

Vorlage an den Landrat

Beantwortung der Interpellation [2024/750](#) von Matthias Ritter (SVP-Fraktion): «Nicht vollständig genutzte Wohn- und Geschäftsliegenschaften»
2024/750

vom 6. Mai 2025

1. Text der Interpellation

Am 11. Dezember 2024 reichte Matthias Ritter (SVP-Fraktion) die Interpellation 2024/750 «Nicht vollständig genutzte Wohn- und Geschäftsliegenschaften» ein. Sie hat folgenden Wortlaut:

Am 23. November reichte ich Fragen ein, betreffend Wohn- und Gewerbeimmobilien, die im Kanton Baselland nicht vollständig genutzt werden. Es konnte bis zur Landratssitzung vom 28. November keine innerhalb der gesetzlichen Frist fundierten Antworten geliefert werden. Der Kanton besitzt in verschiedenen Gemeinden diverse Wohn- und Gewerbeimmobilien, die nicht in allen Fällen vollständig genutzt werden oder teilweise sogar seit längerem leer stehen.

Der Regierungsrat wird um die Beantwortung folgender Fragen gebeten:

- 1. Um eine Auflistung aller Immobilien nach Standort, Immobilienart und deren Belegungsauslastung.*
- 2. Um eine Auflistung des jährlichen Energieverbrauches (Öl, Strom) aller leerstehenden oder nur partiell genutzten Liegenschaften.*
- 3. Um eine Auflistung der Immobilienstrategie (gemäss der Kantonalen Areal- und Immobilienstrategie, Ausgabe 03/2023) der unter Punkt 2 aufgeführten Liegenschaften.*
- 4. Welche Immobilienbewirtschaftungs-Software benutzt die Verwaltung?*

2. Einleitende Bemerkungen

Das kantonale Immobilienportfolio besteht per 31. Dezember 2024 total aus rund 606 Gebäuden mit einem Gebäudeversicherungswert von 2'200 Mio. Franken – diese bestehen zu:

- 95 % (2'100 Mio. Franken Gebäudeversicherungswert) aus Liegenschaften zum Zwecke des Service Public (Verwaltungsvermögen), d.h. in der Zone für öffentliche Werke und Anlagen (OeWa), wie Bildungsbauten, Büro- und Verwaltungsgebäude, Justizgebäude, etc.
- 5 % (100 Mio. Franken Gebäudeversicherungswert) aus Liegenschaften im Finanz- und Treuhandvermögen. Im Finanz- und Treuhandvermögen befinden sich Wohn- und Gewerbeimmobilien. Von diesen 100 Mio. Franken Gebäudeversicherungswert sind aktuell 75 Mio. Franken Gebäudeversicherungswert in «vollständig genutzten Wohn- und Gewerbeliegenschaften» sowie 25 Mio. Franken Gebäudeversicherungswert in «nicht vollständig genutzten Wohn- und Gewerbeliegenschaften» gebunden.

3. Beantwortung der Fragen

1. Auflistung aller Immobilien nach Standort, Immobilienart und deren Belegungsauslastung

Der Kanton Basel-Landschaft verfügt über Wohn- und Gewerbeliegenschaften ausschliesslich im Finanz- und Treuhandvermögen. In der nachfolgenden Tabelle sind gemäss Fragestellung nur «nicht vollständig genutzte Wohn- und Gewerbeliegenschaften» nach Standort, Immobilienart (Nutzung), aktueller Belegungsauslastung und Gebäudeversicherungswert (GVW) aufgeführt. Vollständig genutzte Wohn- und Gewerbeliegenschaften sind daher nicht Bestandteil der Betrachtung.

Standort	Immobilienart	Bemerkungen (Vermögensart, Belegungsauslastung in % und Gebäudeversicherungswert «GVW»)
Emil Frey-Str. 57, 4142 Münchenstein (Parzelle 1559)	Wohnen	Finanzvermögen; Belegungsauslastung: 0 %; GVW: 0.6 Mio. Franken
Erzenbergstr. 71, 4410 Liestal (Parzelle 1113)	Wohnen	Finanzvermögen; Belegungsauslastung: 0 %; GVW: 0.9 Mio. Franken
Hardstr. 16, 4133 Pratteln (Parzelle 2110)	Wohnen	Finanzvermögen; Belegungsauslastung: 0 %; GVW: 0,3 Mio. Franken
Hardstr. 18, 4133 Pratteln (Parzelle 2109)	Wohnen	Finanzvermögen; Belegungsauslastung: 0 %; GVW: 0,5 Mio. Franken
Goldbrunnenstr. 6/14/18, 4410 Liestal (Parzelle 227)	Wohnen	Finanzvermögen; Belegungsauslastung: 10 %; GVW: 18,0 Mio. Franken
Hauptstr. 40, 4457 Diegten (Parzelle 2264)	Wohnen/ Gewerbe	Finanzvermögen; Belegungsauslastung: 0 %; GVW: 0,1 Mio. Franken
Landererstr. 1/3/7, 4153 Reinach (Parzelle 290)	Büro/ Gewerbe	Finanzvermögen; Belegungsauslastung: 0 %; GVW: 0,4 Mio. Franken
Landererstr. 5/5a, 4153 Reinach (Parzelle 292)	Büro/ Gewerbe	Finanzvermögen; Belegungsauslastung: 0 %; GVW: 0,5 Mio. Franken
Oristalstr. 7, 4410 Liestal (Parzelle 864)	Büro/ Gewerbe	Finanzvermögen; Belegungsauslastung: 10 %; GVW: 3,8 Mio. Franken
TOTAL		GVW: 25,1 Mio. Franken

Bei den aktuell leerstehenden bzw. nicht vollständig genutzten Wohn- und Gewerbeliegenschaften handelt es sich in den meisten Fällen um sehr kleine Gebäude (siehe Gebäudeversicherungswert), welche aufgrund ihrer Grösse nicht strategiekonform sind (u.a. unwirtschaftlich in der Bewirtschaftung). Vorbehältlich guter Lagequalitäten und einer ausreichend grossen Parzellenfläche, inklusiv kantonaler Nachbarparzellen, können diese Objekte entweder im Baurecht abgegeben oder im Bieterverfahren am Markt veräussert werden. Die Ausführungen zu den Objekten 'Goldbrunnenstr. 6/14/18, 4410 Liestal (Parzelle 227)', 'Landererstr. 1/3/7, 4153 Reinach (Parzelle 290)', 'Landererstr. 5/5a, 4153 Reinach (Parzelle 292)' und 'Oristalstr. 7, 4410 Liestal (Parzelle 864)' befinden sich unter Ziffer 3.

2. Auflistung des jährlichen Energieverbrauches (Öl, Strom) aller leerstehenden oder nur partiell genutzten Liegenschaften.

Für die unter Ziffer 1 aufgeführten leerstehenden oder nur partiell genutzten Liegenschaften liegen nur Energieverbrauchswerte für das Objekt 'Goldbrunnenstr. 6/14/18, 4410 Liestal (Parzelle 227)' vor. Der Energieträger des Objekts 'Goldbrunnenstr. 6/14/18, 4410 Liestal (Parzelle 227)' ist Fernwärme. Aktuell beträgt der jährliche Energieverbrauch: Wärme 310'000 kWh und Strom 22'000 kWh.

Für die übrigen, sehr kleinen Objekte unter Ziffer 1 liegen keine aktuellen Energieverbrauchswerte vor.

3. Auflistung der Immobilienstrategie (gemäss der Kantonalen Areal- und Immobilienstrategie, Ausgabe 03/2023) der unter Punkt 2 aufgeführten Liegenschaften.

Die Liegenschaft 'Goldbrunnenstr. 6/14/18, 4410 Liestal (Parzelle 227)' soll, aufgrund ihrer sehr guten Lagequalitäten, langfristig im Eigentum des Kantons Basel-Landschaft verbleiben. Aufgrund des aktuell sehr schlechten baulichen Zustands und der nicht mehr marktkonformen Grundrisse des ehemaligen Schwesternwohnheims (nur 1-Zimmer-Wohnungen mit Gemeinschaftsnasszellen und -küchen) prüft die Bau- und Umweltschutzdirektion (Hochbauamt) aktuell eine Entwicklung der Parzelle mit einer Steigerung des Ausnutzungspotenzials.

Die Objekte 'Landererstr. 1/3/7, 4153 Reinach (Parzelle 290)' und 'Landererstr. 5/5a, 4153 Reinach (Parzelle 292)' befinden sich in der [«Quartierplanung Landererstrasse»](#). Der Kanton Basel-Landschaft, vertreten durch das Hochbauamt und die Gemeinde Reinach befinden sich aktuell in Verhandlungen. Nach heutigem Planungsstand möchte die Gemeinde Reinach im Bereich der Kantonsgrundstücke 'Reinach, Parzellen 290 und 292' mittelfristig einen Grossverteiler realisieren, da dieser in einer Quartierliegenschaft in absehbarer Zeit ausziehen muss und die Grundversorgung der Reinacher Bevölkerung weiterhin gewährleistet werden soll. Da die kantonale Denkmalpflege jedoch die Bestandsliegenschaften auf den Kantonsgrundstücken 'Reinach, Parzellen 290 und 292' als schützenswert erachtet, sollen diese nicht abgerissen werden. Daher wird momentan eine pragmatische Lösung zwischen den Beteiligten gesucht.

Aufgrund der sehr guten Lagequalität direkt am Bahnhof Liestal, soll das Objekt 'Oristalstr. 7, 4410 Liestal (Parzelle 864)' langfristig im Eigentum des Kantons verbleiben. Das Hochbauamt erarbeitet derzeit eine Machbarkeitsstudie zur Revitalisierung und darauffolgende Vermietung als Büro- und Gewerbenutzung.

Die weiteren unter Ziffer 1 aufgeführten sehr kleinen Liegenschaften werden aufgrund Verhältnismässigkeit nicht separat aufgelistet.

4. Welche Immobilienbewirtschaftungs-Software benutzt die Verwaltung?

Zur Bewirtschaftung des kantonalen Immobilienportfolios nutzt der Fachbereich Immobilienverwaltung des Hochbauamts das Softwaremodul «Flexibles Immobilienmanagement» von SAP (SAP RE FX). Die Bewirtschaftung umfasst in erster Linie das Mietvertragsmanagement

(Überwachung von Fristigkeiten bei Mietvertragsverlängerungen, Kündigungen, etc.) und das Leerstandsmanagement.

Liestal, 6. Mai 2025

Im Namen des Regierungsrats

Der Präsident:

Isaac Reber

Die Landschreiberin:

Elisabeth Heer Dietrich