

## Bericht der Bau- und Planungskommission an den Landrat

betreffend Erhöhung Rahmenausgabebewilligung, Gebäudeunterhalt: 4-Jahresbudgetierung 2021-2024; Rahmenausgaben für Instandhaltung (IH) und Instandsetzung (IS) der kantonalen Liegenschaften

2023/477

vom 22. November 2023

Das Wichtigste in Kürze	
<b>Inhalt der Vorlage</b>	<p>Mit dieser Vorlage wird dem Landrat eine Erhöhung des Rahmenkredits 2021-2024 für den Gebäudeunterhalt beantragt. Für die Instandhaltung werden gesamthaft CHF 8,25 Mio. und für die Instandsetzung gesamthaft CHF 40 Mio. beantragt. Für die Erhöhung werden drei Gründe angeführt:</p> <p>Die bauliche Zustandsanalyse des kantonalen Immobilienportfolios im Jahr 2022 ergibt einen Zustands- zu Neuwert («Z/N-Wert») von 0,79. Um mittelfristig den angestrebten Z/N-Wert von 0,85 zu erreichen und den Unterhaltsrückstau abzubauen, werden mehr Mittel für Instandhaltung und Instandsetzung benötigt.</p> <p>«Umwelt &amp; Klima» ist ein Themenschwerpunkt in der kantonalen Langfristplanung 2023–2032, dem Aufgaben- und Finanzplan 2023–2026 und der kantonalen Areal- und Immobilienstrategie. Der Kanton Basel-Landschaft strebt beim eigenen Gebäudebestand das Ziel «Netto Null Treibhausgasemissionen bis 2040» an. Zudem ist eine Anpassung des Gebäudebestands an aktuelle gesetzliche Vorgaben (Gebäude- und Brandschutz sowie Erdbebensicherheit) zur Verringerung der Werkeigentümerhaftung erforderlich.</p>
<b>Beratung Kommission</b>	<p>Die Vorlage war in der Kommission teilweise bestritten. Unbestritten war die Notwendigkeit, Gebäude instand zu setzen und instand zu halten. Gegen die Vorlage wurde aber vorgebracht, dass diese dem Landrat bereits zu einem früheren Zeitpunkt hätte vorgelegt werden müssen. Es dürfe nicht mehr Geld ausgegeben werden, als budgetiert sei. Jedoch wurde auch darauf hingewiesen, dass der Kanton infolge der Sparrunden vor zehn Jahren eine Bugwelle an aufgeschobenen Investitionen vor sich herschiebe.</p> <p>Für Details wird auf das Kapitel <a href="#">Kommissionsberatung</a> verwiesen.</p>
<b>Antrag an den Landrat</b>	<p>Die Kommission beantragt dem Landrat mit 9:3 Stimmen bei 0 Enthaltungen Zustimmung zum unveränderten Landratsbeschluss.</p> <p>Zum <a href="#">Landratsbeschluss</a> gemäss Kommission.</p>

## 1. Ausgangslage

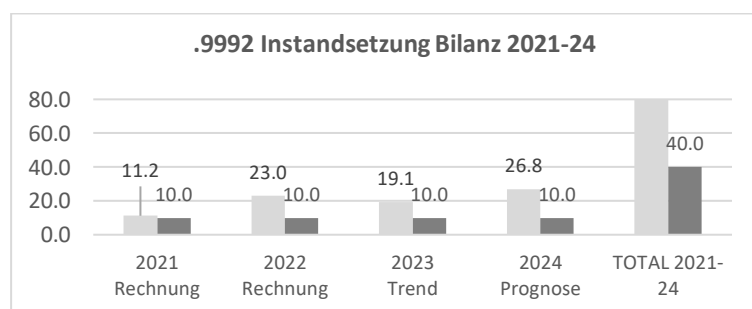
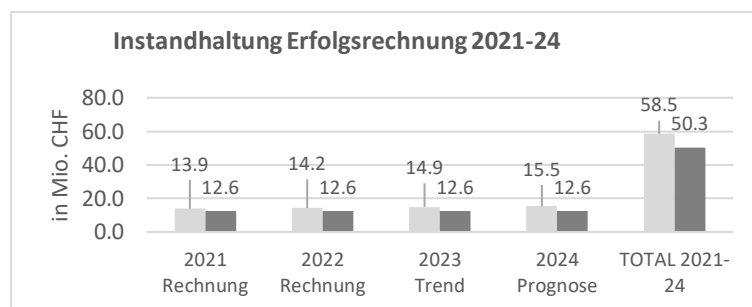
Die kantonalen Liegenschaften müssen laufend instandgehalten und instandgesetzt werden. Öffentliche Hochbauten des Kantons werden vorbehältlich der Gesundheitsbauten vom Hochbauamt geplant, erstellt, bewirtschaftet, eingerichtet, unterhalten und gewartet – dies immer im Rahmen der zur Verfügung stehenden finanziellen und personellen Mittel.

Mit Beschluss vom 17. Dezember 2020 (Vorlage [2020/523](#)) legte der Landrat den finanziellen Rahmen für die Jahre 2021–2024 für die Instandhaltung in der Höhe von gesamthaft CHF 50,3 Mio. und für die Instandsetzung in der Höhe von gesamthaft CHF 40 Mio. fest.

Instandhaltung bedeutet, (vorbeugende) Massnahmen zur Wahrung eines Soll-Zustandes zu treffen; die Instandhaltung dient in der Regel dem Werterhalt von Gebäuden. Mit Instandsetzung sind (korrigierende) Massnahmen zur Wiederherstellung des Soll-Zustands ohne Verbesserung des Qualitätsstandards gemeint. Die Instandsetzung dient in der Regel der Wertwiederherstellung von Gebäuden.

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

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



Die prognostizierten Mehrausgaben begründen sich einerseits durch den bereits beschriebenen Investitionsbedarf in den Gebäudeunterhalt und den angestrebten Abbau des Unterhaltsstaus sowie andererseits 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»<sup>1</sup> ergibt einen Zustands- zu Neuwert («Z/N-Wert») von 0,79. Um mittelfristig den angestrebten Z/N-Wert von 0,85 zu erreichen und den Unterhaltsrückstau abzubauen, besteht ein jährlicher Instandhaltungsbedarf von CHF 16 Mio. und ein Instandsetzungsbedarf von CHF 22 Mio. Dieser liegt höher als der mit dem ursprünglichen Rahmenkredit veranschlagte jährliche Bedarf von CHF 12,6 Mio. bzw. CHF 10 Mio.
- (2) «Umwelt & Klima» ist als Themenschwerpunkt in der kantonalen Langfristplanung 2023–2032, dem Aufgaben- und Finanzplan 2023–2026 und der kantonalen Areal- und Immobilienstrategie definiert. Der Kanton Basel-Landschaft ist bestrebt, beim eigenen Gebäudebestand das Ziel «Netto Null Treibhausgasemissionen bis 2040» zu erreichen.
- (3) Anpassung des Gebäudebestands an aktuelle gesetzliche Vorgaben (Gebäude- und Brandschutz sowie 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 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.

Mit dieser Vorlage wird dem Landrat eine Erhöhung des Rahmenkredits 2021-2024 für den Gebäudeunterhalt beantragt. Für die Instandhaltung werden gesamthaft CHF 8,25 Mio. und für die Instandsetzung gesamthaft CHF 40 Mio. beantragt.

Für Details wird auf die [Vorlage](#) verwiesen.

## **2. Kommissionsberatung**

### **2.1. Organisatorisches**

Die Bau- und Planungskommission behandelte die Vorlage anlässlich ihrer Sitzungen vom 21. September, 26. Oktober und 9. November 2023. Begleitet wurde sie dabei von Regierungsrat Isaac Reber, Katja Jutzi, Generalsekretärin BUD (21.9. und 9.11.2023), und Nico Buschauer, stv. Generalsekretär BUD (26.10.2023), sowie den Fachvertretern Marco Frigerio, Kantonsarchitekt, und Philipp Karstens, Leiter Strategisches Portfoliomanagement.

### **2.2. Eintreten**

Eintreten war in der Kommission unbestritten.

### **2.3. Detailberatung**

Die Kommission war sich einig darin, dass die Instandhaltung und Instandsetzung von Gebäuden notwendig seien. Ein Teil der Kommission äusserte jedoch auch deutliche Kritik: Im Jahr 2023 sei bei der Instandsetzung kumuliert bereits mehr Geld ausgegeben worden, als dies für die gesamten vier Jahre budgetiert war. Die Verwaltung dürfe nicht mehr Mittel ausgeben, als im Budget eingestellt seien. Die Erhöhung des Rahmenkredits hätte zu einem früheren Zeitpunkt beantragt werden müssen, da sich bereits 2021 gezeigt habe, dass das Budget nicht eingehalten werden könne. Es wäre sogar möglich gewesen, den erhöhten Bedarf bereits 2020 im ursprünglichen Rahmenkredit zu berücksichtigen. Eine Immobilienstrategie sei keine kurzfristige Angelegenheit und befinde sich seit längerer Zeit in Erarbeitung, ebenso gebe es die Eigentümerhaftung bereits seit langem – und mit der Umsetzung von Vorgaben infolge Gesetzesänderungen auf Bundesebene könnte auch bis zum nachfolgenden Rahmenkredit 2025-2028 zugewartet werden, da keine zwingende Notwendigkeit für eine sofortige Umsetzung bestehe. Weiter kämen gewisse Erneuerungsarbeiten nicht über-raschend – beispielsweise Erdbebenertüchtigungsmassnahmen –, sondern seien planbar. Die

<sup>1</sup> Siehe AFP 2023-2026, Seite 248

Kommission hielt fest, dass solche Vorlagen dem Landrat in Zukunft zu einem früheren Zeitpunkt vorgelegt werden müssten. Die Direktion entschuldigte sich dafür, dass die Vorlage dem Landrat nicht früher unterbreitet worden sei und erklärte, dies sei auch dem Arbeitseifer geschuldet. Nicht alle für 2023 vorgesehenen Mittel seien ausgegeben worden; sondern es handle sich um geplante Vorhaben, die zur Umsetzung bereit seien. Zudem habe der Landrat den Auftrag erteilt, die im Investitionsprogramm eingestellten Mittel besser auszuschöpfen, was die Direktion herausgefordert habe. Die Ausschöpfung sei möglich, indem das Geld für Instandsetzungen eingesetzt werde, die ohnehin erfolgen müssten. In der Vergangenheit sei infolge des Stellenabbaus nicht ausreichend Personal vorhanden gewesen, um zusätzliche Projekte überhaupt umsetzen zu können. Mit dem Aufgaben- und Finanzplan 2021-2024 bewilligte der Landrat zusätzliche Stellen im Projekt- und Baumanagement und im baulich-technischen Unterhalt. Die Suche nach Personal habe eine gewisse Zeit in Anspruch genommen. Zudem bräuchten Projekte einen längeren Vorlauf als in der Privatwirtschaft. Mit dem Rahmenkredit 2020-2024 seien nicht mehr Mittel beantragt worden, weil befürchtet wurde, dass die zusätzlichen Mittel nicht ausgeschöpft werden könnten.

Ein anderer Teil der Kommission wies darauf hin, dass der Kanton nun von den Folgen der Sparrunden vor zehn Jahren eingeholt werde. Die Sparpolitik habe nicht wirklich zu Einsparungen geführt, sondern zu einer Verzögerung bei den Investitionen. Zudem habe der Landrat in den letzten Jahren immer moniert, dass die Investitionen nicht ausgeschöpft würden. Es wäre darum etwas widersprüchlich, würde der Landrat diese Vorlage nun ablehne. Die Verwaltung erklärte, die Sparrunde vor zehn Jahren habe zu einem grossen Unterhaltsrückstau geführt. Mit der Erhöhung des Rahmenkredits könne nur ein Teil der Bugwelle abgetragen werden, welche der Kanton vor sich herschiebe. Zahlreiche Gebäude wurden zu Beginn der 1970er Jahre erstellt und müssten nun saniert werden. Auch müssten Gefahren abgewendet werden. In der Vergangenheit seien Neubauten prioritär umgesetzt worden. In der Vergangenheit, bis ca. 2019, habe es wenig Instandsetzungen oder grosszyklische Sanierungsprojekte gegeben.

Seitens Kommission stellten sich Fragen zur Stratus-Untersuchung, etwa zu den Gebäuden, die herausgerechnet wurden, oder zu den Gebäuden mit dem schlechtesten Zustand. Der Wert liege relativ nahe am Zielwert, merkte ein Kommissionsmitglied an. Die Verwaltung erläuterte, neuwertigweise ein Gebäude einen Wert von 1 (100 %) auf, bei > 85 % sei der Zustand sehr gut und bei < 85 % werde er immer kritischer, Der Wert des gesamten Immobilienportfolios des Kantons liege aktuell bei 83 % und somit nahe am Zielwert. Würden jedoch die Neubauten wie beispielsweise die Fachhochschule Nordwestschweiz (CHF 250 Mio., 10 % des Gesamtportfoliowerts) und abgeschlossenen Sanierungen herausgerechnet, liege der Wert bei 79 %. Das Portfolio bestehe mehrheitlich aus älteren, sanierungsbedürftigen Liegenschaften; 69 % der Liegenschaften seien um 1970 erstellt worden oder noch älter. Sämtliche Sekundarschulbauten, die der Kanton 2011 von den Gemeinden übernommen habe, wiesen einen sanierungsbedürftigen Zustand auf. Ein Kommissionsmitglied erkundigte sich nach den Gründen, weshalb für gewisse Projekte keine Mittel ausserhalb des Rahmenkredits beantragt werden könnten. Die Direktion führte aus, rund 50 % der Projekte seien im Investitionsprogramm 2024-2033 enthalten, die andere Hälfte nicht. Das Investitionsprogramm richte sich nicht nur nach dem Bedarf. Der Verteilungskampf um die verfügbaren Mittel werde in Zukunft wieder zunehmen, da nicht alles umgesetzt werden könne, was nötig wäre. Ein Kommissionsmitglied stellte die Frage nach den Auswirkungen für den Tiefbau, da die Investitionen in den Hochbau in den kommenden Jahren weit über den dafür vorgesehenen CHF 100 Mio. lägen. Die Direktion hielt fest, dass die Konkurrenz um die verfügbaren Mittel wieder grösser werde. Jedoch gebe es seit dem Übergang der Nationalstrassen an den Bund per 1. Januar 2020 nicht mehr so viele Tiefbauprojekte wie früher. Zudem müssten nicht in jedem Jahr genau CHF 200 Mio. ausgegeben werden. Es sei möglich, davon abzuweichen und in einem Jahr mehr Geld zu investieren. Im Aufgaben- und Finanzplan sei ersichtlich, dass die Investitionen in gewissen Jahren über den CHF 200 Mio. lägen. Das Ziel bestehe darin, in zehn Jahren CHF 2 Mrd. zu investieren.

Zwecks besserem Verständnis, was unter den Instandsetzungsprojekten 2021-2024 zu verstehen ist, liess sich die Kommission von der Verwaltung eine kategorisierte Aufstellung der Vorhaben geben. Daraus wurde ersichtlich, dass es sich um acht Projekte zur Erfüllung der gesetzlichen Vorgaben für total CHF 16.8 Mio., um 50 Projekte zur allgemeinen Instandsetzung/Um- und Ausbau für total CHF 49.55 Mio. und um 22 Projekte im Bereich Nachhaltigkeit für total CHF 13.65 Mio. handelt.

Ein Teil der Kommission erachtete es als wichtig, dass nicht mehr in Liegenschaften investiert werde, welche beispielsweise nach der Realisierung des Verwaltungsneubaus nicht mehr benötigt und verkauft würden. Es gebe viele Projekte, jedoch müssten diese sinnvoll sein. Die Verwaltung führte aus, dass der Instandsetzungsbedarf soweit als möglich heruntergefahren werde, wenn eine Totalsanierung oder ein Abriss anstehe. Zu Beginn jedes Projekts werde im Rahmen einer Standortbestimmung identifiziert, welche Liegenschaften unter dem Z/N-Wert von 0,85 liegen. Dann werde der Handlungsbedarf festgelegt.

### **3. Antrag an den Landrat**

Die Bau- und Planungskommission beantragt dem Landrat mit 9:3 Stimmen ohne Enthaltungen Zustimmung zum unveränderten Landratsbeschluss.

22.11.2023 / ps

#### **Bau- und Planungskommission**

Thomas Eugster, Präsident

#### **Beilage**

- Landratsbeschluss (unveränderter Entwurf)

## **Landratsbeschluss**

### **betreffend Erhöhung Rahmenausgabebewilligung, Gebäudeunterhalt: 4-Jahresbudgetierung 2021-2024; Rahmenausgaben für Instandhaltung (IH) und Instandsetzung (IS) der kantonalen Liegenschaften**

vom **Datum wird durch die LKA eingesetzt.**

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 8'250'000 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 durch die LKA eingesetzt.**

Im Namen des Landrats

Der Präsident:

Die Landschreiberin: