

## **Vorlage an den Landrat**

**Optimierung Verwaltungsstandort Liestal,**

**Verwaltungsneubau Kreuzboden, Liestal, Ausgabenbewilligung für die Projektierung  
2020/141**

vom 10. März 2020

## 1. Übersicht

### 1.1. Zusammenfassung

Dem Landrat wird mit dieser Vorlage beantragt, die Planung für einen Verwaltungsneubau mit 560 Arbeitsplätzen am Standort Kreuzboden anzugehen.

Die Kosten für das gesamte Projekt (inkl. Land) belaufen sich geschätzt auf rund CHF 71 Mio. inkl. MwSt. +/- 20%. Die erforderliche Ausgabenbewilligung für die Planungsphasen SIA-Phase 22 - 41 beträgt CHF 6'000'000.- inkl. MwSt. +/- 10 %.

Eine kundenorientierte und effiziente Verwaltung gilt als Zielsetzung der öffentlichen Hand. Den Bemühungen um eine kostengünstige Verwaltung sind jedoch durch die heute dezentrale Verteilung der Arbeitsplätze auf über 45 kleine Liegenschaften am Standort Liestal Grenzen gesetzt. Ein Grossteil dieser Standorte ist hinsichtlich Grösse, Raumstruktur, Sicherheitsstandards und Reaktionszeit bei Änderungen des Bedarfs als Verwaltungsstandort ungeeignet. Mit dem Projekt Optimierung Standort Liestal soll diese Situation angegangen und verbessert werden.

Geplant ist 21 für die Verwaltung ungeeignete Standorte freizugeben und mit einem Neubau zu ersetzen. Durch die Investition in einen zweckmässigen und strukturell flexiblen, den heutigen gesetzlichen und energetischen Anforderungen entsprechenden Neubau kann die Geschossfläche reduziert, der Energieverbrauch massgeblich gesenkt und die aktuellen Anforderungen hinsichtlich Sicherheit etc. können erfüllt werden.

Die Notwendigkeit für den Neubau liegt neben seinen offensichtlichen wirtschaftlichen und ökologischen Vorzügen auch im Nutzen für die Bevölkerung und die Arbeitnehmenden. Die Erreichbarkeit für Bürgerinnen und Bürger und die Anbindung an den öffentlichen Verkehr wird verbessert. Die Direktionen können von anpassungsfähigen und zeitgemässen Arbeitsplätzen profitieren, was auch die Attraktivität als Arbeitgeber erhöht. Durch die Zusammenführung der Direktionen werden Austausch und Kommunikation verbessert und das räumliche und betriebliche Synergiepotenzial optimiert.

Mit dem Projekt «Optimierung Verwaltungsstandort Liestal» sollen die etablierten und in der Bevölkerung bekannten Standorte an der Rheinstrasse gestärkt und mit einem Neubau zu einem Verwaltungs-Campus für alle Direktionen ausgebaut werden.

Der Neubau bildet die erste Etappe der Umsetzung des Projekts „Optimierung Verwaltungsstandort Liestal“. Die zweite Etappe beinhaltet die dringend erforderlichen Sanierungen der Gebäude Rheinstrasse 29 (BUD) und 31 (BKSD). Durch den Neubau kann auf Provisorien für diese Sanierungsprojekte verzichtet werden. Nach Abschluss aller Umzüge können 21 Liegenschaften veräussert beziehungsweise Einmietungen aufgehoben und freigegeben werden. Mit diesem Vorgehen kann im Gebiet Kreuzboden Planungssicherheit erreicht und damit die Grundlage für die weitere Entwicklung entlang der Rheinstrasse in Zusammenarbeit mit der Stadt Liestal geschaffen werden.

Dem Landrat wird mit der Vorlage eine neue, einmalige Ausgabe für die Ausarbeitung des Projekts «Verwaltungsneubau Kreuzboden» in der Höhe von CHF 6'000'000.- beantragt.

## 1.2. Inhaltsverzeichnis

1.	Übersicht .....	2
1.1.	Zusammenfassung	2
1.2.	Inhaltsverzeichnis	3
2.	Bericht .....	4
2.1.	Ausgangslage	4
2.1.2	Situation Liegenschaften Verwaltungsstandort Liestal	4
2.1.3	Situation Raum-/Flächenbedarf Verwaltungsstandort Liestal	5
2.1.4	Bisheriges Vorgehen	6
2.2	Evaluation der Lösungsvarianten	6
2.2.1	Variante «Neubau Kreuzboden»	6
2.2.2	Variante «Anpassung des Bestands»	7
2.2.3	Variante «Kleiner Neubau mit max. 200 Arbeitsplätzen»	7
2.2.4	Variante Einmietung	8
2.2.5	Die gewählte Lösung	8
2.3	Projekt «Verwaltungsneubau Kreuzboden»	9
2.3.1	Lage Verwaltungsneubau	9
2.3.2	Konzept Verwaltungsneubau (Projektvorgaben)	10
2.3.3	Raumprogramm	11
2.3.4	Umsetzung Verwaltungsneubau	12
2.3.5	Umsetzungsplanung Optimierung Standort Liestal	13
2.4	Strategische Verankerung / Verhältnis zum Regierungsprogramm	15
2.5	Rechtsgrundlagen; Finanz- oder Planungsreferendum	15
2.6	Finanzielle Auswirkungen	15
2.7	Finanzhaushaltsrechtliche Prüfung	23
2.8	Regulierungsfolgenabschätzung	23
2.9	Ergebnis des allfälligen Vernehmlassungsverfahrens	23
3.	Anträge .....	24
3.1	Beschluss	24
4.	Anhang .....	24

## 2. Bericht

### 2.1. Ausgangslage

Die Arbeitsplätze der kantonalen Verwaltung sind im ganzen Kanton auf zahlreiche Standorte verteilt. Eine regionale Verteilung im Kantonsgebiet macht für standortbedingte Funktionen, wie die Polizei, Sinn. Diese Standorte wurden in den vergangenen Jahren bereits durch Projekte wie Focus und Reorganisation der Polizei zentralisiert und dadurch reduziert. Aktuell besteht hier wenig Handlungsbedarf. Wo kein Standortbezug besteht, drängt sich jedoch eine Optimierung auf. Die Vorteile liegen auf der Hand: effektivere und vor allem effizientere Zusammenarbeit in der Verwaltung, die Anlaufstellen für die Bevölkerung sind an auf wenige gut erreichbare Standorte verteilt und die Kosten für den Unterhalt und die Bewirtschaftung können nachhaltig und deutlich reduziert werden.

2007 wurde die Strategie für ein Flächenmanagement (FLM) für den Kanton Basel-Landschaft erarbeitet und vom Regierungsrat beschlossen. Im dazugehörigen Bericht wurde die räumliche Situation der Kantonalen Verwaltung analysiert und festgehalten. Haupterkennnis war, dass der Bestand der Liegenschaften im Verwaltungsvermögen des Kantons, insbesondere am Standort Liestal, eine über Jahrzehnte lang gewachsene Situation, aufgrund von ständig wechselnden Anforderungen an Raum und Infrastruktur, widerspiegelt: Die Verwaltung ist auf zahlreiche oft ungeeignete Kleinstandorte verteilt. Die Arbeitsplätze entsprechen hinsichtlich Grösse, Struktur und Sicherheitsstandards nicht den heutigen Anforderungen an moderne, zweckmässige Arbeitsplätze.

Das Flächenmanagement formuliert drei Zielsetzungen:

1. Konzentration der Standorte
2. Reduktion der Gebäude
3. zeitgemässe Infrastruktur

Konkret sollen am Standort Liestal ungeeignete und kleine Standorte aufgelöst und durch in einem grösseren Gebäudekomplex mit flexiblen Büroarbeitsplätze und flexiblen Strukturen ersetzt werden.

#### 2.1.2 Situation Liegenschaften Verwaltungsstandort Liestal

*Verzettelung der Verwaltung auf zahlreiche Standorte*

Der Standort Liestal beheimatet als Kantonshauptort rund 1'600 Büroarbeitsplätze der kantonalen Verwaltung, exklusive Schulen und Spitäler. Hier besteht das grösste Optimierungspotenzial für die Verwaltung. Zurzeit sind die 1'600 Arbeitsplätze auf rund 45 Standorte (Eigentum sowie Einmietungen) verteilt.

Mehr als die Hälfte dieser Arbeitsplätze sind entweder standortgebunden wie z.B. die Arbeitsplätze des Museums und der Landeskantlei oder sollen in kleineren Einheiten gut auffindbar untergebracht bleiben (z.B. schulpsychologischer Dienst). Andere sind bereits in grösseren Einheiten wie die Polizei oder die Bau- und Umweltschutzdirektion gut untergebracht. Diese Standorte sollen langfristig für die Verwaltung erhalten bleiben.

Der Fokus dieser Vorlage liegt auf nicht standortabhängigen 21 Kleinstandorten, die rund 520 Büroarbeitsplätzen beinhalten und über die ganze Stadt Liestal verteilt sind. Die Direktionen sind entsprechend verzettelt. Die Zusammenarbeit innerhalb und über die Direktionen hinweg ist für die Mitarbeitenden nicht effizient. Es bestehen lange Wege und Doppelspurigkeiten seitens der Infrastrukturen. Die Dienststellen sind oft schwierig auffindbar.

*Fehlende räumliche Flexibilität und zu grosse Büroflächen führen zu Mehrkosten*

Die betrachteten Büroarbeitsplätze der Kleinstandorte sind in Räumen wie Altstadthäuser, ehemaligen Wohnheimen oder Etagenwohnungen (Einmietungen) in kleinen Einheiten untergebracht. Die vom Kanton definierten Flächenrichtwerte pro Arbeitsplatz werden in diesen Liegenschaften aufgrund der nicht geeigneten Strukturen und dem dadurch überproportionalen

hohen Anteil an Infrastrukturflächen, mehrheitlich deutlich übertroffen (Arbeitsplätze weisen Geschossflächen von bis zu 40 m<sup>2</sup> anstatt der angestrebten 25 m<sup>2</sup> pro Arbeitsplatz auf). Zusätzlich führen die vorwiegend starren Gebäudestrukturen dazu, dass Veränderungen bei der Anzahl Mitarbeitenden oder Veränderungen der Organisation, innerhalb der Gebäude aufgrund der fehlenden räumlichen Flexibilität nicht aufgefangen werden können, was zu teuren Neueinmietung oder aufwändigen Umbauten führt.

*Aufwändige Bewirtschaftung führt zu hohen Betriebskosten*

Die Bewirtschaftung der grossen Zahl kleiner Verwaltungseinheiten ist teuer und aufwändig: Eine einheitliche, effiziente Hauswartung und Reinigung sowie die Nutzung von Synergien beim Unterhalt der Gebäude können nicht umgesetzt werden. Die teilweise übergrossen Flächen pro Arbeitsplatz, schlagen bei den Bewirtschaftungskosten negativ zu Buche. Zusätzlich ist die räumliche Zergliederung eine Herausforderung an die interne Logistik, wie die Verteilung der Post und des Büromaterials, was ebenfalls zusätzlichen Kosten in der Logistik verursacht.

*Nicht oder sehr beschränkt behindertengerecht*

In den meisten Kleinstandorten ist ein behindertengerechter Zugang für Arbeitnehmende oder für die Bevölkerung derzeit nicht möglich und wäre nur mit massiven baulichen Aufwendungen und hohen Kosten erreichbar.

*Massiver Instandsetzungs- und Anpassungsbedarf*

Ein Grossteil der kantonalen Liegenschaften am Standort Liestal ist älter als 30 Jahre und erfüllt die aktuellen baugesetzlichen Anforderungen bezüglich Brandschutz, Erdbebensicherheit oder eben auch Behindertengerechtigkeit oft nicht (infolge Bestandesschutz müssen diese jedoch nicht angepasst werden). Werden aus zwingenden Gründen baubewilligungspflichtige Anpassungen in den Gebäuden nötig, müssen jeweils die aktuellen baugesetzlichen Anforderungen erfüllt werden, was zu hohen Zusatzkosten führt. Hinsichtlich energetischer Anforderungen ist ebenfalls ein grosser Nachholbedarf gegeben.

*Auftritt der Verwaltung*

Der Auftritt der Verwaltung ist in den kleineren Liegenschaften wenig kundenfreundlich. Die Dienststellen sind für die Bevölkerung/Kundschaft schwer auffindbar. Die Wahrung einer angemessenen Diskretion für die Kunden sowie die Anwendung einfacher Sicherheitsstandards für die Arbeitnehmenden, ist in den gegebenen Gebäudestrukturen oft nur eingeschränkt und mit hohem Aufwand umsetzbar.

*Sanierung der Rheinstrasse 29 und 31*

Parallel zur geplanten Reduktion der Standorte steht die dringende Sanierung der Liegenschaften Rheinstrasse 29 (Baujahr 1968) und 31 (Baujahr 1955) an, in denen heute rund 380 Arbeitsplätze untergebracht sind. Die Gebäude bleiben im Bestand der Verwaltungsliegenschaften erhalten, da sie die Kriterien einer effizienten und wirtschaftlichen Büronutzung gut erfüllen. Die Gebäude können aufgrund der erforderlichen Eingriffstiefe nicht bei laufendem Betrieb saniert werden. Die 380 Arbeitsplätze müssen während der Sanierung ausgelagert werden. Idealerweise kann auf aufwändigen Provisorium verzichtet werden und die Arbeitsplätze in einem Neubau untergebracht werden. Die Gebäude können nach der Sanierung von anderen Dienststellen bezogen werden.

**2.1.3 Situation Raum-/Flächenbedarf Verwaltungsstandort Liestal**

*Raumbedarf Arbeitsplätze*

Für die Optimierung der Standorte sowie unter Berücksichtigung der zwingend anstehenden Sanierungen Rheinstrasse 29 und 31 ergibt sich ein Bedarf von 520 Arbeitsplätzen aus den Kleinstandorten sowie 380 Arbeitsplätzen aus den Gebäuden Rheinstrasse 29 und 31. Im Neubau ist eine Reserve von zusätzlich 40 Arbeitsplätzen eingeplant, die zurzeit noch disponibel ist. Dies ermöglicht zum Zeitpunkt des Bezugs Flexibilität in der Belegung. Diese Flächen werden im Laufe der Zeit sukzessive nachverdichtet.

### *Raumbedarf an Spezialräumen*

Auf die Etablierung von Sportmöglichkeiten innerhalb des Neubaus wird verzichtet. Der Bedarf an Räumlichkeiten für Verpflegung oder Aufenthalt wird angemessen berücksichtigt. Auf Räumlichkeiten für Kinderbetreuung wurde verzichtet. Sollte sich der Bedarf infolge geänderter Anforderungen an den Arbeitsplatz anders entwickeln, können geeignete Liegenschaften in der Nähe evaluiert werden.

#### **2.1.4 Bisheriges Vorgehen**

Der Regierungsrat hat am 26. Juni 2007 mit Entscheid Nr. 1008 der Strategie für ein Flächenmanagement (FLM) in der Kantonalen Verwaltung zugestimmt und mit dem RRB Nr. 0197 vom 03. Februar 2009 das Hochbauamt beauftragt, eine Vorlage an den Landrat zur "Optimierung des Standorts Liestal" mit dem Ziel eines Neubaus im Kreuzboden auszuarbeiten.

Mittels Testplanung wurden 2010 mögliche Strategien für eine Bebauung des Areals Gutsmatte – Kreuzboden – Martin-Birmann-Spital in Zusammenarbeit mit der Stadt Liestal sowie der kantonalen Denkmalpflege ermittelt. Die städtebauliche Strategie sah vor, das Verwaltungsareal entlang der Rheinstrasse zu verdichten und mit einem Neubau gegen Norden abzuschliessen.

In einer Machbarkeitsstudie von 2012 wurde ein Neubau in Eigenfinanzierung durch den Kanton auf dem Areal Kreuzboden in Liestal evaluiert und die Machbarkeit nachgewiesen. Aufgrund der damaligen hohen Belastung des Investitionsprogramms und aus städtebaulichen Überlegungen wurde ab Mitte 2013 als Alternative eine Einmietung in einen Neubau der SBB am Bahnhof Liestal geprüft. Nach Vorliegen der im Auftrag der SBB erstellten Projektstudie (2016) und anschliessenden, intensiven Verhandlungen mit den SBB konnte unter den gegebenen finanziellen Rahmenbedingungen keine Einigung erzielt werden. Die Verhandlungen mit den SBB wurden in der Folge Ende 2016 abgebrochen.

Trotz Abbruch der Verhandlungen mit den SBB sind die Zielvorgaben des Flächenmanagements Liestal nach wie vor aktuell. Daher hat die Regierung den Auftrag zur Optimierung des Standorts Liestal nochmals bestätigt und das Hochbauamt 2017 beauftragt, die Grundlagen betreffend die Standortoptimierung mit einem Neubau und in Zusammenarbeit mit den Direktionen zu aktualisieren und darauf basierend eine Vorlage an den Landrat auszuarbeiten.

## **2.2 Evaluation der Lösungsvarianten**

Unter Berücksichtigung der in Kapitel 2.1.2 festgehaltenen Problemstellungen wurden verschiedene Lösungsvarianten evaluiert.

### **2.2.1 Variante «Neubau mit 560 Arbeitsplätzen»**

Mit einem Neubau mit 560 Arbeitsplätzen kann ein Grossteil der Verwaltung (nicht standortgebundene Büroarbeitsplätze) an einem Standort zusammengefasst werden. Für den Standort wurden die beiden Optionen «Kreuzboden» und «Nachnutzung der gewerblich-industriellen Berufsfachschule» (GiBL) genauer geprüft und schliesslich zugunsten «Kreuzboden» entschieden (siehe Standorte). An der Rheinstrasse kann mit einem ergänzenden Verwaltungsneubau ein übersichtlicher „Verwaltungs-Campus“ entstehen beziehungsweise der heutige Standort ausgebaut und gestärkt werden. Die Direktionen können, soweit sinnvoll, zusammengezogen werden.

Für die Belegung wurde ein Umzugsszenario in zwei Etappen erarbeitet: In der ersten Etappe ist die Unterbringung der BUD sowie der BKSD im Neubau vorgesehen. Dies ermöglicht das Freispielen der Gebäude Rheinstrasse 29 und 31 und damit eine Sanierung ohne Provisorien. In der zweiten Etappe erfolgt die Nachnutzung der Rheinstrasse 29 und 31 voraussichtlich durch Dienststellen der Sicherheitsdirektion, Finanz- und Kirchendirektion und der Volkswirtschafts- und

Gesundheitsdirektion, die ausserhalb des Verwaltungsclusters oder in einer Liegenschaft eingemietet sind. Nach Abschluss aller Etappen könnte die Verteilung wie folgt aussehen:



Im Verwaltungsneubau werden alle heute in der Reinstrasse 29 angesiedelte Bereiche der Bau- und Umweltschutzdirektion Platz finden. Das Amt für Raumplanung kann ebenfalls wieder im Neubau integriert werden. Die Bildungs-, Kultur- und Sportdirektion behält weiterhin einen Grossteil ihre standortgebundenen Dienststellen vor Ort. Im Neubau werden das Generalsekretariat und diejenigen Dienststellen zusammengezogen, welche einen sehr engen Bezug zum Generalsekretariat haben oder sich aufgrund ihrer Anforderungen an Gebäudestrukturen in das neue Bürogebäude integrieren lassen.

### 2.2.2 Variante «Anpassung des Bestands»

Als Alternative zu einem Neubau wurde die Strategie „Anpassung des heutigen Bestands“ geprüft und rechnerisch einem Neubau gegenübergestellt. Berücksichtigt man die erforderlichen Investitionen in den Bestand, schneidet diese Variante deutlich schlechter ab (siehe Wirtschaftlichkeit). Die dargelegten Probleme hinsichtlich Nutzungsflexibilität, Ausbaufähigkeit der Kleinstandorte, Anpassung an heutige Standards insbesondere hinsichtlich Energie, Nachhaltigkeit, etc. bleiben mit der Variante „Anpassung des Bestands“ ungelöst. Mit den erforderlichen Investitionen in ungeeignete Standorte wird die heutige unbefriedigende Situation für einen langen Zeitraum gefestigt.

### 2.2.3 Variante «Kleiner Neubau mit max. 200 Arbeitsplätzen»

Im Rahmen der Standortevaluation wurden auch Lösungen mit Neubauten mit einem Potential von 200 Arbeitsplätzen geprüft. Diese sind grundsätzlich, z.B. am Standort Emma Herwegh-Platz, realisierbar. Diese Lösungen haben den Nachteil, dass sie aufgrund der baulichen Situation und Grösse in Bezug auf Kosten pro Arbeitsplatz teurer sind als ein grösserer Neubau im Gebiet Kreuzboden. Hinzu kommt, dass die Direktionen auch in Zukunft aufgesplittet werden müssten. Ein weiterer Nachteil ist, dass das Raumangebot zur Aufnahme der Arbeitsplätze der anstehenden Sanierungsprojekte Rheinstrasse 29 und 31 zu klein ist und deshalb zusätzliche Kosten für Provisorien anfallen würden.

## **2.2.4 Variante Einmietung**

Gegen eine Mietlösung sprechen folgende Hauptargumente:

Einmietungen sind in der Regel aufgrund der Renditeanforderungen privater Investoren über die Jahre deutlich teurer als eine eigene, durch den Kanton finanzierte Erstellung.

Die Reaktionszeit und Einflussnahmen bei erforderlichen Veränderungen, sei dies baulicher Art oder im Bereich der technischen Infrastruktur (IT, Sicherheit etc.) hat sich bei bestehenden Einmietungen des Kantons als sehr lange und aufwändig erwiesen.

Als drittes Argument kommt ein mangelndes Angebot in Zentrumsnähe hinzu: Wird eine Mietlösung in Betracht gezogen, muss diese über eine gute Lage (zentrumsnah, gute Anbindung an ÖV), effiziente räumliche Gebäudestrukturen und über total 560 Arbeitsplätzen verfügen, um die geplante Optimierung umsetzen zu können. An zentraler Lage ein oder mehrerer Angebote in geeigneter Grösse zu finden, wird zeitnah als nicht realistisch betrachtet.

Die Möglichkeit einer peripheren Unterbringung: Diese ist, sofern ein entsprechendes Angebot besteht, grundsätzlich möglich, läuft aber den Bestrebungen entgegen, die Verwaltung zentral zu organisieren und die Direktionen zusammenzuführen.

## **2.2.5 Die gewählte Lösung**

### **Neubau mit 560 Arbeitsplätzen**

Nach Überprüfung der Varianten hat sich ein Neubau mit rund 560 Arbeitsplätzen und damit ein Zusammenschluss der Verwaltungseinheiten der Direktionen als die wirtschaftlichste und aufgrund des Synergiepotentials sinnvollste und nachhaltigste Lösung zur Optimierung des Verwaltungsstandorts Liestal erwiesen. Die gewählte Lösung schafft zudem klare Rahmenbedingungen für potentielle Entwicklungen im Areal Martin-Birmann und entlang der Rheinstrasse. Auf Provisorien für die Sanierungen Rheinstrasse 29 und 31 kann verzichtet werden.

### **Standort**

Als Kriterien für die Standortwahl dienen:

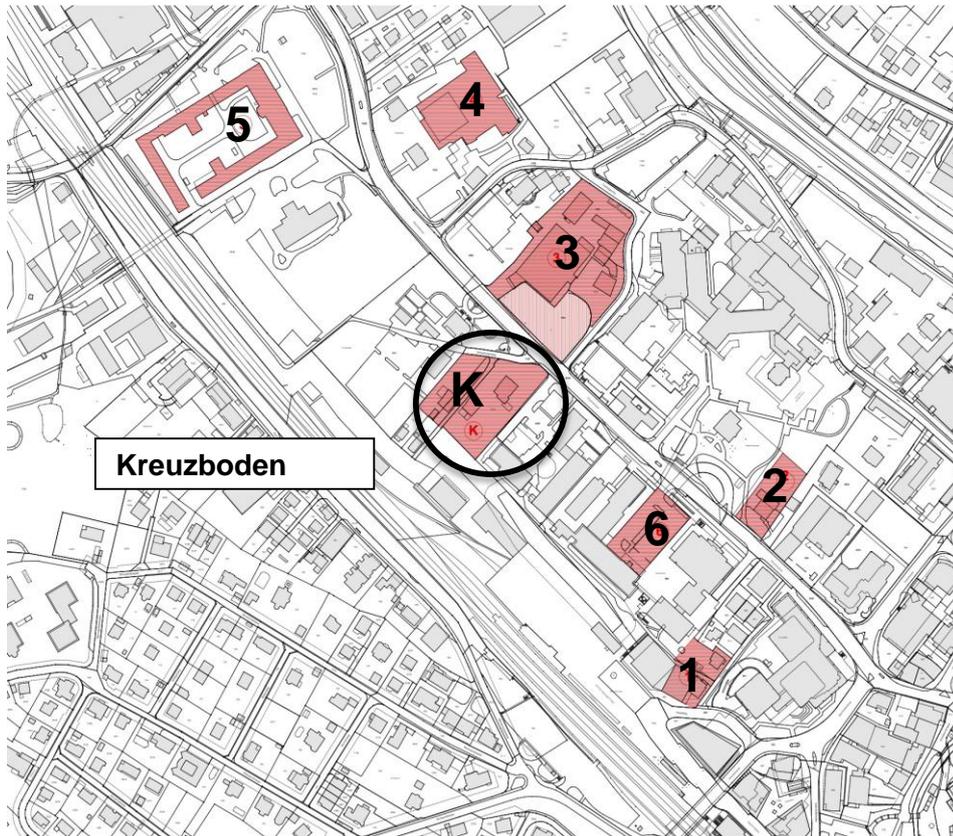
- Verfügbarkeit der Grundstücke (ausreichende Grösse, Zonenzugehörigkeit)
- Gute Erreichbarkeit für die Öffentlichkeit, gute Anbindung an den ÖV
- Nähe zu anderen Verwaltungseinheiten
- Kosten
- Fokus auf kantonseigene Grundstücke
- Mögliches, realisierbares Bauvolumen

Folgende Grundstücke wurden für eine nähere Abklärung herangezogen:

Emma Herwegh-Platz (1), Parkdeck Bau- und Umweltschutzdirektion (6), Spitalgarten (2), Areal der Schul- und Büromaterialverwaltung (3), Gewerblich-industrielle Berufsfachschule GiBL, (4), Gebiete Kreuzboden (K) und Nachnutzung altes Spital (5).

Der Standort Kreuzboden hat die Zielkriterien am besten erfüllt. Die Grundstücke im Kreuzboden sind sofort verfügbar. Das Areal ist in der Zone für öffentliche Werke und Anlagen. Ein Verwaltungsneubau kann somit zonenkonform erstellt werden. Diese beiden Tatsachen geben eine hohe Planungssicherheit was Voraussetzung für eine zügige Umsetzung des Projekts ist. Für die dringend anstehenden Sanierungen der Rheinstrasse 29 und 31 ist dies ein entscheidender Vorteil.

Städtebaulich kann mit dieser Lösung der Verwaltungscluster räumlich abgeschlossen und zu einem Campus ausgebaut werden. Der Standort entlang der Rheinstrasse ist zudem von der Adresse her in der Bevölkerung bereits verankert. Aufgrund dieser Kriterien soll die Lösung Standort Kreuzboden weiterverfolgt werden.

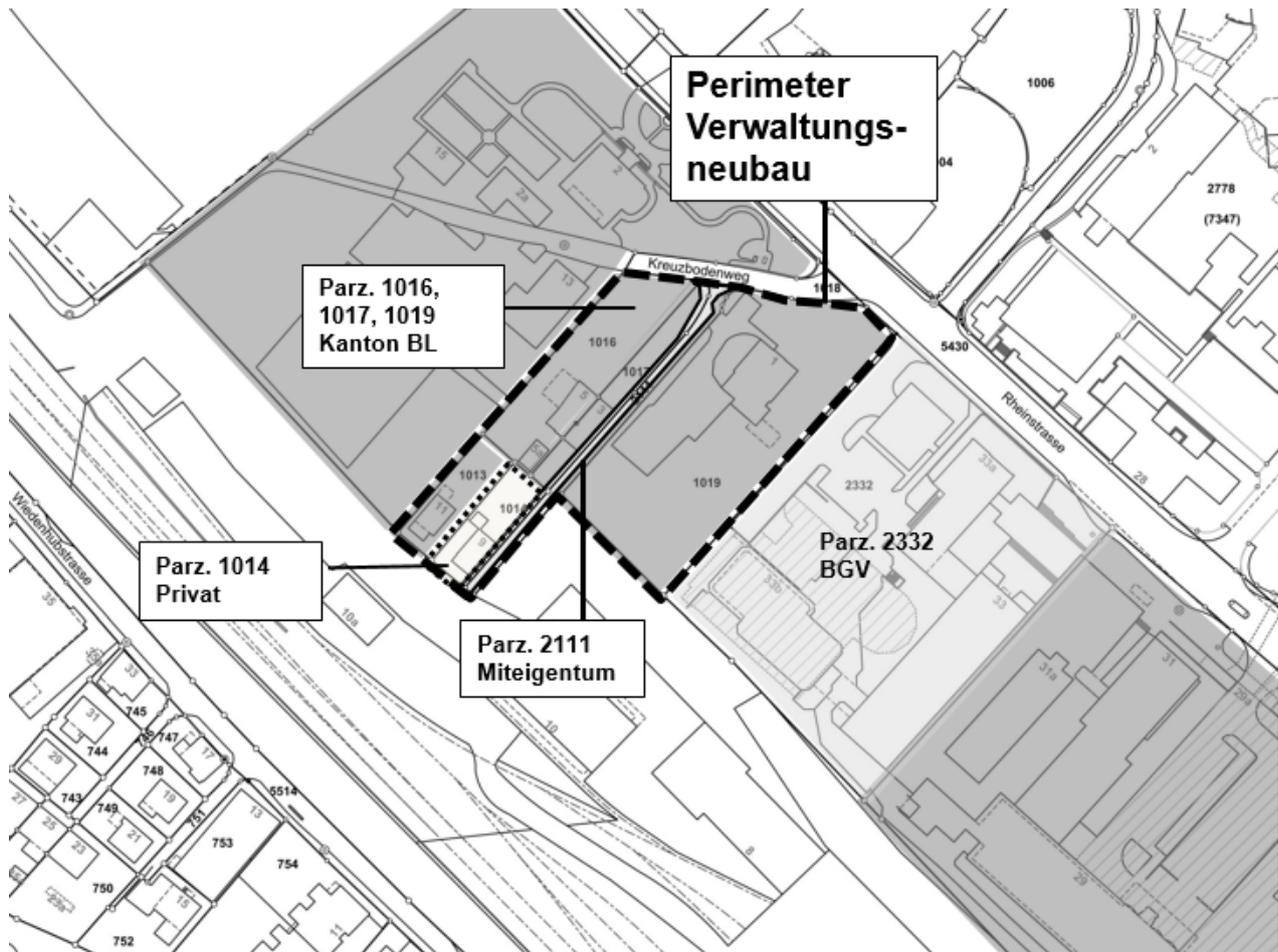


## 2.3 Projekt Verwaltungsneubau

### 2.3.1 Lage Verwaltungsneubau

Das Areal Kreuzboden erstreckt sich über mehrere Parzellen und befindet sich in der Zone für Öffentliche Werke und Anlagen (OeWA). Ein Verwaltungsneubau kann damit zonenkonform und rasch erstellt werden. Die Parzellen 1013, 1016 und 1017 sind im Besitz des Kantons. Die Parzelle Nr. 1019 konnte per August 2019 von der Basellandschaftlichen Gebäudeversicherung (BGV) im Tausch gegen eine Wohnparzelle erworben werden. Der Kauf der Parzelle 1014 von einer privaten Eigentümerschaft steht kurz vor dem Abschluss. Die Parzelle 2111 gehört den Anstössern und der SBB gemeinsam, mit der SBB wurde ebenfalls das Gespräch gesucht. Die erforderlichen Grundstücke sind somit im Besitz des Kantons. Eine Überführung der Grundstücke aus dem Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen wird mit der Ausgabenbewilligung für den Bau des Gebäudes erfolgen.

Die Gebäude auf den Parzellen des Kantons sind zurzeit an Private vermietet bzw. durch die Verwaltung genutzt (Parzelle 1019). Die Mietverhältnisse müssen auf den Zeitpunkt des Neubaus hin aufgelöst werden. Die Gebäude sind von ihrem Alter her abgeschrieben. Die Aufwendungen für den Rückbau sind in den Investitionskosten berücksichtigt. Für die Arbeitsplätze des Steuer- und Enteignungsgericht, welche in einer der Altliegenschaften untergebracht sind, wird eine Ersatzlösung gesucht.



### *Erschliessung*

Der geplante Neubau soll für den MIV von der Rheinstrasse mittels eines neuen Abzweigers erschlossen werden. Gleichzeitig soll eine Verbesserung des Sichtbereichs bei der Einmündung Kreuzbodenweg erfolgen. Die diesbezüglichen Vorabklärungen sind mit einem externen Verkehrsplaner und in Abstimmung mit dem Tiefbauamt erfolgt, mehrere Varianten wurden evaluiert. Die definitive Lösung der Erschliessung ist projektabhängig. Diese wird mit dem Projektvorschlag erfolgen. Mit dem Projekt wird auch eine Verbesserung bei der Erschliessung für den Langsamverkehr, insbesondere für die Fussgänger vom Bahnhof herkommend, und dem Veloverkehr vom Westen angegangen. Die gewählten Lösungen werden mit der Ausgabenbewilligung für den Bau des Gebäudes dargelegt.

### **2.3.2 Konzept Verwaltungsneubau (Projektvorgaben)**

#### *Flexibilität*

Die Anforderungen an Arbeitsplätze und Arbeitsmodelle unterliegen einem stetigen Wandel. Räumliche Anpassungen, die aus Veränderungen in der Verwaltungsstruktur oder geänderten Anforderungen an den Arbeitsplatz resultieren, müssen rasch und kostengünstig realisiert werden können. Eine grösstmögliche Nutzungsflexibilität insbesondere in der Gebäudestruktur ist daher beim Neubau Vorgabe. Gute Raum-, Licht- Akustik- und Klimaverhältnisse sind Voraussetzung für die angestrebte flexible Nutzung.

#### *Betriebskonzept*

Der Neubau wird für 560 Arbeitsplätze konzipiert und ist in Zonen mit unterschiedlichem Öffentlichkeitsgrad unterteilt: Im Erdgeschoss ist ein zentraler Empfang als öffentlicher Bereich geplant, dem auch allgemeine Räume wie Konferenzsaal oder Sitzungszimmer angegliedert sind. Auf den Etagen, in unmittelbarer Nähe zur Erschliessung, befinden sich als halböffentliche Bereiche die jeweiligen Sekretariate/Empfangsschalter mit den dazugehörigen Wartezonen und

Sitzungszimmern. Der Bereich hinter den Empfangszonen ist nur für die Mitarbeitenden zugänglich. Dort sind die Arbeitsplatzbereiche der einzelnen Dienststellen angeordnet.

Für Pausen und am Mittag wird den Mitarbeitenden eine zentrale Cafeteria zur Verfügung stehen. Zurzeit wird davon ausgegangen, dass die Cafeteria von einem externen Caterer betrieben wird. Auf den einzelnen Etagen befinden sich in der Nähe der Sitzungszimmer Teeküchen für kurze Kaffeepausen.

*Arbeitsplatzkonzept*

Grundsätzlich wird an einem fixen Arbeitsplatz für alle Kantonsangestellten festgehalten. Das Platzangebot ist jedoch für Vollzeit-, Teilzeit-, Temporär- und Praktikantenarbeitsplätze unterschiedlich und abgestuft. Je nach Tätigkeit und spezifischen Anforderungen differieren die Arbeitsplätze in ihrer Ausgestaltung. Sollten aufgrund von Arbeitsplatzentwicklungen wie Homeoffice, E-Governance, etc. andere Arbeitsplätze benötigt werden, lassen die flexiblen Gebäudestrukturen verschiedene Belegungsschemas zu.

*Bürokonzept*

Das Bürokonzept basiert, einer modernen Verwaltungskultur entsprechend, auf offenen, transparenten Raumstrukturen, die Teamarbeit, Kooperation und Kommunikation innerhalb, aber auch zwischen den Abteilungen erleichtert und fördert. Die Raumstrukturen des Neubaus berücksichtigen unterschiedlichste Verwaltungstätigkeiten und bieten Einzel-, Team- und Gruppenbüros in verschiedenen Grössen und Abstufungen und hinsichtlich Rückzugsmöglichkeiten an. Insbesondere bei offenen Strukturen, welche in privaten Unternehmen weit verbreitet sind, wird darauf geachtet, genügend Rückzugsräume für konzentriertes Arbeiten oder kurze Besprechungen anzubieten.

*Parkierung*

Für die geplanten 560 Arbeitsplätze im Neubau ist der Bau von 80 - 100 Parkplätzen für Betriebs- und Flottenfahrzeuge, Besucher und Mitarbeitende im Untergeschoss des Neubaus geplant. Die Anzahl resultiert aus einer Gesamtbetrachtung über die Areale Gutsmatte/Kreuzboden/Martin-Birmann-Spital. Die effektive Nachfrage und damit die bestehenden Mietverträge können damit abgedeckt werden. Diese Gesamtbetrachtung erlaubt eine massvolle Erschliessungsmassnahme für den MIV von der Rheinstrasse her. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, zu einem späteren Zeitpunkt die Parkierung im Bereich Villa Scholer / Martin Birmann aufzulösen. Im Rahmen der Projektbearbeitung werden neben den Parkplätzen für Autos die erforderlichen Abstellflächen für Velos und Motos evaluiert und projektiert.

**2.3.3 Raumprogramm**

<b>Öffentliche Zone</b>	<b>690 m<sup>2</sup></b>
Foyer, Empfang zentral	160 m <sup>2</sup>
Konferenz- und Besprechungsräume zentral	340 m <sup>2</sup>
Verpflegung, inkl. Serviceräume, zentral	190 m <sup>2</sup>
<b>Halböffentliche Zone</b>	<b>790 m<sup>2</sup></b>
Empfangsbereiche Direktionen / Dienststellen	210 m <sup>2</sup>
Sitzungszimmer Direktionen / Dienststellen	430 m <sup>2</sup>
Serviceräume	150 m <sup>2</sup>
<b>Arbeitsbereich</b>	<b>7210 m<sup>2</sup></b>

Bürräume, 560 Arbeitsplätze inkl. Besprechung, Teamablage, Servicepoint, etc	7210 m <sup>2</sup>
<b>Nebenträume</b>	<b>710 m<sup>2</sup></b>
Logistik	200 m <sup>2</sup>
Archive	510 m <sup>2</sup>
<b>Total Nutzflächen (HNF)</b>	<b>9400 m<sup>2</sup></b>

Aus dem Raumprogramm (Hauptnutzflächen) ergibt sich, mit einem Multiplikator von 1.5 für Nebennutzflächen, Verkehrsflächen und Konstruktionsflächen, eine geplante Geschossfläche (GF) von rund 14'100 m<sup>2</sup>. Dies entspricht einer Geschossfläche (GF) von rund 25 m<sup>2</sup> pro Arbeitsplatz. Die Fläche für die unterirdische Autoeinstallhalle ist in der Geschossfläche nicht enthalten.

### 2.3.4 Umsetzung Verwaltungsneubau

#### *Bauliche Umsetzung*

Das Realisierungsmodell ist zurzeit noch offen und wird nach Vorliegen der Resultate des Varianzverfahrens entschieden. Da verschiedene Themen wie die Erschliessung, Synergien mit dem Areal der BGV projektabhängig sind, wird von einem Gesamtleitungswettbewerb abgesehen. Ein späteres GU/TU-Mandat ist jedoch denkbar.

Das Projekt wird nach den Vorgaben des Hochbauamts zur Qualitätssicherung bei der Projektierung und Realisierung von Bauprojekten abgewickelt. Es wird ein projektbezogenes Qualitätsmanagement durchgeführt.

Gemäss Landratsvorlage 2018/835 erachtete der Regierungsrat Abwicklung von Bauprojekten mittels BIM grundsätzlich als sinnvoll, sofern Nutzen und Aufwand sich die Waage halten. Das Hochbauamt prüft beim Verwaltungsneubau die Abwicklung des Projekts oder Teile des Projekts mit BIM.

Die Projektorganisation wird wie bis anhin dreistufig mit Steuerungsausschuss, Baukommission und Projektleitung erfolgen. Die künftigen Nutzer der Direktionen werden in Rahmen eines Nutzerausschusses und mit einer Delegation in den genannten Gremien einbezogen. Der Nutzerausschuss soll von einer externen Nutzerkoordination begleitet werden. Ebenfalls soll ein externer Bautreuhänder mandatiert werden.

#### *Nachhaltigkeit*

Der Kanton Basel-Landschaft ist sich seiner Verantwortung hinsichtlich Nachhaltigkeit bewusst und trägt dieser Rechnung: Der Neubau soll in MINERGIE-P-ECO®-Bauweise erstellt werden.

Minergie-Bauten zeichnen sich durch einen sehr geringen Energiebedarf und einen hohen Anteil an erneuerbaren Energien aus. Der ECO-Zusatz verschärft die Minergie-Anforderungen um die Themenbereiche Gesundheit und Bauökologie. Neben einem gesunden Innenraumklima wird auch die Graue Energie von Baumaterialien berücksichtigt, was sich positiv auf die CO<sub>2</sub>-Reduktionsziele auswirkt.

Der Standort-Kreuzboden ist mit dem ÖV gut erschlossenen. Er liegt in rund acht Minuten Gehdistanz zum Busbahnhof und Bahnhof SBB. Mit der Wahl des Standorts wird damit ein Beitrag zur Verkehrsverminderung geleistet. Die Gebäudestrukturen des Neubaus werden flexibel angelegt. Die Räumlichkeiten können mit geringem Aufwand an veränderte Nutzungsbedürfnisse angepasst werden. Die Flexibilität ermöglicht eine langfristige Nutzung und entspricht einem zentralen Anspruch an nachhaltige Bauweisen. Das Projekt wird im Rahmen der Planung dem Nachhaltigkeitskompass unterzogen.

### Holzbau

Um den Themen der Nachhaltigkeit, Ressourcenverbrauch, etc. Rechnung zu tragen, ist geplant, den Verwaltungsneubau als Holzbau (Konstruktion) zu erstellen. Der Rohstoff Holz ist biologisch, nachwachsend und CO2 neutral. Seitens der Volkswirtschafts- und Gesundheitsdirektion (VGD) besteht das Anliegen, eigenes Holz aus dem Staatswald für den Verwaltungsneubau einzusetzen. Die VGD wird in der Projektierungsphase eingeladen, die Verarbeitungs- und Wertschöpfungskette aufzuzeigen und den möglichen Umfang und Einsatz von Holz aus dem Staatswald darzustellen.

### Projekttermine Verwaltungsneubau

Phase	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Ausgabenbewilligung für die Projektierung		■	■					
Varianzverfahren			■	■				
Vorprojekt				■	■			
Bauprojekt				■	■			
Ausgabenbewilligung für den Bau					■			
Bewilligungsverfahren					■			
Ausschreibung					■	■		
Ausführungsplanung						■	■	
Ausführung							■	■
Inbetriebnahme								■

## 2.3.5 Umsetzungsplanung Optimierung Standort Liestal

### Umsetzung Gesamtprojekt

Die Umsetzung der Optimierung des Standort Liestal erfolgt in mehreren Etappen und betrifft gemäss heutigem Projektstand 21 Liegenschaften: In einem ersten Schritt wird am Standort Kreuzboden ein Neubau für die Verwaltung mit 560 Arbeitsplätzen erstellt. Nach Fertigstellung des Neubaus (ab 2026) werden die Arbeitsplätze der Rheinstrasse 29 und 31 sowie die Arbeitsplätze von weiteren sieben Liegenschaften in die neuen Räume am Kreuzboden gezügelt. Die frei werdenden sieben Liegenschaften können ab diesem Zeitpunkt gemäss Strategievorgabe vermietet oder veräussert werden. Die Erstellung des Verwaltungsneubaus ist Gegenstand dieser Vorlage.

In der zweiten Umsetzungsetappe (2026-2030) werden die Liegenschaften Rheinstrasse 29 und 31 einer, bereits lange erforderlichen Sanierung unterzogen. Die entsprechenden Kredite werden in einer separaten Vorlage beantragt. Mit der Sanierung und dem anschliessenden Umzug der Dienststellen (gemäss heutigem Planungsstand vorwiegend Dienststellen der SID, VGD und FKD) in die Rheinstrasse 29 und 31 kann der zweite Schritt der Optimierung des Verwaltungsstandorts Liestal umgesetzt werden. Voraussichtlich 14 freiwerdende Liegenschaften (sieben Eigentum, sieben Einmietungen) können ab diesem Zeitpunkt vermietet oder veräussert werden, respektive die bestehenden Mietverträge können aufgelöst werden.

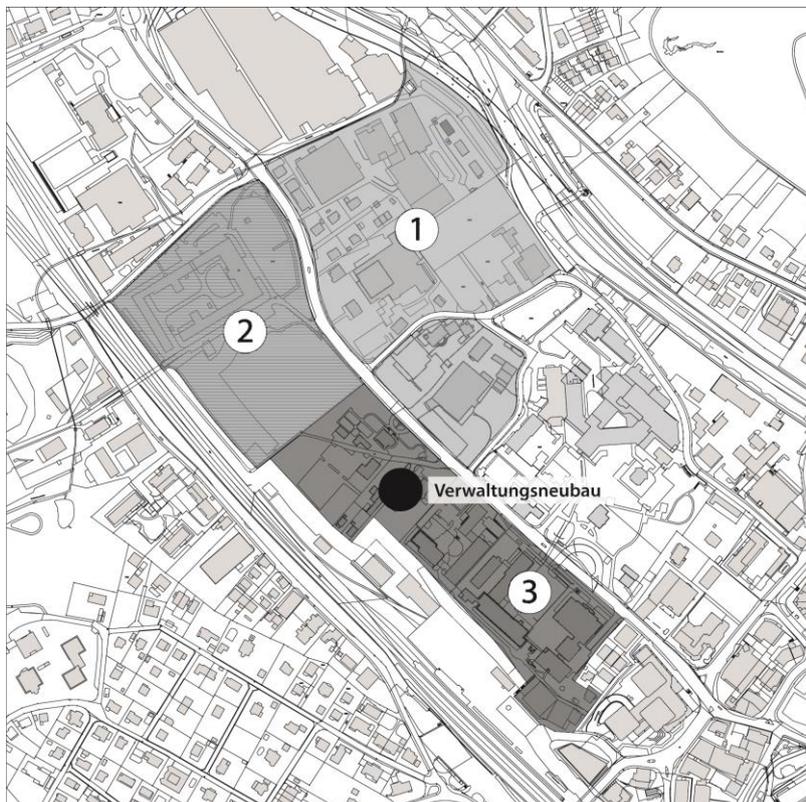
### *Freiwerdende Flächen*

Um die Marktfähigkeit und Marktabsorption der Liegenschaften zu gewährleisten, werden die Veräusserungen und die Aufgabe von Mietverhältnissen gestaffelt über einen Zeitraum von ca. acht Jahren erfolgen. Die Abgabe an den Markt erfolgt in kleineren, gut absorbierbaren und räumlich auseinanderliegenden Einheiten: Nach Umsetzung der ersten Etappe (ab 2026) werden auf sieben Objekte verteilt insgesamt rund 6'300 m<sup>2</sup> GF frei. Die Objekte sind räumlich verteilt auf die Areale Bahnhof, Verwaltungscluster und ausserhalb. In der zweiten Etappe (ab 2030) werden vierzehn Liegenschaften frei mit einer Fläche von 11'300 m<sup>2</sup>, davon sieben Mietliegenschaften und sieben im Eigentum des Kantons. Im Stedtli werden fünf Mieten mit total 2'500 m<sup>2</sup> GF frei sowie eine kantonale Liegenschaft. Die restlichen Liegenschaften befinden sich im Bereich Bahnhof, Verwaltungscluster und ausserhalb.

Die frei werdenden Liegenschaften weisen alle eine Grösse auf (durchschnittlich rund 1000 m<sup>2</sup>), welche für kleinere bis mittlere KMU attraktiv und erschwinglich sein dürfte. Einige davon befinden sich an für KMU attraktiven Lagen. Die Objekte mit Sanierungsbedarf bieten neben dem Vorteil der Erschwinglichkeit auch die Möglichkeit, das Objekt nach den eigenen Bedürfnissen umzugestalten. Einige der Objekte können nicht direkt dem Markt zugeführt werden, sondern müssen in Vorfeld entwickelt werden, sei dies durch Umzonung, Arrondierungen etc. Dieser Prozess wird nach Beschluss dieser Vorlage rechtzeitig angestossen und in Zusammenarbeit mit der Stadt Liestal angegangen werden. Die Stadt Liestal wurde im Vorfeld zur Vorlage begrüsst.

### *Entwicklungen Kreuzboden und Rheinstrasse*

Mit dem Entscheid für einen Verwaltungsneubau im Kreuzboden kann der Verwaltungsbereich gegen Norden baulich abgeschlossen und als Campus gefestigt werden. Gleichzeitig bedeutet ein Entscheid Planungssicherheit für das Gesamtareal. Die teilweise unbebauten kantonseigenen Areale weisen grosses städtebauliches Entwicklungspotenzial für den Kanton und die Stadt Liestal auf. Eine Entwicklung des heute unbebauten Areals Martin Birmann kann geprüft werden. Die Stadt Liestal hat angekündigt, einen Masterplan für die Entwicklung entlang der Rheinstrasse auszuarbeiten und hat ihr Interesse an einer Entwicklung der Areale platziert. Dieses Anliegen wurde bei den vorangehenden Standortabklärungen in die Überlegungen miteinbezogen.



#### Legende

- 1 Entwicklung zu Wohn-/Geschäftszone
- 2 Entwicklung zu Wohnzone
- 3 Verwaltung

### Termine Umsetzung „Optimierung Standort Liestal“

	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34
LRV Verwaltungsneubau																
Planung Erstellung Verwaltungsneubau																
Umzüge Etappe I																
LRV Sanierung Rh.Str. 29/31																
Planung / Ausführung Sanierung																
Umzüge Etappe II																
14 Veräusserungen und Entwicklungen, 7 Mietauflösungen																

## 2.4 Strategische Verankerung / Verhältnis zum Regierungsprogramm

Siehe Kapitel Strategiebezug.

## 2.5 Rechtsgrundlagen; Finanz- oder Planungsreferendum

Neben der Verfassung des Kantons Basel-Landschaft vom 17. Mai 1984 sind folgende rechtlichen Erlasse massgebend:

[SGS 140](#)      Verwaltungsorganisationsgesetz vom 6. Juni 1983  
[SGS 310](#)      Finanzhaushaltsgesetz vom 1. Juni 2017

## 2.6 Finanzielle Auswirkungen

### Grobschätzung Investitionskosten

Die Projektkosten wurden auf Basis einer vertieften Machbarkeitsstudie von 2012 erhoben. Anhand des dazugehörigen Grobbaubeschriebs mit Kostenschätzung sowie Benchmarks hinsichtlich Fläche und Kosten wurde der Investitionsbedarf eruiert. Kostenrelevante Überlegungen zu Sicherheitsanforderungen und Nachhaltigkeitsstandards sind in der Machbarkeitsstudie berücksichtigt. Die Kosten wurden 2018 von einem externen Kostenplaner überprüft. Die Kostengenauigkeit beträgt  $\pm 20\%$ .

Grundlagen	Machbarkeitsstudie vom 20. Februar 2012 „Neubau Verwaltungsgebäude Liestal“ und Studie «Optimierung Verwaltungsstandort Liestal», Kostengrobschätzung 15. Februar 2018.
Mehrwertsteuer	7.7 %
Kostengenauigkeit	$\pm 20\%$ ; Bandbreite Projektkosten von CHF 57'280'000.- bis CHF 85'920'000.- inkl. MwSt.
Indexstand	Schweizer Baupreisindex Region Nordwestschweiz, Hochbau Stand Oktober 2016: 98.9 Punkte; Basis Oktober 2015 = 100

## Neubau Verwaltungsgebäude (inkl. Parkierung)

BKP		Kosten	
0	Grundstücke und Erschliessung (inkl. Landerwerb, -tausch, Transfer in FV)	CHF	6'000'000
1	Vorbereitungsarbeiten	CHF	3'500'000
2	Gebäude	CHF	33'000'000
3	Betriebseinrichtungen	CHF	1'200'000
4	Umgebung	CHF	900'000
5	Baunebenkosten, inkl. Varianzverfahren, Nutzerkoordinator und Bautreuhänder	CHF	3'600'000
58	Unvorhergesehenes	CHF	4'800'000
6	Honorare inkl. Nebenkosten	CHF	8'600'000
9	Ausstattung	CHF	5'300'000
<b>1-9</b>	<b>Projektkosten total exkl. MwSt.</b>	<b>CHF</b>	<b>66'900'000</b>
	Mehrwertsteuer 7.7% (gerundet, exkl. Grundstückskosten)	CHF	4'700'000
<b>0-9</b>	<b>Projektkosten total inkl. MwSt.</b>	<b>CHF</b>	<b>71'600'000</b>

Für Mitarbeitende und Besucher sind 100 Parkplätze in den Kosten eingerechnet. Das Grundstück Parzelle 1019 der Basellandschaftlichen Gebäudeversicherung konnte ins Finanzvermögen getauscht werden. Die private Parzelle 1014 konnte zum Marktpreis erworben werden. Das Miteigentum (Erschliessungsparzelle) kann voraussichtlich kostenlos gegen ein Fahrrecht abgelöst werden. Bei der erforderlichen Umwidmung der Parzellen ins Verwaltungsvermögen muss der Buchwert der Parzellen in der Investitionsrechnung als Landerwerb aufgenommen und dem Projekt belastet werden. Die Landerwerbskosten sowie die Budgets für möglicherweise erforderliche Anpassungen der Zufahrt ab Rheinstrasse sind im BKP 0 enthalten.

### *Kostenkennwerte Benchmarks*

Das Bundesamt für Bauten und Logistik BBL gibt für seine Verwaltungsbauten pro Arbeitsplatz Erstellungskosten (inkl. Grundstück) von CHF 120'000 – 140'000 vor, der Kanton Aargau CHF 120'000.-. Die geschätzten Kosten pro Arbeitsplatz (+/-20%) liegen beim geplanten Verwaltungsneubau (inklusive Parkierung) bei CHF 127'500 pro Arbeitsplatz und liegen damit innerhalb der gängigen Benchmarks. Die Kosten des Verwaltungsneubaus wurden für die Vergleichbarkeit mit dem Bestand auf der Basis konventioneller Erstellung abgeschätzt. Bei einer Erstellung des Verwaltungsneubaus als Holzbau könnten sich diese erhöhen. Die evaluierten Kosten werden in der Ausgabenbewilligung für den Verwaltungsneubau detailliert dargestellt.

### Kosten SIA-Teilphasen 22 - 41 (Ausgabenbeschluss)

Phase SIA		Kosten	
SIA 22	Auswahlverfahren BKP 5 / Wettbewerb	CHF	350'000
SIA 31	Vorprojekt BKP 6 Honorare für Planer und Spezialisten	CHF	750'000
SIA 32	Bauprojekt BKP 6 Honorare für Planer und Spezialisten	CHF	1'700'000
SIA 33	Baueingabe BKP 6 Honorare für Planer und Spezialisten	CHF	200'000
SIA 41	Ausschreibung BKP 6 Honorare für Planer und Spezialisten	CHF	1'500'000
SIA 22 - 41	Nebenkosten / Honorare Nutzerkoordinator und Bautreuhänder BKP 5 Muster, Gebühren, Bewilligungen, Unvorhergesehenes etc.	CHF	1'100'000
SIA 22 - 41	Total Kosten SIA 22 – 41 exkl. MwSt.	CHF	5'600'000
	Mehrwertsteuer 7.7%	CHF	400'000
<b>SIA 22 - 41</b>	<b>Total Kosten SIA 22 – 41 inkl. 7.7% MwSt. (Verpflichtung)</b>	<b>CHF</b>	<b>6'000'000</b>

Der kalkulierte und angestrebte Ausgabenbetrag beläuft sich auf CHF 6'000'000. Dieser Betrag unterliegt einer Kostengenauigkeit von +/- 10 %. Dies bedeutet, dass:

- Die tatsächlich anfallenden Kosten nach heutigem Kenntnisstand zwischen CHF 5'400'000 (90 %) und CHF 6'600'000 (110 %) liegen werden.
- Richtgrösse für die Projektierung ist der im Ausgabenbeschluss aufgeführte Betrag von CHF 6'000'000 (100 %).

Die im Ausgabenbeschluss angegebene Kostengenauigkeit von +/-10 % hat zur Folge, dass eine allfällige Überschreitung der im Landratsbeschluss aufgeführten Ausgabe bis zum Betrag von CHF 600'000 (10 % von CHF 6'000'000.-) keine Erhöhung der Ausgabenbewilligung erforderlich macht.

Die beantragte Ausgabe umfasst alle Kosten für die Bearbeitung des Projekts Verwaltungsneubau Liestal in den SIA Teilphasen 22 – 41. In den Nebenkosten sind die anteilig fällig werdenden Kosten für Bewilligungen und Gebühren, die Bereitstellung von Mustern und die Erstellung von Modellen und Reserven etc. enthalten. Ebenfalls berücksichtigt sind Budgets für Expertisen und Prüfungen nach Notwendigkeit sowie die Kosten für einen Nutzerkoordinator und Bautreuhänder.

#### Projektfinanzierung / Beiträge Dritter

Beim vorliegenden Projekt handelt es sich um eine hoheitliche Aufgabe des Kantons Basel-Landschaft. Beiträge Dritter sind nicht zu erwarten.

#### Rechtsgrundlage und rechtliche Qualifikation:

<i>Rechtsgrundlagen s. Kap. 2.5</i>							
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):**

Budgetkredit:	Profit-Center: 2304	Kt:	5040 0 000	Kontierungsobj.:	700030
Verbuchung	Erfolgsrechnung		x	Investitionsrechnung	
Massgeblicher Ausgabenbetrag (in CHF)			<b>6'000'000</b>		

**Investitionsrechnung**

Die Projektkosten für die Realisierung des Verwaltungsneubaus in Liestal sind mit CHF 60 Mio. im Investitionsprogramm 2020 – 2029 eingestellt. Mit dem nächsten Investitionsprogramm werden die Jahrestanchen angepasst.

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

Die Investitionen sind im AFP 2020-2023 enthalten.

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

*Erlöse aus Landveräusserungen und Einsparungen bei Mieten*

Gemäss den Bewertungen von Wüest Partner AG vom April 2019 haben die aufzugebenden Liegenschaften einen aktuell geschätzten Marktwert von gesamthaft CHF 29.6 Mio. Werden die Grundstücke alle veräussert, fliesst dieser Gesamtbetrag über einen Zeitraum von rund acht Jahren an den Kanton. Einsparungen bei Mieten bewegen sich ab 2029 in der Grössenordnung von CHF 1'260'000 p/a.

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

Zusammenfassung Folgekosten in CHF		PC	Kt	1/2027	2028	2029	2030	2031
A	1			51'862'000				
A	2			0	0	0	0	0
A				0	0	0	0	0
A		2304	33	5'898'521	1'576'417	1'134'750	1'134'750	1'134'750
A		2102	34	950'803	1'037'240	1'037'240	1'037'240	1'037'240
A				6'849'324	2'613'657	2'171'990	2'171'990	2'171'990
E	3			0	0	0	0	0
A	2-3			6'849'324	2'613'657	2'171'990	2'171'990	2'171'990
	5			0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

PC = Profitcenter; Kt = Kontengruppe

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

Mit Erstellung des Verwaltungsneubaus sind keine neuen Stellen zu erwarten. Durch Flächenreduktionen und Synergien bei internen Abläufen ist eine Effizienzsteigerung zu erwarten. Reduktionen im Stellenplan lassen sich dadurch jedoch zum heutigen Zeitpunkt noch nicht ableiten.

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

Es werden keine Eigenleistungen erbracht.

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

AFP 2020-2023, 1.11 Klimawandel und natürliche Ressourcen	Der Neubau für die Verwaltung soll im Minergie-P-ECO®-Standard und als Holzbau ausgeführt werden. Siehe dazu 2.3.4 Umsetzung Verwaltungsneubau, Nachhaltigkeit.
AFP 2020-2023, 1.3 Öffentliche Finanzen und Verwaltung	Mit dem Verwaltungsneubau wird eine moderne Kantonsverwaltung unterstützt und den Mitarbeitenden ein attraktives Arbeitsumfeld zur Verfügung gestellt werden.

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

Chancen	Gefahren
<p><b>Jährliche wiederkehrende Kosteneinsparungen</b></p> <p>Die Wirtschaftlichkeit des Neubaus ist massiv besser als bei den bestehenden, verstreuten Altbauten (siehe Wirtschaftlichkeitsrechnung). Durch weniger und grössere Einheiten kann der Betriebsaufwand reduziert werden.</p>	<p><b>Geringerer Erlös bei Veräusserung</b></p> <p>Bei der Veräusserung der frei werdenden Bestandsliegenschaften wird ein geringerer Preis erzielt, als geschätzt wurde.</p>
<p><b>Verbesserte Öko-Bilanz</b></p> <p>Der Neubau kann nachhaltig und energieeffizient gebaut werden.</p>	<p><b>Grundstücke können nicht veräussert werden</b></p> <p>Teilweise erforderliche Umzonungen aus der OWA-Zone werden nicht genehmigt. Die Grundstücke können damit nicht wie gewünscht entwickelt oder veräussert werden.</p>
<p><b>Effizienteres und effektiveres Arbeiten</b></p> <p>Durch das Zusammenführen der einzelnen Direktionen unter einem Dach und die direkte Nachbarschaft der Direktionen untereinander kann effektiver und effizienter zusammengearbeitet werden.</p>	

<p><b>Flexibilität bei Raumkonzepten</b></p> <p>Die Realisierung von modernen Arbeitsplätzen in der Verwaltung ist möglich. Reaktion auf neue Arbeitsplatzkonzepte (z.B. Homeoffice etc.) und Veränderungen in der Verwaltung sind laufend möglich.</p>	<p>Widerstand und nicht mögliche Umsetzung der Raumkonzepte.</p>
<p><b>Näher bei der Bevölkerung</b></p> <p>Direktionen und Dienststellen sind, soweit strukturell sinnvoll, konzentriert in einem Gebäude erreichbar und gut auffindbar.</p>	
<p><b>Portfoliobereinigungen</b></p> <p>Ein Entscheid für einen Verwaltungsneubau gibt Planungssicherheit hinsichtlich der Strategie für kantonale Grundstücke und ermöglicht es, Entwicklungen anzugehen.</p>	<p>Die Liegenschaften werden im Markt nicht rasch genug aufgenommen, es kommt zu längeren Leerständen.</p>

### **Wirtschaftlichkeitsrechnung:**

#### *Grundlagen*

Die Wirtschaftlichkeits- und Investitionsrechnung wurde mit der externen, unabhängigen Fachexpertise von pom+ Consulting AG vom April 2019 und anhand der vorliegenden Dokumente und Informationen zum aktuellen Wissensstand erstellt. Zur Anwendung gelangte die Kapitalwertmethode. Basis bilden die Kostenschätzung für den Verwaltungsneubau von Fuhr Buser Partner Bauökonomie AG vom Februar 2018, die Grundstücksbewertungen vom Wüest Partner AG vom März 2019 sowie Gebäudekennwerte von pom+ Consulting AG.

#### *Resultate und Interpretationen der Wirtschaftlichkeitsrechnung: Vergleich Bestand mit Neubau*

In der Wirtschaftlichkeitsrechnung wurden die Varianten Bestand (sanirt) und Neubau gegenübergestellt. Als Vergleichsgrösse wurden die Durchschnittskosten pro Arbeitsplatz pro Jahr kalkuliert. Dies ist die einzige korrekte Vergleichsgrösse, weil die beiden Varianten unterschiedliche Arbeitsplatzkapazitäten aufweisen und somit ein Vergleich der Gesamtkosten nicht korrekt wäre.

Die Durchschnittskosten pro Arbeitsplatz pro Jahr stellen sich wie folgt dar:

**Bestand:** Durchschnittskosten pro Arbeitsplatz pro Jahr **CHF 4'600.—**

**Neubau:** Durchschnittskosten pro Arbeitsplatz pro Jahr **CHF 3'700.—**

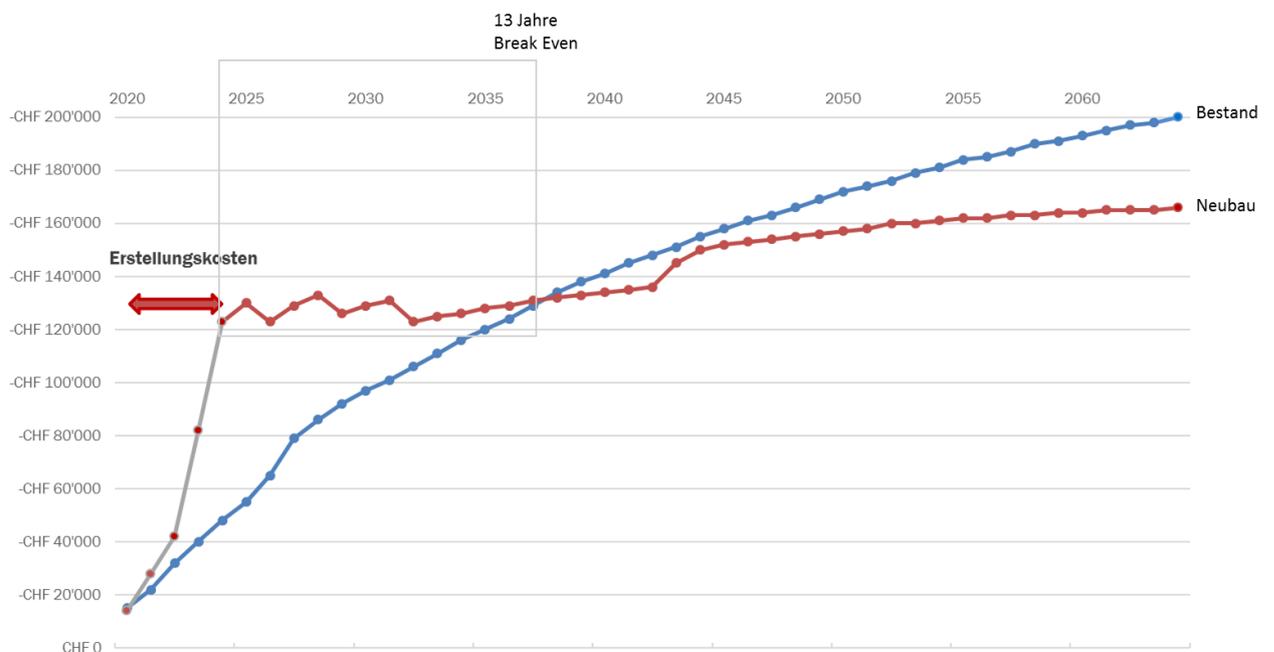
Die Wirtschaftlichkeitsberechnung zeigt auf, dass die durchschnittlichen Arbeitsplatzkosten pro Jahr beim **Neubau um rund 20 % tiefer** ausfallen.

Dieser Umstand ist folgenden Hauptfaktoren zuzuschreiben:

- Deutlich geringere Betriebskosten des Neubaus im Vergleich zu den Bestandesbauten. Die Betriebskosten belaufen sich beim Bestand auf jährlich CHF 2'350. — pro Arbeitsplatz im Vergleich zu CHF 1'350. —pro Arbeitsplatz beim Neubau. Dazu tragen hauptsächlich die geringeren Instandhaltungs-, Ver- und Entsorgungs- und Reinigungskosten bei.
- Die **Lebenszykluskosten** (Erneuerung und Betriebskosten) **pro Arbeitsplatz über 40 Jahre belaufen sich beim Bestand auf CHF 178'900 pro Arbeitsplatz, verglichen mit CHF 91'200 beim Neubau. Damit liegen die Lebenszykluskosten beim Neubau 49 % tiefer**, was hauptsächlich an den massiv tieferen Erneuerungskosten liegt.

- Die Flächeneffizienz des Neubaus ist im Vergleich zu den bestehenden Altliegenschaften um den Faktor 1.5 höher, d.h. heute liegt die Geschossfläche bei durchschnittlich 41.2 m<sup>2</sup> pro Arbeitsplatz, beim der Machbarkeitsstudie des Neubaus wurde die Geschossfläche bei durchschnittlich max. 27,1 m<sup>2</sup> pro Arbeitsplatz nachgewiesen. Im Projekt werden 25 m<sup>2</sup> pro Arbeitsplatz zur Vorgabe gemacht.

*Darstellung der Kostenentwicklung über 45 Jahre pro Arbeitsplatz (break-even-point)*



Trotz der im Vergleich anfänglich hohen Investitionskosten für den Neubau ist der break-even-point bereits dreizehn Jahre nach Vollendung des Neubaus erreicht und die jährlichen Kosten für die Variante Neubau fallen massiv tiefer aus.

Fazit: Wie die vorangehende Grafik zeigt, wurde die Wirtschaftlichkeit der Variante Neubau bestätigt. Bereits nach 13 Jahren liegen die jährlich wiederkehrenden Kosten der Variante Neubau tiefer als diejenigen der Variante Bestand.

**Sensitivitätsanalyse:**

Folgende drei Szenarien wurden in der Sensitivitätsanalyse verglichen:

Durchschnittliche Kosten Arbeitsplatz pro Jahr

Variante Planung (Ausgangslage)

- Bestand: CHF 4'600.- pro Jahr
- Neubau: CHF 3'700.- pro Jahr

Die Plankalkulation ergibt bei der Variante Neubau eine Reduktion der durchschnittlichen Kosten pro Arbeitsplatz von CHF 900 pro Jahr.

### Szenarien Sensibilitätsanalyse:

a) Variante Neubau:

Baukosten liegen 20 % über heutiger Schätzung  
 Durchschn. Kosten pro Arbeitsplatz Neubau

CHF 4'400 pro Jahr

Belaufen sich die Baukosten beim Neubau um 20 % höher, verringert sich die Kostenersparnis der Variante Neubau im Vergleich zum Bestand bei der durchschnittlichen Kostenersparnis pro Arbeitsplatz von CHF 900 auf CHF 200 pro Jahr.

b) Variante Neubau:

Veräusserung der Altliegenschaften erzielt 50 % geringeren Preis  
 Durchschn. Kosten pro Arbeitsplatz Neubau

CHF 4'100 pro Jahr

Resultiert ein um 50 % tieferer Erlös aus der Veräusserung der Altliegenschaften, verringert sich die Kosteneinsparung der Variante Neubau bei den durchschnittlichen Kosten pro Arbeitsplatz von CHF 900 auf 400 pro Jahr.

c) Variante Bestand:

Sanierung der Bestandesliegenschaften wird 20 % teurer  
 Durchschn. Kosten pro Arbeitsplatz Bestand

CHF 4'800 pro Jahr

Erhöhen sich die Sanierungskosten des Bestandes um 20 %, erhöht sich die Kostenersparnis, die mit dem Neubau erzielt werden kann, von einer durchschnittlichen Kostenersparnis pro Arbeitsplatz von CHF 900 auf 1'000 pro Jahr.

### **Nutzwertanalyse**

Die nachfolgende Nutzwertanalyse wurde in Zusammenarbeit mit pom+ Consulting AG erstellt. Bewertet wurden qualitative Kriterien anhand von Standort und Projektkenndaten (Raumprogramm, Betriebskonzept etc.) Der Aspekt der Kosten ist nicht bewertet, da dieser in der Wirtschaftlichkeitsrechnung abgebildet ist.

Ziele	Varianten:		Neubau		Bestand	
	Gewicht	Punkte	P x G	Punkte	P x G	
Flexibilität und Attraktivität Arbeitsumgebung	20%	10	2.00	2	0.40	
Lage/Verkehrsanbindung	15%	5	0.75	5	0.75	
Bürgernahe Verwaltung	20%	9	1.80	4	0.80	
Nachhaltiger/barrierefreier Gebäudestandard	20%	8	1.60	2	0.40	
Gebäudebetrieb/Logistik	20%	8	1.60	3	0.60	
Attraktivität als Arbeitgeber	5%	10	0.50	3	0.15	
	Summe	100%	8.25		3.10	
	Zielerreichungsgrad		83%		31%	

#### *Flexibilität und Attraktivität der Arbeitsumgebung*

Basierend auf individuellen Anforderungen soll für die Mitarbeitenden eine Arbeitsumgebung zur Verfügung stehen, die sie je nach Aufgabe nutzen können. Damit einher geht eine möglichst hohe Flexibilität der Gebäude, damit die Zusammenarbeit und Kommunikation optimiert werden kann und zukünftige Entwicklungen berücksichtigt, resp. umgesetzt werden können.

#### *Lage / Verkehrsanbindung*

Hier wurden die Distanz zu den Läden, Verpflegungsmöglichkeiten, die Parkplatzsituation sowie die Anbindung an den öffentlichen Verkehr und den Individualverkehr beurteilt, wobei hier die Situation aufgrund der eher engen Verhältnisse um die Stadt Liestal für die Bestandes- wie auch die Neubau-Variante weitgehend identisch ist.

### *Bürgernahe Verwaltung*

Für Besucher und Benutzer kundenfreundliche Verwaltungseinrichtungen mit einem der Aufgabe angemessenem Auftritt und guter Erreichbarkeit.

### *Nachhaltiger und barrierefreier Gebäudestandard*

Energieeffiziente Gebäude, welche anteilig mit erneuerbarer Energie betrieben werden können und mit nachhaltigen Materialien erstellt wurden. Barrierefreie Gebäude, welche unabhängig von körperlichen Einschränkungen ohne fremde Hilfe von Kunden und Mitarbeitenden benutzt werden können.

### *Gebäudebetrieb/Logistik*

Kurze und einfache Waren- und Personenflüsse in und zwischen Gebäuden. Effizienter Gebäudebetrieb, im Speziellen beurteilt bzgl. Empfang, Reinigung, Ver- und Entsorgung sowie Betrieb der IT- und Gebäudetechnik. Gewährleistung der Personensicherheit.

### *Attraktivität als Arbeitgeber*

Eine attraktive und zeitgemässe Arbeitsumgebung leistet einen wertvollen Beitrag beim „war for talents“.

Fazit: Auch die Nutzwertanalyse bestätigt die Variante Neubau deutlich.

### **Gesamtbeurteilung:**

Das Resultat der Erhebungen, Kalkulationen und Auswertungen zeigt auf, dass die Optimierung des Verwaltungsstandortes Liestal mit der Realisierung eines Neubaus die optimale und richtige Lösung ist:

- aus wirtschaftlicher Sicht
- aus gebäudebetrieblicher Sicht
- aus ökologischer und nachhaltiger Sicht
- aus Sicht Bevölkerung

## **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**

Die Vorlage beinhaltet eine Effizienzsteigerung innerhalb der Verwaltung. Auswirkungen auf Gesetze, Regulierungen etc. sind keine zu erwarten.

## **2.9 Ergebnis des Vernehmlassungsverfahrens**

### *Stadt Liestal*

Es ist ein Anliegen des Kantons die Stadt Liestal als Hauptsandort der Kantonalen Verwaltung in das Projekt «Optimierung Verwaltungsstandort Liestal» aktiv einzubeziehen. Es fanden dementsprechend mehrere Gespräche zu diesem Thema statt. Die Eckwerte der nun vorliegenden Landratsvorlage wurden dem Stadtrat Liestal im November 2019 vorgestellt.

Gemäss schriftlicher Stellungnahmen des Stadtrats würde die Stadt einen Standort näher beim Stedtli oder Bahnhof bevorzugen, kann die Überlegungen für den Standort Kreuzboden aber nachvollziehen. Die Stadt Liestal weist darauf hin, dass ein grosses Potential für die Entwicklung der Stadt Liestal in den kantonalen Liegenschaften liegt und steht einer Klärung des Bedarfs positiv gegenüber. Ein wichtiges Anliegen des Stadtrats ist es daher, dass heute brachliegende und teilweise als Parkplätze genutzte Areale wie auch Liegenschaften, welche aufgegeben werden, verbindlich einer Wohn-Dienstleistungs- oder Gewerbenutzung zugeführt werden.

Die Umsetzung des Verwaltungsgebäudes soll im Einklang mit dem Prozess des Masterplans Rheinstrasse erfolgen. Eine Belebung des Verwaltungsquartiers mit öffentlichen Nutzungen wie Laden, Fitness Aula, KITA, Fitness, etc. soll gemäss Wunsch der Stadt angestrebt werden. Auf der Ebene Langsamverkehr soll eine bessere Durchwegung geplant und qualitativ hochstehende Aussenbereiche mit hoher Aufenthaltsqualität geschaffen werden. Das Parkplatzangebot ist auf das Angebot des öffentlichen Verkehrs und auf die von der Stadt Liestal geforderte Reduktion des CO<sub>2</sub>-Ausstosses abzustimmen. Parkplätze sollen unterirdisch erstellt und die Erschliessung auf die zukünftige Rolle der Rheinstrasse abgestimmt werden.

#### *Einbezug der Anliegen der Stadt Liestal*

Die planerischen Anliegen wie Abstimmung auf den Masterplan, Durchwegung, Grünbereichen etc. werden im Rahmen des Varianzverfahrens aufgegriffen und abgestimmt. Hinsichtlich Themen der Entwicklung und Nachnutzung von Arealen wird ebenfalls zeitgerecht das Gespräch mit Vertretern der Stadt gesucht. Betreffend konkreter Nutzungs- und Erschliessungsthemen können im jetzigen Projektstand noch keine abschliessenden und verbindlichen Angaben gemacht werden. So sind z.B. im Verwaltungsneubau im öffentlichen Bereich Flächen für eine Cafeteria, Konferenzsäle, etc. reserviert, welche Potential zur Belebung des Quartiers aufweisen. Die effektive Ausgestaltung wird mit dem Betriebskonzept und parallel zum Masterplan der Stadt Liestal und damit parallel zu den weiteren Entwicklungen ausgearbeitet werden. Betreffend Parkierung wird die Anzahl Parkplätze mit der Stadt Liestal im Rahmen der ordentlichen Verfahren abgestimmt. Die Parkplätze sind unterirdisch geplant.

### **3. Anträge**

#### **3.1. Beschluss**

Der Regierungsrat beantragt dem Landrat zu beschliessen:

1. Für die Ausarbeitung des Projektes «Optimierung Standort Liestal, Verwaltungsneubau» wird eine neue einmalige Ausgabe von CHF 6'000'000.- inklusive Mehrwertsteuer von aktuell 7.7 % mit einer Kostengenauigkeit von +/- 10 % bewilligt.
2. Ziffer 1 dieses Beschlusses untersteht der fakultativen Volksabstimmung gemäss § 31 Abs. 1 Bst. b. der Verfassung des Kantons Basel-Landschaft.

Liestal, 10. März 2020

Im Namen des Regierungsrats

Der Präsident:

Isaac Reber

Die Landschreiberin:

Elisabeth Heer Dietrich

### **3 Anhang**

– Entwurf Landratsbeschluss

## **Landratsbeschluss**

### **über Optimierung Verwaltungsstandort Liestal, Verwaltungsneubau Kreuzboden, Liestal, Ausgabenbewilligung für die Projektierung**

Der Landrat des Kantons Basel-Landschaft beschliesst:

1. Für die Ausarbeitung des Projektes «Optimierung Standort Liestal, Verwaltungsneubau» wird eine neue einmalige Ausgabe von CHF 6'000'000.- inklusive Mehrwertsteuer von aktuell 7.7 % mit einer Kostengenauigkeit von +/- 10 % bewilligt.
2. Ziffer 1 dieses Beschlusses untersteht der fakultativen Volksabstimmung gemäss § 31 Abs. 1 Bst. b. der Verfassung des Kantons Basel-Landschaft.

Liestal, Datum wird von der LKA eingesetzt!

Im Namen des Landrats

Der Präsident:

Die Landschreiberin: