

Bericht der Bau- und Planungskommission an den Landrat

betreffend Gebäudeunterhalt: 4-Jahresbudgetierung 2025–2028; Rahmenausgaben für Instandhaltung (IH) und Instandsetzung (IS) der kantonalen Liegenschaften

2024/443

vom 18. September 2024

Das Wichtigste in Kürze	
Inhalt der Vorlage	Mit dieser Vorlage wird dem Landrat im Zusammenhang mit dem Gebäudeunterhalt für die Jahre 2025-2028 eine Rahmenausgabe für die Instandhaltung in Höhe von gesamthaft CHF 60,78 Mio. und die Instandsetzung in Höhe von gesamthaft CHF 100,0 Mio. beantragt. Nach wie vor besteht ein stark erhöhter Unterhalts- und Instandsetzungsstau im kantonalen Gebäudebestand. Die zusätzlichen Anforderungen aus gesetzlichen Vorgaben und der Nachhaltigkeit gelten unverändert für die vorliegend zur Diskussion stehende Budgetperiode 2025–2028.
Beratung Kommission	Die Vorlage war in der Kommission unbestritten. Trotz kritischer Fragen und Bemerkungen, so zum Vorgehen bei der Priorisierung der Projekte, dem effizienten Einsatz der vorhandenen Mittel oder dem immer noch vorhandenen Rückstau bei den Instandsetzungen, sprach die Kommission der Direktion das Vertrauen aus, dass die Mittel richtig eingesetzt würden. Für Details wird auf das Kapitel Kommissionsberatung verwiesen.
Antrag an den Landrat	Die Kommission beantragt dem Landrat einstimmig mit 13:0 Stimmen Zustimmung zum unveränderten Landratsbeschluss. Zum Landratsbeschluss gemäss Kommission.

1. Ausgangslage

Öffentliche Hochbauten des Kantons werden vom Hochbauamt (HBA) geplant, erstellt, bewirtschaftet, eingerichtet, unterhalten und gewartet. Davon ausgenommen sind die kantonalen Gesundheitsbauten. Das HBA richtet sich für Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten nach dem anstehenden Bedarf, jedoch mit der Randbedingung der zur Verfügung stehenden finanziellen und personellen Mittel. Die finanziellen Mittel für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmassnahmen werden als Rahmenausgabe für vier Jahre beantragt.

Für die Jahre 2021–2024 sprach der Landrat eine Rahmenausgabe von CHF 50,3 Mio. für die Instandhaltung und von CHF 40,0 Mio. für die Instandsetzung der kantonalen Liegenschaften (Vorlage [2020/523](#)). Bis Ende 2022 wurden gemäss Rechnung CHF 28,2 Mio. für die Instandhaltung und CHF 34,2 Mio. für die Instandsetzung der kantonalen Liegenschaften über die bewilligten Rahmenausgaben verrechnet. Aufgrund des über die vergangenen Jahre stark erhöhten Unterhalts- und Instandsetzungsstaus im kantonalen Gebäudebestand, zusätzlichen Anforderungen aus gesetzlichen Vorgaben, Bundesvorgaben des Klima- und Innovationsgesetzes vom 18. Juni 2023 und kantonalen Strategien zur Nachhaltigkeit wurde 2023 absehbar, dass die vorgenannten Rahmenausgaben für die Budgetperiode 2021–2024 nicht ausreichen werden. Am 30. November 2023 stimmte der Landrat der Erhöhung der Rahmenausgaben zu und für die Instandhaltung wurden zusätzlich CHF 8,2 Mio. (auf total CHF 58,5 Mio.) und für die Instandsetzung CHF 40 Mio. (auf total CHF 80 Mio.) gesprochen (Landratsvorlage [2023/477](#)).

Nach wie vor besteht ein stark erhöhter Unterhalts- und Instandsetzungsstau im kantonalen Gebäudebestand. Die zusätzlichen Anforderungen aus gesetzlichen Vorgaben und Nachhaltigkeit gelten unverändert auch für die vorliegend zur Diskussion stehende Budgetperiode 2025–2028.

Die bauliche Zustandsanalyse des kantonalen Immobilienportfolios im Jahr 2023 mit «Stratus» ergab einen Zustands- zu Neuwert («Z/N-Wert») von 0,79. Beim eigenen Gebäudebestand soll das Ziel «Netto Null Treibhausgasemissionen bis 2045» erreicht werden. Der Bereich «Umwelt & Klima» bildet einen Themenschwerpunkt in der kantonalen Langfristplanung 2023–2032, dem Aufgaben- und Finanzplan 2024–2027 und der kantonalen Areal- und Immobilienstrategie. Der Gebäudebestand muss zur Verringerung der Werkeigentümerhaftung an aktuelle gesetzliche Vorgaben (Gebäude- und Brandschutz sowie Erdbebensicherheit) angepasst werden.

Mit dieser Vorlage wird dem Landrat im Zusammenhang mit dem Gebäudeunterhalt für die Jahre 2025-2028 eine Rahmenausgabe für die Instandhaltung in Höhe von gesamthaft CHF 60,78 Mio. und die Instandsetzung in Höhe von gesamthaft CHF 100,0 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 22. August und 5. September 2024. Begleitet wurde sie dabei von Regierungspräsident Isaac Reber und Katja Jutzi, Generalsekretärin BUD, sowie den Fachvertretern Marco Frigerio, Kantonsarchitekt, und Philipp Karstens, Leiter Strategisches Portfoliomanagement.

2.2. Eintreten

Eintreten war in der Kommission unbestritten.

2.3. Detailberatung

Ein Teil der Kommission verwies auf die schwierige finanzielle Lage des Kantons und erkundigte sich, ob dieser Aspekt berücksichtigt worden und eine Beschränkung auf das absolut Notwendigste erfolgt sei. Die Verwaltung betonte, enthalten seien nur notwendige Vorhaben. Der Wert einer

Immobilie hänge damit zusammen, wie sie unterhalten werde. Werde die Instandhaltung vernachlässigt, müsse ein Gebäude oder Bauteil früher instandgesetzt werden, als dies gemäss Lebenszyklus vorgesehen wäre. Ein Kommissionsmitglied merkte an, trotz Sparen müssten Mittel gesprochen werden, damit zu einem späteren Zeitpunkt nicht höhere Kosten anfallen würden. Die Direktion hielt fest, das Immobilienportfolio sei vorhanden und ein Ziel des Regierungsrats sei zudem, die Investitionen zu verstetigen.

Die Kommission interessierte, wie die Priorisierung der Projekte vorgenommen und entschieden werde, welche Gebäude oder Bauteile instandgesetzt werden sollen. Dazu führte die Direktion aus, der Zustand der Gebäude und sogar der Bauteile werde im «Stratus» (eine Software für das Management der Immobilien) angezeigt. Anschliessend werde eine Einschätzung vor Ort vorgenommen und allenfalls werden Fachspezialisten beigezogen. Dabei werde ersichtlich, wie dringlich eine Massnahme sei. Die Kommission begrüsst, dass Entscheide bezüglich Instandsetzungen nicht anhand eines theoretischen Modells getroffen würden, sondern eine Begutachtung vor Ort erfolge. In diesem Zusammenhang sei wichtig, dass die richtigen Personen für diese Aufgaben eingesetzt würden. Zur Priorisierung hielt die Direktion fest, dass der Aspekt der Gebäudesicherheit beziehungsweise die Sicherstellung der Werkeigentümerhaftung erste Priorität habe. Zweitens seien die Nutzenden massgebend: Gebe es mehr Schülerinnen und Schüler oder zusätzliche Arbeitsplätze, werde eine Sanierung mit einer Flächenausweitung verknüpft. Dritte Priorität hätten Instandsetzungsprojekte und erst dann würden Projekte im Zusammenhang mit der Nachhaltigkeit oder der Verbesserung des Komforts angegangen. Ein Kommissionsmitglied verwies auf die Vorgaben bezüglich der Nachhaltigkeit, die ebenfalls umgesetzt werden müssten. Die Verwaltung erläuterte, die Nachhaltigkeitsziele müssten bis 2045 umgesetzt werden. Erforderlich wären für den heutigen Gebäudebestand Investitionen zwischen CHF 400-500 Mio., um das Netto Null-Ziel zu erreichen. Dieser Betrag werde als Sonderposition aufgeführt. Im Rahmen von Sanierungsprojekten erfolge eine Umsetzung der Nachhaltigkeitsziele.

Ein Teil der Kommission kritisierte, dass die Anzahl der nötigen Instandsetzungs- und Instandhaltungsprojekte immer grösser würde, weil nicht die effektiv notwendigen Mittel investiert würden. Zur Frage, wie die «Bugwelle» abgetragen werden solle, führte die Verwaltung aus, es sei ein politischer Entscheid, wie viele Mittel in Neubauprojekte oder in Instandhaltungen und Instandsetzungen investiert werde. Es müsse eine Balance gefunden werden. Läge die Priorität beim Erhalt der Liegenschaften, könnten keine Neubauten mehr realisiert werden. Es gebe Rückstände aus den vergangenen Jahren, die abgebaut werden müssten. Ein Kommissionsmitglied verwies auf die Gefahr, dass in einigen Jahren wesentlich grössere Instandsetzungen und -haltungen notwendig wären, wenn die nötigen Arbeiten zeitlich hinausgeschoben würden. Seitens Verwaltung wurde darauf hingewiesen, dass rund ein Drittel des Portfolios (des gesamten Gebäudeversicherungswerts) den strategischen Zustands- zu Neuwert von $\geq 0,85$ erfüllte und zwei Drittel darunter lägen. Insbesondere grosse Investitionen in Neubauten, die auch mit einem grossen Versicherungswert zu Buche schlagen, verbesserten den Zustands- zu Neuwert des Gesamtportfolios, änderten jedoch nichts an der Anzahl der einzelnen Gebäude, die eigentlich saniert werden müssten. Zudem vergrösserten sie den Bedarf, da auch sie instandgehalten und instandgesetzt werden müssten. Der Gesamtwert des Portfolios könne auch durch den Verkauf von Gebäuden verbessert werden, beispielsweise im Zusammenhang mit dem Verwaltungsneubau. Bis zu ihrem Verkauf müssten die Gebäude jedoch unterhalten werden. Grundsätzlich wären mehr Mittel nötig, als mit der vorliegenden Vorlage beantragt würden, jährlich CHF 30 Mio., damit sich der Gebäudezustand nicht weiter verschlechtert. Jedoch sei dies nicht realistisch.

Zu Fragen führten die in der Vorlage als Puffer eingeplanten CHF 16 Mio.. Insbesondere erschien nicht klar, wofür die Mittel eingesetzt werden sollten. Die Direktion erläuterte, dass beispielsweise Erdbebenertüchtigungsmassnahmen nicht im «Stratus» abgebildet seien. Diese könnten umfangreich sein. Bei Instandhaltungen und -setzungen könne zudem oft nicht von Beginn an genau festgelegt werden, wie viele Mittel es brauche. In Bestandesbauten gebe es Überraschungen. Mit dem Puffer solle vermieden werden, dass ein Nachtragskredit beim Landrat beantragt werden muss.

Ein Kommissionsmitglied verwies auf eine unklare Passage bezüglich der Definition von Instandsetzung in der Landratsvorlage auf Seite 6: Dort stehe, nicht angestrebt werden die Verbesserung des Qualitätsstandards, wie beispielsweise energetische Sanierungen (z. B. Austausch fossile Energieträger mit nicht fossilen Energieträgern, Wärmedämmung, etc.) und Anpassungen an aktuelle gesetzliche Vorgaben (Erdbeben- und Gebäudesicherheit, Brandschutz, etc.). Genau solche Massnahmen seien aber bei den der Kommission gezeigten Instandsetzungsprojekten aufgeführt. Aus finanzieller Optik gelten solche Vorhaben typischerweise als wertvermehrend und würden ordentlich abgeschlossen, was bei Instandsetzungen üblicherweise ja auch zutrefte. Es stelle sich die Frage, was nun effektiv zur Instandsetzung gehöre. Die Direktion führte aus, dass die Instandhaltung dazu diene, dass sich der Instandsetzungszeitpunkt weiter nach hinten verschiebe. Als Beispiel seien Wartungsverträge mit Firmen für Heizungen, Lüftungen und Aufzüge zu nennen. Ohne Instandhaltung erhöhe sich automatisch der Instandsetzungsbedarf. Ein Gebäude altere und die Instandsetzung des Bauteils führe zu keiner Wertvermehrung. Jedoch steigen gleichzeitig auch die gesetzlichen Anforderungen, welche zu erfüllen seien (Erdbebensicherheit, Brandschutz, Nachhaltigkeit). Diese müssten umgesetzt werden. Das Argument aus finanztechnischer Sicht, es handle sich dabei um wertsteigernde Massnahmen, stimme nicht ganz. Die gesetzlichen Vorgaben müssten erfüllt werden. Beispielsweise weise ein Dach eine theoretische Lebensdauer von 25 Jahren auf, wobei es sich bei «Stratus» um ein mathematisches Modell handle. Um diese Lebensdauer zu erreichen, müsse ein Dach instandgehalten (z. B. gereinigt) werden. Nach dem Erreichen der Lebensdauer erfolge eine Begutachtung des Bauteils. Zeige diese, dass ein Ersatz nicht notwendig ist, verlängere sich die Lebensdauer. Mit dem Ersatz eines Bauteils werde dessen Wert wiederhergestellt. Dieser werde beschrieben. Jedoch müssten zusätzlich auch geänderte Gesetze berücksichtigt werden.

Ein Kommissionsmitglied zeigte sich erstaunt darüber, dass auf Seite 11 der Landratsvorlage bei Instandsetzungen die Energiebilanz z. B. mithilfe der Verwendung von Recyclingbeton verbessert werden solle. Es stelle sich die Frage, wie dies bei einer Instandsetzung erfolgen könne. Die Direktion räumte ein, dass Recyclingbeton im Zusammenhang mit Abriss- und Neubauten sowie Totalanierungen und weniger im Rahmen von Instandsetzungen verwendet werde.

Seitens Kommission wurde der Direktion das Vertrauen ausgesprochen, dass die Mittel richtig eingesetzt würden.

3. Antrag an den Landrat

Die Bau- und Planungskommission beantragt dem Landrat einstimmig mit 13:0 Stimmen Zustimmung zum unveränderten Landratsbeschluss.

18.09.2024 / ps

Bau- und Planungskommission

Thomas Eugster, Präsident

Beilage

- Landratsbeschluss (unveränderter Entwurf)

Landratsbeschluss

betreffend Gebäudeunterhalt: 4-Jahresbudgetierung 2025–2028; 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 die Jahre 2025–2028 eine neue einmalige Rahmenausgabe (Erfolgsrechnung) von 60'780'000 Franken bewilligt.
2. Für die Instandsetzung der kantonalen Liegenschaften wird für die Jahre 2025–2028 eine neue einmalige Rahmenausgabe (Investitionsrechnung) von 100'000'000 Franken bewilligt.
3. Die Beschlussziffern 1 und 2 unterstehen der fakultativen Volksabstimmung gemäss §31 Abs. 1 Bst. b der Verfassung des Kantons Basel-Landschaft vom 17. Mai 1984.

Liestal, **Datum wird durch die LKA eingesetzt.**

Im Namen des Landrats

Der Präsident:

Die Landschreiberin: