



Vorlage an den Landrat

**Kantonales Laboratorium in Liestal
Umwidmung und Ersatzbeschaffung**

Vomv 21. Juni 2005



Inhaltsverzeichnis

1. Zusammenfassung	3
2. Rechtliche Grundlagen	4
2.1 Kantonales Laboratorium	4
2.2 Umwidmung der Liegenschaft	4
3. Begründung	5
3.1 Vorgeschichte	5
3.2 Heutige Situation des Kantonalen Laboratoriums	6
3.3 Künftige Situation des Kantonalen Laboratoriums	7
3.4 Lösungsvarianten	8
4. Die gewählte Lösung	10
4.1 Ersatzbeschaffung	10
4.2 Verwertung der Liegenschaft bestehendes Kantonslaboratorium	11
5. Einmietung und Ausbauprojekt	12
5.1 Bauprojekt "Futuro" der BLGV	12
5.2 Raumprogramm	13
5.3 Bau- und Haustechnikkonzept (Mieterausbau)	14
5.4 Ökologie und Energie	14
5.5 Pläne Einmietung	15
6. Termine	20
7. Kosten und Finanzierung	20
7.1 Mietkosten	20
7.2 Einmalige Investitionskosten	21
7.3 Beiträge Dritter	21
7.4 Folgekosten	22
8. Parlamentarische Vorstösse	25
8.1 Parlamentarische Vorstösse	25
8.2 Postulat 1999/2002 der CVP/EVP-Fraktion	25
9. Antrag	28

1. Zusammenfassung

Das Kantonale Laboratorium ist seit 1991 im ehemaligen Ciba-Geigy Laborgebäude an der Hammerstrasse 25 in Liestal untergebracht. Am 16. September 1999 genehmigte der Landrat mit der Vorlage 1998/239 den Erwerb der Liegenschaft und den Projektierungskredit von CHF 560'000.-- für die Sanierung von Haustechnik und Gebäudehülle in der Grössenordnung von CHF 7.9 Mio. Der Erwerb der Liegenschaft wurde vollzogen, hingegen die Ausarbeitung einer Baukreditvorlage über das Sanierungskonzept wurde nach Einreichung des Postulates 1999/202 der CVP/EVP-Fraktion vom 14. Oktober 1999 durch die Bau- und Umweltschutzdirektion (BUD) sistiert. Die erfolgten terminlichen Verzögerungen bedingt durch untersuchte Zusammenlegungs- und Optimierungsvarianten, ebenfalls durch budgetbedingte Verschiebungen führten zwischenzeitlich zum generellen Überdenken der Lösungsstrategie.

Mit dieser Vorlage wird vorgeschlagen durch eine Einmietung in der von der Basellandschaftlichen Gebäudeversicherung geplanten Überbauung am Stadtrand von Liestal dem Kantonalen Laboratorium über zwei Geschosse zusammenhängende Räumlichkeiten, ausgestattet mit modernen, zeitgerechten Laborfazilitäten, zur Verfügung zu stellen. Das bestehende Gebäude an der Hammerstrasse, welches gravierende bauliche und betriebliche Mängel aufweist und bei einer Aufrechterhaltung des heutigen Betriebes enorme Sanierungskosten verursachen würde, soll rückgebaut und entsorgt werden. Dazu wird beantragt die Liegenschaft vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen zu transferieren.

Die Hauptaufgabe des Kantonalen Laboratoriums (KL) Basel-Landschaft besteht im Vollzug des Bundesgesetzes über Lebensmittel und Gebrauchsgegenstände. Die Konsumenten (Verbraucher) sollen vor Gesundheitsgefahren geschützt werden, die von Lebensmitteln und Gebrauchsgegenständen ausgehen können. Ferner wird der hygienische Umgang mit Lebensmitteln überprüft (z.B. in Gaststätten und/oder Verkaufsläden) und bei Bedarf Massnahmen gefordert. Diese Ziele werden mit Untersuchungen von Lebensmitteln und Gebrauchsgegenständen sowie mit Inspektionen angestrebt.

Für die Unterbringung des Kantonalen Laboratoriums im Projekt "futuro" der Basellandschaftlichen Gebäudeversicherung wird beantragt der jährlichen Nettogrundmiete von CHF 458'922.--, dem Kostenbudget für den Mieterausbau von CHF 5'905'000.-- und der Übertragung der bestehenden Liegenschaft an der Hammerstrasse in Liestal vom Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen zuzustimmen.

2. Rechtliche Grundlagen

2.1 Kantonales Laboratorium

Die Hauptaufgabe des Kantonalen Laboratoriums (KL) Basel-Landschaft besteht im Vollzug des Bundesgesetzes über Lebensmittel und Gebrauchsgegenstände. Die Konsumenten (Verbraucher) sollen vor Gesundheitsgefahren geschützt werden, die von Lebensmitteln und Gebrauchsgegenständen ausgehen können (z.B. durch Fremd- und/oder Zusatzstoffe). Ferner wird der hygienische Umgang mit Lebensmitteln überprüft (z.B. in Gaststätten und/oder Verkaufsläden) und bei Bedarf Massnahmen gefordert. Im weiteren wird kontrolliert, ob die Angaben der Etikette über das Lebensmittel zutreffen (Schutz vor Täuschung).

Neben dem Vollzug des Eidg. Lebensmittelgesetzes, SR 817.0, Art. 40 und 37, Ausführungsverordnungen, sowie sieben Verordnungen der eidg. Landwirtschafts- und Strahlenschutzgesetzgebung sind für das Kantonale Laboratorium folgende Rechtserlasse massgebend:

- Kantonales Gesundheitsgesetz GS 25.379, Art. 2.
- Gesetz über die Wasserversorgung der basellandschaftlichen Gemeinden GS 23.439, Art. 3.
- Kant. Epidemiendekret GS 28.499, Art. 7 und Art. 15.
- Kantonale Verordnung über den Vollzug der Bundesgesetzgebung über Lebensmittel und Gebrauchsgegenstände GS 32.826.
- Reglement über die Kontrolle der hygienischen Flusswasserqualität bei gut frequentierten Badeplätzen GS 30.310.
- Dienstordnung des Kantonalen Laboratoriums GS 30.48.

Zum Informationsauftrag gemäss Gesetz gehört auch, dass bei gesundheitsgefährdenden Situationen die Vollzugsbehörde die Öffentlichkeit informiert und Empfehlungen an die Bevölkerung betreffend Verhaltensweisen abgibt. Daneben gehört auch die Auskunft für Handel, Gewerbe und Industrie, Einwohnerinnen und Einwohner via Schalter, Telefon, Presse und Internet im Zuständigkeitsbereich des Kantonalen Laboratoriums zum Amtsauftrag.

2.2 Umwidmung der Liegenschaft

Bei der Unterscheidung zwischen Finanz- und Verwaltungsvermögen und deren Behandlung sind die §§ 12 und 13 des Finanzhaushaltsgesetzes vom 18. Juni 1987 (Fassung vom 4. März 2002) massgebend. Zum Finanzvermögen, über welches der Regierungsrat verfügen kann, gehören diejenigen Vermögenswerte, die zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben nur mittelbar mit ihrem Kapitalwert beitragen. Sie dienen dem Kanton hauptsächlich wegen ihres Geldwertes. Entscheidend ist, dass sie jederzeit ohne Beeinträchtigung der Erfüllung öffentlicher Verwaltungsaufgaben veräussert werden können.

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 eine Verwaltungsaufgabe auswirkt. Gemäss § 14, Abs. 3 des Finanzhaushaltsgesetzes sind Vermö-

genswerte, die zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben nicht mehr benötigt werden, zum Restbuchwert in das Finanzvermögen zurück zu übertragen. Die Zuordnung der Vermögenswerte zum Finanz- und Verwaltungsvermögen entsprechend ihrer Zweckbestimmung (Widmung und Entwidmung) obliegt gemäss Art. 34, Absatz 1, Buchstabe f des vorgenannten Gesetzes dem Landrat.

3. Begründung

3.1 Vorgeschichte

Das Kantonale Laboratorium ist seit 1991 im ehemaligen Ciba-Geigy Laborgebäude an der Hammerstrasse 25 in Liestal untergebracht. Am 14. Juni 1994 wurde diese Liegenschaft von der Ciba-Geigy durch die Basellandschaftliche Kantonalbank (BLKB), als Treuhänderin des Kantons, übernommen. Am 16. September 1999 genehmigte der Landrat mit der Vorlage 1998/239 den Erwerb der Liegenschaft und den Projektierungskredit von CHF 560'000.-- für die Sanierung von Haustechnik und Gebäudehülle in der Grössenordnung von CHF 7,9 Mio. Der Erwerb der Liegenschaft wurde vollzogen, hingegen die Ausarbeitung einer Baukreditvorlage über das Sanierungskonzept wurde nach Einreichung des Postulates 1999/202 der CVP/EVP-Fraktion vom 14. Oktober 1999 durch die Bau- und Umweltschutzdirektion (BUD) sistiert.

Mit RRB Nr. 785 vom 20. Mai 2003 beschliesst der Regierungsrat auf die Sanierung der Liegenschaft an der Hammerstrasse in Liestal zu verzichten und das Kantonale Laboratorium in die Überbauung "futuro" der Basellandschaftlichen Gebäudeversicherung (BGV) zu verlegen. Im gleichen RRB wurde ebenfalls beschlossen auf die Einrichtung eines Umwelt- und Verbraucherschutz-Zentrums (UVZ) zu verzichten und den diesbezüglichen Beschluss des Regierungsrates vom 3. April 2001 zu kassieren.

Vorgängig dieser Beschlüsse beauftragte zur Klärung der diversen aufgeworfenen Optimierungsfragen die Volkswirtschafts- und Sanitätsdirektion (VSD) und die BUD ein externes Beraterbüro mit der Überprüfung der Synergien in der Zusammenarbeit der Laboratorien des Kantons. Der Bericht vom 1. November 2000 zeigt Lösungsvarianten auf, eine Empfehlung des Experten wurde nicht weiterverfolgt.

In der Folge untersuchte ein weiteres externes Beraterbüro das mit Beschluss der Regierung vom 3. April 2001 lancierte "Umwelt- und Verbraucherschutz-Zentrum" (UVZ) auf Synergien und Erhöhung des Kundennutzens. Sechs Ämter der BUD sowie der VSD, das Amt für Umweltschutz und Energie (AUE), das Sicherheitsinspektorat (SIT), das Lufthygieneamt (LHA), das Veterinäramt, das Kantonale Laboratorium und die Eichstätte sollen örtlich konzentriert werden. Die Schlussfolgerung des Berichtes vom 28. März 2002 zeigt auf, dass wenig betriebswirtschaftliche Synergien zu erwarten sind. Einzig bei einer Zusammenlegung der Analytik von Kantonslaboratorium und AUE sind gewisse Synergiepotenziale erkennbar. Auch der erhoffte Kundennutzen liesse sich kaum steigern. Die VSD und die BUD folgern aus dem Ergebnis dieses Untersuchungsberichtes, das Projekt eines UVZ nicht weiter zu verfolgen.

Nach der Kassierung des Beschlusses für die Gründung eines UVZ wurden die noch verbleibenden Synergien zwischen Kantonslaboratorium und Umweltanalytik des Amtes für Umwelt-

schutz und Energie analysiert. Gemäss RRB Nr. 568 vom 8. April 2003 haben die BUD und die VSD eine Optimierung des Betriebes Kantonslaboratorium (KL) und Labor für Umweltanalytik (UAN) des Amtes für Umweltschutz und Energie (AUE) zu prüfen und bis 31. Dezember 2003 dem Regierungsrat einen Bericht vorzulegen.

Mit Beschluss Nr. 536 vom 9. März 2004 verzichtete der Regierungsrat auf eine Zusammenlegung von Kantonslaboratorium und Umweltanalytik des AUE. Dieser Bericht zeigt auf, dass eine räumliche und/oder organisatorische Ausgliederung des UAN nicht sinnvoll und vertretbar ist. Es entstehen dadurch neue Schnittstellen und damit eindeutig Mehrkosten gegenüber dem Status quo.

3.2 Heutige Situation des Kantonalen Laboratoriums

Aufgaben und Bedeutung

Die Hauptaufgabe des Kantonalen Laboratoriums (KL) ist der Vollzug des Lebensmittelgesetzes (siehe auch Kapitel 2.1, Rechtliche Grundlagen).

Diese Ziele werden mit Untersuchungen von Lebensmitteln und Gebrauchsgegenständen sowie mit Inspektionen angestrebt. Die Untersuchungen erfolgen stichprobenweise. Es werden Proben erhoben und sensorisch, chemisch, physikalisch und biologisch geprüft.

Die Aufsicht erfolgt durch Inspektionen vor Ort, Überprüfungen von Selbstkontrollkonzepten der Betriebe und Beurteilungen von Bauplänen. Die erzielten Untersuchungsergebnisse und Inspektionsbefunde werden zu Berichten verarbeitet und die erforderlichen Massnahmen getroffen (Beschlagnahmungen, Betriebsschliessungen, Strafanzeigen u.a.). Um diese Aufgaben erfüllen zu können, benötigt das KL Laboratorien und Büros.

2004 wurden rund 7'000 Proben untersucht, die in 8% der Fälle zu beanstanden waren. Es wurden über 1'000 Lebensmittel-, Trinkwasser-, Milchwirtschafts- und Bäderinspektionen durchgeführt. Durch eine interkantonale Vereinbarung mit dem Kantonalen Labor Baselstadt ist die Analytik nach Sachgebieten aufgeteilt und bei Analysenprojekten werden jeweils Proben aus dem anderen Kanton mituntersucht.

Zurzeit sind am Kantonalen Labor 25 Personen mit total 20 Vollstellen beschäftigt. Davon arbeiten 10 Personen im Labor, die restlichen Personen sind in der Administration, dem Vollzug und in der Inspektion tätig. Es werden Chemielaborantenlehrlinge ausgebildet, und regelmässig Dissertationen und Diplomarbeiten von Studierenden aus UNI, ETH und Fachhochschulen verfertigt. Seit 1997 ist die Anzahl der Mitarbeitenden konstant, obwohl in dieser Zeit die Regelungsdichte im Lebensmittelbereich exponentiell zugenommen hat. Als neue Aufgabe werden zudem die diversen Landwirtschaftsverordnungen, darunter die Bio-Verordnung und der Milchwirtschaftliche Beratungsdienst für die Kantone Jura, Basel-Stadt und Basel-Landschaft wahrgenommen. Auch wurden in dieser Zeit die Ortsgesundheitsbehörden ersatzlos gestrichen, und nicht wie in den meisten Kantonen durch zusätzliche Lebensmittelinspektoren ersetzt.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass das Kantonale Laboratorium eine im Vergleich zu anderen Kantonen eher schlanke Organisation geblieben ist, die nach ISO 17025 akkreditiert Qualitätssicherung betreibt und nach Leistungsauftrag arbeitet.

Räumliche Situation und Mängel

Das Kantonale Laboratorium ist an der Hammerstrasse in Liestal untergebracht. Die räumliche Situation (Grundfläche, Infrastruktur, Standort) ist insgesamt gut. Die Anzahl Räume reichen aus, um die in Kapitel 2 geschilderten Aufgaben zu erfüllen. Der bauliche, betriebliche Zustand war bereits beim Erwerb nicht befriedigend, teilweise auch mangelhaft resp. sanierungsbedürftig. Die Arbeitsräume wurden als Syntheselabors konzipiert und sind deshalb nicht ideal, um Analytik zu betreiben. In den Labors sind beispielsweise zu viele Kapellen (Sicherheitsabzüge) vorhanden, welche nur schlecht genutzt werden können. Vorallem existieren diverse bauliche Mängel, die sich erschwerend auf den Betrieb auswirken. Davon ist speziell die mangelhafte Lüftung zu erwähnen.

Der allgemeine Zustand der Liegenschaft an der Hammerstrasse in Liestal hat sich seit dem Erwerb durch den Kanton weiterhin verschlechtert. Teile der Haustechnikanlage haben das Ende der Gebrauchstauglichkeit erreicht. Im Besonderen entspricht die Heizungsanlage auch nicht mehr den gesetzlichen Anforderungen, das Amt für Umweltschutz und Energie hat das Hochbauamt aufgefordert, die Anlage zu ersetzen, vorausgesetzt, dass der Standort als Kantonales Laboratorium aufrecht erhalten wird. Grössere Investitionen sind als Sofortmassnahmen absehbar, der Entscheid über die künftige Nutzung des Gebäudes ist dringend zu fällen.

Seit kurzem ist bekannt, dass das Gebäude an mehreren Stellen Asbest enthält, einerseits eingeschlossen in Wänden, jedoch auch offen an Kastentüren und hinter den Radiatoren. Die Radiatorenplatten enthalten 50 % Asbest, bestehend aus dem gefährlichen Amosit und dem weniger bedenklichen Krysolit. Messungen haben ergeben, dass eine minime Luftverunreinigung der Räume mit Asbestfasern stattfindet. Sie liegt unter den Höchstwerten, trotzdem wurden durch das Hochbauamt drei Firmen beauftragt, ein Sanierungskonzept zu erarbeiten. An der Aussenwand löst sich die Farbe, zwischen Farbbeschichtung und Metallblech sind Asbestfasern eingebettet, die nun offen liegen und abblättern.

Im mehrjährigen Investitionsplan wurde das Projekt Sanierung Kantonales Laboratorium berücksichtigt und entsprechend der laufenden Projektverschiebung, ausgelöst durch die im Kapitel 3.1 beschriebenen Untersuchungen und Abklärungen, auf der Zeitachse nach hinten verschoben. An der Budgetsitzung des Regierungsrates vom 9. Juli 2002 wurde mit RRB Nr. 1152 die Investitionstranche für das Jahr 2003 (Leistungen für Planungsarbeiten) gestrichen mit dem Auftrag, die Lösungsstrategie generell zu überdenken.

Erste Studien zeigten bereits Ende 2002 auf, dass Alternativen wie ein Neubau oder eine Mietlösung an einem neuen Standort für die Unterbringung des Kantonalen Laboratoriums aus wirtschaftlichen Gründen prüfenswert sind. Das Hochbauamt wurde beauftragt, verschiedene Szenarien zur Lösungsfindung auszuarbeiten und einen Entscheid zu erwirken.

3.3 Künftige Situation des Kantonalen Laboratoriums

In der von der Basellandschaftlichen Gebäudeversicherung geplanten Überbauung am Stadtrand von Liestal können zusammenhängende Räumlichkeiten über zwei Geschosse für die Bedürfnisse des Kantonalen Laboratoriums zur Verfügung gestellt werden.

Der neue Laborarbeitsplatz wird mit den zum jeweiligen Zeitpunkt gerade benötigten Installationen ausgerüstet, mit hoher Einrichtungsflexibilität, optimalen Raumluftverhältnissen und ergono-

misch korrekten Arbeitsplätzen. Anstelle des polyvalenten, festeingerichteten Arbeitsplatzes steht eine flexible, nachrüstbare und zukunftsgerichtete Labortechnik aus einem modularen Labormöbelsystem und sichtbaren an der Decke montierten Auflage- und Montageschienen mit Energiesäulen zur Versorgung der Arbeitsplätze mit Energien und Medien zur Verfügung. Für die Kapellen (Laborabzüge) werden vorwiegend Workstation verwendet, welche den Luftverbrauch auf etwa die Hälfte reduzieren. Generell ist der künftige Bedarf ein reiner Realersatz der heutigen Nutzflächen und Funktionen ohne irgendwelches geplantes Wachstum.

3.4 Lösungsvarianten

Im Zusammenhang mit dem Postulat 1999/202 der CVP/EVP-Fraktion vom 14. Oktober 1999 und im Hinblick darauf, dass der bewilligte Projektierungskredit für eine Teilsanierung (Gebäudehülle, Energiezentralen) der bestehenden Liegenschaft an der Hammerstrasse in Liestal gemäss Dekret zum Finanzhaushaltgesetz, Artikel 6, Absatz 3 nach fünf Jahren ohne Beanspruchung verfällt - dies war im September 2004 der Fall - wurden in den Jahren 2002/2003 alternative Lösungen ausgearbeitet, welche dem Regierungsrat mit RRB Nr. 785 vom 20. Mai 2003 zum Beschluss vorgelegt wurden.

Die erarbeiteten Grundlagen wurden vom Hochbauamt auf einen vergleichbaren Projektstand gebracht. Basis aller nachfolgend beschriebenen Varianten bildete ein überarbeitetes, vorgegebenes Raumprogramm. Nicht berücksichtigt wurden die Autoabstellräume und Nebennutzflächen, in der Annahme, dass bei jeder Lösungsvariante in etwa ein ähnlich grosser Kostenblock dadurch entsteht. Die Vorprojektstudien und Kostenberechnungen wurden durch Dritte erarbeitet. Die Hauptnutzflächen bewegen sich je nach Variante in der Grössenordnung von 1'450 m² bis 1'766 m². Analog sind auch bei den Nettonutzflächen Abweichungen, welche sich ebenfalls aus der Geometrie, Lage und Eigenart des Objektes ergeben.

Bei den Lösungsvarianten wurde unterschieden zwischen durch den Kanton Basel-Landschaft zu realisierende Bauvorhaben (Investitionsprojekte) und Mietvarianten (Dritte). Die nachfolgend aufgezeigten jährlich wiederkehrenden Folgekosten beinhalten die Abschreibung, Verzinsung, den baulichen Unterhalt sowie die betrieblichen Nebenkosten zu diesem Zeitpunkt.

Investitionsprojekte Kanton Basel-Landschaft

a) Teilsanierung des bestehenden Labors; ohne Modernisierung der Labors

Das bestehende Gebäude wird entsprechend den Absichten der LRV 1998/239 saniert. Insbesondere die Gebäudehülle sowie Teile der technischen Anlagen werden auf einen neuwertigen Stand gebracht. Im Innern des Gebäudes wird ein Lift eingebaut. Die Innenräume werden weder erneuert noch renoviert. Die bestehenden Laboreinrichtungen werden geringfügig modifiziert. Gemäss dem heutigen Wissensstand ist auf Grund von verschärften Brandschutzvorschriften diese Variante kaum bewilligungsfähig.

Anlagekosten (Index 01.04.2002) Kostengenauigkeit +/- 20 %	CHF	9'660'000.--
Jährlich wiederkehrende Folgekosten (Abschreibung über 40 Jahre)	CHF	882'000.--

b) Gesamtanierung des bestehenden Labors; mit Modernisierung der Labors

Das bestehende Gebäude wird entsprechend den Absichten der LRV 1998/239 saniert (vgl. Lösungsvariante a). Zusätzlich werden die Innenräume einer umfassenden Erneuerung unterzogen. Die Vorschriften des technischen und baulichen Brandschutzes werden mit entsprechenden Massnahmen eingehalten. Die bestehenden Laboreinrichtungen weisen zum Zeitpunkt der Studien noch eine Lebenserwartung von 10 Jahren auf. Im Zuge des technischen Fortschrittes haben sich die Anforderungen an Laboreinrichtungen geändert, so dass der vollständige Ersatz der Einrichtungen in absehbarer Zukunft ansteht. Diese Variante berücksichtigt den vollständigen Ersatz der Laboreinrichtungen. Es werden Laborfazilitäten hergerichtet, welche zeitgemässen Laborbaugrundsätzen genügen und dem Stand der Technik entsprechen.

Anlagekosten (Index 01.04.2002) Kostengenauigkeit +/- 20 %	CHF	15'580'000.--
Jährlich wiederkehrende Folgekosten (Abschreibung über 40 Jahre)	CHF	1'262'000.--
Nettogeschossflächen (analog Mietflächen)	m2	1'940

c) Neubau eines Kantonslabors auf dem Areal Hammerstrasse Liestal

Auf dem bestehenden Grundstück wird ein Neubau zur Abdeckung der räumlichen Bedürfnisse des Kantonalen Laboratoriums erstellt. Das bestehende Gebäude wird nach Bezug des Neubaus abgebrochen. Die Zufahrt und die Parkierung auf dem Grundstück sind neu zu erstellen.

Anlagekosten (Index 01.04.2002) Kostengenauigkeit +/- 20 %	CHF	16'200'000.--
Jährlich wiederkehrende Folgekosten (Abschreibung über 40 Jahre)	CHF	1'303'000.--
Nettogeschossflächen (analog Mietflächen)	m2	1'940

Mietvarianten

d) Überbauung "futuro", Gräubern Liestal

In der von der Basellandschaftlichen Gebäudeversicherung geplanten Überbauung am Stadtrand von Liestal können zusammenhängende Räumlichkeiten über zwei Geschosse für die Bedürfnisse des Kantonalen Laboratoriums zur Verfügung gestellt werden. Der Gebäudeeigentümer hat sich bereit erklärt, neben dem Grundausbau auch den Mieterausbau zu finanzieren. Dem Kanton entstehen somit keine Investitionskosten, die Abzahlung des vorfinanzierten Mieterausbaus erfolgt mit einer Abzahlungsfrist von 15 Jahren über den Mietpreis.

Anlagekosten		keine
Jährlich wiederkehrende Folgekosten inkl. Grundmiete und Amortisation Mieterausbau über 15 Jahre (Mieterausbau: CHF 5'542'000.--, +/- 20%)	CHF	1'109'000.--
Folgekosten nach Rückzahlung des Mieterausbaus (ab 16. Jahr)	CHF	538'000.--
Gemietete Flächen	m ²	1'850

e) Techcenter, Kägen Reinach

Im bereits erstellten Laborgebäude der Firma Glanzmann AG können im Erdgeschoss Räumlichkeiten für die Bedürfnisse des Kantonalen Laboratoriums zur Verfügung gestellt werden. Der Gebäudeeigentümer hat sich ebenfalls bereit erklärt, neben dem Grundausbau den Mieterausbau zu finanzieren. Dem Kanton entstehen somit keine Investitionskosten, die Abzahlung des vorfinanzierten Mieterausbaus erfolgt mit vereinbarten Abzahlungsfristen über den Mietpreis.

Anlagekosten		keine
Jährlich wiederkehrende Folgekosten inkl. Grundmiete und Amortisation Mieterausbau über 15 Jahre (Mieterausbau: CHF 6'432'000.--, +/- 20%)	CHF	1'227'000.--
Folgekosten nach Rückzahlung des Mieterausbaus (ab 16. Jahr)	CHF	539'000.--
Gemietete Flächen	m ²	2'304

4. Die gewählte Lösung

4.1 Ersatzbeschaffung

Von den beiden Sanierungsvarianten a) und b) betrachtet die Bau- und Umweltschutzdirektion die Variante b) grundsätzlich als strategisch sinnvoller. Durch den gleichzeitigen Einbau von neuen Laboreinrichtungen neuester Technologie sowie einer umfassenden Sanierung der Räumlichkeiten im Innern soll eine zeitgemässe Laborinfrastruktur für die nächsten 20 bis 25 Jahre geschaffen werden, um so höchstens Instandhaltungskosten verursacht. Eine Totalsanierung- oder Neubaulösung ermöglicht auch den Einbau modernster Labortechnik, welche hochflexible Raumlösungen bietet und eine rasche und kostengünstige Umstellung von Layouts ermöglicht.

Der aktuelle Finanzplan Hochbauten für die Jahre 2004 bis 2013 zeigt auf, dass unter der Annahme, dass dem Hochbauamt für die nächsten Jahre konstante Nettoinvestitionen im Rahmen der Vorjahre zur Verfügung stehen, nicht alle angemeldeten Projekte realisiert werden können. Die Finanzierung eines Bauprojekts für das Kantonale Laboratorium in der Grössenordnung von gegen CHF 16,0 Mio. (Varianten b und c) ist gemäss dieser Erkenntnis nicht sichergestellt.

Andererseits besteht Handlungsbedarf. Ohne eine Sanierung- bzw. Alternativlösung muss bei einer Weiterführung des Betriebs in der bestehenden Struktur zur Aufrechterhaltung der Funktionstauglichkeit auf längerer Sicht mit unverhältnismässig grossen Kosten, verteilt auf jährliche Tranchen, für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmassnahmen gerechnet werden. Mit diesen Aufwendungen werden aber weder betriebliche noch qualitative Verbesserungen des heutigen Zustandes erreicht. Die Laborfazilitäten bleiben auf einem Standard, der nicht mehr zeitgemäss ist.

Eine Mietervariante könnte unabhängig der Entwicklung der Investitionskosten des Kantons Basel-Landschaft realisiert werden, diese belastet vollumfänglich die Laufende Rechnung. Der Va-

riantenvergleich zeigt auf, dass die jährlich wiederkehrenden Folgekosten der Mietvarianten mit denjenigen der Investitionsprojekte vergleichbar sind, im Gegenteil diese sogar unterschreiten.

Von den beiden Mietvarianten überwiegen die Vorteile der Variante d) in der Überbauung "futuro" in den Gräubern Liestal. Obwohl das Techcenter in Reinach eine tiefere Grundmiete (enthält auch weniger Leistungen) verrechnet, fallen die Mietkosten höher aus als im Projekt "futuro". Dies ist zurückzuführen auf die Tatsache, dass bedingt durch die Grundrissorganisation als Folge der vorgegebenen Gebäudeform mehr Nettonutzflächen (vorallem Verkehrsflächen) für die Unterbringung des geforderten Raumprogrammes gemietet werden müssen.

Die Realisierungsdauer einer Mietlösung ist gegenüber der eigenen Realisierung durch den Kanton interessant, der Standort "futuro" könnte im Herbst 2008 bereits bezogen werden. Der Standort in den Gräubern zeichnet sich durch Kundenfreundlichkeit (Anbindung an den Öffentlichen Verkehr sowie genügend Parkplätze) aus und liegt geografisch zentral im Kantonsgebiet.

In der Liegenschaft an der Hammerstrasse in Liestal ist in einem Personenschutzraum provisorisch ein AC-Labor eingerichtet, welches im Ereignisfall vom Bund betrieben wurde. Das neue Konzept der Armee XXI sieht eine Regionalisierung dieses Bereiches vor, das AC-Labor Basel-Landschaft wird aufgegeben, es ist kein Ersatz erforderlich. Neben dem ABC-Abwehr Bat der Armee mit zwei mobilen Einrichtungen wird zukünftig zur Erfüllung des Auftrages auf bisher bestehende, gut ausgerüstete, stationäre AC-Labors der Kantone zurückgegriffen. Insgesamt werden schweizweit noch acht AC-Labors benötigt.

Gestützt auf die Variantenanalyse entscheidet der Regierungsrat mit RRB Nr. 785 vom 20. Mai 2003 die Variante in der Überbauung "futuro" der Basellandschaftlichen Gebäudeversicherung weiter zu verfolgen. Die Bau- und Umweltschuttdirektion vertreten durch das Hochbauamt wurde ermächtigt, Vertragsverhandlungen mit dem Eigentümer der Überbauung "futuro" Liestal zu führen und den Verkauf der Liegenschaft an der Hammerstrasse in Liestal zu initiieren. Dazu ist eine Landratsvorlage zur Umwidmung der Parzelle in das Finanzvermögen und zur Genehmigung der Mietlösung für die Ersatzbeschaffung von modernen Laborraumressourcen auszuarbeiten.

4.2 Verwertung der Liegenschaft bestehendes Kantonslaboratorium

Bei einer Verwertung der Liegenschaften Hammerstrasse 25/25a, Liestal, durch Dritte, muss von einem Rückbau und der Entsorgung des Laborgebäudes ausgegangen werden. Die geschätzten Rückbau- und Entsorgungskosten für das Laborgebäude betragen laut Schätzungen des Hochbauamtes rund CHF 1'070'000.--.

Unter der Annahme, das sanierte Gewerbeareal/Parzelle 91, GB Liestal, im Halte von 5327 m² könnte aufgrund von vergleichbaren Handänderungen zu CHF 500.--/m² somit total ausmachend CHF 2'663'500.-- an Dritte veräussert werden, resultiert nach Abzug der Rückbau- und Entsorgungskosten noch ein Nettoerlös von ca. CHF 1'593'500.-- oder rund 1.6 Mio. Franken.

Gesetzt den Fall, die Parzelle 91, GB Liestal, würde von der heute rechtskräftigen Gewerbezone einer Wohn- und Geschäftszone mit einer Nutzungsziffer von 0.7 zugewiesen, dürfte mutmasslich mit einem höheren Erlös und einer grösseren Nachfrage von Bauland in dieser Nutzungsart kalkuliert werden.

Es ist vorgesehen, nach der Umwidmung das Areal an Dritte zu veräussern oder im Baurecht abzugeben. Für die Projektierung, die Erstellung eines Rückbau- und Entsorgungskonzeptes und die Ausschreibung der Massnahmen wird ein Projektierungskredit von CHF 50'000.-- beantragt.

5. Einmietung und Ausbauprojekt

5.1 Bauprojekt "futuro" der BGV

Die im Besitz der Basellandschaftlichen Gebäudeversicherung (BGV) befindliche Parzelle Nr. 6101 liegt am Rande der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Liestal, im Stadtteil "Altmarkt", einer zur Altstadt höher gelegenen "Terrasse" des Frenketals.

Der Eisenbahndamm der SBB-Linie und das Trasse der Waldenburgerbahn nach Osten, die Gräubernstrasse und eine zur Frenke hin steil abfallende Böschung nach Westen, begrenzen und isolieren die Parzelle von der unmittelbaren Umgebung. Zwischen dem Gewerbegebiet an der Frenke und dem Wohnquartier jenseits der Waldenburgerstrasse eingekeilt, jedoch von beiden Stadtteilen durch Verkehrsschneisen und natürliche Zäsuren abgetrennt, konnte das Gelände seine landwirtschaftliche Nutzung bis heute erhalten. Von der Stadt aus kommend bildet die Parzelle somit den Übergang zur noch intakten Felderlandschaft, die Liestal von Bubendorf trennt.

Das Dienstleistungs- und Kompetenzzentrum "futuro" besteht aus 7 dreigeschossigen Gebäudeteilen, welche über Innenhöfe, die in der Wiese eingeschnitten sind, belichtet werden. Lediglich die zweigeschossigen Eingangspavillons der unterschiedlichen Einheiten, die als überdimensionierte Werbetafeln dienen, sind oberirdisch angeordnet. Mit diesem städtebaulichen Konzept kann die ursprüngliche Offenheit des Geländes bewahrt werden: Landschaftsraum und städtischer Raum überlagern sich an den Stadträndern, gehen ineinander über und schaffen eine neue Form der Urbanität, die aus dem Einklang mit der Umgebung und durch Nachzeichnung der Landschaft entsteht. Die im Kubus eingeschnittenen Atrien (Innenhöfe) sind meist 250 m² gross und weisen Breiten von ca. 11 m auf. Geschosshöhe, verglaste Pfosten-Riegel-Elemente bilden die Fassade gegen die Atrien. Die einzelnen Elemente sind unterschiedlich breit und werden in jedem Geschoss individuell eingeteilt. Die vier verwendeten Achsmasse der Fassadenkonstruktion erlauben eine hohe Flexibilität bei der inneren Raumteilung und schaffen ein abwechslungsreiches Fassadenmuster. Obwohl für die Zu- und Abluft der Räume nicht notwendig, sind Fenster zum Öffnen trotzdem vorgesehen worden. Für das ganze Projekt wird der Minerogie-Standard als Ziel vorgegeben.

Die Fremdvermietungen ordnen sich je nach Grösse, auf ein oder zwei Ebenen, um einen oder mehrere verglaste Innenhöfe herum. Durchlässigkeit, Blickbeziehungen innerhalb des Gebäudes werden angestrebt und auch visuelle Bewegungen sollen wahrgenommen werden. Einfache architektonische Gestaltungselemente prägen den Innenraum. Die vorgesehene Stahlbetonkonstruktion wird sichtbar belassen, Stützen und tragende Wände werden nicht verkleidet.

5.2 Raumprogramm

Raumnutzung	Nettoflächen m2
1. Labor-, Laborhilfsräume	871
<i>Labor gross:</i> - Trinkwasser - Elemente Vorbereitung - Mikrobiologie 1 - Extraktion 1, 2 - Instrumente 1, 2 - Vitamin - Spielwaren	572
<i>Labor mittel, klein:</i> - Mikrobiologie 2, 3 - PCR	111
<i>Hilfsräume:</i> - Lager - Kühlzelle - Proben - Mikroskopie - Autoklav - Werkstatt - Degustation - Chemikalien - Lösungsmittel - Entsorgung - Mahlen - Textil - Verbrennung	188
2. Büro-, Bürohilfsräume	275
- Büros - Sekretariat - Sitzung - Kopierraum - Ablage / Archiv	
3. Sozialräume	125
- Garderoben - WC/Duschen - Aufenthalt	
4. Technikräume	265
- Lüftungs-/Sanitärzentrale - EDV - Abwasserneutralisation - Gammamessung	
Total Kantonslaboratorium	1536

5.3 Bau- und Haustechnikkonzept (Mieterausbau)

Das Baukonzept des Mieterausbaus ist auf hohe Flexibilität bei möglichst einfacher und wirtschaftlicher Ausführung angelegt. Geschossweise, gruppiert um einen grossen Lichthof werden unterschiedliche Nutzungen über zwei Geschosse eingerichtet. In der Ebene -1 sind vorwiegend Labors, der Empfang mit Sekretariat, Garderoben, Aufenthalt/Bibliothek, Nebenräume und die Büros untergebracht. Die Ebene -2 wird fast ausschliesslich mit Labors, Hilfs- und Nebenräume belegt sein. Innen sind alle Räume hell eingerichtet, die Installationen werden in den Räumen sichtbar, getrennt von der Baustruktur geführt, der technische Charakter eines Laborgebäudes wird als Gestaltungsleitlinie vorgegeben.

Das Haustechnikkonzept ist auf hohe Funktionalität und Anpassbarkeit ausgelegt. Die Technikzentralen sind im Untergeschoss, d.h. im Bereich der Autoeinstellhalle angeordnet, einzig die Abluftventilatoren sind auf dem Dach platziert. Die beiden Stockwerke des Kantonslabors werden von der Zentrale in der Ebene -3 über vertikale Schächte erschlossen, die Kanal- und Rohrführung in den einzelnen Räumen erfolgt vorwiegend horizontal an der Decke des jeweiligen Geschosses. Diese Verteilungen werden offen, sichtbar und geordnet installiert, wodurch eine hohe Flexibilität gewährleistet wird. Die Medienzuführung inkl. Elektroversorgung zu den Arbeitsplätzen erfolgt von der Decke her. Die Kapellen in den Labors sind als Umluftkapellen (Workstation) vorgesehen, so dass geringere Luftwechsel gegenüber heute möglich sind. Über ein integriertes Filtersystem in den Workstation können die Schadstoffe direkt an der Quelle zurückgehalten und entsorgt werden.

Insgesamt wird das Ziel verfolgt, eine möglichst einfache und für zukünftige Nutzungen offene haustechnische Installation vorzusehen. Auf diese Weise wird eine hohe Ökonomie und Funktionalität der Massnahme sichergestellt.

5.4 Ökologie und Energie

Im Sinne des bereits durch das Bauprojekt vorgegebenen Minergiestandards werden auch die Labor- und betriebsspezifischen Anlagen und Einrichtungen so disponiert und dimensioniert, dass sie den Bedingungen des nachhaltigen Bauens und des Minergie-Standards entsprechen.

Lüftungsanlagen:

Anstelle von herkömmlichen Laborkapellen werden sogenannte "Workstations" eingesetzt. Die Abluftmenge (und somit der Energieverbrauch) liegt bei einer Workstation rund 60 % tiefer als bei einer normalen Abluftkapelle (Sicherheitsabzug). Sämtliche Anlagen der Laborlüftung sind bedarfsabhängig geregelt und mit Einrichtungen zur Wärmerückgewinnung ausgerüstet.

Baumaterialien:

Die Vorgaben des Hochbauamtes betr. Ökologie und Einsatz von umweltschonenden Baumaterialien werden berücksichtigt.

Entsorgung:

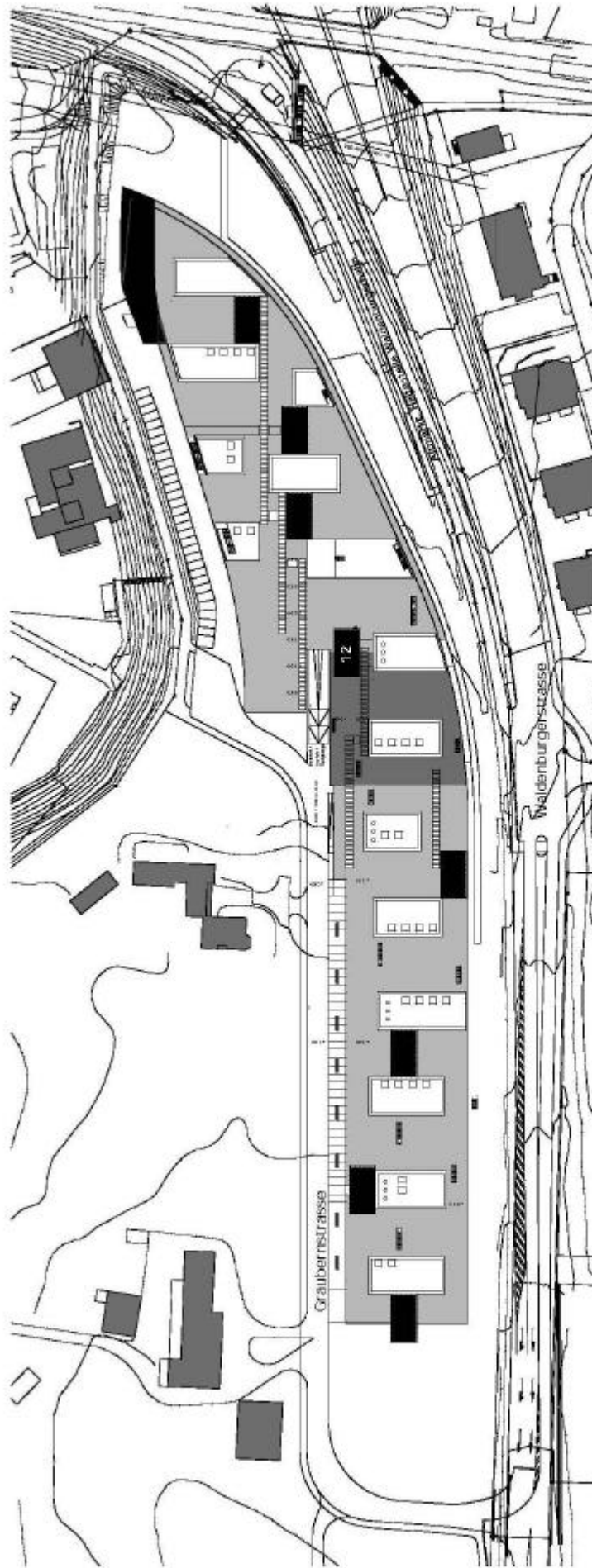
Die Entsorgung von festem, flüssigem und flüchtigem Abfall erfolgt gemäss aktuellem Konzept, das in der Qualitätssicherung nach EN/ISO 17025 geregelt ist.

Feste Abfälle:

Hauskehricht	Durch den Hauswart, nach Weisungen des Hochbauamtes, separate Sammelbehälter und Wiederverwertung wenn möglich
Mikrobiologie	Abfälle sterilisieren, danach in den Hauskehricht
Chemie	Chemikalien-Entsorgung durch Furler AG Gebinde und Flaschenglas retour an Hersteller oder über kommunale Glassammelstelle
Flüssige Abfälle:	
Lösungsmittel	Trennen in halogenierte und nicht halogenierte sowie Schwermetallabfälle, Entsorgung durch Furler AG
Flüssigkeiten kanalisierbar/nicht kanalisierbar	
	Zurzeit: Trennung ist Aufgabe der SachbearbeiterInnen Futuro: Sammelbecken mit pH-Wert Überwachung, wenn nötig Neutralisierungsanlage mit Alarm.
Flüchtige Abfälle:	Zurzeit: mit Kapellenabluft über Dach Futuro: Chemie in Workstation absorbiert durch Aktivkohle

5.5 Pläne Einmietung

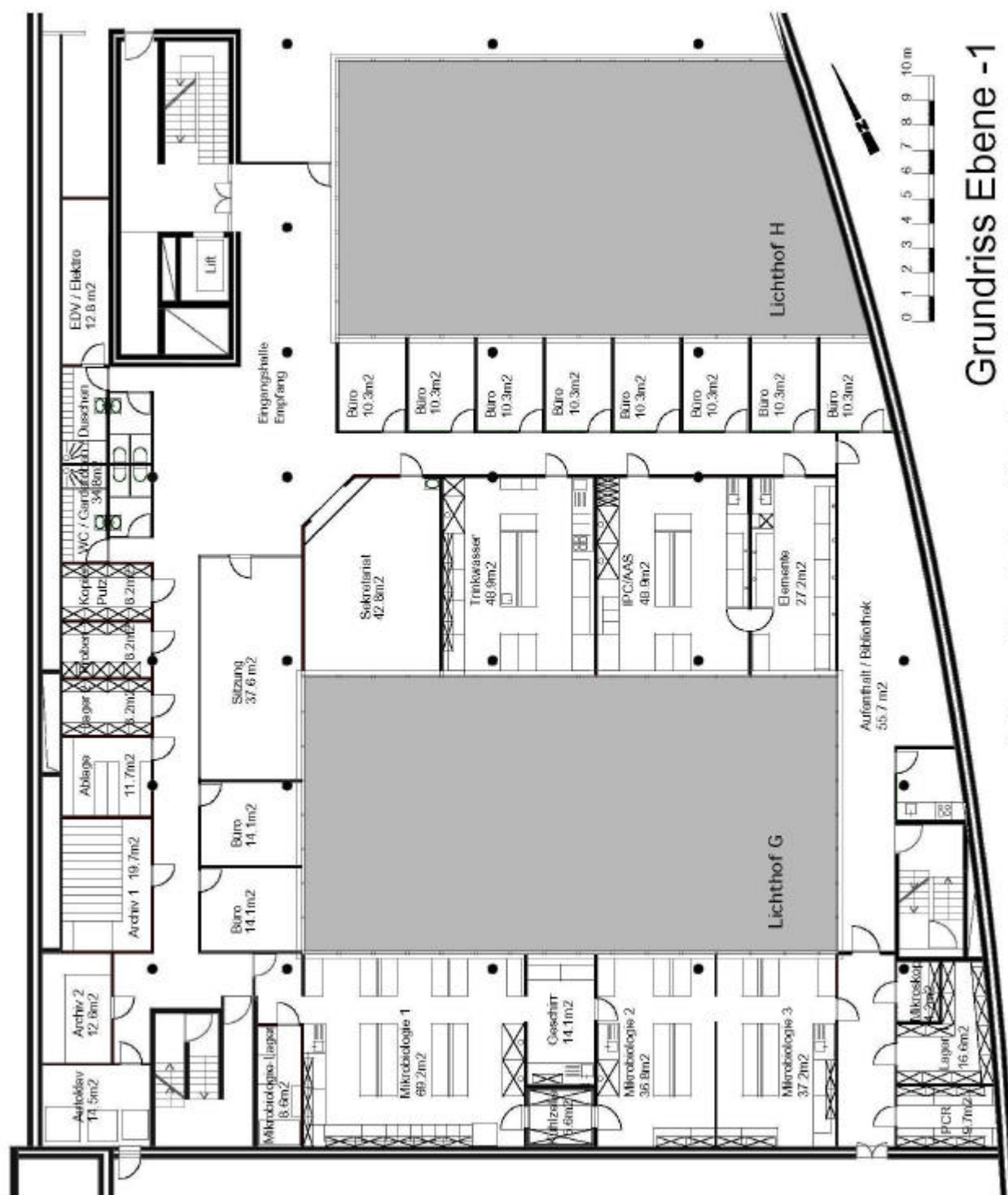
- Situation
- Grundriss Ebene -1
- Grundriss Ebene -2
- Schnitt und Ansicht



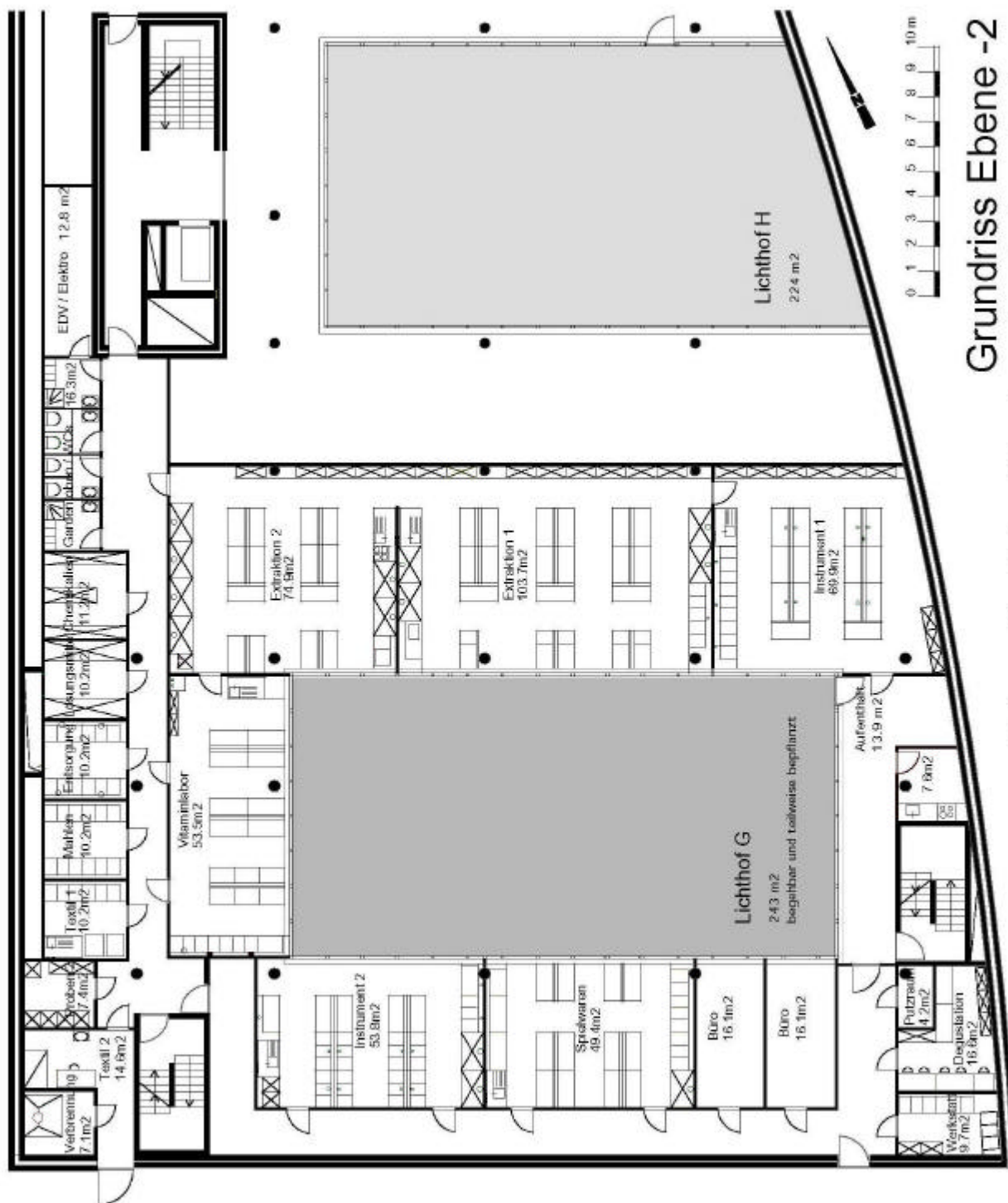
0 5 10 20 30 40 50 m

Situation

futuro liestal Kantonales Laboratorium



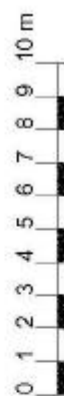
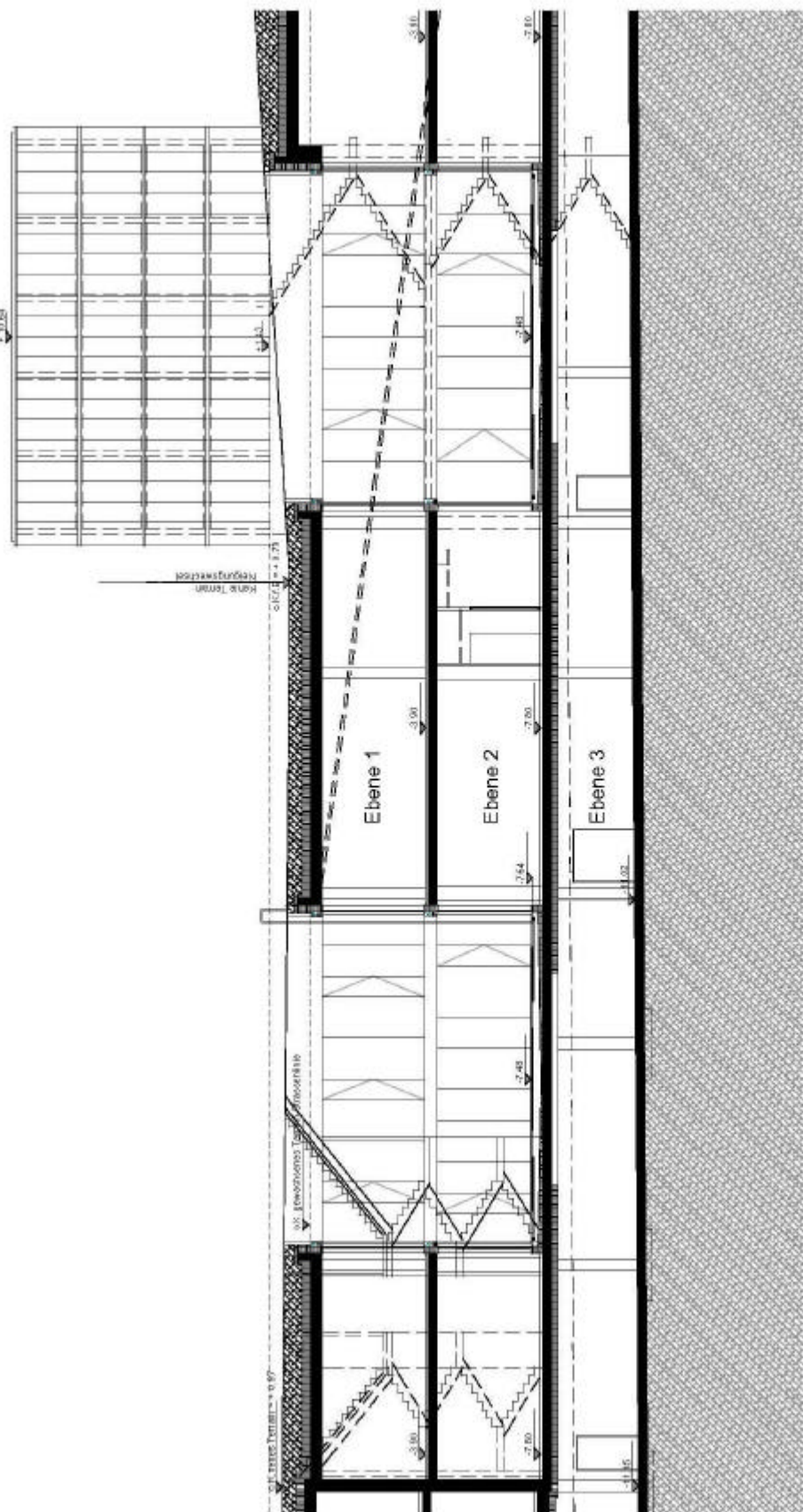
Grundriss Ebene -1
futura liestal Kantonales Laboratorium



Grundriss Ebene -2

futuro liestal Kantonales Laboratorium

Einseitig Endknotenansicht
 Position 12
 Abschnitt 12



Schnitt

futuro liestal Kantonales Laboratorium

6. Termine

Ab dem Zeitpunkt der Rechtskräftigerklärung des Landratsbeschlusses werden für die Ausführungsvorbereitung und Realisierung ca. 2 ¾ Jahre benötigt.

Jahre	1	2	3	4
Landrat/BPK				
Ausführungsplanung				
Realisierung				

7. Kosten und Finanzierung

7.1 Mietkosten

Gemäss Geschäftsmietvertrag setzt sich der jährliche Netto-Mietzins aus der Grundmiete für Gewerberäume core + shell, Technikräume, Autoabstellplätze, der Amortisation des Mieterausbaus in 15 gleich hohen, jährlichen Amortisationszahlungen und der Verzinsung des Mieterausbaus zusammen.

Grundmiete

Gemäss Geschäftsmietvertrag beträgt der jährliche Netto-Mietzins:

- Gewerberäume core + shell	CHF 394'822.--
- Technikräume	CHF 23'900.--
- Autoabstellplätze	<u>CHF 40'200.--</u>
Total Grundmiete jährlich (core + shell)	CHF 458'922.--

=====

Preisbasis für die Grundmiete core + shell ist der Landesindex der Konsumentenpreise, Stand bei Mietbeginn (Basis, Mai 2000 = 100 Punkte).

Mieterausbau

Gemäss detaillierter Kostenberechnung für den Mieterausbau der Räume für die Bedürfnisse des Kantonslaboratorium wird folgendes Budget kalkuliert (Kostengenauigkeit +/- 10%):

BKP 2	Gebäude	CHF 1'911'100.--
BKP 3	Betriebseinrichtungen	CHF 2'508'900.--
BKP 5	Baunebenkosten	<u>CHF 1'205'000.--</u>
	Total Projekt Mieterausbau	CHF 5'625'000.--
	Reserve Mieter	CHF 280'000.--
	Total Kostenbudget Mieterausbau	CHF 5'905'000.--

=====

Kantonslaboratorium Mietkosten

(Verzinsung gemäss Zinssatz BLKB für 1. Hypotheken auf Geschäftsliegenschaften)

- Grundmiete core + shell	CHF 458'922.--
- Amortisation Mieterausbau (jährlich, über 15 Jahre)	CHF 393'667.--
- Verzinsung (Berechnung per 1.7.2005, zu 3 ¾%)	<u>CHF 221'438.--</u>

Total Miete Kantonslaboratorium, Jahr 1 von CHF
1'074'027.--
und gestaffelt reduzierend bis ins Jahr 15 auf CHF 867'351.--
=====

Nach der Leistung sämtlicher Amortisationszahlungen entfällt ebenfalls die Verzinsung des Mieterausbaus d.h. die Amortisation des Mieterausbaus ist gemäss Mietvertrag in 15 gleich grossen Tranchen von CHF 393'667.-- zu leisten, die Verzinsung reduziert sich von CHF 221'438.-- im ersten Jahr stufenweise auf CHF 0.- nach 15 Jahren. Ab dem 16. Jahr fallen jährlich nur noch die Kosten für die Grundmiete core + shell im Betrag von CHF 458'922.-- an.

Total Miete Kantonslaboratorium jährlich, Jahr 16-35 CHF 458'922.--
=====

7.2 Einmalige Investitionskosten

Für die Ausrüstung der Räume mit Mobiliar, Kleininventar, Telefonie und EDV-Komponenten wird folgender Einrichtungskredit gemäss Auflistung benötigt:

- Telefonie, EDV-Komponenten	CHF 180'000.--
- Abwasserneutralisation	CHF 165'000.--
- Mobiliar, Kleininventar	CHF 290'000.--
- Umzugskosten, diverses	<u>CHF 40'000.--</u>

Total Einrichtungskredit CHF 675'000.--
=====

Preisbasis für den Mieterausbau und die einmaligen Investitionskosten bildet der Zürcher Baukostenindex April 2005, resp. für den verbleibenden Amortisationsbetrag der jeweils gültige variable Zinssatz der Basellandschaftlichen Kantonalbank für 1. Hypotheken auf Geschäftsliegenschaften.

7.3 Beiträge Dritter

Es sind keine Beiträge Dritter zu erwarten. Planung, Bereitstellung von räumlichen Ressourcen und Fazilitäten für Kantonale Laboratorien sind einzig Sache des Kantons.

7.4 Folgekosten

Betriebliche Folgekosten (Personalkosten, Erträge, Einsparungen)

Mit der Ersatzbeschaffung ergibt sich weder eine Änderung des Leistungsauftrages noch der Aufgabe für das Kantonale Laboratorium (KL). Ebenfalls erfolgt kein Wachstum der Nutzflächen, es ist auch nicht mit einer Veränderung des betrieblich notwendige Personalbestandes zu rechnen.

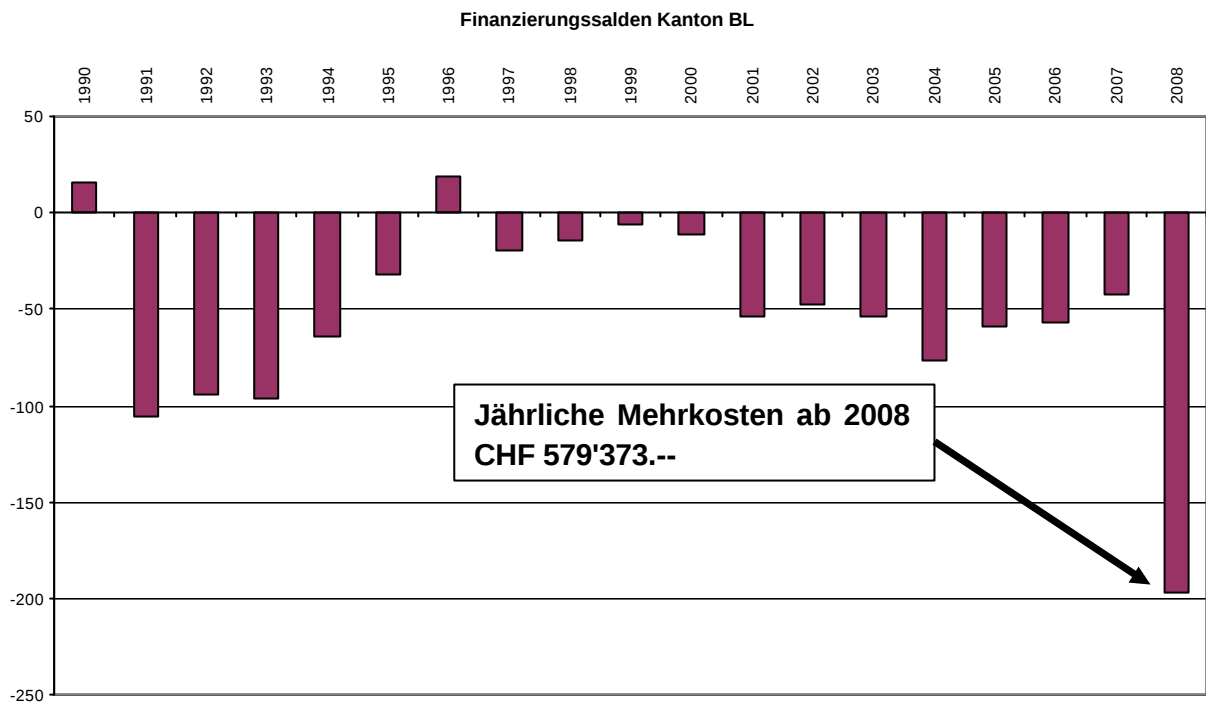
Bauliche Folgekosten (Energie, Wartung, Unterhalt)

Durch die Verlegung des KL ins Objekt "futuro" der BGV wird eine bestehende Nutzung aufgehoben bzw. eliminiert. Der zusätzliche Aufwand für Wartung, Unterhalt wird sich durch die bisherige minimale Instandhaltung (Sofortmassnahmen bei Versagen von Komponenten) der Baustruktur und Gebäudetechnik nach Verwirklichung der Ersatzbeschaffung mindestens neutralisieren durch den Wegfall dieser Folgekosten am alten Standort. Im Gegenteil, durch die zweckmässigeren Laboreinrichtungen, die gesetzes- und zeitgerechte Gebäudehülle resultiert eine Aufwandreduktion durch geringere Energiekosten gegenüber dem heutigen Zustand.

Wird das Kantonale Laboratorium nicht verlegt, so sind am alten Standort jährlich grössere Sanierungsschritte in die bauliche Infrastruktur in der Grössenordnung von ca. CHF 9 Mio. auszulösen. Dringend steht der Ersatz der Energiezentrale an. Die zuständigen Instanzen haben die bestehende Wärmeerzeugung seit langem abgesprochen. Im Weiteren ist der Ersatz der Gebäudehülle aus gesetzlicher und baulicher Sicht vorzunehmen. Diese Massnahmen waren bereits in der Vorlage 1998/23 beantragt und durch den Landrat bewilligt.

Ebenfalls sind umfassende Asbestsanierungen notwendig, die zwangsläufig zu einer Erneuerung des Innenausbaus und der Laboreinrichtungen führen. Laboreinrichtungen, die notabene mittlerweile das Ende ihrer Gebrauchstauglichkeit erreicht haben. Diese Massnahmen führen zu weiteren Investitionen von CHF 4 bis 6 Mio.

Auswirkungen auf den Finanzplan des Kantons Basel-Landschaft



Quelle: Entwicklung Finanzplan.xls / Grafik_Beilage1_lprog.xls

Kalkulationsschema der jährlich wiederkehrenden Folgekosten (laufende Rechnung)

- Entlastung Abschreibung best. Liegenschaft durch Verkaufserlös,
CHF 1.6 Mio. über 35 Jahre - CHF 45'714.--
- Mietzins core + shell bei einer Lebensdauer von 35 Jahren CHF 458'922.--
(Mietvertrag: 15 Jahre fest, Optionen 2 x 5 und 10 Jahre)
- Amortisation Mieterausbau (CHF 5'905'000.00, über 15 Jahre) CHF 168'714.--
1.-15. Jahr CHF 393'667.--
16.-35. Jahr Abschreibung entfällt
umgerechnet auf 35 Jahre
- Verzinsung (1.7.2005 zu 3 ¾%) CHF 47'451.--
0.5 des Budgets Mieterausbau über 15 Jahre,
umgerechnet auf 35 Jahre (Budget CHF 5'905'000.--)
- Unterhalts- und Gebäudekosten CHF 0.--
(keine Veränderung gegenüber bisherigen Instandhaltungskosten)
- Betriebskosten - CHF 50'000.--
(geringere Energiekosten, gleiche Personal- und Sach-
ressourcen wie heute)

Total jährliche Folgekosten Mietlösung

CHF 579'373.--
=====

Falls keine Ersatzvornahme erfolgt, ist in einem ersten Schritt mit insgesamt ca. CHF 9 Mio. Sanierungs- und Instandsetzungskosten, in einem zweiten Schritt mit ca. CHF 4 Mio. für weitere Sanierungen und Erneuerungen der Laboreinrichtungen zu rechnen.

Mit den dadurch resultierenden jährlich wiederkehrenden Folgekosten ist die Funktions- und Gebrauchstauglichkeit für weitere 35 Jahre der heutigen Anlage garantiert. Wesentliche Verbesserungen in Bezug auf moderne Labortechnik und Nutzungsflexibilität für veränderte Bedürfnisse finden nicht statt.

Diese Investition verursacht kalkulatorische jährliche Folgekosten in der Grösse von:

- Kalkulatorische Abschreibungen bei einer Lebensdauer von 35 Jahren	CHF 371'428.--
- Kalkulatorische Zinskosten 5% auf 0.5 des Investitionsvolumens	CHF 325'000.--
- Unterhalts- und Gebäudenebenkosten (keine Veränderung gegenüber bisherigen minimalen Instandhaltungskosten)	CHF 0.--
- Betriebskosten (geringere Energiekosten)	- CHF 40'000.--
Total jährliche Folgekosten Sanierungslösung	CHF 656'400.-- =====

Gegenüberstellung Variante "futuro" gegenüber der Variante
"Verbleib am bisherigen Standort" (Sanierungslösung):

Total jährliche Folgekosten Projekt Einmietung	CHF 579'373.--
Total jährliche Folgekosten Sanierung und Instandsetzung Liegenschaft Hammerstrasse 25 (Gewährleistung Gebrauchstauglichkeit)	- CHF 656'400.--
Jährliche Minderkosten bei Einmietungslösung gegenüber einer Lösung am bisherigen Standort	- CHF 77'027.-- =====

8. Parlamentarische Vorstösse

8.1 Parlamentarische Vorstösse

Die diversen parlamentarischen Vorstösse betreffend Fragen von möglichen Dienststellenzusammenlegungen, sei dies beschränkt auf den Kanton Basel-Landschaft, sei dies ausgedehnt auf das Amt für Umweltschutz und Energie (AUE) von Basel-Stadt haben keinen Einfluss auf diese Vorlage. Diese Vorstösse werden separat behandelt und die vorliegende Vorlage hat keine präjudizielle Wirkung auf solche Untersuchungen.

Einzig eine Zusammenlegung der Laboreinrichtungen des AUE BL und des Kantonalen Laboratoriums (KL) resp. die Integration der Umweltanalytik in die Analytik des KL, gemäss Überprüfungsauftrag des Postulates 1999/202 der CVP/EVP-Fraktion vom 14. Oktober 1999, hätte einen Einfluss auf das Raumprogramm und die Ausrüstung des KL.

Gestützt auf eine Überprüfung und Untersuchung dieses Auftrages beschliesst der Regierungsrat mit Entscheid Nr. 536 vom 9. März 2004 auf eine Zusammenlegung zu verzichten. Der Beschluss Ziffer 4 gemäss RRB Nr. 536 vom 9. März 2004, welcher die BUD und VSD beauftragt die organisatorische Zusammenlegung der Dienststellen AUE, LHA und Kantonslaboratorium sowie die Verlegung in das "futuro" der BGV zu prüfen, wird zurückgestellt. Vorgängig ist zuerst die Zusammenlegung der Ämter für Umweltschutz und Energie von BS und BL zu prüfen und darüber zu befinden.

Analog verhält es sich mit dem Postulat 2004/317 von Georges Thüring: "Zusammenlegung der Kantonalen Laboratorien", das ebenfalls zur Überprüfung auffordert, welche Tätigkeiten in einem Kantonalen Laboratorium konzentriert und welche eigenständig bleiben müssen.

Andererseits besteht, wie unter Abschnitt 3. "Begründung" dargelegt, erhöhte Dringlichkeit betreffend des Entscheides der weiteren Projektstrategie bezüglich Herrichten von gesetzeskonformen- und funktionstauglichen Raumressourcen bevor massive Mittel in die Liegenschaft des Kantonalen Laboratoriums für die Instandsetzung und Aufrechterhaltung des heutigen Betriebes gesteckt werden.

8.2 Postulat 1999/202 der CVP/EVP-Fraktion

Das Kantonale Laboratorium (KL) ist seit 1991 im ehemaligen Ciba-Geigy Laborgebäude an der Hammerstrasse 25 in Liestal untergebracht. Am 16. September 1999 genehmigte der Landrat mit der Vorlage 1998/239 den Erwerb der Liegenschaft und ein Projektierungskredit für die Sanierung von Haustechnik und Gebäudehülle. Der Erwerb wurde vollzogen, hingegen die Ausarbeitung einer Baukreditvorlage über das Sanierungskonzept wurde nach der Einreichung des Postulates 1999/202 der CVP/EVP-Fraktion vom 14. Oktober 1999 durch die Bau- und Umweltschutzdirektion (BUD) sistiert.

In diesem Postulat wird die Überprüfung des Leistungsauftrages und der Struktur des Kantonalen Laboratoriums gefordert. Im Speziellen wird der Regierungsrat beauftragt, die Fragen zu prüfen, ob eine Zusammenarbeit mit einem anderen Laboratorium zu Einsparungen führen kann, ob ein Zusammenlegen mit dem Labor des AUE möglich ist, welche Analysen zwingend durch ein Kantonales Laboratorium zu erfolgen haben und welche Folgekosten mit der Sanierung der bestehenden Liegenschaft entstehen werden.

Das Umweltschutzlabor des Amtes für Umweltschutz und Energie (AUE), heute Labor für Umweltanalytik (UAN), ist seit August 1992 in den umgebauten Räumen des ehemaligen Gewässerschutzlaboratoriums an der Rheinstrasse 29 in Liestal im EG und 1. UG untergebracht. Ebenfalls durch das Labor für Umweltanalytik sind Räume an der Rheinstrasse 31 in Liestal im Untergeschoss belegt, die nach der Verlegung des Kantonalen Laboratoriums an die Hammerstrasse 25 in Liestal für eine weitere Labornutzung zur Verfügung standen.

Vorgängig des Entscheides über das weitere Vorgehen beauftragte die Volkswirtschaft- und Sanitätsdirektion (VSD) und die Bau- und Umweltschutzdirektion (BUD) zwei externe Beraterbüros mit der Überprüfung von möglichen Synergien in der Zusammenarbeit oder Zusammenlegung der Laboratorien des Kantons Basel-Landschaft. Die Schlussfolgerungen dieser Untersuchungen zeigen auf, dass wenig betriebswirtschaftliche Synergien zu erwarten sind und auch der erhoffte Kundennutzen bei allen Modellen sich kaum steigern liesse. Im Rahmen der unterschiedlichen Aufgaben der beiden Ämter bestehen bereits heute arbeitsteilige Optimierungen bei Analysemethoden und Laborgeräten. Ähnliches gilt für die Zusammenarbeit der Kantonalen Laboratorien Basel-Landschaft und Basel-Stadt.

Die Hauptaufgabe des Kantonalen Laboratoriums besteht im Schutz vor Gesundheitsgefahren, die von Lebensmitteln und Gebrauchsgegenständen ausgehen können. Die Hauptaufgabe des Amtes für Umweltschutz und Energie (AUE) dagegen besteht im Ressourcenschutz. Menschen, Tiere und Pflanzen sind gegen schädliche oder lästige Einwirkungen zu schützen. Dem Labor für Umweltanalytik des AUE obliegt es, Proben aus diesbezüglichen Erhebungen zu analysieren und die Ergebnisse zu beurteilen.

Die Grösse des Umweltanalytiklabors (UAN) ist ideal. Die Anzahl der Mitarbeitenden (6.55 Stellen) liegt im Bereich gut positionierter und leistungsstarker privater Umweltlaboratorien. Die Effizienz und Effektivität des UAN wird dadurch belegt, dass das UAN in einem schweizweiten Vergleich ganz klar als ein Kompetenzzentrum in Sachen Umweltanalytik betrachtet wird. Das UAN hat diese Anerkennung trotz eines bewussten Abbaus von 2.5 Stellen (seit 1999) sowie mit einem Verzicht auf ca. 25 % des ursprünglichen Raumbedarfs erreicht.

Die Infrastruktur des UAN ist auf dem Stand der Technik und erfüllt ihren Zweck für die nächsten 15 Jahre ohne nennenswerte Investitionen. Die Akkreditierungsbehörde hat erst kürzlich den einwandfreien Zustand des Labors bestätigt.

Sämtliche Gewässer- und Umweltschutzlaboratorien der Kantone haben sich zu einem Kompetenznetzwerk Umweltanalytik (Lab'Eaux) zusammengeschlossen. Die Gruppierung Lab'Eaux stellt mit modernen Mitteln des Knowledge-Managements sicher, dass die Synergien zwischen den Labors schweizweit optimal genutzt werden und gemeinsam auf neue Entwicklungen im Laborbereich reagiert werden kann. Das Risiko für kleinere Laboreinheiten den Anforderungen nicht mehr zu genügen, kann so eliminiert werden.

Mit diesen Massnahmen wurde die Umweltanalytik des AUE in den letzten 2 Jahren personell, finanziell und organisatorisch optimiert. Die jetzige Einbindung ins AUE ermöglicht maximale Effizienz und Effektivität. Eine räumliche und organisatorische Ausgliederung aus dem AUE ist weder sinnvoll noch vorteilhaft und damit in keiner Hinsicht begründ- und vertretbar.

Im Gegenteil, mit einer Ausgliederung und Zusammenlegung mit dem Kantonalen Laboratorium (KL) werden auf Seite AUE neue Schnittstellen verursacht, welche zu Mehraufwendungen zeitlicher und finanzieller Natur führen, welche die Synergie- und Finanzgewinne auf Seite KL bei weitem überwiegen.

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen beschliesst der Regierungsrat mit Entscheid Nr. 536 vom 9. März 2004 von einer Zusammenlegung der Dienststelle Kantonales Laboratorium und dem Labor für Umweltanalytik des AUE abzusehen.

9. Antrag

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen beantragen wir Ihnen, gemäss beiliegendem Entwurf zu beschliessen und damit das Postulat Nr. 1999/202 der CVP/EVP-Fraktion vom 14. Okt. 1999 als erfüllt abzuschreiben.

Liestal, 21. Juni 2005

Im Namen des Regierungsrates

der Präsident: Ballmer

der Landschreiber: Mundschin

Beilage:

- Mietvertrag vom 25. April 2005 zwischen der Basellandschaftlichen Gebäudeversicherung und dem Kanton Basel-Landschaft, unterzeichnet und vorbehaltlich eines rechtskräftigen Landratsbeschlusses.
- Entwurf eines Landratsbeschlusses (gemäss Angaben der Landeskanzlei und des Finanzhaushaltgesetzes)

Landratsbeschluss

betreffend Kantonales Laboratorium in Liestal, Umwidmung und Ersatzbeschaffung

Vom

Der Landrat des Kantons Basel-Landschaft beschliesst:

1. Der Einmietung des Kantonalen Laboratoriums im Neubauprojekt "futuro" der BGV in Liestal wird zugestimmt und die jährliche Netto-Grundmiete von CHF 458'922.-- zu Lasten Konto Nr. 2320.316.10.00 wird bewilligt.
2. Dem Mieterausbau zur Einrichtung eines Kantonalen Laboratoriums wird zugestimmt und das Kostenbudget von CHF 5'905'000 wird bewilligt. Diese auf Kosten des Mieters vorgenommene Investition ist in 15 gleich hohen Amortisationszahlungen abzubezahlen und zum Zinssatz der Basellandschaftlichen Kantonalbank für variable 1. Hypotheken auf Geschäftsliegenschaften zu Lasten Konto Nr. 2320.316.10.00 jährlich zu amortisieren und zu verzinsen.
3. Der Ausstattung der Mieträume mit Mobiliar und den zusätzlichen Einrichtungselementen als einmalige Ausgabe wird zugestimmt und der erforderliche Einrichtungskredit von CHF 675'000.-- wird bewilligt. Die Kosten Haustechnik sind dem Konto 2320.314.20, Mobiliar dem Konto 2320.311.10 und Umzüge dem Konto 2320.318.40 zu belasten.
4. Nachgewiesene Änderungen gegenüber der massgebenden Preisbasis der Verpflichtungen unter Ziffer 1, 2 und 3 werden mitbewilligt.
5. Für die Ausarbeitung eines Rückbau- und Entsorgungskonzeptes der Liegenschaft Hammerstrasse Nr. 25 wird ein Projektierungskredit von CHF 50'000.-- zulasten Konto 314.20.100 bewilligt.
6. Der Übertragung der Parzelle Nr. 91, GB Liestal, im Halte von 5327 m² und 29/100-Miteigentum an Anmerkungsgrundstück Nr. 4043, GB Liestal im Halte von 1102 m² mit den Gebäuden Hammerstrasse Nr. 25 und 25a vom Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen zum Restbuchwert von CHF 2'670'742.--, Valuta 31.12.2004, wird zugestimmt.
7. Die Ziffer 2 des Landratsbeschlusses vom 16. September 1999 betreffend der Bewilligung eines Projektierungskredites von CHF 560'000.-- zulasten des Kontos 2320.503.30-180 für Sanierungen gemäss Vorlage 98/235 wird aufgehoben.
8. Die Ziffer 1, 2, 3 und 4 dieses Beschlusses unterstehen gemäss § 31 Absatz 1 Buchstabe b der Kantonsverfassung der fakultativen Volksabstimmung.
9. Das Postulat Nr. 1999/202 der CVP/EVP-Fraktion vom 14. Okt. 1999 wird als erfüllt abgeschrieben.