen) und Scope-2-Emissionen (indirekte Freisetzung klimaschädlicher Gase durch Energielieferanten) sowie auch ein Teil der Scope-3- Emissionen (indirekte Freisetzung klimaschädlicher Gase in der vor- und nachgelagerten Lieferkette) ein.

⁴ Bauen im Bestand umfasst die Weiterverwendung der bestehenden Tragstruktur eines Gebäudes und bei Flächenmehrbedarf seitens Nutzer die Aufstockung des Bestands mit zusätzlichen Geschossen bzw. Anbau von Neubauten. Der Abriss von Bestandsgebäuden setzt gebundenes CO₂ frei. Gleichzeitig verursacht ein Neubau zusätzlichen CO₂-Ausstoss und verbraucht grauer Energie.

2.1.1. Begründung, Bedarf

Der mit Vorlage [2016/347](#) hinlänglich beschriebene und begründete Bedarf für eine 4-Jahresbudgetierung der Instandhaltungs- und Instandsetzungsmassnahmen besteht unverändert. Die 4-Jahresbudgetierung bietet den finanziellen und finanzrechtlichen und den administrativen und bautechnisch-organisatorisch notwendigen Rahmen für einen effizienten und zweckdienlichen Gebäudeunterhalt. Projekte können in einem Zeitraum von vier Jahren strategisch geplant und umgesetzt werden, ohne Bindung an ein Kalenderjahr.

Veränderungen Gebäudeportfolio: Rückblick 2021–2022 & Ausblick 2023–2024

Gegenüber dem Stichtag 30. Juni 2020 (Zeitpunkt Antragsstellung der LRV 2020/523) ist die Geschossfläche (GF) im Zeitraum von 2021 bis 2022 von Gebäuden im eigenen Bestand um +9'000 qm angestiegen⁵. Der Gebäudeversicherungswert stieg in diesem Zeitraum von 2'168,0 Mio. Franken um +55,5 Mio. Franken auf 2'223,0 Mio. Franken an.

In den Jahren 2023–2024 wird die Geschossfläche im eigenen Bestand total um zusätzlich + 4'500 qm (Sammlungszentrum Augusta Raurica 2. Etappe) ansteigen.

Des Weiteren sind im Aufgaben- und Finanzplan 2023–2026 rund 230 zusätzliche Vollzeitäquivalente (Full Time Equivalents) vorgesehen, was rund 300 Beschäftigten entspricht. Hieraus ergeben sich zusätzlich rund 42 Millionen Franken an Investitionsbedarf (Vollkosten Erstellung pro Arbeitsplatz: 140 Tausend Franken).

Die Geschossfläche von Anmietungen des Kantons bei Dritten wird sich um + 8'050 qm erhöhen. Haupttreiber bei der Anmietung des Kantons bei Dritten sind der Flächenmehrbedarf seitens der Direktionen SID (Cybercrime, Amt für Migration und Bevölkerungsschutz und Staatsanwaltschaft) und BKSD (Hauptabteilung Berufsbildung) und der Themenschwerpunkt der Langfristplanung «Digitalisierung» inkl. neu geschaffener Stellen. Hieraus ergibt sich ein Mehrbedarf an Instandsetzungskosten für die Jahre 2023–2024, welcher unter Ziffer 2.1.2 näher beschrieben wird.

Neben der Vergrösserung des Immobilienportfolios begründen sich die prognostizierten Mehrausgaben in der vertieften Analyse des Gebäudezustands und den weiter steigenden Anforderungen an die Nachhaltigkeit des Gebäudeportfolios und die Gebäudesicherheit. Dies sind:

- (1) Die bauliche Zustandsanalyse des kantonalen Immobilienportfolios im Jahr 2022 mit «Stratus»⁶ ergibt einen Zustands- zu Neuwert («Z/N-Wert») von 0,79⁷. Um mittelfristig den angestrebten Z/N-Wert von 0,85 zu erreichen und den Unterhaltsrückstau abzubauen, besteht ein jährlicher Instandhaltungsbedarf von 16,0 Mio. Franken und Instandsetzungsbedarf von 22,0 Mio. Franken.
- (2) «Umwelt & Klima» als Themenschwerpunkt in der kantonalen Langfristplanung 2023–2032, Aufgaben- und Finanzplan 2023–2026 und der kantonalen Areal- und Immobilienstrategie. Der Kanton Baselland strebt beim eigenen Gebäudebestand an, das Ziel «Netto Null Treibhausgasemissionen bis 2040» zu erreichen.
- (3) Anpassung des Gebäudebestands an aktuelle gesetzliche Vorgaben (Gebäude- und Brandschutz und Erdbebensicherheit) zur Verringerung der Werkeigentümerhaftung

Ein grosser exogener Faktor für die Erhöhung des Budgets ist die Baupreisteuerung: Die Immobilienberatungsfirma Wüest Partner geht für 2023 insgesamt von einer Baupreisteuerung von 4,5 % aus. Auch wenn sich einzelne Indikatoren, wie bspw. die Baumaterialpreise und die

⁵ Netto-Zuwachs Geschossfläche (GF) 2021 und 2022 im eigenen Gebäudebestand aus: Sammlungszentrum Augusta Raurica 1. Etappe (+4'000 qm GF), SEK I Laufen (+2'450 qm GF), SEK I Münchenstein 1. Etappe (+ 1'800 qm GF) und SEK I Gelterkinden (+ 750 qm GF)

⁶ Siehe AFP 2023-2026, Seite 248

⁷ Der Z/N-Wert 1,0 stellt den Neuwert eines Gebäudes dar. Der Wert von 0,95 bis 0,90 entspricht einem intakten/gebrauchten Zustand, Werte unter 0,85 zeigen einen schadhafte Zustand an.

Energiekosten mittlerweile stagnieren, dürften die Lohnkosten aufgrund des Fachkräftemangels weiterhin preistreibend sein. Gegenüber der letzten Dekade mit ihrem Negativzinsumfeld, günstigen Energie- und Materialpreisen und verfügbaren Arbeitskräften verbleiben die Baupreise relativ gesehen auf einem hohen Niveau.

2.1.2. Jahre 2021/2022 (Rückblick) und 2023/2024 (Ausblick)

Mit Beschluss des Landrats Nr. 697 vom 16. Dezember 2020 zur Vorlage 2020/523 vom 20. Oktober 2020 wurden dem Hochbauamt die finanziellen Möglichkeiten für eine rollende Mehrjahresplanung bei den notwendigen Instandhaltungs- und Instandsetzungsmassnahmen geschaffen. Für die Jahre 2021–2024 wurden die Verpflichtungskredite (Rahmenausgaben) in Höhe von 50,3 Mio. Franken für die Instandhaltung (Erfolgsrechnung) und 40,0 Mio. Franken für die Instandsetzung (Investitions

rechnung) der kantonalen Liegenschaften gesprochen.

Verpflichtungskredit (Rahmenausgabe) Instandhaltung

Kostenarten 3144 0 000 Gebäude, 3144 0 010 Umgelände und 3144 0 020 Gebäudetechnik

Kostenart	2021	2022	2023	2024	2021–2024
	Rechnung	Rechnung	Trend ⁸	Prognose ⁹	TOTAL
3144 0 000 Gebäude	6'406'723	7'194'440	6'880'000	7'180'000	27'661'163
3144 0 010 Umgelände	1'673'497	1'633'001	1'430'000	1'650'000	6'386'498
3144 0 020 Gebäudetechnik	5'826'669	5'421'966	6'625'000	6'625'000	24'498'635
Total	13'906'889	14'249'407	14'935'000	15'455'000	58'546'296
Erwarteter Durchschnitt 2021–2024	14'636'574				
Bewilligtes Budget	12'575'000	12'575'000	12'575'000	12'575'000	50'300'000
Abweichung	1'331'889	1'674'407	2'360'000	2'880'000	8'246'296

In den Jahren 2021 und 2022 wurde das jährlich durchschnittlich bewilligte Budget in Höhe von 12,6 Mio. Franken jeweils überschritten. Die Hauptausgaben fanden im Bereich der Gebäudeaussenhülle (Dach, Fassade, Fenster), Innenausbau (Maler- und Bodenbelagsarbeiten) und Gebäudetechnik (Lüftungsanlagen) statt. Für 2023 und 2024 wird mit einem notwendigen Anstieg der Unterhaltsausgaben gerechnet, so dass sich im Zeitraum 2021 bis 2024 ein jährlicher Durchschnittswert von rund 14,6 Mio. Franken ergibt. Gegenüber dem Gebäudeversicherungswert auf Portfolioebene von rund 2,1 Mrd. Franken entspricht dies 0,7 % und liegt damit leicht unter dem Minimalwert «Instandhaltungskosten gem. IP-Bau in Höhe von 0,8 % (entspricht 16,9 Mio. Franken).

⁸ Trend 01 / Stand März 2023

⁹ Gemäss Prognose AFP 2024–2027

Verpflichtungskredit (Rahmenausgabe) Instandsetzung
Kostenart 5040 0 000 Hochbauten, Kontengruppe (Kt.) 9

Konto /Bezeichnung	2021	2022	2023	2024	2021—2024
	Rechnung	Rechnung	Trend	Prognose ⁶	TOTAL
.9992 Instandsetzung Gebäude AB 2021–2024	11'183'610	22'966'917	19'144'001	26'770'001	80'064'066
Total	11'183'610	22'966'917	19'144'001	26'770'001	80'064'066
Erwartete durchschnittliche Ausgaben p.a.	20'016'132				
Budget	10'000'000	10'000'000	10'00'000	10'000'000	40'000'000
Abweichung	1'183'610	12'966'917	9'144'001	16'770'001	40'064'529

Wie bereits in der LRV von 2020/253 geschildert, hat sich die Aufteilung auf mehrere Konti wegen des hohen administrativen Aufwands als nicht zweckdienlich erwiesen. Die Rahmenausgabe für die Instandsetzung ist unter einer Position als «Instandsetzung Gebäude» im Investitionsprogramm eingestellt.

Bei den Instandsetzungen wurde in den Jahren 2021 und 2022 das jährlich durchschnittlich bewilligte Budget in Höhe von 10,0 Mio. Franken jeweils überschritten. Die Hauptausgaben fanden in der Instandsetzung von «Liestal - Kasernenstr. 13 (Nasszonen)», «Birsfelden - SEK I Schule», «Sissach - Zunzgerstr. 54 (Gebäudehüllen)», «Erneuerung Bildungszentrum Muttenz BZM» sowie diverse Anpassungen an gesetzliche Vorgaben (Corona-bedingte Anpassungen an Lüftungsanlagen, Gebäude- und Brandschutz, Beleuchtungssanierungen) und Nachhaltigkeit (z.B. Ersatz von fossilen Heizsystemen durch Anschluss an das Fernwärmenetz, Holz Pelletheizungen, etc.) statt.

Der Anstieg der Instandsetzungsausgaben in den Jahren 2023 und 2024 ist neben der Beseitigung des Unterhaltsrückstaus auf die Minimierung von Werkeigentümerhaftungsrisiken (Erdbeben- und Gebäudesicherheit sowie Brandschutz), Mieterausbauten und Nachhaltigkeit zurückzuführen.

Anzahl Projekte Instandsetzung

Titel	2021	2022	Trend 2023	Prognose 2024	2021—2024
Rechnung Kontengruppe 9	11'183'610	22'966'917	19'144'001	26'770'001	80'064'066
Anzahl Projekte ¹⁰	43	44	28	59	176
davon Projekte «überjährig» ¹¹	-	-	18	23	41

2.2. Ziel der Vorlage

Mit der Fortschreibung der 4-Jahresbudgetierung und der Bewilligung der Erhöhung der Rahmenausgabenbewilligung für die Instandhaltung (IH) und die Instandsetzung (IS) für die Jahre 2021 bis 2024 soll die Bau- und Umweltschutzdirektion, vertreten durch das Hochbauamt, in die Lage versetzt werden, die rollende Budgetplanung weiterzuführen.

2.2.1. Künftige Situation

Auf Basis der kantonalen Areal- und Immobilienstrategie und Klimastrategie BL soll für das kantonale Immobilienportfolio bis 2040 das Ziel von Netto 0 Treibhausgas erreicht werden.

¹⁰ im Kalenderjahr begonnene Projekte ohne «Kleinprojekte» unter 50'000 Franken; Anteil Budget/Rechnung CHF 600'000 Franken/p.a.

¹¹ Projektabschluss im Folge(Kalender-)jahr

Der Wert und die Betriebstauglichkeit der kantonalen Liegenschaften soll langfristig erhalten werden. Die rollende Mehrjahresplanung beim Gebäudeunterhalt unterstützt die Portfoliostrategie, mit dem mittelfristigen Ziel eines ausgeglichenen Verhältnisses zwischen projekt- und strategiebezogener Ausgabenplanung.

Ein wesentliches strategisches Ziel beim Gebäudeunterhalt ist eine Erhöhung der Nachhaltigkeit des Portfolios insgesamt. Die Energiebilanz soll verbessert werden und der Baustoffkreislauf, z.B. die Verwendung von Recycling-Beton, Berücksichtigung finden.

2.2.2. Materieller Erfüllungsgrad

Das Immobilienportfolio des Kantons Basel-Landschaft weist einen grösstmöglichen Anteil laufend instandgehaltener Liegenschaften aus. Der aufgestaute Unterhalt wird reduziert.

2.3. Erläuterungen

Um die Verhältnismässigkeit der beantragten finanziellen Mittel aufzuzeigen, wurden in der Landratsvorlage Nr. 2020/523 vom 20. Oktober 2020 die Rahmenausgaben für die Instandhaltung und Instandsetzung nach dem Impulsprogramm des Bundes (IP Bau) plausibilisiert.

Dabei wurden auf Basis des Gebäudeversicherungswertes Liegenschaftsportfolio und dem Impulsprogramm des Bundes (IP Bau) folgende Werte errechnet, beantragt und bewilligt:

	Mind. Wert IP-Bau	Max. Wert IP-Bau	Bewilligt LRV-Nr. 2020/523	Effektiv ¹²
Durchschnittliche Instandhaltung				
-in Franken pro Jahr	16'900'000	23'200'000	12'600'000	14'600'000
-in % vom GWV 2,1 Mrd. Franken	0.80%	1.10%	0.53%	0.70%
Durchschnittliche Instandsetzung				
-in Mio. Franken pro Jahr	33'800'000	54'900'000	10'000'000	20'000'000
-in % vom GWV 2,1 Mrd. Franken	1.60%	2.60%	0.47%	0.95%

Vor dem Hintergrund, dass im Ausgaben- und Finanzplan-Bericht bereits seit einigen Jahren der Zustands- zu Neuwert («Z/N-Wert») des kantonalen Immobilienportfolios gemäss «Stratus» berichtet wird, baut die Argumentation dieser Landratsvorlage über die Erhöhung einer Rahmenausgabebewilligung auf diesem auf. Im Jahr 2022 wurde erstmals seit 2017 beim kantonalen Immobilienportfolio mithilfe von Stratus eine bauliche Zustandsanalyse inkl. vor Ort Begehung der Liegenschaften durchgeführt. Diese Analyse des kantonalen Immobilienportfolios hat bezüglich dem Instandhaltungs- und Instandsetzungsbedarf folgende Ergebnisse erbracht:

- Der aktuelle Zustands- zu Neuwert («Z/N-Wert») beträgt 0,83. Bereinigt um Neubauten und in den letzten 5 Jahren abgeschlossene Totalsanierungen beträgt dieser 0,79.

Der Z/N-Wert 1,0 stellt den Neuwert eines Gebäudes dar. Der Wert von 0,95 bis 0,90 entspricht einem intakten/gebrauchten Zustand, Werte unter 0,85 zeigen einen schadhaften Zustand an. Er verbessert sich, wenn die Investitionen eines Jahres höher sind, als der jährliche Wertverzehr. Investitionen in den Werterhalt oder Ersatzneubauten wirken sich dabei stärker aus als solche, die zu Erweiterungen des Portfolios (Abdeckung von Zusatzbedarf) führen. Der aktuelle, bereinigte Durchschnittswert heute in «Stratus» ausgewiesene Durchschnittswert von 0,79 sagt aus, dass das kantonale Immobilienportfolio einen Investitionsstau aufweist und sich der Wert ohne Investitionen weiter verschlechtern wird.

¹² Siehe Werte Ziffer 2.1.2 mit Durchschnittswert aus Rechnung 2021 und 2022 sowie Trend 2023 und Prognose 2024

- Um mittelfristig den anzustrebenden Z/N-Wert 0,85 auf Portfolioebene zu erreichen bzw. zu halten, sollten rein rechnerisch pro Jahr durchschnittlich 15,0 Mio. Franken bis 17,0 Mio. Franken für Instandhaltungsmassnahmen und 33,0 Mio. Franken bis 36,0 Mio. Franken (bereits exkl. Neubauten und in den letzten 5 Jahren abgeschlossene Totalsanierungen) ausgegeben werden. Ein Teil dieser erforderlichen Instandsetzungsmassnahmen wird im Rahmen des Investitionsprogramms 2024-2033 umgesetzt, so dass sich die netto erforderlichen Instandsetzungsmassnahmen zwischen 20,0 Mio. Franken bis 24,0 Mio. Franken bewegen.

Die Ableitung des Instandhaltungs- und Instandsetzungsbedarf aus dem Z/N-Wert gemäss Stratus hat sich als zweckdienlicher erwiesen als die Herleitung aus der IP-Bau Methodik. Mithilfe des Z/N-Wertes kann der bauliche Zustand des Immobilienportfolios besser überwacht, zielgerichtet bauliche Massnahmen abgeleitet und, wie bereits jetzt, rapportiert¹³ werden. Die IP-Bau Methodik mit ihrer groben Bandbreite an IH- und IS-Bedarf ist für flankierende Plausibilisierungszwecke geeignet, beschreibt jedoch nicht den baulichen Zustand.

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

Kantonale Areal- und Immobilienstrategie und Klimastrategie

Die Rahmenausgaben für die Instandhaltung und die Instandsetzung der kantonalen Liegenschaften stehen im Einklang mit den Zielen des Regierungsrats.

2.5. Rechtsgrundlagen; Finanz- oder Planungsreferendum

Neben der Verfassung des Kantons Basel-Landschaft vom 17. Mai 1984, sind massgebend

[SGS 140](#) Gesetz über die Organisation des Regierungsrats und der Verwaltung des Kantons Basel-Landschaft vom 28. September 2017

[SGS 310](#) Finanzhaushaltsgesetz vom 1. Juni 2017

[SGS 420](#) Gesetz über öffentliche Beschaffungen vom 3. Juni 1999

2.6. Finanzielle Auswirkungen

2.6.1. Rahmenausgabe für die Instandhaltung (IH)

Budgetierung und Abrechnung der Rahmenausgabe für die Instandhaltung erfolgen via die Erfolgsrechnung.

Rechtsgrundlage und rechtliche Qualifikation (§ 40 FHG und § 35 Abs. 1 Bst. a–b Vo FHG):

siehe Kapitel 2.5		(§ 33 Abs. 2 FHG)	
Die Ausgabe ist		(§ 34 und § 35 FHG, entsprechendes ankreuzen)	
<input checked="" type="checkbox"/>	Neu	<input type="checkbox"/>	Gebunden
<input checked="" type="checkbox"/>	Einmalig	<input type="checkbox"/>	Wiederkehrend

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

Rahmenausgabe	PC:	2304	Kt:	31	Kontierungsobjekt:	502086
Verbuchung	<input checked="" type="checkbox"/>	Erfolgsrechnung	<input type="checkbox"/>	Investitionsrechnung		
Bisheriger Ausgabenbetrag (in CHF)				50'300'000		

¹³ Siehe AFP-Bericht, Seite 248

Erhöhung Ausgabenbetrag (in CHF)	8'250'000
Massgeblicher Ausgabenbetrag (in CHF)	58'550'000

2.6.2. Rahmenausgabe für die Instandsetzung (IS)

Budgetierung und Abrechnung der Rahmenausgabe für die Instandsetzung erfolgen via die Investitionsrechnung.

Rechtsgrundlage und rechtliche Qualifikation (§ 40 FHG und § 35 Abs. 1 Bst. a–b Vo FHG):

siehe Kapitel 2.5		(§ 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):

Rahmenausgabe	PC:	2304	Kt:	50	Kontierungsobjekt:	701752
Verbuchung		Erfolgsrechnung	X	Investitionsrechnung		
Bisheriger Ausgabenbetrag (in CHF)		40'000'000				
Erhöhung Ausgabenbetrag (in CHF)		40'000'000				
Massgeblicher Ausgabenbetrag (in CHF)		80'000'000				

Investitionsrechnung

Ja Nein

	Voraussichtlich jährlich anfallende Beträge:	PC	Kt	2021	2022	2023	2024	Total
A	Investitionsausgaben	2304	50	11'200'000	23'000'000	19'100'000	26'700'000	80'000'000
E	Beiträge Dritter*		60	0	0	0	0	0
	Nettoausgabe			11'200'000	23'000'000	19'100'000	26'700'000	80'000'000

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

Erfolgsrechnung

Ja Nein

	Voraussichtlich jährlich anfallende Beträge:	PC	Kt	2021	2022	2023	2024	Total
A	Personalaufwand		30	0	0	0	0	0
A	Sach- und Betriebsaufwand		31	13'910'000	14'250'000	14'935'000	15'455'000	58'550'000
A	Transferaufwand		36	0	0	0	0	0
A	Bruttoausgabe			13'910'000	14'250'000	14'935'000	15'455'000	58'550'000
E	Beiträge Dritter*		46	0	0	0	0	0
	Nettoausgabe			13'910'000	14'250'000	14'935'000	15'455'000	58'550'000

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

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

Die Rahmenausgaben für Instandhaltung (Erfolgsrechnung) und die Instandsetzung (Investitionsrechnung) sind im AFP 2024-2027 enthalten.

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

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

Die Abrechnung der Rahmenausgabe für die Instandhaltung (IH) erfolgt via die Erfolgsrechnung. Es werden keine zusätzlichen Unterhalts-, Abschreibungs- oder Zinskosten erzeugt.

Die Abrechnung der Rahmenausgabe für die Instandsetzung (IS) erfolgt via die Investitionsrechnung. Es werden Abschreibungs- und Zinskosten generiert. Die Anzahl und der Zeitpunkt der Inbetriebnahme von Instandsetzungsprojekten in den kommenden vier Jahren sind jedoch gegenwärtig nicht bekannt. Die in nachstehender Tabelle ausgewiesenen Folgekosten sind näherungsweise berechnet und können als Orientierung dienen. Zu Grunde gelegt sind die jeweiligen Jahresbudgets gemäss der Finanzplanung. Die Zuordnung der Investitionen zu den unterschiedlichen Abschreibungsdauern erfolgt prozentual und basiert auf Erfahrungswerten. Die anfallenden Folgekosten werden ab dem ersten vollständigen Jahr der möglichen Inbetriebnahme 2022 für die Folgejahre kumuliert.

Zusammenfassung Folgekosten in CHF			PC	Kt	2022	2023	2024	2025
A	1	Nettoinvestitionen			11'000'000	34'000'000	53'000'000	80'000'000
A	2	Zusätzliche Betriebskosten (inkl. Personalkosten)		31/30	0	0	0	0
A		Zusätzliche Unterhaltskosten		31	0	0	0	0
A		Abschreibungen	2304	33	412'500	1'275'000	1'987'500	3'000'000
A		Zinskosten <i>kalk. Zinssatz 4 %</i>	2102	34	220'000	680'000	1'060'000	1'600'000
A		Folgekosten brutto			632'500	1'955'000	3'047'500	4'600'000
A	3	Folgeertrag brutto		42/43				
E	2-3	Folgekosten netto			632'500	1'955'000	3'047'500	4'600'000
A	Rückbaukosten:							
	4	Zus. Stellenprozent in FTE			0	0	0	0

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): nicht vorgesehen

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

Der Unterhalt der kantonalen Liegenschaften ist eine hoheitliche und gesetzlich notwendige Aufgabe des Kantons. Zum Beispiel wird damit der gesetzliche Auftrag gemäss § 15 Bst. c des Bildungsgesetzes erfüllt, wonach der Kanton als Träger der kantonalen Schulen die Schulbauten und Schulanlagen errichtet, finanziert und unterhält.

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

Chancen	Gefahren
Werterhalt der kantonalen Liegenschaften.	Der Verzicht auf regelmässige IH-/IS-Massnahmen kann zu einem Ausfall von Gebäuden, Gebäudeteilen oder technischen Anlagen, mindestens aber zu einer Einschränkung der Betriebstauglichkeit führen.
Effizienter Einsatz personeller und finanzieller Ressourceneinsatz.	Fehlende oder unzureichende IH-/IS-Massnahmen erhöhen die Risiken aus der Werkeigentümerhaftung OR Art. 58 .
Dekarbonisierung des Gebäudebestands gemäss der kantonalen Areal- und Immobilienstrategie und Klimastrategie	Der Verzicht auf Massnahmen zur Dekarbonisierung des Gebäudebestands kann zu einer Verfehlung der gesteckten Ziele «Netto Null Treibhausgasemission bis 2040» bzw. Klimaziele des Bundes führen. Erhöhter Energiebedarf der Gebäudesubstanz und damit mittel- bis langfristig erhöhte Ausgaben.

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

2021–2024

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

Gemäss § 37 Abs. 4 FHG und § 35, Abs. 1 Bst. k und § 49 - 52 Vo FHG sind Vorlagen für Ausgabenbewilligungen mit einer, der finanziellen Bedeutung angemessenen Wirtschaftlichkeitsrechnung zu versehen, respektive bei Investitionsvorhaben über CHF 5 Mio. auch anhand einer Nutzwertanalyse und einer zusätzlichen Vorhaben-spezifischen Risikobeurteilung. Mit den Rahmenausgaben werden faktisch die finanziellen Mittel für eine Vielzahl kleiner und mittlerer Projekte gesprochen, deren jeweiliger Inhalt, Umfang und Dauer, etc. zum Zeitpunkt der Bewilligung der Rahmenausgabe noch nicht definiert sind. Die Durchführung einer Wirtschaftlichkeitsberechnung für eine Rahmenausgabenbewilligung ist weder technisch machbar, noch zielführend.

Der Kanton trägt für die Liegenschaften im Kantonsvermögen die Eigentümerhaftung nach [OR Art. 58](#). Regelmässige Instandhaltungs- und Instandsetzungsmassnahmen dienen dem Werterhalt der kantonalen Liegenschaften. Sie führen zu einer Verlängerung der Lebensdauer der Gebäude, beeinflussen die Nachhaltigkeit positiv und erhöhen die Sicherheit in der Nutzung.

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.

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

Es hat keine neuen Regulierungen zur Folge.

3. Anträge

3.1. Beschluss

Der Regierungsrat beantragt dem Landrat zu beschliessen:

1. Für die Instandhaltung der kantonalen Liegenschaften wird für 2021–2024 eine Erhöhung der neuen einmaligen Rahmenausgabe (Erfolgsrechnung) um 8'250'0000 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.

Liestal, 5. September 2023

Im Namen des Regierungsrats

Die Präsidentin:

Monica Gschwind

Die Landschreiberin:

Elisabeth Heer Dietrich

4. Anhang

- Landratsbeschluss

Landratsbeschluss

über Erhöhung Rahmenausgabenbewilligung Gebäudeunterhalt: 4-Jahresbudgetierung 2021–2024 Rahmenausgaben für Instandhaltung (IH) und Instandsetzung (IS) der kantonalen Liegenschaften

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 8'250'0000 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.

Liestal, Datum wird von der LKA eingesetzt!

Im Namen des Landrats

Der Präsident:

Die Landschreiberin: