



2002/108

Kanton Basel-Landschaft

Regierungsrat

Vorlage an den Landrat

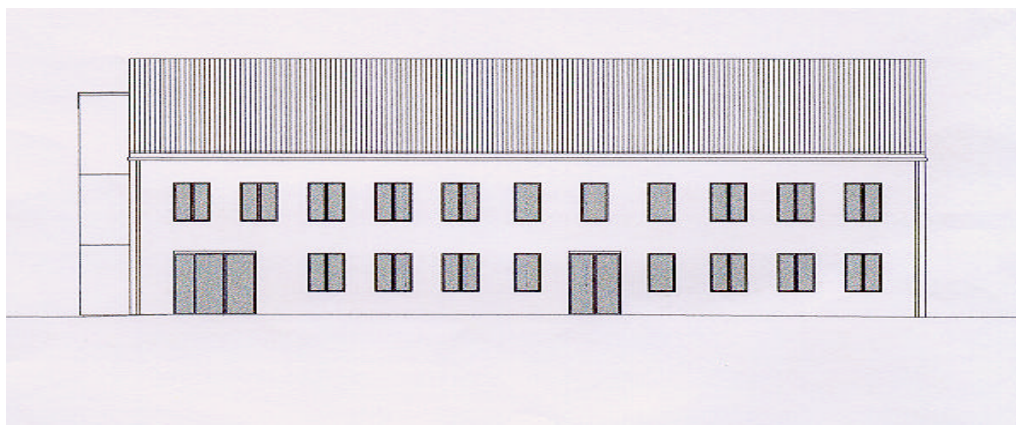
Umwidmung und Ersatzbeschaffung für den Polizeiposten Aesch

Vom 23. April 2002



Hauptstrasse 92

Hauptstrasse 25



Inhaltsverzeichnis

1. Zusammenfassung	3
2. Rechtliche Grundlagen	3
3. Begründung	4
3.1. Heutige Situation	4
3.2. Künftige Situation und Ziele	4
3.3. Alternativen	5
4. Die gewählte Lösung	5
4.1. Standort	5
4.2. Bauliches Konzept	5
4.3. Erwerb von Miteigentum und Verkauf	6
5. Das Projekt	7
5.1. Summarisches Raumprogramm	7
5.2. Verwaltungsneubau Hauptstrasse 25	8
5.3. Autoeinstellhalle	8
5.4. Pläne	8
6. Termine	12
7. Kosten	12
7.1. Investitionskosten	12
7.2. Jährlich wiederkehrende Folgekosten	13
8. Antrag	14

1. Zusammenfassung

Seit 1996 befasst sich die Einwohnergemeinde Aesch mit der Realisierung eines Verwaltungsneubaues im Schlossareal bei der heutigen Gemeindeverwaltung. Hauptgrund für dieses Projekt sind räumliche Engpässe bei der Gemeindeverwaltung sowie der vorliegende Quartierplan Hauptstrasse - Jurastrasse. Innerhalb dieses Quartierplan-Perimeters befinden sich eine gemeindeeigene Liegenschaft und auch der heutige Polizeiposten an der Ecke Hauptstrasse/ Landjänergässlein. Die Umsetzung dieses Quartierplanes hat zur Folge, dass auch der Kantonspolizeiposten abgebrochen wird.

Eine Studienkommission - bestehend aus Vertretern der Gemeinde und des Kantons, sowie dem Architekturbüro Hansjörg Müller & Partner AG, Aesch erarbeitete erste Projektideen für einen neuen Verwaltungsneubau aufgrund des Raumprogramms der kommunalen Bereiche resp. der Kantonspolizei. Der Regierungsrat des Kantons Basel - Landschaft verabschiedete Ende 1999 den Grundsatz-Entscheid, für den Verkauf des heutigen Polizeipostens an der Hauptstrasse und die Weiterbearbeitung einer Miteigentumslösung für die Kantonspolizei im neuen Verwaltungsgebäude der Einwohnergemeinde Aesch.

In den weitergeführten Verhandlungen mit der Gemeinde wurde in der Folge neben der Variante Miteigentum auch eine mögliche Variante Miete (analog Polizeiposten Allchwil in neuem Zentrum) eingehend diskutiert. Der definitive Entscheid für die Variante Miteigentum wurde erst im 2. Quartal 2001 gefällt. Der Regierungsrat stimmte mit Beschluss Nr. 1524 am 25. September 2001 dem Tauschvertrag zu, auf dessen Basis im November 2001 der Tauschvertrag öffentlich beurkundet wurde, ausdrücklich unter dem Vorbehalt der landrätlichen Zustimmung zum Geschäft.

Der definitive Entscheid eines Miteigentums macht gemäss den Bestimmungen §§ 14, 19 sowie 34 des Finanzhaushaltsgesetzes die formelle Zustimmung des Landrats notwendig. Infolge einer verzögerten Projektabwicklung liegt die Vorlage erst zum heutigen Zeitpunkt vor.

Für die kantonseigene Liegenschaft Hauptstrasse 92 mit Baujahr 1870 liegt eine Verkehrswertschätzung des Amtes für Liegenschaftsverkehr über 850'000 Franken vor. Die Einwohnergemeinde Aesch ist am Erwerb dieser Liegenschaft interessiert. Die Parteien haben sich einvernehmlich auf Fr. 800 000.-- geeinigt. Andererseits erwirbt der Kanton von der Einwohnergemeinde Aesch den durch diese zu bauenden Polizeiposten beim Schloss zum Preis von Fr. 1 400 000.-- im Miteigentum.

2. Rechtliche Grundlagen

Bei der Unterscheidung zwischen Finanz- und Verwaltungsvermögen und deren Behandlung gelten die §§ 12 und 13 des Finanzhaushaltsgesetzes vom 18. Juni 1987 (Fassung vom 20. Mai 1996). Zum Finanzvermögen, über welches der Regierungsrat verfügen kann, gehören diejenigen Vermögenswerte, die zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben nur mittelbar mit ihrem Ka-

pitalwert beitragen. Sie dienen dem Kanton hauptsächlich wegen ihres Geldwertes. Entscheidend ist, dass sie veräussert werden können, und zwar ohne Beeinträchtigung der öffentlichen Aufgabenerfüllung.

Demgegenüber sind dem Verwaltungsvermögen alle Vermögenswerte zuzuordnen, die der öffentlichen Hand unmittelbar zur Erfüllung öffentlich-rechtlich festgelegter Verwaltungsaufgaben auf längere Zeit dienen. Sie sind so eng mit der staatlichen Aufgabenerfüllung verknüpft, dass sich deren Minderung, Erweiterung oder Umschichtung immer zugleich auf einer Verwaltungsaufgabe auswirkt. Gemäss § 34, Abs. 3 des Finanzhaushaltgesetzes sind Vermögenswerte, die zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben nicht mehr benötigt werden, zum Restbuchwert in das Finanzvermögen zurückzuübertragen. Diese Rückübertragung obliegt gemäss § 34, Abs. 1, Buchstabe f des genannten Gesetzes dem Landrat.

3. Begründung

3.1. Heutige Situation

Für den "Alten Polizeiposten" am Landjänergässlein wurden schon seit Jahren umfassende Umbaupläne mit der Kantonspolizei diskutiert, jedoch stets wieder verworfen, mit der Begründung: Der Kosten - Nutzen Effekt ist zu gering und diverse Schwachpunkte am Betriebsablauf könnten nicht optimiert werden.

Die Schwachstellen sind:

- Keine Besucherparkplätze in unmittelbarer Nähe des Polizeipostens
- Gebäudevolumen ist definiert (Kernzone) anhand des Quartierplanes Hauptstrasse - Jurastrasse
- Büros auf 3 Geschossen mit eingeschränkten Raumhöhen
- Ohne Auskernung Raumstruktur und Erschliessung vorgegeben
- Statik und Energiekennzahl ungenügend

3.2. Künftige Situation und Ziele

Mit der Verlegung der Kantonspolizei in den Neubau der Gemeinde im repräsentativen Schlossareal können die schon seit Jahren von der Polizei geforderten Verbesserungen getätigt werden und positive Synergien mit den kommunalen Instanzen (z.B. Gemeindepolizei und Fürsorgewesen) aufgebaut werden.

Ebenfalls wird die gute Infrastruktur (Parkierung, Sitzungsbereiche) dazu beitragen kundennah und wirkungsorientiert zu arbeiten. Bei einer Gesamtnutzfläche von 1 245 m² für den Neubau sind für den Kantonsteil 425 m² oder 34%, 820m² oder 66% für den kommunalen Teil eingeplant. Dies entspricht auch einem Grundsatz Regierungsratsbeschluss Nr. 2290 vom Dezember 1999.

3.3. Alternativen

Mit der Ausgangslage, im Gebiet Hauptstrasse - Jurastrasse mittels Quartierplan eine Grossüberbauung zu lancieren, war eine mögliche Alternative einer umfassenden Innen- und Ausrenovation am alten Standort nicht mehr gegeben.

Andererseits war die Option, sich obigem QP anzuschliessen - sowohl zeitlich wie finanziell - nicht abschätzbar und folglich keine taugliche Alternative. Hinzu käme bei diesem Szenario ein 2-maliger Zügeltransfer in Zusammenhang mit einem mehrjährigen Provisorium in Form einer Fremdeinmietung. In Absprache mit der Justiz-, Polizei- und Militärdirektion war somit die Stossrichtung, sich im Verwaltungsneubau der Gemeinde in einer Form anzusiedeln.

4. Die gewählte Lösung

4.1. Standort

Das Bauprojekt sieht vor, kommunale und kantonale Dienstleistungsbetriebe zu vereinen und mit diesen Synergien Verbesserungen für die Kunden zu erreichen. Die Polizei Basel-Landschaft kann damit endlich die baulichen und räumlichen Engpässe eliminieren und einen effizienteren Betriebsablauf erreichen.

Für den künftigen Bestand von 11 MitarbeiterInnen konnte der Raumbedarf nach den Richtlinien und Weisungen der kantonalen Verwaltung bestens umgesetzt werden.

Das neue Verwaltungsgebäude mit integriertem Polizeiposten der Gemeinde- und Kantonspolizei auf dem Schlossareal wird die Dienstleistung von Kanton und Gemeinde unter einem Dach für die Bevölkerung verbessern. Die Organisations- und Arbeitsabläufe werden optimiert und die Effizienz gesteigert. Für den Publikumsverkehr ist das Schlossareal mit dem öffentlichen wie auch mit dem privaten Verkehrsmittel gut erreichbar. Die Arbeitsplätze wurden nach den Richtlinien der Ergonomie am Arbeitsplatz ausgelegt.

Für die Erstellung der Sicherheitsanlagen wurden die neusten Erkenntnisse der Technik berücksichtigt. Die Arbeitsplätze des Sozialdienstes der Gemeinde werden am Arbeitsplatz mit einem Knopf mit Alarmierung zur Kantonspolizei ausgerüstet und der Eingangsbereich wird mit einer Monitorüberwachung ausgerüstet. Bei geschlossenem Polizeiposten wird mit einer Kunden-Gegensprechanlage der Kontakt zum Polizeistützpunkt Reinach aufgenommen. Die Fenster und Türen werden mit einem Verbundsicherheitsglas ausgestattet und gesichert.

4.2. Bauliches Konzept

Das geschützte Schlossareal als Standort für den Neubau bedingte die frühzeitige Einbindung der kantonalen Denkmalpflege in die Studienkommission. Den Planern und Behörden ist es gelungen eine bauliche Symbiose (Alt-Neu) zu finden, die dem historischen Kontext gebührend Rechnung trägt. Im engen Kontakt mit der Denkmal- und Heimatschutzkommission wurde ein Konzept erarbeitet, dass auf die historische Hofummauerung aufbaut. Es wurde eine Tektonik

entwickelt, welche in der ursprünglichen Situation ihre Voraussetzung findet, wobei der Gegensatz von „Schwer“ (innerhalb des Schlosshofes) zu „Leicht“ (Hinterhof) herausgearbeitet wurde. Das Projekt sieht einen klar in drei Schichten gegliederten Baukörper vor.

Der „Schwere“ nördlich an die Hofummauerung angelehnte zweigeschossige Gebäudeteil mit zum Schlossplatz gerichtetem Pultdach passt sich subtil in die historische Schlossareal-Bebauung ein. Diese, den Schlossplatz nach Süden schliessende murale Gebäudeschicht, nimmt die charakterlichen Merkmale – Lochfassade, Ziegeldach – der bestehenden Bauten auf, ohne „anpasslerisch“ zu werden.

Der „Leichte“ südlich an die Hofummauerung gelehnte, in zwei Schichten aufgeteilte Gebäudeteil charakterisiert die Leichtbauweise der historischen Hinterhofbauten wie Lauben, Schöpfe, Remisen etc. Eine als Glaskörper erscheinende Erschliessungs-Schicht verbindet den muralen, zum Schlossplatz gerichteten Infrastrukturturm mit dem südlichen Bürotrakt.

Den Abschluss bildet der dreigeschossige, ein hohes Mass an Flexibilität aufweisende Bürotrakt, der sich grosszügig gegen Süden öffnet. Die geschlossenen Ost- und Westfassaden, treten - wie es historischen Hinterhofbauten eigen ist – als Holzfassade in Erscheinung.

Mit der konsequenten Gliederung des Gebäudes in drei Teile wird die ursprüngliche Hofummauerung auch im Gebäudeinnern und über alle Geschosse ablesbar und damit das historische Schlossareal wieder klar definiert.

Die südlich des Verwaltungsneubaus angeordnete von der Hofgasse erschlossene, unterirdische Autoeinstellhalle soll den Schlossplatz bis auf sieben Plätze für Kurzparking, Besucher der kommunalen und der kantonalen Dienststellen autofrei halten.

4.3. Erwerb von Miteigentum und Verkauf

Gestützt auf den Grundsatzentscheid des Gesamtregierungsrates (RRB Nr. 2290 vom 7. Dezember 1999) haben Vertreter des Kantons (Hochbauamt BL und Amt für Liegenschaftsverkehr) mit Vertretern der Gemeinde Aesch entsprechende Verhandlungen aufgenommen.

Es ist gelungen, eine Einigung zu erzielen. Als Vertragswerk resultierte der Abschluss eines Tauschvertrages mit Aufzahlung, welchem der Regierungsrat mit Beschluss Nr. 1524 vom 25. September 2001 zustimmte. Die Vertragskonditionen der öffentlichen Urkunde (Tauschvertrag) sind der Beilage zu entnehmen.

Die mit der Einwohnergemeinde Aesch ausgehandelte Regelung mittels symbolischer Beteiligung von 1 m² des Kantons Basel-Landschaft am Miteigentum der Parzelle 788 mit 1 394 m², GB Aesch, ist für den Kanton Basel-Landschaft nur von Vorteil, da der Kanton für das von der Einwohnergemeinde Aesch zur Verfügung gestellte Areal keine Entschädigung zu bezahlen hat.

Bei einem üblichen Vorgehen müsste sich der Kanton Basel-Landschaft auf Grund der Nutzflächen von 1/3 der Bruttogeschossflächen ebenfalls mit 1/3 am Grundstück beteiligen. Dies würde bei der Annahme eines Verkehrswertes für vergleichbares voll erschlossenes Bauland in der Gemeinde Aesch, Mittel in der Grössenordnung von Fr. 400 000.-- bis Fr. 450 000.-- binden. Bei einer Verzinsung von 5 % kann der Kanton Basel-Landschaft somit pro Jahr Landzinskosten von rund Fr. 20 000.-- bis Fr. 22 500.-- einsparen.

5. Das Projekt

5.1. Summarisches Raumprogramm

Verwaltungsbau

		<i>Gemeinde</i>	<i>Polizei BL</i>	<i>Total</i>
Untergeschoss:	Archive	106	29	135
	EDV	12		12
	Garderoben		39	39
	Warteraum		5	5
	Verkehrsflächen	39	36	75
	Nebenräume	14	21	35
Erdgeschoss:	Plantonraum	32	33	65
	Büros	74	74	148
	Verkehrsflächen	58	36	94
	Nebenräume	3	3	6
1. Obergeschoss:	Büros	74	75	149
	Sitzungszimmer/ Besprechungen	35		35
	Rapportraum		27	27
	Verkehrsflächen	40	32	72
	Nebenräume	15	15	30
2. Obergeschoss	Büros	173		173
	Besprechungs- Zimmer	24		24
	Archive	45		45
	Verkehrsflächen	76		76
Nutzflächen:	In m²	820 m²	425 m² *	1245 m²
	In %	66 %	34 %	100 %

* In der Norm mit vergleichbaren neuen Polizeiposten wie Allschwil. Der alte Polizeiposten weist eine Fläche von 372 m² auf.

Auto-Einstellplätze

		<i>Gemeinde</i>	<i>Kantonspolizei</i>	<i>Total</i>
Anzahl Einstell- plätze		16	7	23

5.2. Verwaltungsneubau Hauptstrasse 25 der Gemeinde Aesch

Die Liegenschaft Hauptstrasse 25 – ein ehemaliges "Gesindehaus" im denkmalgeschützten Schlossareal – wurde abgebrochen und durch einen zwei- resp. dreigeschossigen, in drei Schichten gegliederten Neubau, der zu zwei Dritteln von der Gemeindeverwaltung und zu einem Drittel von der Kantonspolizei genutzt wird, ersetzt.

Ein zweigeschossiger, mural gehaltener, nördlich an die Hofummauerung angelehnter, zum Schlossplatz gerichteter Baukörper bildet den Abschluss des Schlossareals gegen Süden. In ihm sind die getrennten Eingänge – Gemeinde/Kantonspolizei – sowie die notwendigen Infrastrukturräume wie Plantonräume, Sitzungszimmer, Rapportraum, WC-Anlagen etc. untergebracht.

Der ausserhalb der Hofummauerung liegende, dreigeschossige, im Süden mit grosszügiger Glasfassade geöffnete Teil dient der reinen Büronutzung. Die in einem Raster von 1.00 m aufgebauten Grundrisse bieten ein hohes Mass an Flexibilität. Die Leichtbau-Trennwände ermöglichen es auf neue Bedürfnisse einzugehen.

Eine schmale, an den Kopfenden verglaste Erschliessungsschicht mit Cafeteria im zweiten Obergeschoss verbindet den zum Schlossplatz gerichteten Baukörper mit dem im Garten liegenden Bürotrakt. Ein rollstuhlgängiger Lift mit Zugang zum Verwaltungs- und Polizeiteil, erschliesst von den Eingängen her alle Geschosse schwellenlos. Treppenöffnungen sowie ein über die ganze Länge der Erschliessungsschicht laufender Dachschlitz bringen Tageslicht in den innenliegenden Teil der Gangzone und machen das Element „Hofummauerung“ auch im Innern des Gebäudes sichtbar.

Im Untergeschoss sind – neben Räumen für die Haustechnik – einerseits die Archivräume zum Gemeindeverwaltungsteil, andererseits die Garderoben, der Warteraum und ein Archiv für die Kantonspolizei untergebracht. Sowohl für den Gemeinde – wie auch den Kantonsteil des Untergeschosses ist ein direkter Zugang vom jeweiligen Autoeinstellhallen-Teil geplant.

5.3. Autoeinstellhalle

Die von der Hofgasse erschlossene Autoeinstellhalle soll den Schlossplatz – bis auf wenige Kurzparkplätze – autofrei halten.

Von den insgesamt 23 Einstellplätzen stehen 16 dem Gemeindeverwaltungs-Personal zur Verfügung. 7 – vom Gemeindeteil mit Toren abgetrennte – Einheiten werden von der Kantonspolizei als Autoabstellplätze resp. für das Abstellen von „Fundzweirädern“ benutzt.

5.4. Pläne

- Grundrisse
- Schnitt
- Fassaden

6. Termine

Sofern der Landrat Anfang 2002 dieser Vorlage zustimmt, können die Eigentumsübertragungen gemäss folgendem Terminplan vollzogen werden.

	1999	2000	2001	2002
Grundsatz RRB.BL				
Tauschvertrag RRB Sept. 01				
Realisierung GDE				
Handänderungen (geplant)				
Umwidmung/Verkauf alter PP (geplant)				

7. Kosten

7.1. Investitionskosten

Gemäss Kostenvoranschlag vom 26. Juli 2000 sind folgende Kosten kalkuliert worden.

	<i>Gemeinde</i>	<i>Polizei BL</i>	<i>Total</i>
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	Fr. 142'500.00		Fr. 142'500.00
BKP 2 Gebäude			
- Verwaltungsbau	Fr. 2'020'000.00	Fr. 1'040'000.00	Fr. 3'060'000.00
- Autoeinstellhalle	Fr. 364'000.00	Fr. 200'000.00	Fr. 564'000.00
BKP 4 Umgebung	Fr. 137'000.00	Fr. 70'000.00	Fr. 207'000.00
BKP 5 Baunebenkosten	Fr. 215'000.00	Fr. 90'000.00	Fr. 305'000.00
BKP 9 Ausstattung	Fr. <u>71'500.00</u>	einmalig in der laufenden Rechnung	Fr. <u>71'500.00</u>
Total Investitionskosten	Fr. <u>2'950'000.00</u>	Fr. <u>1'400'000.00</u>	Fr. <u>4'350'000.00</u>

Grundlagen: Baukostenindex 1.4.1999, (Mehrwertsteuer 7.6% eingerechnet).

7.2. Jährlich wiederkehrende Folgekosten

Beim Vergleich "alter Polizeiposten an der Hauptstrasse" und "Miteigentum im Neubau" kann folgendes festgehalten werden:

Eine umfassende Renovation am alten Ort hätte Kosten in der Grössenordnung von 400'000 - 500'000 Fr. zur Folge gehabt, mit gleichzeitigen konzeptionellen Einschränkungen, wie im Kapitel 3.1 bereits festgehalten.

Der Restbuchwert der Liegenschaft Hauptstrasse 92 beträgt 2001 Fr. 11'580.--.

Folgekosten Miteigentum Verwaltungsneubau Hauptstrasse 25

- Abschreibung der Investitionskosten auf 40 Jahre ¹	Fr.	35'000.--
- Verzinsung (5% von 0.5 x Investitionskosten)	Fr.	35'000.--
- Unterhalt (0.5% p.A. Investitionskosten)	Fr.	7'000.--
- Gebäudenebenkosten (1% p.A. Investitionskosten)	Fr.	<u>14'000.--</u>
- Total jährlich wiederkehrende Folgekosten	Fr.	91'000.-- =====

Jährliche Raumkosten alter Polizeiposten Hauptstrasse 92

- Gebäudenutzfläche (UG, EG, OG, DG) mit 372 m2 x Fr. 250.-- (Raum, Betriebs- und Nebenkosten) unter Berücksichtigung der zu tätigen Renova- tionsarbeiten	Fr.	93'000.--
---	-----	-----------

¹ Um einen kontinuierlichen jährliche Wert zu erhalten, wird mit den betriebswirtschaftlichen Abschreibungen, basierend auf der angenommenen technischen Nutzungsdauer gerechnet. Nach FHG § 16, Abschreibungen, ist das Verwaltungsvermögen jährlich mit 10 % des Restbuchwertes des Vorjahres abzuschreiben. Auf diese Weise erhält man die budgetrelevanten Abschreibemittel für die nächsten Jahre.

8. Antrag

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen beantragen wir Ihnen, gemäss beiliegendem Entwurf zu beschliessen.

Liestal, 23. April 2002

Im Namen des Regierungsrates

der Präsident: Schmid

der Landschreiber: Mundschin

Beilage:

- Entwurf eines Landratsbeschlusses (gemäss den Angaben der Landeskanzlei und des Finanzhaushaltgesetzes)
- Regierungsratsbeschluss Nr. 1524 vom 25. September 2001

Entwurf

Landratsbeschluss**Umwidmung und Ersatzbeschaffung für den Polizeiposten Aesch**

Vom

Der Landrat des Kantons Basel-Landschaft beschliesst:

1. Gestützt auf § 34 Abs. 1 lit. f. des Finanzhaushaltsgesetzes vom 18. Juni 1987 werden folgende Grundstücke zum Restbuchwert vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen überführt:
Parzelle 501, GB Aesch, haltend 358 m², mit Gebäude Nr. 92 Teil U-Halle Nr. 90a inkl. 39/683 Miteigentum am Grundstück Nr. 4340, GB Aesch, Buchwert 2002, Fr. 11 580.--.
2. Vom Verkauf der Parzelle 501, GB Aesch, inkl. 39/683 Miteigentumsanteil am Grundstück 4340, GB Aesch, durch den Kanton Basel-Landschaft an die Einwohnergemeinde Aesch zum Preis von Fr. 800 000.-- wird Kenntnis genommen.
3. Der Nettoerlös aus dem Verkauf der Parzelle 501, GB Aesch, inkl. 39/683 Miteigentumsanteil am Grundstück 4340, GB Aesch, ist dem Konto 2391.424.00 Liegenschaftsverkäufe gutzuschreiben.
4. Dem Erwerb von 1/1394 Miteigentumsanteil an Parzelle 788, GB Aesch, inkl. 1/3 Anteil an der Bruttogeschossfläche des Verwaltungsneubaus und Anteil Autoeinstellhalle wird zugestimmt und der erforderliche Verpflichtungskredit von Fr. 1 400 000.-- zu Lasten des Kontos Nr. 2320.503.30-240 bewilligt.
5. Die Ziffer 4 dieses Beschlusses untersteht gemäss § 31, Abs. 1, b der Kantonsverfassung der fakultativen Volksabstimmung.