

Vorlage an den Landrat des Kantons Basel-Landschaft - Übersicht

Titel: **Strafjustizzentrum MuttENZ; Zusatzkredit Projektierung**

Datum: 26. Februar 2008

Nummer: 2008-046

Bemerkungen: **Verlauf dieses Geschäfts**

Links:

- [Übersicht Geschäfte des Landrats](#)
- [Hinweise und Erklärungen zu den Geschäften des Landrats](#)
- [Landrat / Parlament des Kantons Basel-Landschaft](#)
- [Homepage des Kantons Basel-Landschaft](#)



2008/046

Kanton Basel-Landschaft

Regierungsrat

Vorlage an den Landrat

**Strafjustizzentrum MuttENZ
Zusatzkredit Projektierung**

vom 26. Februar 2008

1. Zusammenfassung

Mit der Projektierungsvorlage Kantonsgerichtsgebäude Liestal und Strafjustizzentrum MuttENZ (2004/182 vom 24. August 2004) hat der Landrat am 08. September 2005 dem Bedarf für ein Strafjustizzentrum in MuttENZ zugestimmt und für die Projektierung bis und mit Baukreditvorlage einen Verpflichtungskredit von CHF 2'650'000.- bewilligt. Anschliessend hat das Hochbauamt einen einstufigen Projektwettbewerb vorbereitet und durchgeführt. Im Herbst 2006 wurde das Siegerprojekt erkoren und mit den Architekten in den kommenden Monaten in zwei Stufen überarbeitet und optimiert.

Die Resultate des Wettbewerbs haben aufgezeigt, dass die in der Machbarkeitsstudie ausgewiesenen und für die Projektierungsvorlage herangezogenen Flächen- und Kostenwerte zu tief kalkuliert wurden. Ohne relevante Raumprogrammänderungen sind die Investitionskosten von CHF 44.5 Mio. auf CHF 73 Mio. angestiegen. Hauptverantwortlich ist dafür die projektbedingte Erhöhung der Geschossfläche bei gleichbleibender Nettofläche.

Mit den zwei gezielten Projektüberarbeitungen durch die Architekten unter der Leitung des Hochbauamts und unter Einbezug der Nutzer konnte das Gebäude optimiert werden. Die Kosten konnten dabei auf rund CHF 69 Mio. gesenkt werden. Mit der Weiterbearbeitung zum Vor- und Bauprojekt im ganzen Planerteam wird eine weitere Kostenoptimierung angestrebt.

Um im Hinblick auf die Baukreditvorlage ein kostenmässig möglichst abgesichertes Projekt erstellen und gleichzeitig die Planungszeit intensiver nutzen und so den Zielwert für die Gebäudeübergabe an den Nutzer einhalten zu können, schlägt das Hochbauamt vor, gewisse Leistungen im Ablauf der SIA-Phasen vorzuverlegen. Die Vorverlegung der Leistungen und die Erhöhung der Investitionskosten einhergehend mit einer Anpassung an den heute massgebenden Baukostenindex haben einen Anstieg des notwendigen Verpflichtungskredits zur Folge.

Der bewilligte Verpflichtungskredit muss mit vorliegender Landratsvorlage erhöht werden.

Mit vorliegender Vorlage wird um Zustimmung zur Erhöhung des Projektierungskredits (Zusatzkredit) für die Ausarbeitung einer Baukreditvorlage für das Strafjustizzentrum in MuttENZ ersucht. Der Bedarf an Planungsgelder erhöht sich aus obgenannten Gründen von CHF 2'650'000.- auf CHF 7'100'000.-

Der benötigte Zusatzkredit zur Projektierung des aktuellen Projektes beträgt **CHF 4'450'000.-**

1.1. Inhaltsverzeichnis

1.	Zusammenfassung	2
1.1.	Inhaltsverzeichnis	3
2.	Begründung / Bedarf	4
2.1.	Ausgangslage	4
2.2.	Bisheriges Vorgehen / Planungsschritte	4
3.	Erhöhung des Projektierungskredits	6
4.	Projektgrundlagen	7
5.	Termine	8
6.	Kosten und Finanzierung	9
6.1.	Investitionskosten	9
6.2.	Projektierungskosten	12
6.3.	Beiträge Dritter	13
6.4.	Folgekosten	14
6.5.	Finanzierungszahlen zum Projekt Strafjustizzentrum Muttentz nach FHG § 35	17
7.	Antrag	18

2. Begründung / Bedarf

2.1. Ausgangslage

Im Jahr 2001 wurde nach eingehender Standortevaluation ein Verpflichtungskredit für den Landerwerb für ein Justizzentrum in MuttENZ beantragt. Der Landrat stimmte dieser Vorlage zu und im Juli 2002 wurde die Parzelle Nr. 7564 in MuttENZ erworben. Auf diesem Areal wurde 2004 eine Machbarkeitsstudie ausgearbeitet, die als Basis für die nachfolgende Projektierungsvorlage diente. Die Berechnungen über die Höhe der Anlagekosten und des daraus gefolgerten Projektierungskredits basierten ebenfalls auf dieser Machbarkeitsstudie.

Am 08. September 2005 hat der Landrat mit der Projektierungsvorlage Kantonsgerichtsgebäude Liestal und Strafjustizzentrum MuttENZ (2004/182 vom 24. August 2004) dem Bedarf und Konzept für ein Strafjustizzentrum in MuttENZ zugestimmt und für die Projektierung bis und mit Baukreditvorlage einen Verpflichtungskredit von CHF 2'650'000.- (inkl. MWSt.) bewilligt. Mit diesem Kredit wurden die Kosten für das Wettbewerbsverfahren und die Erarbeitung von Vorprojekt und Bauprojekt abgedeckt. Die Anlagekosten wurden anhand der Machbarkeitsstudie mit einer Genauigkeit von +/- 20% auf CHF 44.5 Mio. geschätzt. Als Referenz- und Vergleichsobjekte wurden das Verwaltungsgebäude GutsMatte Liestal und das sich in Planung befindende Bezirksgebäude in Dietikon/ZH herangezogen.

Die Resultate des Wettbewerbsverfahrens haben gezeigt, dass die Anlagekosten deutlich höher als angenommen ausfallen werden. Dies hat direkte Auswirkungen auf die Planungskosten und den für die Bearbeitung zur Baukreditvorlage notwendigen Projektierungskredit.

2.2. Bisheriges Vorgehen / Planungsschritte

Wettbewerb

Das Hochbauamt hat unmittelbar anschliessend an die Bewilligung des Projektierungskredits einen einstufigen, anonymen Projektwettbewerb vorbereitet und durchgeführt. Auf Basis der Ergebnisse des Gesamtkonzeptes sowie einer erneuten Verifizierung des Raumbedarfs für das Strafjustizzentrum wurde ein Wettbewerbsreglement mit relevanten Vorgaben, Anforderungen und Rahmenbedingungen erarbeitet.

Mit der Durchführung des Projektwettbewerbes wurden neben innovativen Ideen unter Berücksichtigung der städtebaulichen und architektonischen Anforderungen vor allem Entwürfe für zukunftsgerichtete, bedürfnisorientierte Räume und Infrastrukturen erwartet. Besondere Bedeutung kam den betrieblichen Abläufen, den Sicherheitsanforderungen, der Arbeitsplatzqualität und den flexiblen Gebäudestrukturen mit den notwendigen Reserven zu. Für eine Weiterbearbeitung des ausgewählten Projektes stand stets die Akzeptanz durch den Regierungs- und Landrat, die Gemeinde MuttENZ sowie der Öffentlichkeit im Vordergrund.

Der Projektwettbewerb stiess auf grosses Interesse in Fachkreisen. Es wurden mehr als 200 Wettbewerbsreglemente verschickt. 84 Büros meldeten sich für die Teilnahme am Wettbewerb an, davon reichten 40 Büros termingerecht ein Projekt ein.

Die Projekte wurden durch das Preisgericht beurteilt und die Baukosten durch einen neutralen, externen Kostenplaner im Wettbewerbsprozess ermittelt. Die Empfehlung des Preisgerichts zur

Weiterbearbeitung des erstrangierten Projekts der Architekten Kunz und Mösch aus Basel wurde durch den Regierungsrat mit RRB Nr. 1508 vom 26. September 2006 bestätigt.

Dem gewählten Projekt wurde eine seriöse und sorgfältige Auseinandersetzung mit dem Ort und der Aufgabe attestiert. Den funktionalen Belangen und den betrieblichen Aspekten wurde grosse Aufmerksamkeit geschenkt. Das Projekt verfügt über innenräumliche Qualitäten und die Struktur erlaubt eine hohe Flexibilität für künftige Nutzungsänderungen.

Die Resultate des Wettbewerbs und die damit einhergehende Kostenermittlung haben aufgezeigt, dass die in der Machbarkeitsstudie ausgewiesenen und für die Projektierungsvorlage herangezogenen Flächen- und Kostenwerte zu tief angenommen wurden. Die Bandbreite der Anlagekosten reichte, ohne relevante Raumprogrammänderungen, von CHF 50 Mio. bis CHF 90 Mio. Aus diesen Projekten war aber auch klar ersichtlich, dass die Projekte mit tiefen Anlagekosten betrieblich grosse Mängel aufzuweisen hatten. Das siegreiche Wettbewerbsprojekt wies Kosten in der Höhe von CHF 73 Mio. aus.

Projektüberarbeitungen

Mit dem Ziel, die Kosten zu senken wurde das Wettbewerbsprojekt durch Architekten und Fachplaner unter Einbezug der Nutzer bis im Frühling 2007 überarbeitet. Die Kosten konnten dabei, ohne Einbussen an betriebliche Anforderungen, auf rund CHF 69 Mio. gesenkt werden.

Mit dieser Überarbeitung wurde aber auch die Komplexität der Aufgabenstellung und damit die Schwierigkeit einer genauen Kostenermittlung aufgezeigt.

In einer zweiten Überarbeitung konnte das Hochbauamt zusammen mit den Architekten für eine weitere Geschossflächenreduktion und Strukturbereinigung und als Grundlage für die Fachplanerausschreibungen das Projekt weiter optimieren. Für diese Projektüberarbeitung liegt keine Kostenermittlung vor. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass mit der Reduktion der Flächen auch die Kosten gesenkt werden konnten.

Mit der nun folgenden Weiterbearbeitung zum Vor- und Bauprojekt im ganzen Planerteam wird eine Präzisierung der Anforderungen und damit einhergehend eine weitere Reduktion der Kosten angestrebt.

Planerausschreibung

Im Sommer 2007 hat das Hochbauamt die Projektorganisation bestimmt und mit externer Unterstützung die Leistungen sämtlicher Planer nach den verbindlichen Vorgaben des öffentlichen Beschaffungswesens ausgeschrieben. Mit den vorliegenden Honorarangeboten und Vergabeentscheiden können die Projektierungskosten heute genau quantifiziert werden.

Planung der Planung

Als Vorbereitung zur Planerausschreibung und als Grundlage für den Start des Vorprojektes hat das Hochbauamt eine detaillierte Planung der Planung erstellt. Diese Terminierung hat aufgezeigt, dass für die Erfüllung des von den Nutzern zwingend vorgegebenen Bezugs-termines die Bearbeitungsphasen des Projektierungs- und Realisierungsprozesses optimiert werden müssen.

3. Erhöhung des Projektierungskredits

Der Anstieg der Anlagekosten auf CHF 69 Mio. und die Vorverlegung von Planerleistungen der Ausschreibungsphase haben einen Anstieg der notwendigen Planungsgelder zur Folge. Zudem sind Gelder für befristete Ressourcen zur bauherrenseitigen Projektbegleitung notwendig. Der 2004 bewilligte Verpflichtungskredit muss vom Landrat erhöht werden.

Gemäss den eingegangenen Angeboten für Planerleistungen und vorliegenden Offerten der notwendigen Spezialisten erhöht sich der Bedarf an Planungsgelder von CHF 2'650'000.- auf CHF 7'100'000.-

Anlagekosten

Die Anlagekosten bilden die Grundlage für die Berechnung der Planerhonorare. Anhand der aus den Anlagekosten resultierenden Aufwandbestimmenden Baukosten prognostizieren die Planer den Zeitaufwand und offerieren mit ihrem büroeigenen Stundenansatz das Gesamthonorar. Ein Anstieg der Anlagekosten zieht unweigerlich auch eine Erhöhung des Gesamthonorars mit sich.

Unter Pkt. 6.1 wird detailliert auf die Gründe für die Erhöhung der Anlagekosten eingegangen.

Leistungserbringung bis Baukreditvorlage

Um im Hinblick auf die Baukreditvorlage ein kostenmässig abgesichertes Projekt erstellen zu können, schlägt das Hochbauamt vor, gewisse Leistungen im Ablauf der Phasen vorzuverlegen. Mindestens die für eine zuverlässige Kostenermittlung notwendigen Leistungen der SIA-Phase 41, Ausschreibung (Detailstudien, Einholen von Richtofferten), sollen, unter Vorbehalt der notwendigen Bewilligungen und Kreditsprechung, bereits parallel zum Bauprojekt und Baubewilligungsverfahren erbracht werden.

Mit diesem Vorgehen wird es zudem möglich, während der Erstellung, Überweisung und Verabschiedung der Baukreditvorlage das Planerteam ohne Unterbruch weiterarbeiten zu lassen. Daraus resultiert eine Projektbeschleunigung und ein Zeitgewinn von rund 9 Monaten.

Dieses Vorgehen führt zu einer Verschiebung der Planerkosten innerhalb der Projektierungs- und Realisierungsphasen, hat aber keinen Einfluss auf die Gesamtsumme der Projektierungskosten.

Ressourcen Bauherr

Im Bericht der GPK-PUK zu den Vorkommnissen rund um den Projektablauf des Um- und Erweiterungsbaus am Kantonsspital Liestal vom 18. Juni 2003 werden Empfehlungen zum Projektmanagement gemacht. Insbesondere wird darauf verwiesen, die personellen Kapazitäten der Komplexität des Projektes anzupassen und bei kantonalen Grossprojekten wie dem Strafjustizzentrum Muttens die zuständige Person weitgehend von anderen Projekten freizustellen.

Die aktuelle Situation in den Bereichen Projektierung und Realisierung des Hochbauamts mit einer Fülle von zum Teil grossen und komplexen Projekten lässt eine Umsetzung der Empfehlungen der GPK-PUK ohne zusätzliche, befristete, projektbezogene Ressourcen nicht zu. Diese werden deshalb mit dem Zusatzkredit Projektierung beantragt.

Insbesondere in der Phase Planung kann durch eine kompetente und umfassende Bearbeitung und Betreuung auf Seite Bauherr der grösste Einfluss auf die Projektentwicklung genommen werden.

Im Projektierungskredit werden die entsprechenden Finanzmittel für die Phase Planung beantragt. In der Baukreditvorlage werden die entsprechenden Finanzmittel für die befristeten Ressourcen, falls für die Phase Realisierung notwendig, ebenfalls offen ausgewiesen.

4. Projektgrundlagen

Gegenüber den Grundlagen der Projektierungsvorlage 2004/182 sind nur minime Änderungen aufgetreten. Das Raumprogramm geht von einer Nettofläche von 6'500 m² aus und wird in allen Projektentwicklungsstufen erfüllt. In der Überarbeitung des Wettbewerbsprojektes sind die Parkplätze von den ursprünglich geforderten 150 auf 120 reduziert worden. Diese Änderung entspricht der im Landrat geforderten Überprüfung und Senkung der Parkplatzzahl und ermöglicht eine relevante Optimierung der Untergeschosse.

5. Termine

In der Projektierungsvorlage war für Wettbewerb, Planung und Realisierung eine Zeitspanne von 6 Jahren vorgesehen. Mit der Vorbereitung und Durchführung des Wettbewerbs konnte im Jahr 2006 begonnen werden. Ende 2011 hätte das Bauwerk gemäss Terminplan dem Nutzer übergeben werden können. Die zu ambitionöse Vorgabe musste revidiert und für die Planung mit den Optimierungsphasen mehr Zeit eingeräumt werden.

Die Projektorganisation für das Projekt Strafjustizzentrum Muttenz ist mit sämtlichen Planern und Spezialisten sowie den Vertretern der Bauherren- und Nutzerseite implementiert. Die entsprechenden Startsitzen haben im Dezember 2007 stattgefunden. Im Januar 2008 kann mit dem gesamten Planerteam Vor- und Bauprojekt in Angriff genommen werden. Für die Projektierung ist, aufgrund der hohen Anforderungen (Sicherheit, Lärmimmissionen, Minergie-P, etc.), mehr Zeit, als in der Projektierungsvorlage 2004/182 angenommen, einzuplanen.

Die Einhaltung des Endtermins ist deshalb nur unter Vorbehalt der notwendigen Bewilligungen und Kreditsprechung möglich und wenn Leistungen der Phase Ausschreibung schon während dem Baubewilligungsverfahren und der Genehmigung der Baukreditvorlage durch den Landrat erbracht werden.

Jahr	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Projektwettbewerb 2006						
Projektüberarbeitungen						
Planerausschreibungen						
Vorprojekt						
Bauprojekt						
Baukreditvorlage / Landrat						
Baubewilligung						
Ausschreibung						
Ausführungsplanung						
Ausführung						
Inbetriebnahme						

Die heute für das Projekt Strafjustizzentrum Muttenz bewilligten Planungsgelder reichen aus, das Vorprojekt auszuarbeiten.

6. Kosten und Finanzierung

Im Folgenden werden geschätzte Investitions- und veranschlagte Projektierungskosten des überarbeiteten Wettbewerbsprojektes den Annahmen der Projektierungsvorlage 2004/182 gegenübergestellt.

6.1. Investitionskosten

Kostenentwicklung

Ohne relevante Raumprogrammänderungen haben sich die geschätzten Investitionskosten mit fortlaufender Planung von CHF 44.5 Mio. (Machbarkeitsstudie) auf CHF 73 Mio. (Wettbewerb) und dann auf CHF 69 Mio. (erste Überarbeitung Wettbewerbsprojekt) verändert. Die nachfolgende Zusammenstellung zeigt die Entwicklung in den einzelnen BKP-Positionen. Zu den CHF 69 Mio. werden die unter Pkt. 3. beschriebenen Kosten für eine befristete Stelle zur bauherrenseitigen Projektbegleitung aufaddiert.

Kostengenauigkeit +/- 10% (gemäss Kostenschätzung externer Baukostenplaner)

Schweizerischer Baupreisindex, Grossregion Nordwestschweiz, Index April 2006 = 109.1 Pkte

			SJZ 2004	SJZ 2007
BKP 0	Grundstück	CHF	---	110'000
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten (inkl. Rückbau)	CHF	750'000	1'320'000
BKP 2	Gebäude ¹	CHF	31'000'000	47'500'000
BKP 4	Umgebung	CHF	750'000	750'000
BKP 5	Baunebenkosten	CHF	2'200'000	3'680'000
	Reserven	CHF	2'200'000	3'300'000
BKP 6	Honorare	CHF	6'000'000	10'615'000
BKP 9	Ausstattung (Kostenannahme)	CHF	1'600'000	1'725'000
	Geschätzte Anlagekosten (inkl. MwSt. 7,6%)	CHF	44'500'000	69'000'000
	Bauherrenleistungen (befristete Stelle)			1'000'000
	Geschätzte Investitionskosten (inkl. MwSt. 7,6%)			70'000'000

Die neuen Investitionskosten wurden im Investitionsprogramm 2007-2017 bereits eingestellt.

Folgende Gründe haben zur Erhöhung der veranschlagten Investitionskosten geführt:

- Veränderung der Flächenwerte, insbesondere der Geschossfläche bei gleichbleibender Nettonutzfläche
- Wahl des hochwertigen Siegerprojektes im Wettbewerb mit der auf Terrain und Situation zugeschnittenen Gebäudeform
- Erhöhte Planungstiefe mit detaillierter Umsetzung sämtlicher Raum- und Funktionsbeziehungen

¹ Die Betriebseinrichtungen sind unter den jeweiligen Unterpositionen des BKP 2 eingerechnet.

- Erhöhung der Qualität der architektonischen Lösung (vom Schema zum Wettbewerbsprojekt)
- Vermehrter Einbezug von Spezialisten (Haustechnik, Sicherheit, etc.), Umsetzung der ins Wettbewerbsprogramm aufgenommenen Forderungen (z.B. Minergie-P) und damit erkennen der gestiegenen Komplexität der Aufgabenstellung
- Genaue Kostenermittlung über einzelne Gebäudeelemente gegenüber der Kostenschätzung über Flächenpreise
- Zunahme der Kostengenauigkeit
- Teuerung, einhergehend mit der aktuellen Angebotssituation bei Dienstleistungen

Die für die befristete Stelle notwendigen Lohnkosten werden den Anlagekosten hinzugerechnet.

Veränderung der Flächenwerte

Das Raumprogramm hat sich seit der Machbarkeitsstudie nicht verändert. Die Nettofläche (exkl. Sonderflächen für Parking, Technik- und EDV-Räume etc.) beträgt durchwegs 6'500 m². In den verschiedenen Projektentwicklungsstufen hat sich die Geschossfläche jedoch markant verändert. Wurde in der Machbarkeitsstudie über einen (zu knappen) Faktor die Geschossfläche von 14'800 m² ermittelt, so hat das Wettbewerbsprojekt in der Vorprüfung einen Wert von 20'300 m² ausgewiesen. Diese Erhöhung um 37% würde, linear hochgerechnet, Mehrkosten von CHF 16.5 Mio. ergeben. Mit der Überarbeitung des Wettbewerbsprojektes konnte die Geschossfläche wieder auf 17'100 m² reduziert werden.

Vermehrter Einbezug von Spezialisten

Der durch die Komplexität des Projektes notwendige überdurchschnittliche Beizug von Spezialisten und die erhöhten Anforderungen an die Fachplaner wirken sich auf die Honorare aus. So beeinflussen speziell Themenbereiche wie Sicherheit (Personensicherheit, Ein- und Ausbruch, Schliessung), Brandschutz, Bauen an den Bahngeleisen, Bauphysik, Akustik und Minergie-P den Leistungsbeschrieb und damit das Honorar der Spezialisten und Fachplaner.

Kostenermittlung und -genauigkeit

Die Anlagekosten der Machbarkeitsstudie wurden über einen m²-Preis von CHF 3'000.- geschätzt. Als Referenzobjekte wurde ein in der Planungsphase stehendes Bezirksgebäude in Dietikon / ZH und das Verwaltungsgebäude Gutsmatte in Liestal herangezogen. Die Genauigkeit der Kostenschätzung wurde mit +/- 20% angegeben, was theoretisch einer Bandbreite von CHF 2'400.- bis 3'600.- entspricht. Die Kosten des überarbeiteten Wettbewerbsprojektes wurden von einem Baukostenplaner anhand von Projekt- und Detailplänen und Materialspezifikationen der Architekten sowie Detail- und Kostenangaben von Fachplanern errechnet. Die Genauigkeit dieser Kostenschätzung wurde mit +/- 10% angegeben. Bei einem m²-Preis von CHF 3'991.- entspricht dies einer Bandbreite von CHF 3'592.- bis 4'390.-

Das obere Ende der Preisspanne der Kostenschätzung der Machbarkeitsstudie (CHF 3'600.-) entspricht ziemlich genau dem unteren Ende der Preisspanne des überarbeiteten Wettbewerbsprojektes (CHF 3'592.-). Ob die optimistische Preisbildung der Machbarkeitsstudie realistisch ist, kann nicht abschliessend beurteilt werden. Sie ist aber für die hohen Anforderungen der Nutzung mindestens in Zweifel zu ziehen.

Teuerung

Preisbasis für die Kostenschätzung der Machbarkeitsstudie und damit der Projektierungsvorlage 2004/182 ist der Index April 2004. Zieht man zur Indexierung den Schweizerischen Baupreisindex für die Grossregion Nordwestschweiz bei, ergibt sich folgende Teuerung:

Index April 2004 = 102.6 Pkte	CHF	44'500'000
Index April 2006 = 109.1 Pkte	CHF	47'319'000
Veränderung	CHF	+ 2'819'000

Allein die Teuerung vom Jahr 2004 zum Jahr 2006 (Basis Kostenermittlung des überarbeiteten Wettbewerbsprojektes) bewirkt somit einen Anstieg der Anlagekosten von CHF 2.8 Mio.

Vertretung Bauherr

Wie unter Punkt 3 beschrieben, sind die zur bauherrenseitigen Projektbegleitung notwendigen Ressourcen nicht im erforderlichen Umfang vorhanden. Sie sind deshalb über das Projekt zusätzlich zu finanzieren und mit dem vorliegenden Zusatzkredit Projektierung zu beantragen. Anhand der von der Bau- und Umweltschutzdirektion vorgegebenen Tabelle zur Weiterverrechnung von Arbeitsleistungen (Stand 2007) sind für die zusätzliche Vollstelle jährliche Kosten von CHF 200'000.- und für die fünfjährige Projektdauer CHF 1'000'000.- in die Investitionskosten aufzunehmen. Für die Projektierungskosten (SIA-Phasen 31 bis 41) bedeutet dies Kosten in der Höhe von rund CHF 500'000.-

6.2. Projektierungskosten

Die Zusammenstellung zeigt vergleichend die Projektierungskosten der Vorlage 2004/182 mit den heute notwendigen Projektierungskosten. Neben zusätzlichen Positionen für den Gesamtleiter und die Optimierung des Wettbewerbsprojektes sind die überdurchschnittlichen Erhöhungen der Fachplaner- und Spezialistenhonorare auffällig. Dies beruht nicht auf steigenden Planerhonoraren sondern auf einer massiven Erhöhung der zu erbringenden Leistungen. Es ist zu beachten, dass untenstehende vergleichende Darstellung für 'SJZ 2004' die Leistungen von Vor- und Bauprojekt berücksichtigt, währenddem 'SJZ 2007' zusätzlich die Leistungen der Baueingabe- bzw. Ausschreibungsphase miteinbezieht.

		SJZ 2004	SJZ 2007
Architekt	CHF	1'400'000	2'300'000
Baumanagement	CHF	inkl.	630'000
Bauingenieur	CHF	280'000	380'000
Fachplanerteam	CHF		1'100'000
Elektroingenieur	CHF	110'000	inkl.
Heizung/Lüftung/Klima-Ingenieur	CHF	110'000	inkl.
Sanitäringenieur	CHF	95'000	inkl.
MSRL	CHF		inkl.
Fachkoordination	CHF		inkl.
Spezialisten inkl. externe Kostenüberprüfung	CHF	30'000	642'000
Gesamtleitung	CHF		380'000
Bauherrenleistungen (befristete Stelle) ²	CHF		500'000
Nebenkosten (5%)	CHF	100'000	275'000
Reserve (5%)	CHF	125'000	275'000
Architekturwettbewerb	CHF	400'000	450'000
Projektoptimierung Wettbewerbsprojekt	CHF		110'000
Planerausschreibungen (Externe Begleitung)	CHF		58'000
Total Projektierungskosten³	CHF	2'650'000	7'100'000
Differenz / Zusatzkredit	CHF		4'450'000

Der mit Vorlage 2004/182 genehmigte Projektierungskredit ist mit einem Zusatzkredit von CHF 4.45 Mio. auf CHF 7.1 Mio. zu erhöhen.

An diesem Betrag von CHF 4'450'000.- für den Zusatzkredit hat die Vorverschiebung der Phasen 31 'Baubewilligung' und 41 'Ausschreibung' inkl. Anteile Nebenkosten, Reserve, Gesamtleitung und Bauherrenleistung (befristete Stelle), die in der Vorlage SJZ 2004 nicht enthalten waren, einen Anteil von CHF 2'520'000.-

Die restlichen CHF 1'930'000.- sind auf die Erhöhung der Investitionskosten und damit gestiegenen Planungskosten, die optimierte Projektorganisation und Projektbegleitung, den Bezug zusätzlicher Spezialisten und der einhergehenden Teuerung zurückzuführen.

² Die Bauherrenleistungen als befristete Stelle beziehen sich auf die SIA-Phasen 31 bis 41

³ Die ausgewiesenen Projektierungskosten sind in der Baukostenschätzung enthalten.

Die Kosten der Phase 41 werden nur teilweise während der Behandlung der LRV 'Zusatzkredit Projektierung' im Landrat ausgelöst und beanspucht. Es werden für den Zusatzkredit jedoch die ganzen Kosten beantragt, damit das Planungsteam in jedem Fall unterbruchslos weiterarbeiten kann und so der Termin der Inbetriebnahme Ende 2012 gehalten werden kann.

Nachfolgende Auflistung zeigt die Erhöhung des Projektierungskredits bezogen auf die SIA-Phasen.

SIA-Phase		SJZ 2004	SJZ 2007
22 Auswahlverfahren (Wettbewerb, Planerausschreibungen)	CHF	400'000	508'000
Optimierung Wettbewerbsprojekt	CHF	0	110'000
31 Vorprojekt	CHF	575'000	1'600'000
32 Bauprojekt	CHF	1'450'000	2'040'000
33 Bewilligungsverfahren	CHF	0	310'000
41 Ausschreibung, Offertvergleich, Vergabeantrag	CHF	0	1'982'000
Nebenkosten (5%) ⁴	CHF	100'000	275'000
Reserve (5%) ⁵	CHF	125'000	275'000
Total Projektierungskosten	CHF	2'650'000	7'100'000
Differenz / Zusatzkredit	CHF		4'450'000

Der überproportionale Anstieg der Planungskosten Vorprojekt gegenüber dem Anstieg der Planungskosten Bauprojekt hängt direkt mit den erhöhten Anforderungen an das Vorprojekt zusammen. Das Hochbauamt erwartet im Vorprojekt vertiefte Abklärungen, damit anhand verbindlicher Kostenwerte frühzeitig allenfalls notwendige Massnahmen zur Kostenreduktion eingeleitet werden können.

6.3. Beiträge Dritter

Gefängnis: Untersuchungshaft und Strafvollzug sind von den Kantonen zu vollziehen und zu finanzieren. Im Bereich Strafvollzug hat der Bund bisher Beiträge an den Bau von Vollzugseinrichtungen gewährt. Das basellandschaftliche "Soll" wurde diesbezüglich bereits mit dem Bau der Gutsmatte ausgeschöpft; für das vorliegende Projekt sind deshalb keine Baubeiträge zu erwarten. Für die Baukreditvorlage wird nochmals eine Anfrage an den Bund vorgenommen.

⁴ SJZ 2004: Nebenkosten bezogen auf Phasen 31 und 32, Reserve bezogen auf Phase 22,31 und 32

⁵ SJZ 2007: Nebenkosten und Reserven bezogen auf Phasen 31,32,33 und 41

6.4. Folgekosten

Betriebliche Folgekosten

In der Projektierungsvorlage 2004/182 wurden die betrieblichen Folgekosten wie nachfolgend quantifiziert. Zitat:

'Seitens der Gerichte und Strafverfolgungsbehörden haben die Neubauten keine betrieblichen Kosten zur Folge. Grundsätzlich kann im Gegenteil davon ausgegangen werden, dass durch die geographische Zusammenführung nicht-quantifizierbare Synergieeffekte erzielt werden.

Hingegen ist längerfristig mit höheren Betriebskosten zu rechnen, wenn die Neubauten *nicht* realisiert werden. Dies deshalb, weil die zusätzlichen Mitarbeitenden, die aufgrund der zunehmenden Fallzahlen anzustellen sind, in weiteren Einmietungen unterzubringen sind. Dadurch braucht es weiteres Personal für Kurierdienste, etc. Ausserdem können Räume wie Bibliothek, Kanzlei, Sitzungszimmer, Archiv, WC-Anlage etc. nicht pool-mässig genutzt werden, weshalb ein entsprechender Mehrbedarf an Fläche entsteht.

Die heutige personelle Dotierung der Gefängnisse und die Betreuung der Gefangenen sind äusserst schlank gerechnet und reichen knapp aus, um die Sicherheit und die elementarsten Funktionen der Tagesstruktur aufrecht zu erhalten. Derzeit sind 14 Gefangenenbetreuer für den Tagesbetrieb einschliesslich Wochenenden der 78 Plätze in 3 Gefängnissen zuständig. Die Nachtdienstpräsenz wird zurzeit noch teilweise von der Polizei Basel-Landschaft gewährleistet; da die Polizei sich allerdings zunehmend auf ihre Kernaufgaben konzentrieren muss, wird für das Bezirksgefängnis Arlesheim ein eigener Nachtdienst geplant. Es ist klar, dass gerade die Sicherheit – sowohl im Sinne von "safety", also Sicherheit für Insassen und Personal, als auch "security, d.h. Sicherheit der Öffentlichkeit vor Ausbrüchen – keine Kompromisse verträgt; dies bedingt aber Präsenz und strukturierte Abläufe und das wiederum setzt entsprechende personelle Ressourcen voraus. Im Weiteren nimmt der Aufwand im Sicherheitsbereich tendenziell zu: einerseits direkt durch Insassen-, Effekten- und Zellenkontrollen, andererseits auch indirekt durch stärker strukturierte und dadurch umständlichere Abläufe infolge der "technischen Aufrüstung". Auch die Aufteilung in mehrere getrennte Abteilungen erfordern entsprechende Betreuungsressourcen.

Für den Neubau müssen entsprechend dem üblichen Schlüssel nach Massgabe der Platzzahl ca. 13 Stellen (inkl. Nachtdienst) eingeplant werden. Dies entspricht der heutigen Dotierung der Gefängnisse Arlesheim und Laufen plus die vorgesehenen Stellen für die Einrichtung des Nachtdienstes Arlesheim. Insofern sind keine neuen, zusätzlichen Stellen vorgesehen und keine zusätzlichen Folgekosten zu erwarten. Die bauliche Zusammenführung von Gefängnis und Behörden der Strafjustiz werden aber eine gewisse Entlastung der Polizei BL von Transportaufgaben bewirken (zugunsten ihrer Kernaufgaben).

Infolge der Flächenerweiterung gegenüber dem Status Quo ist für die Wartung der beiden Neubauten eine zusätzliche Hauswartstelle und anteilmässig (Reinigungsfläche Faktor 1,9 höher) zusätzliches Reinigungspersonal erforderlich.'

Diese Aussagen sind auch zum heutigen Zeitpunkt noch korrekt.

Bauliche Folgekosten

Aufwandreduktion:

Durch die Realisierung des Strafjustizzentrums MuttENZ können Liegenschaften veräussert und Einmietungen aufgelöst werden. In der Projektierungsvorlage 2004/182 wurden unter Kap. 4.4 die heutige Situation und die Umlagerung der Soll-Flächen aufgezeigt. Die entsprechende Zuordnung der Flächen für das Strafjustizzentrum zeigt folgende Möglichkeiten auf:

Verkauf von Liegenschaften: CHF 9'200'000.-
 Auflösung von Einmietungen: CHF 300'000.- / Jahr

Neben diesem Verkaufserlös und Reduktion von Mietkosten entfallen zusätzlich Kosten für Abschreibungen, baulichen Unterhalt, Gebäudeneben- und Betriebskosten, die insgesamt zu einer Aufwandreduktion von CHF 1'315'200 führen.

	<i>Bezeichnung der wesentlichsten Positionen</i>	<i>Total</i>
	Aufwandreduktion wegen Verkauf von Liegenschaften (von CHF 9'200'000)	
2	Kalkulatorische Abschreibungen bei einer Lebensdauer von 40 Jahren 230'000	
3	Kalkulatorische Zinskosten 5% auf 0.5 des Investitionsvolumens 230'000	
4	Unterhaltskosten baulich 3.5% p. A. Gebäudeschätzwert 322'000	
5	(Gebäude-)Nebenkosten 1% p. A. Investitionskosten 92'000	
6	Betriebskosten (Energie, Betriebsmittel etc., enthalten in Nebenkosten) 0	
	Aufwandreduktion wegen Verkauf von Liegenschaften (von CHF 9'200'000)	874'000
	Aufwandreduktion wegen Auflösung von Einmietungen	300'000
7	Eigenleistungen sämtlicher aufzuhebender Liegenschaften* (Reinigungspersonal, Hauswart)	141'200
8	Total Aufwandreduktion (Mietzinsreduktion, Verkauf von Liegenschaften inkl. Reduktion Eigenleistungen)	1'315'200

- * Eigenleistungen anhand der ermittelten IST-Nettoflächen (mal 1,6 = Bruttogeschossfläche)
 Erfahrungswert: Reinigungspersonal, Hauswart = CHF 26.- / m² / Jahr
 Strafjustizzentrum: 3'396 m² (NF) x 1,6 x CHF 26.- = CHF 141'200.-

Jährlich wiederkehrende Folgekosten:

Für das überarbeitete Wettbewerbsprojekt des Strafjustizzentrums ergibt sich somit folgendes Kalkulationsschema zur Berechnung der jährlich wiederkehrenden Folgekosten ab Bezugsjahr (voraussichtlich 2013): Basis Kostenschätzung +/- 10%

	Bezeichnung der wesentlichsten Positionen	Total
1	Total jährlicher Folgeertrag Annahme: Vermietung von 60 Parkplätze an MA à CHF 30/Mt. und 60 MA à CHF 60/Mt; Besucherparkplätze CHF 1.- / Std.	160'000
2	Kalkulatorische Abschreibungen * bei einer Lebensdauer von 40 Jahren	1'750'000
3	Kalkulatorische Zinskosten 5% auf 0.5 des Investitionsvolumens	1'750'000
4	Unterhaltskosten baulich ⁶ 3.5% p. A. Anlagewert Gebäude (BKP 2 und 3 = CHF 47.5 Mio)	1'662'500
5	(Gebäude-)Nebenkosten 1% p. A. Investitionskosten	700'000
6	Betriebskosten (Energie, Betriebsmittel etc., enthalten in Nebenkosten)	0
7	Eigenleistungen (Reinigungspersonal, Hauswart: 11'000 m ² à 26.-/m ² /Jahr)	286'000
8	Aufwandreduktionen (Mietzinsreduktion, Verkauf Liegenschaften inkl. Reduktion Eigenleistungen)	- 1'315'200
9 = 2..8	Total jährlicher Folgekosten	4'833'300
10 = 1-9	Saldo pro Jahr (Folgeertrag-Folgekosten; '+' = Minderkosten, '-' = Mehrkosten)	- 4'673'300

Finanzplan

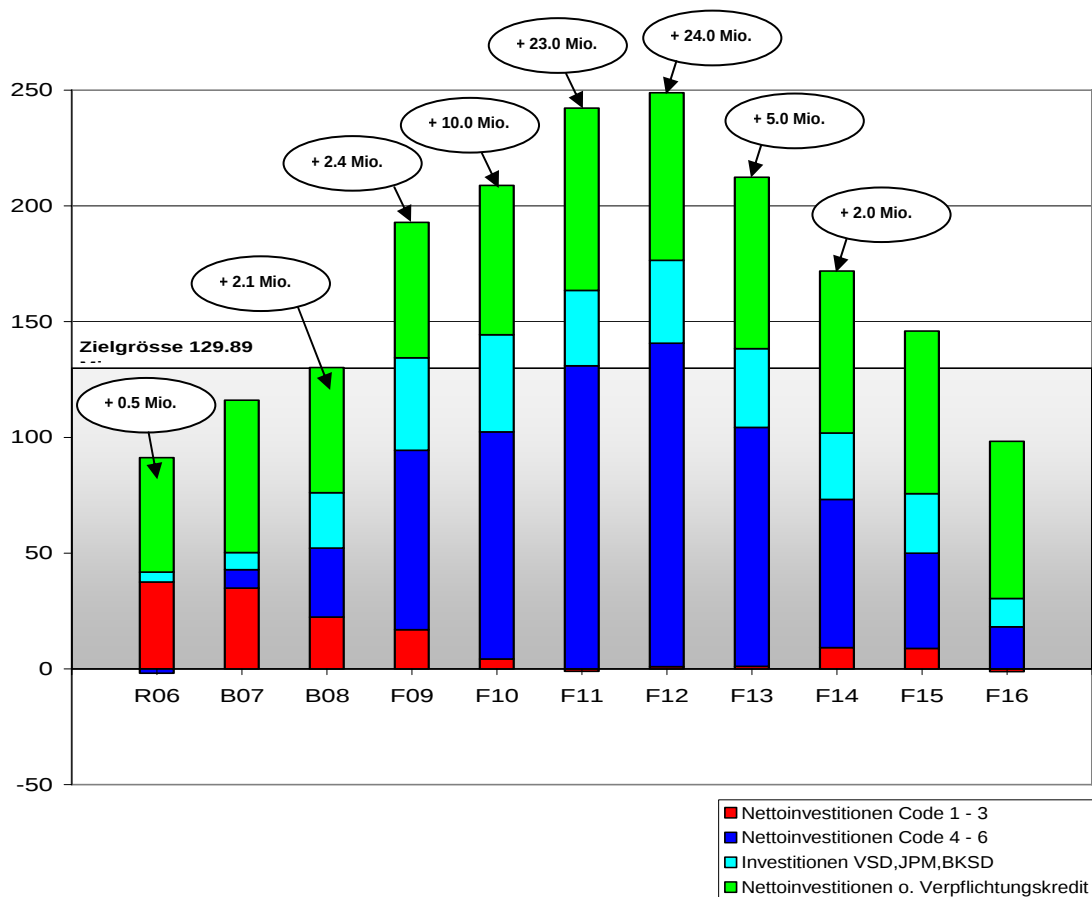
Die ermittelten wiederkehrenden Mehrkosten sind im aktuellen Voranschlag und im gültigen Finanzplan noch nicht enthalten.

Abschreibungsmodus / Jahr alle Angaben in Tausend CHF	2013	2014	2015	2016	2017
Abschreibung nach FHG § 16	7'000	6'300	5'670	5'103	4'593
* Kalkulatorische Abschreibung	1'750	1'750	1'750	1'750	1'750

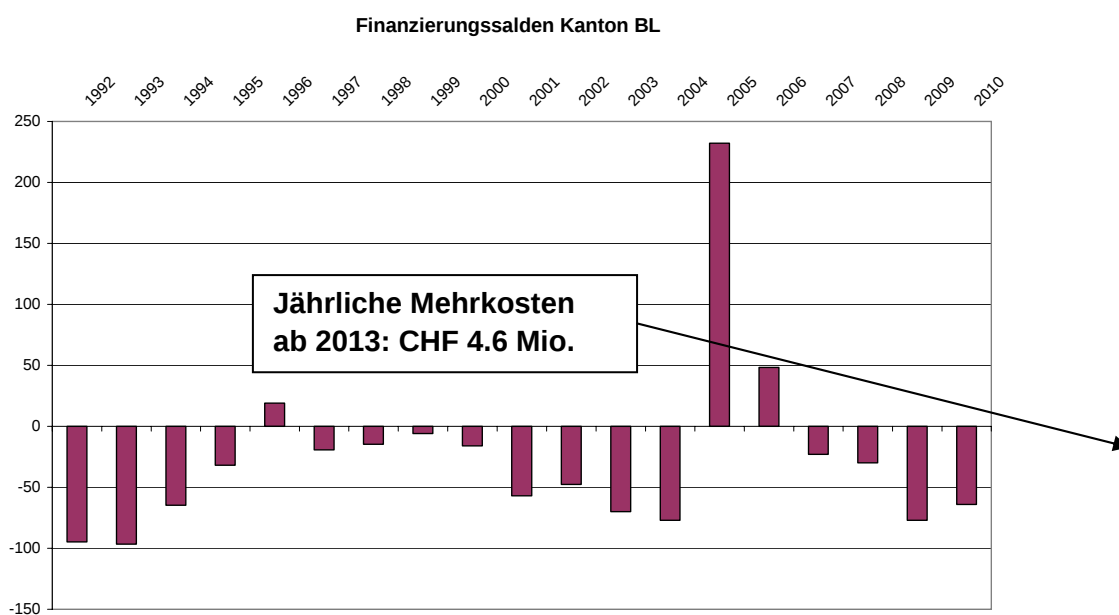
⁶ Der Prozentsatz für den baulichen Unterhalt wurde von 0.5% der Investitionskosten (Projektierungsvorlage 2004/182) auf 3.5% der Anlagekosten Gebäude (BKP 2 und 3) erhöht, was den im Modell IP Bau für Instandhaltung und Instandsetzung ermittelten und effektiv notwendigen Werten entspricht

6.5. Finanzierungszahlen zum Projekt Strafjustizzentrum MuttENZ nach FHG § 35

Auswirkungen auf das Investitionsprogramm des Kantons Basel-Landschaft



Auswirkungen auf den Finanzplan des Kantons Basel-Landschaft



7. Antrag

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

Liestal, 19. Februar 2008

Im Namen des Regierungsrates

die Präsidentin:

Pegoraro

der Landschreiber

Mundschin

Beilagen

- Entwurf eines Landratsbeschlusses (gemäss den Angaben der Landeskanzlei und des Finanzhaushaltgesetzes)

Landratsbeschluss

Strafjustizzentrum MuttENZ Zusatzkredit Projektierung

vom

Der Landrat des Kantons Basel-Landschaft beschliesst:

1. Für die Projektierung des Strafjustizzentrum MuttENZ bis und mit Phase Ausschreibung wird ein Zusatzkredit von CHF 4'450'000.- zu Lasten des Kontos 2320.503.30-253 bewilligt.
2. Ziffer 1 dieses Beschlusses untersteht gemäss § 31, Absatz 1, Buchstabe b der Kantonsverfassung der fakultativen Volksabstimmung

Liestal,

Im Namen des Landrates

die Präsidentin:

der Landschreiber: