



Vorlage an den Landrat des Kantons Basel-Landschaft

Titel: Einmietung der Kantonalen Verwaltung bei der Lüdin AG Druckerei
an der Bahnhofstrasse 3, Liestal

Datum: 23. März 2010

Nummer: 2010-116

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](#)



2010/116

Kanton Basel-Landschaft

Regierungsrat

Vorlage an den Landrat

Einmietung der Kantonalen Verwaltung bei der Lüdin AG Druckerei an der Bahnhofstrasse 3, Liestal

vom

23.

März

2010



Inhaltsverzeichnis

1.	Zusammenfassung	3
2.	Verbindliche Grundlagen	4
2.1.	Leistungsauftrag des Hochbauamts	4
2.2.	Volkswirtschafts- und Gesundheitsdirektion (VGD)	4
3.	Begründung / Bedarf	6
3.1.	Strategie für ein Flächenmanagement	6
3.2.	Optimierungsbedarf Volkswirtschafts- und Gesundheitsdirektion	6
4.	Die gewählte Lösung	7
4.1.	Ersatzbeschaffung Schlichtungswesen	7
4.2.	Verwendung des bisherigen Standortes Rheinstrasse 22	8
4.3.	Konsequenzen einer Nichtrealisierung	8
5.	Das Einmietungsprojekt	8
5.1.	Projekt und bauliche Massnahmen	8
5.2.	Grundriss Erdgeschoss	10
6.	Termine	11
7.	Kosten und Finanzierung	11
7.1.	Kosten Ausbau Vermieter	11
7.2.	Kosten Ausbau Mieter	11
7.3.	Mietkosten	11
7.4.	Mietkonditionen	12
7.5.	Jährlich wiederkehrende Folgekosten	12
7.6.	Auswirkungen auf den Finanzplan des Kantons Basel-Landschaft	13
8.	Antrag	14

1. Zusammenfassung

Die Volkswirtschafts- und Gesundheitsdirektion (VGD) ist seit 2000 mit der Direktion, dem Generalsekretariat und den dazugehörenden Fachbereichen im ehemaligen Bankgebäude, Bahnhofstrasse 5 in Liestal - mit gegen 40 Mitarbeitenden - untergebracht. Grundsätzlich ist die Abteilung Schlichtungswesen im Objekt zufriedenstellend untergebracht. Bei rund 1'000 Schlichtungsverhandlungen pro Jahr ist ein sehr hoher Publikumsverkehr zu verzeichnen. Die Wartezone für die Schlichtungsverhandlungen befindet sich im Eingangsbereich der Direktion. Je nach Verhandlungsfall können sich dort bis zu 20 Personen aufhalten. Der Zugang zum nichtöffentlichen Bereich der Direktion führt durch diese Wartezone, und es fehlt eine Empfangsstruktur für die Direktion. Seit geraumer Zeit besteht zudem der Wunsch, die Abteilung Gesundheitsförderung aus der Rheinstrasse 22, Liestal in den "Hauptsitz" zu integrieren. Die strategische Gesundheitspolitik umfasst die Versorgung von kranken Menschen und die Prävention (Gesundheitsförderung). Entsprechend wichtig ist, dass beide Aspekte der Gesundheitspolitik laufend aufeinander abgestimmt und bearbeitet werden, was durch eine Integration der Abteilung Gesundheitsförderung in das Hauptgebäude und damit an den Sitz des Vorstehers der VGD wesentlich erleichtert wird. Damit eine räumliche Entflechtung des Verwaltungsteils des Generalsekretariates und des öffentlichen Teils (Schlichtungsverhandlungen) realisiert werden kann, ist die räumliche "Ausquartierung" des Schlichtungswesens notwendig.

Die Prüfung möglicher neuer Standorte für das Schlichtungswesen hat als Bestvariante die Einmietung in der Bahnhofstrasse 3, Liestal, als Resultat aufgezeigt. Der Standort muss durch den öffentlichen Verkehr sehr gut erschlossen sein. Diese Voraussetzung ist in Liestal an der Bahnhofstrasse und damit in unmittelbarer Nähe des Bahnhofes und der Bus-Station erfüllt. Die Räume sollen vorerst für 5 Jahre gemietet werden. Durch die räumliche Nachbarschaft mit der VGD ergibt sich zudem die Möglichkeit, nicht nur die Abteilung Schlichtungswesen dort unterzubringen, sondern ein bis zwei Räume für eine weitere Nutzung durch das Generalsekretariat zu erhalten. Mit der Nachnutzung der heutigen Schlichtungsfläche im Generalsekretariat - ohne bauliche Änderungen - durch die Fachstelle Gesundheitsförderung kann eine weitere Zentralisierung des Generalsekretariats der VGD vollzogen werden und gleichzeitig der Publikumsverkehr im "Hauptsitz" abgebaut werden. Zwei kantonseigene Standorte wurden aufgrund der Lage zum Hauptsitz und aufgrund der wesentlich schlechteren Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln durch die VGD verworfen.

Die Vollkosten für die Einmietung von rund 340m² Nettonutzfläche betragen jährlich CHF 98'000.-. Die einmalige Mieterausbauten sowie Mobiliaranpassungen, resp. Umzugskosten liegen in der Grössenordnung von ca. CHF 100'000.-.

Der Regierungsrat hat mit Beschluss Nr. 1008 vom 26. Juni 2007 eine Strategie für ein Flächenmanagement verabschiedet. Sie beinhaltet u.a. die Reduktion der Standorte/Objekte der Verwaltung und damit verbunden die Konzentration der Nutzungen im ganzen Kanton. Der Standort der Zentralverwaltung mit den fünf Direktionen, dem Kantonsgericht und der Landeskanzlei wird längerfristig in Liestal bleiben. Als erste Massnahme zur Umsetzung der Strategie wurde die Optimierung der Zentralverwaltung bearbeitet. Der Lösungsansatz sieht vor, die Verwaltungsstellen der Kantonalen Verwaltung an der Rheinstrasse zu konzentrieren. Geplant ist ein Verwaltungsneubau auf dem Areal Kreuzboden. Die Priorisierung im Investitionsprogramm verhindert es zurzeit, das sinnvolle Bauvorhaben weiter zu bearbeiten. Bis eine Lösung vorliegt, ist im Raum Liestal weiterhin mit Zwischenlösungen zu rechnen, der vorliegende Antrag beinhaltet so eine Zwischenlösung.

2. Verbindliche Grundlagen

2.1. Leistungsauftrag des Hochbauamts

Die kantonale Verwaltung benötigt für ihre Aufgabenerfüllung zweckmässige Räumlichkeiten, für welche das Hochbauamt zuständig zeichnet. In den vergangenen Jahren ist die Verwaltung kontinuierlich gewachsen. Diese meist kurzfristigen Raumbedürfnisse führten dazu, dass der Immobilienbestand des Kantons suboptimale Bedingungen einerseits für den nutzerseitigen Betrieb, aber auch für den Eigentümer und Bewirtschafter der Liegenschaften schafft.

Um diese unbefriedigende Situation zu verbessern, hat das Hochbauamt die Strategie für ein Flächenmanagement erarbeitet. Der Regierungsrat hat mit Beschluss Nr. 1008 vom 26. Juni 2007 die Strategie verabschiedet. Sie beinhaltet u.a. die Reduktion der Standorte/Objekte und damit verbunden die Konzentration der Nutzungen im ganzen Kanton. Der Standort der Zentralverwaltung mit den fünf Direktionen, dem Kantonsgericht und der Landeskanzlei wird längerfristig in Liestal bleiben.

Die Priorisierung im Investitionsprogramm verhindert es zurzeit, das sinnvolle Bauvorhaben weiter zu bearbeiten. Bis eine Lösung vorliegt, ist im Raum Liestal weiterhin mit Zwischenlösungen zu rechnen.

2.2. Volkswirtschafts- und Gesundheitsdirektion (VGD)

Die Volkswirtschafts- und Gesundheitsdirektion gliedert sich inklusive Generalsekretariat in 10 Dienststellen. Neben den Kantonsspitalern und den Kantonalen Psychiatrischen Diensten sind dies das Amt für Geoinformation, das Amt für Industrie, Gewerbe und Arbeit, das Amt für Wald beider Basel, das Kantonale Laboratorium und das Landwirtschaftliche Zentrum Ebenrain. Das Generalsekretariat besorgt einerseits die üblichen Stabsaufgaben der Direktion, andererseits erfüllen die Abteilungen Volkswirtschaft, Schlichtungswesen, Jagd-, Fischerei und Veterinärwesen sowie die Hauptabteilung Gesundheit (Kantonsärztlicher Dienst, Kantonszahnärztlicher Dienst, Kantonsapotheker/Kontrollstelle für Heil- und Betäubungsmittel, Alters- und Pflegeheime/Gesundheitsplanung, Gesundheitsförderung, Beauftragter für Drogenfragen, Impfdienst) Linienaufgaben, vergleichbar mit Dienststellen.

Schlichtungswesen:

Die Abteilung Schlichtungswesen umfasst drei separate Schlichtungsbehörden:

- Schlichtungsstelle für Mietangelegenheiten
- Schlichtungsstelle für Diskriminierungsstreitigkeiten im Erwerbsleben
- Beratende Kommission für sexuelle Integrität

Die beiden ersten Kommissionen basieren auf Bundesrecht (OR und Gleichstellungsgesetz GIG) die dritte Kommission auf kantonalem Recht (Verordnung zum Schutz der sexuellen Integrität SGS 108.31)

Alle drei Kommissionen werden administrativ von der Abteilung Schlichtungswesen betreut. Hinzu kommen jeweils vom Regierungsrat gewählte, externe Kommissions-Mitglieder aus den jeweiligen Fachbereichen sowie ebenfalls vom Regierungsrat gewählte, externe Vorsitzende.

Die Schlichtungsstellen haben hauptsächlich zwei Aufgaben zu erledigen:

- das Erteilen von Rechtsauskünften (ca. 3'500 Telefonate pro Jahr)
- in Streitfällen das Durchführen einer Schlichtungsverhandlung (ca. 1'000 Verhandlungen pro Jahr) 2009 1'300 zunehmend.

Die Schlichtungsstellen in Mietsachen und nach GIG fungieren in zivilrechtlichen Streitigkeiten aus diesen Fachgebieten als erste richterliche Instanz. Das Durchlaufen dieser Instanz ist obligatorisch. Erst bei Nichtzustandekommen einer Einigung besteht die Möglichkeit einer Anrufung des jeweils zuständigen Gerichts. Es sind Behörden, die für das gesamte Kantonsgebiet zuständig sind. Dementsprechend ist es angezeigt, dass diese Behörden im Kantonshauptort Liestal sind. Auch ist Liestal aufgrund der zentralen Lage ein idealer Standort.

Bei der Miet-Schlichtungsstelle kommt hinzu, dass die Verwendung von mietrechtlichen Formularen für Kündigungen und Mietvertragsänderungen vorgeschrieben ist. Auf diesen Formularen ist in der Rechtsmittelbelehrung obligatorisch vorgeschrieben, dass die Schlichtungsstelle vermerkt sein muss. Momentan sind geschätzte 300 solcher genehmigter Formulare im Umlauf. Bei einem Wegzug aus Liestal müssten diese von den Liegenschaftsverwaltungen verwendeten Formulare abgeändert und neu genehmigt werden. Dies wäre mit einem sehr grossen administrativen Aufwand -sowohl für die Schlichtungsstelle, wie auch für die betroffenen Liegenschaftsverwaltungen- verbunden.

Vor allem die grosse Anzahl der Schlichtungsfälle bei der Miet-Schlichtungsstelle führen zu sehr grossem Publikumsverkehr. Im Durchschnitt hat die Miet-Schlichtungsstelle 1'200 Fälle im Jahr zu erledigen. Davon kommen ca. 1'000 zur Verhandlung, d.h. die Parteien werden zu einer Schlichtungsverhandlung vor die Schlichtungskommission geladen. Die Parteien haben persönlich zu erscheinen oder können eine Vertretung schicken. Die Schlichtungskommission (drei Personen plus eine protokollführende Person) tagt jeweils halbtagsweise und behandelt dabei vier Fälle. Schlichtungsverhandlungen werden an sämtlichen Nachmittagen sowie Dienstag und Donnerstag Morgen terminiert. Dieser hohe Publikumsverkehr gibt vor, dass die Schlichtungsstelle gut zu erreichen sein muss, d.h. eine möglichst nahe Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist zu gewährleisten.

Für die Durchführung von Schlichtungsverhandlungen ist ein spezieller Raum notwendig. Da es sich um strittige Verfahren handelt, ist eine klare Abgrenzung von schlichtender/urteilender Kommission und Parteien sowie der Parteien untereinander angezeigt. Der Raum sollte dementsprechend einem Gerichts-Saal ähnlich sein. Relativ häufig (3-4 Mal pro Monat) werden sogenannte 'Massenfälle' verhandelt. D.h. Mieterschaften aus der gleichen Liegenschaft gelangen mit einem identischen Anliegen an die Schlichtungsstelle (z.Bsp. Anfechtung der Nebenkostenabrechnung oder Mietzinserhöhungen wegen wertvermehrender Investitionen). Dabei erscheinen oftmals 15 - 20 Personen. Dementsprechend ist eine gewisse Mindestgrösse erforderlich.

3. Begründung / Bedarf

3.1. Strategie für ein Flächenmanagement

Der Lösungsansatz der Optimierung des Verwaltungsstandorts Liestal sah vor, die zahlreichen dezentral liegenden Standorte (insbesondere im "Stedtli" Liestal) aufzugeben und als Realersatz auf dem Areal Kreuzboden einen neuen Verwaltungsbau zu realisieren. So wäre eine konzentrierte Kantonale Verwaltung an der Rheinstrasse Liestal entstanden, welche eine hohe Erreichbarkeit für die Kunden gewährleistet hätte.

Im Rahmen der Erarbeitung des Lösungsansatzes FLM wurden alle Objekte am Standort Liestal beurteilt und hinsichtlich einer langfristigen Immobilienstrategie klassifiziert. Das seit dem Jahre 2000 gemietete und umgebaute Gebäude der heutigen VGD wäre nach der Umsetzung Neubau Kreuzboden, resp. entsprechende Nachnutzungen, abgestossen worden. Aufgrund der neuen Ausgangslage wird das Gebäude an der Bahnhofstrasse 5, Liestal (im Treuhandbesitz der KBBL) mit guten Raumstrukturen - mittelfristig - weiterhin der "Hauptsitz" der VGD bleiben.

3.2. Optimierungsbedarf Volkswirtschafts- und Gesundheitsdirektion

Aktuelle Situation VGD

Die VGD - exklusiv Spitäler - ist im Raum Liestal in folgenden Liegenschaften untergebracht:

Bahnhofstrasse 5, Liestal: Einmietung. In diesem Gebäude ist die Direktion mit Generalsekretariat und diversen Fachstellen untergebracht; es sind dies rund 40 Arbeitsplätze.

Rheinstrasse 22, Liestal: Gebäude im Verwaltungsvermögen des Kantons. Im Erdgeschoss ist die Koordinationsstelle für Asylbewerber (FKD) und im 1. und 2. Obergeschoss die Fachstelle Gesundheitsförderung mit 5 Arbeitsplätzen untergebracht.

Rufsteinweg 4, Liestal: Einmietung. In diesem Gebäude ist das Veterinär, Jagd- und Fischerwesen untergebracht, welches Anfang 2010 mit 9 Arbeitsplätzen im Zuge der Raumoptimierung des Landwirtschaftlichen Zentrums Ebenrain nach Sissach umgezogen ist.

Rufsteinweg 4, Liestal: Einmietung. Es ist vorgesehen, das Amt für Wald beider Basel im Zuge der Raumoptimierung des Landwirtschaftlichen Zentrums Ebenrain nach Sissach zu verlegen. Es handelt sich dabei um 14 Arbeitsplätze.

Gräubernstrasse 12, Liestal (Futuro): Einmietung. Dieser 2009 bezogene Standort für das Kantonslabor - mit gegen 30 Arbeitsplätzen - ist langfristig gesetzt.

Frenkendörferstrasse 17, Liestal: Gebäude im Verwaltungsvermögen des Kantons. Das Amt für Geoinformation mit Kreisgeometerbüro Liestal/Waldenburg ist mit 14 Arbeitsplätzen im Gebäude des Werkhofs Kreis 2 des Tiefbauamts untergebracht.

Kreuzboden 1 Liestal: Einmietung GIS- Fachstelle, eine Abteilung des Amtes für Geoinformation mit 10 Arbeitsplätzen.

Künftige Situation Volkswirtschafts- und Gesundheitsdirektion

Zielsetzung für die VGD ist es, bis zu einem künftigen Bezug eines Neubaus für die Verwaltung im Kreuzboden Liestal, möglichst viele Optimierungen (Generalsekretariat und eventuell Amt für Geoinformation) im Raum Liestal zu prüfen und umzusetzen. Anforderungen an diese Optimierungen sind primär die Reduktion von kleinen Standorten (Adressen) sowie die räumliche Nähe der Standorte. Mit diesen Massnahmen können die betrieblichen Abläufe optimiert werden und die Kundenorientierung kann gesteigert werden.

Es kann davon ausgegangen werden, dass diese Optimierungsmassnahmen, u.a. mit der Verlagerung von Verwaltungseinheiten der VGD in das Landwirtschaftlichen Zentrum Ebenrain, auch Entlastungen im Raum Liestal bringt, d.h. es können Einmietungen aufgelöst oder reduziert werden.

4. Die gewählte Lösung

4.1. Ersatzbeschaffung Schlichtungswesen

Der von der VGD beantragte Auszug der Schlichtungsstelle aus dem Hauptsitz der VGD an der Bahnhofstrasse 3 erfordert alternative Räumlichkeiten. Auf Grund der aktuellen räumlichen Situation in der kantonalen Verwaltung wurden drei mögliche Lösungsszenarien aufgezeigt:

- Mühlemattstrasse 36, Gebäude im Verwaltungsvermögen, 8 Arbeitsplätze nach dem Auszug der Quellensteuer der Steuerverwaltung in den ehemaligen Hauptsitz der BGV an der Rheinstrasse 33a, Liestal. Bei dieser Option in einem kantonseigenen Objekt fallen die grösseren baulichen Investitionen und die Distanz zum Hauptsitz an der Bahnhofstrasse 5 negativ ins Gewicht.
- Zeughaus Liestal, Gebäude im Verwaltungsvermögen, leerstehende Räumlichkeiten nach der Auflösung des Zeughausbetriebs auf Ende 2006. Bei dieser Option in einem kantonseigenen Objekt fallen die grösseren baulichen Investitionen und die Distanz zum Hauptsitz an der Bahnhofstrasse 5 sowie die relativ schlechte Busanbindung zum Bahnhof Liestal negativ ins Gewicht.
- Bahnhofstrasse 5, neue Einmietung, Nachbargebäude des Hauptsitzes der VGD.

Die VGD hat die Varianten geprüft und auf Grund verschiedener Nachteile die beiden Varianten in kantonseigenen Gebäuden verworfen.

Das Büroobjekt Bahnhofstrasse 3, Liestal befindet sich im Eigentum der Druckerei Lüdin AG. Die sanierte Bürofläche weist eine gute Infrastruktur auf und kann mit einem bescheidenen Eingriff (IV-Rampe Zugang / Rückbau Zwischenwand) übernommen werden. Die Fläche würde es auch gestatten, eine weitere kleinere Abteilung des Generalsekretariates dort unterzubringen.

In der Liegenschaft Bahnhofstrasse 5 kann die freiwerdende Fläche im Erdgeschoss - bisher Schlichtungswesen - für die Gesundheitsförderung und für einen zentralen Empfang VGD verwendet werden.

4.2. Verwendung des bisherigen Standortes Rheinstrasse 22

Mit dem Auszug der Abteilung Schlichtungswesen aus der Bahnhofstrasse 5, Liestal und dem Umzug der Fachstelle Gesundheitsförderung in dieselbe wird das 1. und 2.OG der Rheinstrasse 22, Liestal frei. Es ist nicht beabsichtigt, mittelfristig diese Liegenschaft zu veräussern, befindet sie sich doch im Kernperimeter der Zentralverwaltung Liestal und kann bis zu einer allfälligen Realisierung des Verwaltungsneubaus am Standort Kreuzboden sinnvoll für die Schaffung von zusätzlichen Arbeitsplätzen für die Verwaltung und als kostengünstige "Pufferliegenschaft" für Übergangslösungen genutzt werden.

4.3. Konsequenzen einer Nichtrealisierung

Bei Nichtrealisierung fehlen der VGD die Möglichkeiten, die Betriebsabläufe innerhalb des Generalsekretariates weiter zu optimieren. Grenzen setzen dabei nicht nur die Rahmenbedingungen, die für den Betrieb des Schlichtungswesens zwingend erforderlich sind, Grenzen setzen auch die übrigen Raumstrukturen innerhalb des Gebäudes. Die verfügbaren Flächen für die sogenannten aktiven Akten pro Arbeitsplatz (Dossiers, die laufend gebraucht werden) erweisen sich zunehmend als zu knapp bemessen und führen zu Platzproblemen. Dieser Umstand ist auf geänderte gesetzliche Bestimmungen (neue Vollzugsaufgaben) zurückzuführen. Davon betroffen sind vor allem der Bereich der Heil- und Betäubungsmittelkontrolle und der kantonsärztliche Dienst. Durch den Auszug des Schlichtungswesen kann die "künstliche Trennung" des Gebäudes in einen öffentlichen und einen geschlossenen Bereich aufgehoben werden, und es können damit die bestehenden Räume besser genutzt werden und insbesondere eine Empfangsstruktur eingerichtet werden. Weiter würde die Möglichkeit bestehen, dem Problem der flächenmässig mit aktiven Akten zu knappen Arbeitsplätze zu begegnen, indem neben den Räumen für das Schlichtungswesen ein oder zwei Räume am Standort Bahnhofstrasse 3 für eine weitere Nutzung durch das Generalsekretariat zur Verfügung stünden; und so die mittelfristige Raumsituation der VGD in Liestal zu entspannen.

5. Das Einmietungsprojekt

5.1. Projekt und bauliche Massnahmen

Konzept

Die räumliche Anordnung in diesem Geschoss kann weitgehend übernommen werden. Baulichen Massnahmen werden primär durch die Vermieterin vorgenommen und sind im Mietpreis berücksichtigt. Für den Raum Schlichtungsverhandlungen ist eine kleine räumliche Veränderungen notwendig. Alle Büros werden gemäss dem Einrichtungsstandard des Hochbauamts möbliert.

Flächen Neueinmietung Bahnhofstrasse 3

<i>Geschoss</i>	<i>GF</i>	<i>HNF</i>	<i>NNF</i>	<i>VF</i>
Erdgeschoss	309.40 m2	198.90 m2	22.50 m2	88.00 m2
Erdgeschoss	30.00 m2		30.00 m2	
Total	339.40 m2	198.90 m2	52.50 m2	88.00 m2

GF = Geschossfläche, HNF = Hauptnutzfläche, NNF = Nettonutzfläche, VF = Verkehrsfläche

Parkierung: Auf dem Vorplatz können 3 Autoabstellplätze für die Kundschaft hinzugemietet werden. Diese Anzahl entspricht den minimalen Vorgaben des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG).

5.2. Grundriss Erdgeschoss



6. Termine

Ab dem Zeitpunkt der Rechtskräftigerklärung des Landratsbeschlusses wird für die Ausführungsvorbereitung, Realisierung und Abschluss maximal 1/2 Jahr benötigt: d. h. Inbetriebnahme im 3. Quartal 2010.

<i>Jahre</i>	<i>2010</i>			
Landrat/BPK				
Vorbereitung zur Ausführung				
Realisierung/Bezug/Abschluss				

7. Kosten und Finanzierung

7.1. Kosten Ausbau Vermieter

Die Räumlichkeiten befinden sich in praktisch neuwertigem Zustand. Notwendige Instandsetzungsarbeiten wie Malen und Reinigung werden durch den Vermieter vorgenommen. Weiter erstellt der Vermieter einen behindertengerechten Zugang.

7.2. Kosten Ausbau Mieter

Für die Ausrüstung der Räume mit Mobiliar, Kleininventar, Telefonie und EDV-Komponenten fallen folgende Kosten an:

<i>Arbeitsgattung</i>	<i>Betrag</i>	
Glasanschluss, UKV, Telefonie, Beleuchtung	CHF	40'000.–
Möblierung Schlichtung / Bürobereiche / Archivierung	CHF	30'000.–
Umzugskosten und Beschriftung	CHF	5'000.–
Umgestaltung Empfang Bahnhofstrasse 5 (Mobiliar)	CHF	25'000.–
Total approximative Ausbaukosten (Mieterausbau)	CHF	100'000.–

7.3. Mietkosten

Der jährliche Grundnettomietzins der Lüdin AG Druckerei Liestal beträgt für das Bürogebäude gesamthaft CHF 79'920.– (Indexstand 103.7 Pt.; Stand Okt 2009; Basis Dez 2005). Die Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

		CHF/m ² ; PP/Mt.	CHF/Jahr
Büroflächen ca. 310 m ²	Nettomietzins EG (exkl. NK)	242.–	75'000.–
Lagerflächen ca. 30 m ²	Nettomietzins EG (exkl. NK)	80.–	2'400.–
Parkplätze	3 Autoabstellplätze	70.–	2'520.–
Total Nettomietzins	(inkl. Parkierung und MwSt.)		79'920.–

Im Nettomietzins sind alle notwendigen Renovationsarbeiten im Gebäude Bahnhofstrasse 3 enthalten.

7.4. Mietkonditionen

Für den Mietantritt ist der 1. Juli 2010 vorgesehen. Als feste Vertragsdauer würden fünf Jahre vereinbart. Weiter konnte mit dem Vermieter vereinbart werden, dass die Zahlung für den Mietzins per 1. Oktober 2010 beginnt also für die ersten drei Monate keine Mietzinspflicht besteht (Gratismiete).

7.5 Jährlich wiederkehrende Folgekosten

Erträge

Das kantonseigene Objekt Rheinstrasse 22, Liestal mit Baujahr 1860 wird bis zu einem allfälligen Bezug des Verwaltungsneubaus im Kreuzboden als Zwischennutzung verwendet. Diese freiwerdende Fläche von ca. 200 m² kann als "Raumpuffer" der Verwaltung bis zum Bezug des Verwaltungsneubaus im Kreuzboden Liestal eingesetzt werden.

Aufwand

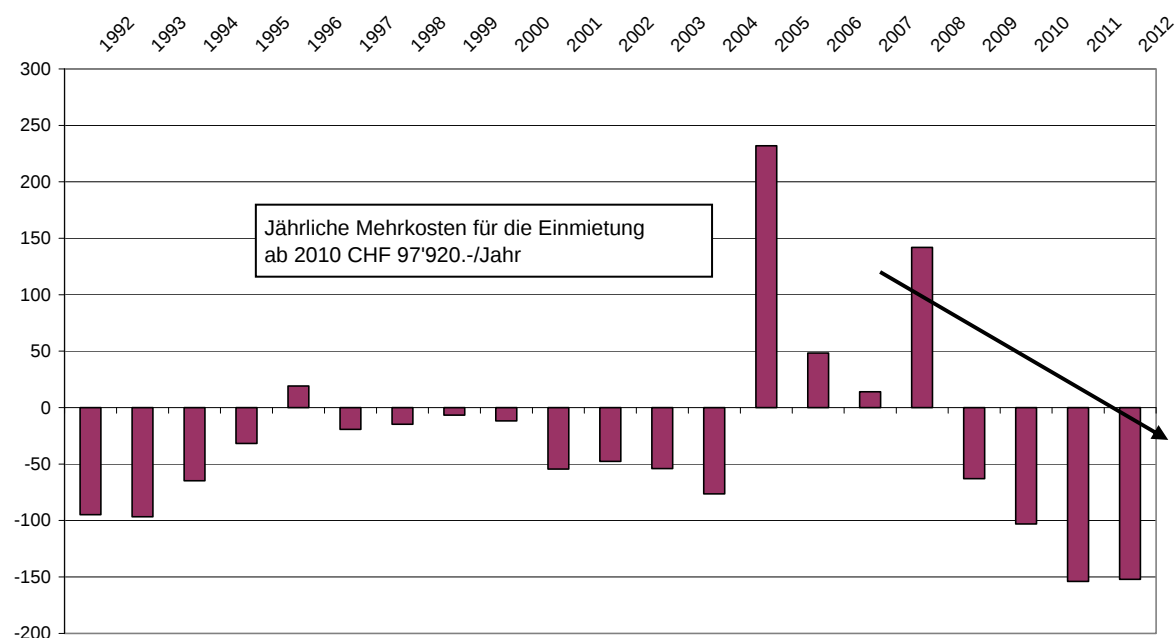
Zum Nettomietzins gemäss Kapitel 7.3 kommen die Heiz- und Nebenkosten von pauschal CHF 20.- pro m² bzw. CHF 6'000.- pro Jahr, die Betriebskosten (Hauswartung, Reinigung) von CHF 10'000.- und Kosten für kleinere Unterhaltsarbeiten von CHF 2'000.-, so dass sich die jährlichen Kosten wie folgt zusammenstellen lassen:

	Nettomiete Total 3160 0 000	Heiz- und Nebenkosten 3120 0 000	Total Mietkosten	Betrieb 3130 0 000	Unterhalt 3144 0 000	Miet- Vollkosten
2010 ff	79'920.-	6'000.-	85'920.-	10'000.-	2'000.-	97'920.-

7.6 Auswirkungen auf den Finanzplan des Kantons Basel-Landschaft

Die ermittelten wiederkehrenden Mehrkosten sind im aktuellen Finanzplan 2010 noch nicht enthalten.

Finanzierungssalden Kanton Basel-Landschaft



8. Antrag

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

Liestal, 23.März 2010

Im Namen des Regierungsrates

der Präsident:

Wüthrich

der 2. Landschreiber:

Achermann

Beilagen

- Entwurf eines Landratsbeschlusses

Landratsbeschluss

betreffend Einmietung der Kantonalen Verwaltung bei der Lüdin AG, Druckerei Liestal an der Bahnhofstrasse 3, Liestal

vom

der Landrat des Kantons Basel-Landschaft beschliesst:

1. Der neuen Einmietung für die Kantonale Verwaltung bei der Lüdin AG, Druckerei Liestal an der Bahnhofstrasse 3, Liestal wird zugestimmt.
2. Die ab 01. Juli 2010 jährlich anfallenden Vollkosten für das Erdgeschoss Bürogebäude Bahnhofstrasse 3, Liestal von CHF 97'920.- werden bewilligt.
3. Die einmalig anfallenden Ausgaben für den Mieterausbau und Mobiliar in der Höhe von CHF 100'000.– werden genehmigt.
4. Die Ziffer 2 dieses Beschluss untersteht gemäss § 31 Absatz 1 Buchstaben b der Kantonsverfassung der fakultativen Volksabstimmung.

Liestal,

Im Namen des Landrates

der Präsident:

der Landschreiber: