

## **Bericht der Bau- und Planungskommission an den Landrat**

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

2020/141

vom 13. August 2020

#### **1. Ausgangslage**

Dem Landrat wird mit der Vorlage eine neue, einmalige Ausgabe für die Ausarbeitung des Projekts «Verwaltungsneubau Kreuzboden» (Planungsphasen SIA-Phase 22 – 41) in der Höhe von CHF 6 Mio. beantragt. Die Kosten für das gesamte Projekt (inkl. Land) belaufen sich schätzungsweise auf rund CHF 71 Mio. inkl. MwSt. +/- 20%.

Heute sind die rund 1'600 Arbeitsplätze am Standort Liestal dezentral auf über 45 kleine Liegenschaften verteilt. Damit sind der Zielsetzung, eine kundenorientierte, effiziente und kostengünstige Verwaltung bereitzustellen, Grenzen gesetzt. Ein Grossteil dieser Liegenschaften ist hinsichtlich Grösse, Raumstruktur, Sicherheitsstandards und Reaktionszeit bei Änderungen des Bedarfs ungeeignet. Mit dem Projekt «Optimierung Standort Liestal» soll diese Situation angegangen und verbessert werden.

Geplant ist ein Neubau mit 560 Arbeitsplätzen. 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. Neben den offensichtlichen wirtschaftlichen und ökologischen Vorzügen bringt der Neubau auch einen 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.

Die Grundstücke befinden sich im Eigentum des Kantons. Das Projekt wurde mit der Stadt Liestal abgestimmt. Geplant sind fixe Arbeitsplätze, abgestuft in der Grösse gemäss den Anforderungen. Vorgesehen ist ein modernes Bürokonzept mit offenen, transparenten Strukturen. Es soll Einzel-, Zweier- und Teambüros geben, je nach Anforderungen, sowie Rückzugsräume für Kurzbesprechungen, Teammeetings etc. Der Neubau soll im Minergie-P-Eco-Standard und als Holzbau erstellt werden.

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 wei-

tere Entwicklung entlang der Rheinstrasse in Zusammenarbeit mit der Stadt Liestal geschaffen werden.

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

## **2. Kommissionsberatung**

### **2.1. Organisatorisches**

Die Bau- und Planungskommission behandelte die Vorlage anlässlich ihrer Sitzungen vom 4. und 18. Juni 2020. Begleitet wurde sie dabei von Baudirektor Isaac Reber und Generalsekretärin Katja Jutzi, Marco Frigerio, Kantonsarchitekt, Andreas Suhr, Leiter Geschäftsbereich Portfoliomanagement, und Judith Kessler, Leiterin Projektentwicklung Bedarf.

### **2.2. Eintreten**

Eintreten war in der Kommission unbestritten.

### **2.3. Detailberatung**

Die Kommission begrüßte das Vorhaben grundsätzlich. Klärungsbedarf ergab sich hinsichtlich verschiedener Themengebiete. Die Kommission diskutierte kurz darüber, das Geschäft nur an einer Sitzung zu beraten und Fragen auf dem Zirkularweg beantworten zu lassen. Das Vorgehen hätte es ermöglicht, das Geschäft noch vor den Sommerferien vom Landrat bewilligen zu lassen, damit die Arbeiten zügig weitergeführt werden können. Eine grosse Mehrheit der Kommission sprach sich dagegen aus, weil eine Ausgabe in dieser Höhe und mit entsprechenden Folgen vertieft geprüft werden müsse.

Die Verwaltung wies darauf hin, dass verschiedene Alternativen geprüft wurden. Die Arbeiten begannen bereits 2007. Die «Strategie für ein Flächenmanagement» umfasste den ganzen Kanton, wobei sich der grösste Handlungsbedarf für den Standort Liestal ergab. Gewisse Gebäude seien energieineffizient und sanierungsbedürftig. Zudem sei der Flächenverbrauch teilweise sehr grosse. Beim vorliegenden Projekt gehe es auch um eine Ressourcenoptimierung. Die Direktionen würden die Verzettlung und die betriebliche Aufstellung monieren, die nicht optimal sei.

#### *2.3.1 Neue Arbeitsformen und Anzahl der Arbeitsplätze*

Die Kommission diskutierte eingehend über die Folgen möglicher neuer Arbeitsformen wie beispielsweise Homeoffice und Desk-Sharing. Diese hätten Auswirkungen auf die Anzahl der Arbeitsplätze. Obwohl gemäss Vorlage eine hohe Flexibilität bezüglich der Nutzung gegeben sein soll, seien dennoch weiterhin persönliche Arbeitsplätze geplant, wurde moniert. Im Nachgang zur Corona-Zeit werde diskutiert, ob und bis zu welchem Grad die Arbeit auch im Homeoffice erbracht werden könne. Insbesondere auch Desk-Sharing widerspreche der Idee von personalisierten, fix zugeteilten Arbeitsplätzen. Es stelle sich die Frage, ob es unter Berücksichtigung dieser Möglichkeiten wirklich 560 Arbeitsplätze im Neubau brauche oder ob die Anzahl allenfalls reduziert werden könnte. Gewisse Firmen setzten Faktoren ein, um die Anzahl Arbeitsplätze zu berechnen: Damit wären die geplanten 560 Arbeitsplätze beispielsweise für 560 mal 1,3 Mitarbeitende gedacht. Die Frage sei, ob man einen Paradigmenwechsel wolle, welcher einen Einfluss auf das Volumen des Neubaus hätte.

Die Verwaltung hielt fest, dass die Diskussion zu neuen Arbeitsformen noch nicht abschliessend geführt worden sei. Dies betreffe die gesamte Kantonsverwaltung und nicht nur den Standort Liestal. Die Erkenntnisse würden im Rahmen der Weiterentwicklung des vorliegenden Projekts berücksichtigt, hätten jedoch keinen Einfluss auf die Grösse des Verwaltungsgebäudes. Das Ziel sei es, dass möglichst viele Mitarbeitende in modernen, angemessenen, vernünftig ausgestatteten Räumlichkeiten untergebracht werden. Von den 1'600 Arbeitsplätzen in Liestal würden 880 verschoben, weitere 720 verbleiben an ihren aktuellen Standorten. Davon ist etwa die Hälfte standortgebunden: das Passbüro, die Polizei, das Gericht, die Landeskantlei, das Museum und die Bibliothek. Bei Bedarf könnten die nicht standortgebundenen Arbeitsplätze in den Neubau oder in die

Gebäude an der Rheinstrasse 29 und 31 integriert und weitere kleine Liegenschaften freigegeben werden. Dies werde als der zielführendere Weg erachtet. Damit könnte die Wirtschaftlichkeit des Projekts weiter verbessert werden. Im Neubau seien grosse und flexible Raumstrukturen vorgesehen, welche bei einer Änderung der Arbeitsformen mit wenig Aufwand angepasst werden können. Möglicherweise können durch Anpassungen an der Raumstruktur des Gebäudes an der Rheinstrasse 29 nach der Sanierung mehr als die aktuell 350 Arbeitsplätze untergebracht werden. Ein Kommissionsmitglied schlug vor, als Ausgangspunkt für die Berechnungen die benötigte Bürofläche zu wählen. Die Verwaltung hielt fest, dass diese Überlegungen eingeflossen seien. Die Bürofläche hänge mit der Arbeitsplatzgrösse zusammen. Die Fläche pro Arbeitsplatz werde reduziert.

In diesem Zusammenhang wurde auch die Reserve von 40 Arbeitsplätzen thematisiert und die Frage gestellt, ob allenfalls eine Vermietung an Dritte möglich wäre, sollten diese nicht benötigt werden. Dazu hielt die Verwaltung fest, dass eine Vermietung eher schwierig sein könnte. Ein Kommissionsmitglied äusserte, die Tendenz in Richtung Homeoffice werde zu einer Vielzahl an frei werdenden Büroflächen auf dem Markt führen, weshalb eine Vermietung eines Teils des Neubaus wohl kaum möglich wäre.

### 2.3.2 *Parkplätze*

Zu den Parkplätzen wurde die Frage gestellt, welche Anzahl der Betrieb braucht und wie viele nach Gesetz bereitgestellt werden müssen. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass nicht nur die Mitarbeitenden Parkplätze bräuchten, sondern auch Besucherinnen und Besucher. Die Verwaltung erläuterte, es seien drei Varianten geprüft worden: eine autonome Objektbetrachtung ergab 240 Parkplätze; die Minimalanzahl (Untergrenze der Baubewilligung) unter Einbezug der bestehenden Areale 50 Parkplätze und die Berücksichtigung der effektiven Nachfrage unter Einbezug der Gesamtbetrachtung der Areale eine Zahl von 80–100 Parkplätzen. Geplant werde mit der letzten Variante, jedoch erfolge die detaillierte Projektierung erst später.

Die Frage, ob Parkplätze für Fahrräder und Ladestationen für E-Bikes und E-Autos zur Verfügung gestellt würden, wurde von der BUD bejaht. Der Bedarf unterliege zurzeit grossen Veränderungen. Diese würden analysiert und in die Planung einbezogen.

### 2.3.3 *Neubau*

Ein Kommissionsmitglied regte an, den Bedarf an Kita-Plätzen insbesondere für Kinder bis zum Kindergartenalter in der Verwaltung zu klären. Dies würde den Eltern ermöglichen, früher am Arbeitsplatz zu erscheinen. Die Frage, ob ein Raum für die Kinderbetreuung als integraler Bestandteil angedacht sei, wurde seitens Verwaltung verneint, da der Kanton nicht beabsichtige, ein Betreuungsangebot zur Verfügung zu stellen. Sollte dies ändern, würde ein Raum mit entsprechendem Aussenraum zur Verfügung gestellt. Brauche es weitere Kita-Plätze, so die BUD, werde dies in Zusammenarbeit mit der Stadt Liestal im Verlauf des Projekts konkretisiert. Ein Teil der Kommission war der Ansicht, es sei nicht Aufgabe des Kantons, eine Kita bereitzustellen. Die Mitarbeitenden seien bereits jetzt vor Ort. Das Angebot werde sich nach der Nachfrage richten. Dagegen hielt ein Kommissionsmitglied fest, die Organisation werde einfacher, wenn die Mitarbeitenden an einem Ort konzentriert werden. Es sei Aufgabe eines modernen Arbeitgebers, die Kinderbetreuung zur Verfügung zu stellen.

Auf eine entsprechende Frage hin hielt die BUD fest, auf Sporteinrichtungen im Neubau werde verzichtet. Es gebe in der Nähe Fitnessmöglichkeiten und eine Sporthalle könne für Kurse gemietet werden.

Eine weitere Frage betraf die Verpflegungs- und Aufenthaltsmöglichkeiten für Mitarbeitende. Eine Verpflegungsmöglichkeit sei vorgesehen, führte die Verwaltung aus; diese werde im Rahmen des Masterplans Rheinstrasse in Zusammenarbeit mit der Stadt Liestal konkretisiert.

Ein Kommissionsmitglied stellte die Frage, ob sichergestellt werden könne, dass Schweizer Holz verwendet werde. Die Verwaltung verwies darauf, dass dies gemäss den Regeln des öffentlichen

Beschaffungswesens nicht verbindlich bestimmt werden könne. Allenfalls können entsprechende Kriterien im Bereich Ökologie vorgegeben werden. Die Frage nach der Art des Holzbaus wurde dahingehend beantwortet, dass ein Holz-Hybridbau und nicht ein Voll-Holzbau erstellt werde und die Fassade nicht zwingend aus Holz sei.

Eine weitere Frage betraf die Energieversorgung. Ein entsprechendes Energiekonzept werde im Rahmen der Projektierung ausgearbeitet, äusserte die BUD. Die thermische Bauteilaktivierung oder Geostorage werden geprüft.

Die Kommission diskutierte kurz über die Idee, im Neubau einen neuen Landratssaal zu realisieren, da die Platzverhältnisse im jetzigen Saal sehr beengt seien. Die Verwaltung hielt fest, dies sei grundsätzlich möglich. Sie verwies auf das Projekt zur Sanierung des Regierungsgebäudes, das sich in Planung befindet und auch eine Teilsanierung des Landratssaals beinhaltet. Es handle sich um einen politischen Saal, während der Neubau ein Verwaltungsgebäude sei. Ein Wegzug des Parlaments aus dem Zentrum müsse gut überlegt werden. Ein Kommissionsmitglied äusserte, in einem solchen Fall müsse das ganze Regierungsgebäude umziehen, jedoch gehöre eine Regierung ins Stadtzentrum, ebenso der Landratssaal.

#### 2.3.4 *Betriebs- und Folgekosten*

Ein Kommissionsmitglied wies darauf hin, dass die Betriebskosten pro m<sup>2</sup> für den Neubau praktisch gleich hoch seien wie bisher, was nicht ganz nachvollziehbar erscheine. Die BUD führte aus, die Kosten pro Arbeitsplatz pro Jahr würden aktuell CHF 2'350 betragen. Die Kosten wurden bei den kantonseigenen Gebäuden erhoben, ohne Berücksichtigung der Mietflächen. Unter Berücksichtigung der gemieteten Flächen ergeben sich für den Bestand Kosten von CHF 3'140 pro Arbeitsplatz und CHF 1'350 für den Neubau beziehungsweise CHF 76.30 pro m<sup>2</sup> für den Bestand und CHF 50.10 pro m<sup>2</sup> für den Neubau.

Die Frage nach den Sanierungskosten für die Gebäude an der Rheinstrasse 29 und 31 wurde dahingehend beantwortet, dass für die BUD CHF 34 Mio. und für die BKSD CHF 7,5 Mio. im Investitionsprogramm eingestellt seien.

#### 2.3.5 *Honorare*

Zu Diskussionen Anlass gab die Honorarberechnung beziehungsweise die für die Teilleistungen der SIA-Phasen eingesetzten Zahlen, der mittlere Stundenansatz und die weiteren Faktoren. Die Verwaltung erläuterte, dass ein mittlerer Stundenansatz von CHF 135 und ein Schwierigkeitsfaktor von 1 gewählt wurde. Ein Teil der Kommission erachtete die Honorare als zu hoch und die Berechnung nicht als nachvollziehbar.

Anlässlich einer Besprechung zwischen dem Hochbauamt und einer Delegation der BPK wurden die hinterlegten Honorar-Herleitungen erörtert, sämtliche Unklarheiten ausgeräumt und die Zahlen plausibel dargelegt.

#### 2.3.6 *Ergänzung des Landratsbeschlusses*

Die Kommission stimmte einer Ergänzung des Landratsbeschlusses mit einer neuen Ziffer 2 einstimmig mit 12:0 Stimmen zu.

*«Vor Beginn des Bauprojekts ist die Bau- und Planungskommission des Landrats über den Stand der Planung und die Vorgaben für die weitere Projektierung zu informieren.»*

Die Ergänzung des Landratsbeschlusses wurde damit begründet, dass beim aktuellen Projektstand gewisse Detaildiskussionen noch nicht geführt werden könnten, weil es dafür zu früh sei. Jedoch sei es dafür zu spät, wenn die Ausgabenbewilligung vorliege. Es brauche nach der Vorprojektphase eine Information über den Zwischenstand des Projekts, damit die Kommission über gewisse Details diskutieren und allenfalls noch Vorgaben für die Detailprojektierung machen könne. Die BUD begrüßte die Zusatzziffer, hielt jedoch fest, dass die Verantwortung für das Projekt bei

der Verwaltung liege. Die Anliegen der Kommission würden ernst genommen. Ein Kommissionsmitglied wies auf die Wichtigkeit hin, die Verträge so abzuschliessen, dass ein Zwischenstopp möglich sei. Dazu erläuterte die BUD, die Verträge würden bis zum Projektende laufen, damit nicht neu ausgeschrieben werden müsse. Die Auslösung der Entschädigungen erfolge jedoch phasenweise, so sei es möglich, einen Vertrag zu kündigen.

Weiter äusserte die Kommission die Erwartung, dass der Kanton als moderner Arbeitgeber neue Arbeitsformen unterstütze. Es handle sich um einen laufenden Prozess, der in das Projekt einfließen müsse. Ein Kommissionsmitglied ergänzte, es solle keine unnötigen Aussenstandorte mehr geben und alle nicht standortgebundenen Arbeitsplätze im Neubau oder in den sanierten Gebäuden untergebracht werden. Allenfalls brauche es für den Neubau ein Stockwerk weniger.

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

Die Kommission beantragt dem Landrat einstimmig mit 12:0 Stimmen, dem geänderten Landratsbeschluss zuzustimmen.

13.08.2020 / ps

### **Bau- und Planungskommission**

Urs Kaufmann, Präsident

### **Beilage/n**

- Landratsbeschluss (von der Kommission geändert)

## **Landratsbeschluss**

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

vom

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. Vor Beginn des Bauprojekts ist die Bau- und Planungskommission des Landrats über den Stand der Planung und die Vorgaben für die weitere Projektierung zu informieren.
3. Ziffer 1 dieses Beschlusses untersteht der fakultativen Volksabstimmung gemäss § 31 Abs. 1 Bst. b. der Verfassung des Kantons Basel-Landschaft.

Liestal,

Im Namen des Landrats

Der Präsident:

Die Landschreiberin: