



Vorlage an den Landrat des Kantons Basel-Landschaft

Titel: Einmietung von Verwaltungseinheiten der Bildungs-, Kultur- und Sportdirektion im Handelshaus Valora, Hofackerstrasse 40, 4132 Muttenz

Datum: 14. Juni 2011

Nummer: 2011-192

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](#)



2011/192

Kanton Basel-Landschaft

Regierungsrat

Vorlage an den Landrat

Einmietung von Verwaltungseinheiten der Bildungs-, Kultur- und Sport- direktion im Handelshaus Valora, Hofackerstrasse 40, 4132 MuttENZ

vom 14. Juni 2011



1. Zusammenfassung

Verwaltungseinheiten der Bildungs-, Kultur- und Sportdirektion sollen im Handelshaus Valora an der Hofackerstrasse 40 eingemietet werden.

Das Handelshaus Valora liegt im Planungssperimeter des Polyfelds MuttENZ in unmittelbarer Nachbarschaft zum geplanten Neubau der Fachhochschule Nordwestschweiz (FHNW) und den bestehenden Schulen der Sekundarstufe II (Gymnasium MuttENZ, Gewerblich-industrielle Berufsfachschule MuttENZ, Bildungszentrum kvBL). Dienstleistungserbringer für die zahlreichen Bildungsinstitutionen können an diesem Standort gut positioniert werden. Mit der Einmietung im Valora-Gebäude kann die strategische Zielsetzung des Kantons zur Stärkung des Bildungscampus FHNW in MuttENZ verfolgt werden. Sie entspricht der Masterplanung Polyfeld MuttENZ.

Die Verwaltungseinheiten Amt für Berufsbildung und Berufsberatung (AfBB), Fachstelle Erwachsenenbildung (FEBL), Schul- und Büromaterialverwaltung (SBMV) und Funddepots Römerstadt Augusta Raurica (Lager RAR) weisen akuten Raum- resp. Handlungsbedarf auf. Das auf drei Standorte verteilte AfBB kann an einem zentralen Ort zusammengeführt werden. Die FEBL kann seine zwei Standorte vereinen und den Zusatzbedarf an Räumen infolge Bildungsharmonisierung abdecken. Die SBMV erhält verbesserte Betriebsabläufe und kann ein baulich desolates Gebäude verlassen. Für die Lager RAR kann als Übergangslösung bis zum Bau des geplanten Sammlungszentrums für einen Teil der archäologischen Kulturgüter Lagerraum bereitgestellt und die Depotstandorte von neun auf vier reduziert werden. Die Raumstrukturen des Valora-Gebäudes sind sowohl für Büro- als auch Lagernutzung gut geeignet. Im Valora-Gebäude kann eine wirtschaftliche und nachhaltige Lösung erreicht werden.

Die Gesamtmietkosten von 12'872 m² Mietfläche betragen gesamthaft jährlich CHF 1'860'280.-. Für den Mieterausbau (Kosten Um- und Ausbau) beantragt das Hochbauamt einen Investitionskredit von CHF 8'933'000.-. Die einmaligen Kosten für Einrichtungen und Umzüge betragen CHF 1'800'000.-, die einmaligen Kosten für die Betriebsmittel der BKSD CHF 270'000.-.

In Gegenüberstellung sämtlicher neuer Aufwendungen für das Valora-Gebäude mit dem IST-Zustand inklusive den am heutigen Standort ohnehin anfallenden Kosten resultiert eine jährliche Einsparung von CHF 95'000.-.

1.1. Inhaltsverzeichnis

1.	Zusammenfassung	2
1.1.	Inhaltsverzeichnis	3
2.	Verbindliche Grundlagen	4
2.1.	Hochbauamt	4
2.2.	Bildungs-, Kultur- und Sportdirektion	4
3.	Begründung / Bedarf	5
3.1.	Strategie Bildungscampus MuttENZ	5
3.2.	Einbindung in die Planung	7
3.3.	Künftige Situation und Ziele	8
3.4.	Bisheriges Vorgehen / Planungsschritte	9
3.5.	Alternativen, Konsequenzen bei Nichtrealisierung	9
4.	Die gewählte Lösung	10
5.	Das Einmietungsprojekt	10
5.1.	Projekt und bauliche Massnahmen	10
5.2.	Ausbaustandard Mieter	13
5.3.	Pläne	13
6.	Termine	14
7.	Kosten und Finanzierung	14
7.1.	Kosten Mieterausbau	14
7.2.	Mietkosten	16
7.3.	Mietkonditionen	18
7.4.	Wirtschaftlichkeitsbetrachtung	19
7.5.	Jährlich wiederkehrende Folgekosten	20
7.6.	Auswirkungen auf den Finanzplan	23
8.	Antrag	24

2. Verbindliche Grundlagen

2.1. Hochbauamt

Die kantonale Verwaltung benötigt für ihre Aufgabenerfüllung zweckmässige Räumlichkeiten, für welche das Hochbauamt sich zuständig zeichnet. In der Strategie für ein Flächenmanagement (RRB Nr. 1008 vom 26. Juni 2007) hat das Hochbauamt aufgezeigt, dass der aktuelle Immobilienbestand zersplittert und alt ist, und dass eine Reduktion der Standorte/ Objekte und die damit verbundene die Konzentration der Nutzungen im ganzen Kanton anzustrebende Lösungen sind.

Die Priorisierungen im Investitionsprogramm 2008-2020 (RRB Nr. 652 vom 4. Mai 2010) verhindern zurzeit die Weiterbearbeitung von kantonseigenen Bauprojekten wie z.B. einen Neubau für die Schul- und Büromaterialverwaltung oder das Sammlungszentrum August Raurica. Diese Projekte sind aus Gründen der Finanzlage des Kantons entweder ganz aus dem Investitionsprogramm gestrichen (Neubau für die Schul- und Büromaterialverwaltung) oder bis ins Jahr 2020 verschoben worden, ohne dass sich dadurch der Handlungsbedarf betreffend der Raumsituation geändert hätte.

2.2. Bildungs-, Kultur- und Sportdirektion

Amt für Berufsbildung und Berufsberatung (AfBB)

Das Amt für Berufsbildung und Berufsberatung hat auf der Basis der Bundes- resp. kantonalen Gesetzgebung den Auftrag das Berufsbildungsgesetz auf kantonaler Ebene umzusetzen. Die Aufgaben sind in den §9 - §12 der Dienstordnung (SGS 146.54) geregelt.

Gemäss Leistungsauftrag ist das AfBB verantwortlich für die Information und Beratung von Jugendlichen und Erwachsenen bezüglich Berufs-, Studien und Laufbahnfragen (ca. 12'500 BiZ-Besucher/innen und ca. 3'000 Berufsberatungen pro Jahr) und für die finanzielle Unterstützung von in Ausbildung stehenden Personen (Ausbildungsbeiträge). Im Weiteren hat das Amt die Aufgabe zusammen mit der Jugendberatungsstelle „wie weiter?“, Schulabgängerinnen und Schulabgängern der Sekundarstufe I, die den direkten Anschluss in eine berufliche Grundbildung nicht schaffen, in Brückenangeboten und mit anderen Begleit-, Stütz- und Förderangeboten für eine Berufsausbildung zu qualifizieren (Berufsintegration). Das Amt ist schliesslich zuständig für die Sicherung der beruflichen Zukunft von Jugendlichen und Erwachsenen durch eine ihren individuellen Fähigkeiten angepasste berufliche Grund-, Weiter- und Nachholbildung (ca. 5'400 Lehrverträge in rund 2'700 Lehrbetrieben).

Fachstelle Erwachsenenbildung (FEBL)

Der Fachstelle Erwachsenenbildung obliegt die Informations- und Koordinationsfunktion im gesamten Erwachsenenbildungsbereich des Kantons sowie die Koordination und Bereitstellung des Weiterbildungsangebotes in der Lehrerinnen- und Lehrerweiterbildung. Die Aufgaben sind in den §7 - §11 der Dienstordnung (SGS 146.94) geregelt.

Sie verankert übergreifend das lebenslange Lernen in der Gesellschaft, engagiert sich für eine Aufwertung des quartären Bildungsbereichs und fördert die Schaffung von Rahmenbedingun-

gen, welche allen Bevölkerungsgruppen Weiterbildung ermöglicht. Im Bereich Weiterbildung für Schulbeteiligte widmet sie sich der Unterstützung und Begleitung von Lehrpersonen, Schulleitungen, Schulräten und Eltern. In den letzten 3 Jahren wurden von der FEBL durchschnittlich 220 Weiterbildungsangebote mit 2'900 Teilnehmenden durchgeführt. Für diese Angebote wurden 690 Kursraumbuchungen vorgenommen. Die FEBL konnte davon 560 Buchungen in ihren eigenen Räumen durchführen, für 130 Buchungen musste sie externe Räume benutzen. Im Rahmen der Umsetzung der Bildungsharmonisierung werden sich diese Zahlen um mindestens die Hälfte erhöhen

Schul- und Büromaterialverwaltung (SBMV)

Die SBMV beschafft, lagert und spediert Schul- und Büromaterialien, Bürogeräte und Drucksachen (Produktion und Lieferung) für die kantonale Verwaltung und Schulen des Kantons Basel-Landschaft und sorgt dafür, dass durch kostengünstigen und fachkundigen Einkauf unter Berücksichtigung der Ökologie ein optimales Preis- und Leistungsverhältnis erreicht wird. Mit einer den Anforderungen entsprechenden Führungs- und Organisationsstruktur werden diese Zielsetzungen durchgesetzt. Die SBMV bearbeitet rund 12'000 Bestellungen pro Jahr, welche an rund 1'700 Kunden geliefert werden. Rund 2'600 Artikel werden ab Lager und 2'300 direkt ab Lieferant geliefert.

Der Verlag des Kantons Basel-Landschaft verlegt die vom Kanton herausgegebenen Bücher und Lehrmittel. Die SBMV stellt dem Verlag Infrastruktur und Personalressourcen zur Verfügung. Die Aufgaben sind in §2 der Dienstordnung (SGS 146.56) geregelt.

Römerstadt Augusta Raurica (RAR)

Die archäologischen Kulturgüter von Augusta Raurica sind in ihrer Ganzheit gemäss Bundesratsbeschluss von nationaler Bedeutung und sollen für die kommenden Generationen bewahrt werden. Zweck der Sammlung ist der Schutz und die Erhaltung der archäologischen Funde. Ziel ist die Erweiterung des historischen Wissens sowie der Kenntnisse über Umfang und Beschaffenheit des archäologischen Erbes und die Grundlagenarbeit für Forschung und Vermittlung. Gemäss Vertrag über die Römerstadt Augusta Raurica (Römervertrag; SGS 792.1, §1,3) sind die antiken Fundgegenstände aus Augusta Raurica zu erhalten, wissenschaftlich zu bearbeiten und der Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

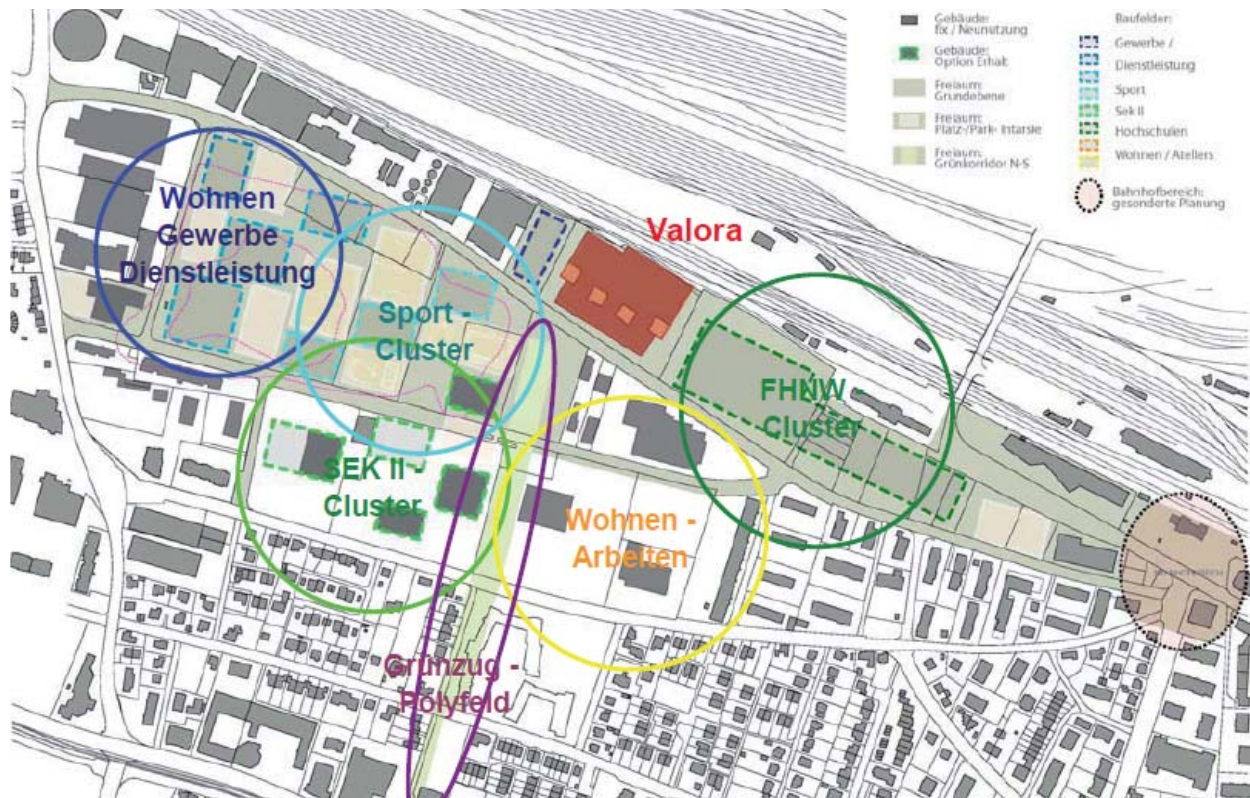
3. Begründung / Bedarf

3.1. Strategie Bildungscampus Muttenz

Im Juni 2009 stimmten der Regierungsrat und der Gemeinderat Muttenz den Empfehlungen des Beurteilungsgremiums betreffend dem neuen Standort der Fachhochschule Nordwestschweiz (FHNW) am Bahnhof Muttenz, dem Standort der Schulen der Sekundarstufe II (Gymnasium Muttenz, Gewerblich-industrielle Berufsfachschule Muttenz GIBM, Bildungszentrum kvBL) im Areal Kriegacker, den Standorten der Sporthallen SEK II und FHNW und dem Standort einer zentralen Parkierung im Bereich Feldreben sowie dem weiteren Vorgehen der Planungen im Polyfeld Muttenz zu. Am 20. Mai 2010 hat der Landrat dem Projektierungskredit und Landerwerb für den Neubau der Fachhochschule Nordwestschweiz "FHNW-Campus Muttenz" (LRV

2009/384) zugestimmt und damit den Start für die Planung gegeben. Der Ausbau der FHNW in MuttENZ soll für eine deutliche Aufwertung des Hochschulstandortes und eine entsprechende Belebung des Umfelds genutzt werden.

Das Handelshaus Valora liegt im Planungsperimeter des Polyfelds MuttENZ in unmittelbarer Nachbarschaft zum geplanten Neubau der FHNW und den bestehenden Schulen der Sekundarstufe II (Gymnasium MuttENZ, GIBM, Bildungszentrum kvBL). Dienstleistungserbringer für die zahlreichen Bildungsinstitutionen können an diesem Standort gut positioniert werden.



Syntheseplan Polyfeld MuttENZ

Seit Dezember 2008 finden Gespräche zwischen der Valora AG und dem Kanton Baselland - vertreten durch das Amt für Liegenschaftsverkehr - betreffend dem Kauf der Liegenschaft der Valora AG in MuttENZ statt. Der Nachweis für eine mögliche öffentliche Nutzung der Liegenschaft konnte erbracht werden, hingegen weist die Kosten-Nutzen-Rechnung eine ungenügende Rendite aus. Deshalb wurde der Valora AG im Dezember 2009 vom Kanton BL mitgeteilt, dass ein Erwerb der Liegenschaft auf dieser Basis nicht weiterverfolgt werden kann. Die Möglichkeit einer Miete von Teilflächen der Valora Liegenschaft wurde - in Abhängigkeit der finanziellen Vorstellungen - jedoch in Aussicht gestellt.

Die Liegenschaft, mit Baujahr 1994 besteht aus sechs Ober- und vier Untergeschossen. Die Gebäudestruktur des Valora Gebäudes weist eine markante Unterteilung in zwei Gebäudeteile auf: Einen Bürotrakt zur Strasse hin im Süden und einen Lagertrakt mit grossen Geschosstiefen zur Bahn im Norden. In den oberen Geschossen (2. bis 5. OG) sind die beiden Gebäudetrakte durch Lichthöfe unterteilt. In den unteren Geschossen (UG und EG) befindet sich die Infrastruktur für Anlieferungen und für den Güterumschlag zu den Lagerflächen.

Das Handelshaus Valora mit 25'000 m² Gewerbefläche und 14'000 m² Bürofläche bietet auf dem Immobilienmarkt mehrere Geschosse ihres Gebäudes als Mietflächen an. Der Hauptsitz der Valora AG verbleibt mit rund 400 Mitarbeitenden im Valora-Gebäude in MuttENZ. Die Logistik wurde unlängst aufgrund der Ausweitung des Schwerverkehrskorridors nach Egerkingen verlegt, sodass nebst Büroräumlichkeiten beträchtliche Lagerflächen zur Vermietung angeboten werden.

3.2. Einbindung in die Planung

Mit RRB Nr. 1030 vom 6. Juli 2010 hat die Regierung den Grundsatzentscheid zur Einmietung von Verwaltungseinheiten der Bildungs-, Kultur- und Sportdirektion im Handelshaus Valora an der Hofackerstrasse 40 in MuttENZ gefällt. Mehrere Nutzer der BKSD weisen einen akuten Raumbedarf auf, für die in einer Nutzungsstudie die grundsätzliche Machbarkeit im Valora-Gebäude abgeklärt wurde. Für folgende Dienststellen wurde die Machbarkeit im Detail untersucht:

- Amt für Berufsbildung und Berufsberatung (AfBB)
- Fachstelle Erwachsenenbildung (FEBL)
- Schul- und Büromaterialverwaltung (SBMV)
- Funddepots Römerstadt Augusta Raurica (Lager RAR)

Amt für Berufsbildung und Berufsberatung (AfBB)

Das AfBB verfügt zurzeit über drei Einmietungen an den Standorten Liestal, Bottmingen und Birsfelden. Seit Jahren wird die Zusammenführung der drei Standorte an einem zentralen Ort im Kanton beantragt. Zudem hat der Vermieter am Standort Bottmingen Eigenbedarf angekündigt und den Kanton aufgefordert, nach einer neuen Lösung zu suchen. Durch die hohe Anzahl von über 15'000 Besuchenden pro Jahr besteht Bedarf an einer sich professionell präsentierenden Empfangssituation. Die beiden bestehenden Infotheken (BiZ) Liestal und Bottmingen werden vereint. Die neue Infothek wird zeitgemäss angepasst. Sie steht Einzelpersonen, Gruppen und Kursen offen und zeigt die Vielfalt der beruflichen Möglichkeiten auf. Nicht zuletzt könnten auch die Jugendberatungsstelle „Wie weiter?“ und die Abteilung Ausbildungsbeiträge des AfBB von Birsfelden im Valora-Gebäude integriert werden.

Fachstelle Erwachsenenbildung (FEBL)

Die FEBL hat heute zwei Standorte, im kantonseigenen Bildungszentrum in MuttENZ (BZM) und im Sekundarschulhaus Fröschmatt in Pratteln. Seit Jahren sollten diese in MuttENZ zusammengelegt werden. Mit der Umsetzung der Bildungsharmonisierung macht das Schulhaus Fröschmatt Eigenbedarf geltend und kündigt die Räumlichkeiten. Zudem verfügt die FEBL aufgrund des gewachsenen Bedarfs aller Nutzungsparteien des Bildungszentrums MuttENZ seit längerer Zeit über zu wenig Kursräume für die Lehrerinnen- und Lehrerweiterbildung. Knapp ein Viertel der Kurse finden heute in extern gemieteten Räumen statt. In den nächsten Jahren sind - im Rahmen des Umsetzungskonzeptes zur Bildungsharmonisierung - besonders bei den Volksschulen intensive obligatorische Weiterbildungen vorgesehen. Das Kursangebot wird sich um mindestens die Hälfte erhöhen.

Mit einer Einmietung im Valora-Gebäude und der lokalen Nähe zum Amt für Berufsbildung und Berufsberatung (AfBB) können zudem beide Dienststellen von Synergien im Bereich der Kursraumbewirtschaftung als auch beim Know-how-Transfer zwischen den Dienststellen profitieren.

Schul- und Büromaterialverwaltung (SBMV)

Die SBMV ist zurzeit in einem kantonseigenen Gewerbegebäude in Liestal - dem ehemaligen Prometheus-Gebäude - mit betrieblich erschwerten Bedingungen untergebracht. Die spezifischen Bedürfnisse, wie hohe Bodenbelastung der Geschossdecken, Platz für Palettenregale, Spedition, Ausstellung, Kundenempfang und Sortimentsanpassung sowie Anlieferung mit Sattelschleppern sind nicht erfüllt. Die Waren sind auf vier Geschosse verteilt, was eine ungünstige Lagerbewirtschaftung bedeutet. Da die Situation in diesem Gebäude durch bauliche Massnahmen nicht verbessert werden kann, wurde beim Unterhalt der Liegenschaft bewusst Zurückhaltung geübt. Der bauliche Zustand dieses Gebäudes ist desolat.

Funddepots Römerstadt Augusta Raurica (Lager RAR)

Die Raumsituation der Römerstadt ist schon seit Jahren unbefriedigend. Der Arbeitsraum ist für einen Grossteil des Teams der Römerstadt zu eng. Dasselbe gilt für die Funddepots: Diese sind ebenfalls seit Jahren voll und die fachgerechte Lagerung der Kulturgüter ist nicht gewährleistet. Die Verteilung der Funddepots und Arbeitsplätze auf mehrere Liegenschaften, provisorische Standorte und Einmietungen ist aus betrieblicher Sicht sehr aufwändig. Vor allem die Provisorien (Container, Baracken usw.) sind heute bereits so alt und baufällig, dass sie einen grossen, nicht mehr vertretbaren Unterhaltsaufwand erfordern. Die Anforderungen an das Raumklima für Museumsgut sind fast nirgends erfüllt. In offenen Regalen und durchlässigen Hallen verstauben grössere Fundgegenstände mit Folgen wie Bakterien- und Pilzbefall. In weiteren Räumen mit unstabilem Innenklima fördern die schwankenden Lagerbedingungen (Temperatur und Luftfeuchtigkeit) die Korrosion, infolgedessen zerfallen die Fundobjekte im Museumsdepot.

Das im Gebiet Schwarzacker geplante neue Sammlungszentrum Augusta Raurica könnte die problematische Situation sowohl für Arbeitsplätze wie auch die archäologischen Depots dauerhaft lösen. Da das Neubauprojekt bis mindestens 2020 zurückgestellt ist, muss als Sofortmassnahme Lagerraum für einen Teil der archäologischen Kulturgüter, als Übergangslösung von ca. 10 Jahren, bereitgestellt werden.

3.3. Künftige Situation und Ziele

Das Handelshaus Valora in Muttenz ist aus mehreren Gründen für den Kanton interessant und optimal:

- Der Standort Muttenz ist im Kanton geographisch gut gelegen und sehr gut erschlossen.
- Strategisch ist das Gebäude neben dem Bildungscampus der FHNW, weiteren Schulen und Dienstleistungserbringern der BKSD sehr gut positioniert.
- Das Raumangebot in der Valora entspricht den strategischen Zielsetzungen des Flächenmanagements der kantonalen Verwaltung (Konzentration der Standorte, Reduktion der Gebäude, zeitgemässe Infrastruktur).
- Die Raumstrukturen des Gebäudes sind sowohl für Büro- als auch Lagernutzung geeignet.

3.4. Bisheriges Vorgehen / Planungsschritte

Für die betroffenen Dienststellen (AfBB, FEBL, SBMV, RAR) erstellte das Hochbauamt zusammen mit den Nutzern und der BKSD in den letzten Jahren Bedarfsplanungen, Konzeptstudien bis hin zu Projekten mit Vorlagenentwurf in unterschiedlicher Bearbeitungstiefe. Basis für die vorliegende Planung Valora sind folgende Dokumente:

- Nutzungsstudie mit Grundsatzentscheid über die Einmietung von Verwaltungseinheiten der Bildungs-, Kultur- und Sportdirektion im Handelshaus Valora, RRB Nr. 1030 vom 6. Juli 2010
- Ermittlung des Flächenbedarfs der kantonalen Nutzungen Sek II-Schulen, AfBB, FEBL und Sportamt für das Polyfeld Muttenz, RRB Nr. 0208 vom 8. Februar 2011.
- Bericht zum „Neubau Kultur- und Logistikzentrum BL“ (Massnahme Optimierung Lager aus der Strategie Flächenmanagement Kanton Basel-Landschaft) für die beiden Dienststellen SBMV und HAM (Hauptabteilung Archäologie und Museum) vom 9. September 2009. Das Neubauprojekt wurde jedoch aufgrund der prekären finanziellen Situation des Kantons aus dem Investitionsplan gestrichen und nicht weiter verfolgt.
- Entwurf Projektierungskreditvorlage Neubau Sammlungszentrum Augusta Raurica vom 8. Dezember 2009

3.5. Alternativen, Konsequenzen bei Nichtrealisierung

Amt für Berufsbildung und Berufsberatung (AfBB)

Als Alternative zu einer Einmietung in das Valora Gebäude müsste für die aktuell günstige Lösung am Standort Bottmingen eine mit grösster Wahrscheinlichkeit teurere Einmietung in einem Ersatzobjekt ins Auge gefasst werden, womit das AfBB weiterhin auf drei Standorte verteilt wäre (vergl. Kap. 3.2.).

Fachstelle Erwachsenenbildung Baselland (FEBL)

Die FEBL müsste weiterhin an zwei Standorten verbleiben. Für den Standort Pratteln müsste mittelfristig ein Ersatzobjekt gefunden werden. Zudem müssten für die geplanten zusätzlichen Weiterbildungen (Harmos) weitere externe Räume gemietet werden (vergl. Kap. 3.2.).

Die beiden Fachstellen AfBB und FEBL waren Bestandteil der Untersuchung „Nachnutzung Kriegacker Muttenz durch die kantonalen Nutzungen Sek II-Schulen, AfBB, FEBL und Sportamt“. Sollte die Gelegenheit nicht wahr genommen werden, diese beiden Dienststellen jetzt in die Valora zu transferieren, müssten sie bis ins Jahr 2020 an den bisherigen Standorten verbleiben.

Schul- und Büromaterialverwaltung (SBMV)

Eine Sanierung des Gebäudes würde nur einen kleinen Teil der dringlichen Bedürfnisse befriedigen aber keine Sachzwänge aus der Welt schaffen. Problematisch bleiben die Mängel an Standardeinrichtungen, die Mehrgeschossigkeit, der enorme Energieverbrauch, das Raumklima und die Sicherheit.

Funddepots Römerstadt Augusta Raurica (Lager RAR)

Die bestehenden Provisorien haben das Ende ihrer Lebensdauer erreicht und können nicht mehr mit vertretbarem Aufwand renoviert werden. Für die Funddepots müssten andere Einmietungen als Übergangslösung gefunden oder als dauerhafte Lösung Neubauten für das Sammelgut im Gebiet Schwarzacker in Augst gemäss Spezialrichtplan Salina Raurica errichtet werden.

4. Die gewählte Lösung

Die Einmietung im Valora-Gebäude verfolgt die strategische Zielsetzung des Kantons zur Optimierung des Flächenmanagements und zur Stärkung des Bildungscampus FHNW in Muttenz. Sie entspricht der Masterplanung Polyfeld Muttenz. Für die BKSD Verwaltungseinheiten AfBB, FEBL, SBMV und Lager RAR kann im Valora-Gebäude eine wirtschaftliche und nachhaltige Lösung erreicht werden. Sie erfüllt folgende Forderungen:

- Die Organisation und die Auftragserfüllung gemäss Leistungsauftrag sind sichergestellt.
- Die notwendigen Infrastrukturen können vollumfänglich bereitgestellt werden.
- Die Raumbedürfnisse der Dienststellen können mit Betriebsoptimierungen abgedeckt werden.
- Gesamthaft wird eine wirtschaftliche Lösung mit einer jährlichen Einsparung von CHF 95'000.- erreicht (vergl. Wirtschaftlichkeitsbetrachtung Kap. 7.4).
- AfBB und FEBL sind an einem Standort vereint und ergänzen sich im Kurswesen räumlich wie inhaltlich.
- Für die SBMV bietet die Liegenschaft verbesserte Lagerverhältnisse und Betriebsabläufe.
- Als Übergangslösung ist das Gebäude für einen Teil der Funddepots RAR gut geeignet und ermöglicht die Reduktion von neun auf vier Depotstandorte. Sammelgut mit mittleren Anforderungen an Sicherheit und Klima kann fachgerecht gelagert werden und ist für Forschungszwecke zugänglich.
- Die Personen- und Gebäudesicherheit ist gewährt.
- Der hindernisfreie Zugang für Mitarbeitende und Kunden ist gewährt.
- Die neue Einmietung ist mit der mittel- und langfristigen Strategie des Flächenmanagements der Kantonalen Verwaltung konsistent.
- Alle bestehenden Einmietungen (AfBB, FEBL, Teile Funddepot RAR) können aufgehoben werden.
- Das SBMV-Gebäude kann zurückgebaut werden. Damit wird eine strategisch wichtige Parzelle für andere Zwecke der Kantonalen Verwaltung frei.

5. Das Einmietungsprojekt

5.1. Projekt und bauliche Massnahmen

Als Basis der Flächenermittlung kommt die neue Richtlinie Flächenstandards des Hochbauamtes zur Anwendung, die zurzeit als Testversion eingesetzt ist. Sie wird den RRB Nr. 2383

vom 12. September 1995 „Weisungen über die Raumzuteilung in der Verwaltung des Kantons Basel-Landschaft“ ersetzen und soll im 2. Semester 2011 dem Regierungsrat zur Genehmigung vorgelegt werden.

Konzept

Die kantonalen Dienststellen belegen im Valora-Gebäude Flächen auf vier Stockwerken. Die bestehende Gebäudestruktur mit Bürotrakt zur Hofackerstrasse und Lagertrakt zur Bahn kann die verschiedenen Bedürfnisse an Büro- und Lagerflächen ideal aufnehmen.

Im Untergeschoss wird die zentrale Infrastruktur für Anlieferungen und für den Güterumschlag genutzt. Der SBMV stehen zwei fix zugeteilte Anlieferungsrampen, ein Umschlagplatz und Lagerflächen mit erhöhter Bodenbelastung zur Verfügung. Im 1. Obergeschoss belegen die Büros und Kursräume des FEBL und die Funddepots Lager RAR rund die Hälfte der Geschossfläche. Im Zwischengeschoss ist ein einzelner Kursraum des FEBL angeordnet, der sich ideal für Abendkurse oder mehrtägige Kurse eignet. Das 2. Obergeschoss wird vollumfänglich durch das AfBB und SBMV genutzt. Im 3. Obergeschoss ist die Abteilung "Wie weiter?" des AfBB untergebracht. Zudem stehen in diesem Geschoss allen Dienststellen ein allgemeiner Sitzungspool und weitere allgemeine Infrastruktur zur Verfügung.

Mit dem vorgeschlagenen Konzept sind die Raumbedürfnisse der Dienststellen gut abgedeckt, Synergien und ein Entwicklungsbedarf der nächsten Jahre sind mitberücksichtigt.

Die Raumanforderungen der Dienststellen setzen sich folgendermassen zusammen:

Dienststelle	IST-Zustand m ² HNF ¹	SOLL m ² HNF	Valora m ² HNF
Amt für Berufsbildung und Berufsberatung AfBB	2'692	2'605 ²	2'959
Fachstelle Erwachsenenbildung FEBL	665	696 ²	684
Schul und Büromaterialverwaltung SBMV	3'076	4'563 ³	4'624
Allgemeine Räume, Sitzungszimmer-Pool	0	0	153
Total	6'433	7'864	8'420

Übergangslösung:			
Funddepot Augusta Raurica	rund 2'220 ⁴	2'372 ⁵	3'140

¹ HNF = Hauptnutzfläche, d.h. Fläche ohne Erschliessungsflächen, Verkehrsflächen, Funktionsflächen, sanitäre Anlagen

² Ermittlung des Flächenbedarfs der kantonalen SEK II-Schulen, AfBB FEBL und Sportamt für das Polyfeld, RRB Nr. 0208 vom 08.02.2011

³ Lagerflächen mit vorhandenen Raumhöhen Valora abgeleitet aus Bericht „Neubau Kultur- und Logistikzentrum BL“ (Massnahme Optimierung Lager aus der Strategie Flächenmanagement Kanton Basel-Landschaft) für die beiden Dienststellen SBMV und HAM vom 09.09.2009

⁴ zusätzlich rund 300 m² in Containern und offenen Unterständen

⁵ Lagerflächen mit optimalen Raumhöhen und Bodenbelastung gem. Projekt Neubau Sammlungszentrum Augusta Raurica

Amt für Berufsbildung und Berufsberatung (AfBB)

Die breiten Aufgabenfelder des Amtes für Berufsbildung und Berufsberatung spiegeln sich in einer Vielfalt an Raumtypen wie Kursräume, Werkstätten, Infothek/Mediothek, Beratungsbüros, Teamräume, Einzel-Büros und Sitzungsräume. Das Raumprogramm ist auf 75 Arbeitsplätze ausgelegt. Eine spätere Verdichtung wird in beschränktem Umfang möglich sein. Angesichts des hohen Beratungsanteils mit der geforderten Vertraulichkeit und Diskretion sind Team- und Gruppenbüros nur beschränkt möglich. Diesem Umstand wurde mit zusätzlichen neutralen Beratungsräumen respektive einer höheren Anzahl Einzelbüros Rechnung getragen. Bedingt durch die Geometrie des Gebäudes fällt der für das Berufsinformationszentrum genutzte, fensterlose Raum (zwischen den Beratungsbüros) grösser aus als im Raumprogramm verlangt.

Die Mehrflächen von 13% zum Soll-Raumprogramm sind mit der bestehenden Gebäudestruktur mit grossen Gebäudetiefen beziehungsweise den bestehenden Bürogrössen in der Valora zu erklären. Der Entwicklungsbedarf der nächsten Jahre ist ebenfalls mitberücksichtigt. Ein Arbeitsplatz AfBB beansprucht neu im Durchschnitt 16.7 m² gegenüber 18.3 m² im Bestand.

Fachstelle Erwachsenenbildung Baselland (FEBL)

Dem Angebot entsprechend benötigt die Fachstelle Erwachsenenbildung zur Abdeckung des Bedarfs vor allem Büros und Kursräume. Der Flächenbedarf lässt sich in der gegebenen Gebäudestruktur optimal realisieren. Dies erklärt die leichte Flächenreduktion des Soll-Raumprogramms zu den vorhandenen Hauptnutzflächen im Valora Gebäude. Zudem sind Synergien bei der Mitnutzung von Schulungsräumen des AfBB zu erwarten. Ein Arbeitsplatz FEBL beansprucht neu im Durchschnitt 14.1 m² gegenüber 21.1 m² im Bestand.

Schul- und Büromaterialverwaltung (SBMV)

Neben Lager- und Speditionsflächen benötigt die Schul- und Büromaterialverwaltung im Wesentlichen Flächen für die Druckerei, Büroarbeitsplätze, Empfang und Ausstellung.

Bedingt durch die geringere Raumhöhe und die gegebene Gebäudestruktur im Valora-Gebäude fällt der Flächenbedarf für das Lager gegenüber dem IST-Zustand höher aus. Zudem ist auf Grund der räumlichen Disposition der Anlieferungsrampen auf unterschiedlichen Stockwerken ein leichter Flächenmehrbedarf für die Schaffung eines Zwischendepots notwendig. Ein Arbeitsplatz SBMV beansprucht neu im Durchschnitt 13.0 m² gegenüber 16.5 m² im Bestand.

Funddepots Römerstadt Augusta Raurica (Lager RAR)

Die Art der gelagerten Fundgüter (Material, Grösse etc.) ist auf die Gegebenheiten der Valora abgestimmt. Im Sinne der Übergangslösung werden nur minimale Anpassungen vor allem im technischen Bereich (Lüftung, Brandschutz) realisiert.

Für die eigenständige Fläche im 1. Obergeschoss wird ein separater Mietvertrag mit kürzerer Mietdauer eingegangen. Die Fläche kann zeitlich unabhängig, ohne Konsequenzen auf die anderen Dienststellen aufgegeben werden. Die Mehrflächen gegenüber dem Soll-Raumprogramm ergeben sich aus der geringen Bodenbelastung im Bereich des Steinlagers. Dies kann durch einen 10% tieferen Mietzins für diese Fläche kompensiert werden.

5.2. Ausbaustandard Mieter

Die Liegenschaft wird im Rohbau vermietet (core and shell). Der Grundausbau des Vermieters ist im "Vermietungskonzept Handelshaus Valora" vom 1. Februar 2011 geregelt. Im Bürobereich können bestehende Ausbauten zum Teil übernommen werden. Im Lagertrakt werden teilweise Kursräume und weitere Büros eingebaut. Dies entspricht dem neuen Nutzungskonzept der Valora als Mehrparteienhaus. Die baulichen Massnahmen werden vom Mieter vorgenommen (Mieterausbau). Alle Büros und Kursräume werden gemäss dem Einrichtungsstandard des Hochbauamtes möbliert. Teile der Sicherheitsanlagen wie Brandmelder, Fluchtwege und Sprinkler werden auf der ganzen Mietfläche, wo nötig, angepasst beziehungsweise ergänzt.

Büro Bestand:

Die vorhandene Zellenstruktur wird soweit möglich erhalten und weiter genutzt. Raum- anpassungen sind durch das Wiederverwenden beziehungsweise Verschieben von Normwand- elementen möglich. Nach 17-jähriger Nutzungsdauer werden der bestehende Bodenbelag, die Beleuchtung und universelle Kommunikationsverkabelung (UKV) ersetzt.

Büro neu:

Zum Teil werden neue Büros in heutige Lagerflächen eingebaut. Der Innenausbau umfasst Bo- denbelag, Beleuchtung, UKV und Brandmelder etc. Wo nötig wird die Heizungsanlage ergänzt.

Kursräume Bestand:

Der bestehende Kursraum im Zwischengeschoss wird mit Beleuchtung, UKV und Verdun- kelungsmöglichkeit neu ausgerüstet.

Kursräume neu:

Neue Kursräume werden sowohl in heutigen Büroflächen als auch in Lagerflächen eingebaut. Der Innenausbau ist neu, Heizungs- und Lüftungsanlage werden ergänzt.

Berufsinformationszentrum BiZ:

Das BiZ als Herzstück der Berufs-, Studien- und Laufbahnberatung ist im Erschliessungsbe- reich zwischen den Beratungsbüros angeordnet. Der Ausstellungsraum für die Präsentation der verschiedenen Berufsfelder und Ausbildungen wird zeitgemäss und attraktiv gestaltet. Boden- belag, Beleuchtung und UKV werden ersetzt. Ausstellungselemente und Mobiliar sind neu.

Lagerflächen:

In den Lagerflächen werden die sicherheitstechnischen Anlagen nach den aktuellen gesetzli- chen Anforderungen für die neue Nutzung mit Brandabschnitten und Brandmeldern ergänzt. Die Sprinkleranlage wird angepasst. Die Lüftungsanlagen werden gemäss den Klima- Anforderungen der SBMV und Lager RAR ergänzt.

5.3. Pläne

Pläne der Mietflächen: Grundrisse 1. Untergeschoss, Ausschnitt Zwischengeschoss, 1. - 3. Obergeschoss vergl. Anhang

6. Termine

Projektierung und Realisierung des Vorhabens können nur zeitgerecht erfolgen, wenn Optimierungspotential aktiviert werden kann:

- Die Planung für den Mieterausbau bis und mit der Phase Baueingabe wird parallel zur Landratsberatung auf Risiko vorangetrieben.
- Das Baumanagement-Mandat wird parallel zur Landratsberatung ausgeschrieben, mit Vorbehalt des zustimmenden Landratsbeschlusses.

Für die Phase der Realisierung wird dann ein Landratsbeschluss vorausgesetzt. Bei einem rechtskräftigen Landratsbeschluss bis Ende Dezember 2011 kann mit dem etappenweisen Bezug des Mietobjektes ab August 2012 gerechnet werden. Die SBMV ist auf Grund der Die SBMV ist auf Grund der zu diesem Zeitpunkt tiefen Lagerbestände und der erforderlichen Betriebsbereitschaft auf einen Umzug im Sommer angewiesen, für AfBB und FEBL sind die Schulferien im Sommer oder Herbst als Umzugstermin möglich.

	2011												2012											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Vorprojekt																								
Bauprojekt																								
Baueingabe																								
Baubewilligung																								
Ausschreibung																								
Ausführungsplanung																								
Realisierung																								
Inbetriebnahme																								
Bezug in Etappen																								
Landratsvorlage																								
Mietvorlage																								
Landrat																								
Mietbeginn																								

7. Kosten und Finanzierung

7.1. Kosten Mieterausbau

Die Kosten für den Mieterausbau gliedern sich in Baukosten für Um- und Ausbau und Kosten für die Einrichtung und den Umzug.

Baukosten für Um- und Ausbau

Grundlagen: Machbarkeitsstudie vom 22. Oktober 2010

Index: Baupreisindex Nordwestschweiz (BS, BL, AG), Hochbau 01.10.2010
118.5 Punkte, Basis 01.10.1998

Mehrwertsteuer: 8.0%

Kostengenauigkeit: +/- 10%

BKP 2	Gebäude	CHF	7'559'200
BKP 5	Baunebenkosten	CHF	135'000
BKP 6	Reserven 7.5% (von BKP 2 + 5)	CHF	577'100
	Gesamtkosten exkl. MwSt.	CHF	8'271'300
	Mehrwertsteuer 8.0%	CHF	661'700
	Gesamtkosten inkl. MwSt.	CHF	8'933'000

Die Kosten werden gemäss "310.14 Verordnung über die Bewertung und Abschreibung des Verwaltungsvermögens vom 7. September 2010, §2 Aufnahme in den Anlagespiegel", der Investitionsrechnung belastet und entsprechend amortisiert. Die Kosten werden im Budget 2012 unter Konto 5040 0 000 der Investitionsrechnung ausgewiesen.

Kosten für Einrichtung und Umzüge

Für die Ausrüstung der Räume mit Mobiliar und für Umzüge fallen folgende Kosten an:
(inkl. MwSt. 8.0%)

Telefonie, Universelle Kommunikationsverkabelung (UKV)*	CHF	*0'000
Mobiliar Arbeitsplätze, Sitzungszimmer, Empfang	CHF	900'000
Betriebseinrichtungen (Lagergestelle, Gleitregalanlagen)	CHF	425'000
Umzugskosten	CHF	440'000
Diverses	CHF	35'000
Total Einrichtung und Umzüge	CHF	1'800'000

* Kosten für Telefonie und universelle Kommunikationsverkabelung (UKV) sind in den Baukosten enthalten.

Die Kosten werden dem Konto 3110 0 010 (Mobiliar) und dem Konto 3120 0 040 (Transporte) der Erfolgsrechnung belastet und wurden im Finanzplan 2012 bis 2015 eingestellt.

Kosten für Betriebsmittel Dienststellen BKSD

Mit dem Umzug fallen einmalige Betriebskosten resp. Begleitkosten bei den Dienststellen für EDV, Drucksachen, Werbung, Personalschulung etc. an.

Drucksachen, Grafik, Werbung	CHF	60'000
Personalschulung	CHF	30'000
EDV Betriebsmittel	CHF	145'000
Einweihung	CHF	10'000
Kleinmaterial, Diverses	CHF	25'000
Total Betriebsmittel BKSD	CHF	270'000

Die EDV-Kosten werden dem Konto 2500 3153 0 000 der Erfolgsrechnung belastet. Die restlichen Kosten werden den jeweiligen Konti in den Profitcentern 2503 (FEBL), 2505 (SBMV), 2509 (AfBB) und 2512 (Amt für Kultur) belastet.

Die jährlich wiederkehrenden Mehrkosten für Informatik (ITC) werden auf rund CHF 30'000.- geschätzt.

Finanzierungsüberlegungen

Für die Finanzierung des Mieterausbaus (Baukosten) wurden zwei Varianten geprüft:

- Vorfinanzierung der mieterseitigen Um- und Ausbauarbeiten durch die Vermieterin mit Amortisation der Ausbaurkosten in gleichen jährlichen Raten über die Dauer des Mietvertrages und Verzinsung des noch nicht zurückbezahlten Restbetrags zu einem Zinssatz von 4.5% (Basis 15.06.2010).
- Finanzierung der mieterseitigen Um- und Ausbauarbeiten über das Budget des Hochbauamts, Erfolgs- und Investitionsrechnung.

Gemäss FHG §4 Abs. 2 ist der Kanton zum Grundsatz der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit verpflichtet und hat für jedes Vorhaben die wirtschaftlich günstigste Lösung zu suchen. Abklärungen mit der Staatstresorerie der Finanzverwaltung haben ergeben, dass der Kanton sich aktuell mit rund 2.4% refinanzieren kann, die Vorfinanzierung durch die Vermieterin ist demnach die klar teurere Variante. Die kurzzeitige Entlastung der Budgets würde durch eine Vorfinanzierung der Vermieterin mit langfristig hohen Verpflichtungen teuer erkauft werden. Die Finanzierung über die ordentlichen Budgets des Hochbauamtes ist die in der Regel übliche Variante.

7.2. Mietkosten

Die Mietkosten (core and shell) unterteilen sich in einen Hauptmietvertrag für die Dienststellen Amt für Berufsbildung und Berufsberatung (AfBB), Fachstelle Erwachsenenbildung Baselland (FEBL) und Schul- und Büromaterialverwaltung (SBMV) als Gesamtpaket und einen Nebenmietvertrag für die Übergangslösung Funddepots Römerstadt Augusta Raurica (Lager RAR). Sie setzen sich gemäss Mietvertragsentwurf wie folgt zusammen:

Hauptmietvertrag

Geschoss	Raumtypen / Umfang	Mietfläche	CHF m ² /Jahr	CHF Jahresmiete
ZG - 3. OG	Büroflächen für Büro, BiZ, Besprechung etc.	3'620 m ²	205.00	742'100.00
1. UG - 3. OG	Gewerbeflächen für Lager, Werkstatt, Unterricht, Archiv etc.	5'852 m ²	100.00	585'200.00
1. UG	Anlieferrampen	2 Stk.	4300.00	8'600.00
2. UG	Parkplätze, gedeckt à CHF 100.00 pro Monat	20 Stk.	1200.00	24'000.00
Nettomietzins	Exkl. Nebenkosten (gerundet)			1'359'900.00

Heiz- und Neben- kosten Büro	À conto mit Kostendach	3'620 m ²	20.00	72'400.00
Heiz- und Neben- kosten Gewerbe	À conto mit Kostendach	5'852 m ²	15.00	87'780.00
Nebenkosten	total, maximales Kostendach			160'180.00

Gesamt Hauptmietvertrag	Nettomietzins + Nebenkosten	9'472 m²		1'520'080.00
------------------------------------	-----------------------------	----------------------------	--	---------------------

Nebemietvertrag

Geschoss	Raumtypen / Umfang	Mietfläche	CHF m ² /Jahr	CHF Jahresmiete
1. OG	Gewerbeflächen für Lager	1'368 m ²	100.00	136'800.00
1. OG	Gewerbeflächen für Lager	2'032 m ²	80.00	162'560.00
Nettomietzins	Exkl. Nebenkosten (gerundet)			299'360.00

Heiz- und Neben- kosten Büro	À conto mit Kostendach	1'368 m ²	15.00	20'520.00
Heiz- und Neben- kosten Gewerbe	À conto mit Kostendach	2'032 m ²	10.00	20'320.00
Nebenkosten	total, maximales Kostendach			40'840.00

Gesamt Nebemietvertrag	Nettomietzins + Nebenkosten	3'400 m²		340'200.00
-----------------------------------	-----------------------------	----------------------------	--	-------------------

Gesamttotal Haupt- und Nebemietvertrag		12'872 m²		1'860'280.00
---	--	-----------------------------	--	---------------------

Der jährliche m²-Preis über die gesamte Fläche von CHF 205.00 für Büroflächen und CHF 100.00 für Gewerbeflächen ist marktkonform resp. kann als verhältnismässig und angemessen bezeichnet werden.

Die Gesamtmietfläche von 12'872 m² stellt die Geschossfläche dar, während es sich in der Tabelle in Kapitel "5.1. Projekt und bauliche Massnahmen" ausgewiesenen Fläche um Hauptnutzflächen (HNF Total: 11'560 m²) handelt.

7.3. Mietkonditionen

Hauptmietvertrag

Für den Mietantritt ist frühestens der 01. Januar 2012 und spätestens der 01. Juli 2012 vorgesehen. Als feste Vertragsdauer werden 20 Jahre vereinbart, mit der Option, den Vertrag um 10 Jahre zu verlängern.

Nebemietvertrag

Für den Mietantritt ist frühestens der 01. Januar 2012 und spätestens der 01. Juli 2012 vorgesehen. Als feste Vertragsdauer werden 10 Jahre vereinbart, mit der Option, den Vertrag wahlweise viermal um 5 Jahre zu verlängern (maximale Mietdauer 30 Jahre).

Spezielle Vereinbarungen

Reservationsentschädigung: Lehnt der Landrat das Geschäft ab oder tritt der Mietvertrag bis zum 01. Juli 2012 nicht in Kraft, fällt der Vertrag unter Errichtung einer Reservationsgebühr von je CHF 49'500.- für Hauptmietvertrag und Nebemietvertrag dahin.

Mietzinsanpassung: Basis für Mietzins- und Nebenkostenanpassungen während der ersten 10 Jahre ist der Landesindex für Konsumentenpreise (LIK) vom 31. Dezember 2011. Die erstmalig mögliche Anpassung des Mietzinses erfolgt zwei Jahre nach Mietbeginn. Für die zweiten resp. dritten 10 Jahre ist die Miete neu zu verhandeln. Die Erhöhung kann max. 12% des im massgebenden Zeitpunkt geltenden Mietzinses betragen.

Vorkaufsrecht: Dem Mieter wird das Recht auf Erwerb eines Vorkaufsrechts während der gesamten Vertragsdauer gewährt. Bei Ausübung des Vorkaufsrechts wird eine Entschädigung von CHF 200'000.- (inkl. allfällige MwSt.) fällig.

7.4. Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

In der nachfolgenden Tabelle wird dargestellt wie sich die IST- Situation mit den ohnehin anfallenden Kosten, d.h. einer optimierten Situation gegenüber einer Einmietung in die Valora darstellt.

Dienststelle	A	B	C	D	E = C+D	F = E-B
	Kosten IST in CHF / a	Kosten IST Optimierte Situation in CHF / a	verbleibende Kosten IST in CHF / a	Valora ausgebaut (Basis Kostenvoran- schlag +/- 10%) in CHF / a	Valora ausgebaut inkl. verbleibende Kosten IST in CHF / a	Abweichung optimierte IST-Situation zu Valora ausgebaut in CHF / a
AfBB	730'000	784'000	0	930'000	930'000	+ 146'000
FEBL	195'000	270'000	57'500	259'000	316'500	- 46'500
SBMV	600'400	1'050'000	48'000	635'000	683'000	- 367'000
RAR	76'000	196'000	0	377'000	377'000	+ 181'000
Allg. Räume*	0	167'000	0	94'000	94'000	- 73'000
Total Bau	1'601'400	2'467'000	105'500	2'295'000	2'400'500	- 66'500
NK Betrieb	571'960	581'960	47'000	505'730	552'730	- 28'940
Total	2'173'360	3'048'6670	152'500	2'800'730	2'953'230	- 95'440

* Sitzungszimmerpool, Archive

Insgesamt kann mit der Einmietung Valora **eine jährliche Einsparung von CHF 95'000.00** gegenüber der am heutigen Standort optimierten Situation erzielt werden.

Folgende Berechnungsgrundlagen liegen der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung zu Grunde:

Berechnungsgrundlage für die Kosten IST

- AfBB: Summe der bestehenden Mietverträge Standorte Liestal, Bottmingen und Birsfelden.
 FEBL: Kostenumlage Betriebsbuchhaltung 2009 exkl. Overhead-Kosten 5.4%, exkl. NK Betrieb
 SBMV: Kostenumlage Betriebsbuchhaltung 2009 exkl. Overhead-Kosten 5.4%, exkl. NK Betrieb
 RAR: Bestehender Mietvertrag Standort Muttenz und anteilmässige Kostenumlage Betriebsbuchhaltung 2009.

Berechnungsgrundlage für die Kosten IST inkl. Optimierte Situation

- AfBB: Beibehalten der Standorte Liestal und Birsfelden und Neueinmietung in einem Ersatzobjekt für die Einmietung Bottmingen.
 FEBL: Beibehalten des Standorts Muttenz und Neueinmietung in einem Ersatzobjekt für den Standort Pratteln und den Zusatzbedarf infolge Bildungsharmonisierung
 SBMV: Sanierung der heutigen Liegenschaft. Die betrieblichen Mängel können dabei nicht behoben werden. Nach Rückbau der Liegenschaft, wird eine strategisch wichtige Parzelle für andere Zwecke der Kantonalen Verwaltung frei.
 RAR: Neubau Funddepots (anteilmässige Fläche) gemäss Projekt Neubau Sammlungszentrum Augusta Raurica

Berechnungsgrundlage für die Kosten Valora

Mieterausbau: Wiederkehrende Folgekosten für Mieterausbau, Mobiliar und Umzug gemäss Finanzierungsvariante FKD (Fremdfinanzierung mit Hypothek)

Mietkosten Mietkosten gemäss Mietvertragsentwurf, Kapitel 7.2.

7.5. Jährlich wiederkehrende Folgekosten

Erträge

Bei einer Realisierung Valora werden die heute beanspruchten Flächen von AfBB, SBMV und eines Teils der Lager RAR nicht mehr von der Kantonalen Verwaltung genutzt. Die Einmietungen werden aufgelöst. Mit dem Rückbau der Liegenschaft SBMV wird eine strategisch wichtige Parzelle im Raum Liestal für andere Zwecke der Kantonalen Verwaltung frei. Die freiwerdenden Flächen der FEBL werden von anderen Einheiten der Verwaltung beansprucht.

Aufwand / Aufwandminderung

Zum Nettomietzins resp. Gesamtmiete gemäss Kapitel 7.2 müssen die Betriebskosten (Hauswartung, Reinigung) und Kosten für kleinere Unterhaltsarbeiten aufaddiert werden:

Aufwand	Nettomiete Total 3160 0 000	Heiz- und Nebenkosten 3120 0 000	Total Mietkosten	Betriebs- kosten 3130 0 010	Unterhalts- kosten 3144 0 000	Miet- Vollkosten
Valora	1'659'260	201'020	1'860'280	268'894	35'812	2'164'985

Durch die Aufhebung der Standorte Rosenstrasse 25 Liestal, Wuhrmattstrasse 21 Bottmingen, Hauptstrasse 28 Birsfelden sowie St. Jakobstrasse 170 Muttenez fallen jährlich Minderausgaben im Bereich Miete, Heiz- und Nebenkosten, Betrieb und Unterhalt von CHF 1'033'121.00 an.

Aufwand Minderung	Standort	Total Mietkosten	Betriebs- und Unterhalts- kosten	Miet- Vollkosten
AfBB	Rosenstr. 25, Liestal	466'561	80'150	546'711
	Wuhrmattstr. 21, Bottmingen	214'121	48'300	262'421
	Hauptstr. 28, Birsfelden	127'671	26'150	153'821
RAR	St. Jakobstr. 170, Muttenez	67'638	2'530	70'168
Total		875'991	157'130	1'033'121

Durch die Aufhebung der kantonseigenen Standorte SBMV und FEBL entfallen jährliche Betriebs- und Unterhaltskosten für die Liegenschaft Rheinstrasse 32 Liestal (SBMV) und anteilmässig die Liegenschaften Kriegackerstrasse 30 Muttenez und Fröschmatt Pratteln (FEBL) von CHF 152'125.00. Nicht berücksichtigt sind mögliche Erträge durch Verkauf oder Vermietung der freiwerdenden Flächen.

Aufwand Minderung	Standort	Total Mietkosten	Betriebs- und Unterhalts- kosten	Total
SBMV	Rheinstr. 32, Liestal	-	104'675	104'675
FEBL	Kriegackerstr. 30, Muttenez	-	31'840	31'840
	Fröschmatt, Pratteln	-	15'610	15'610
Total		-	152'125	152'125

Dem jährlichen Aufwand Valora von CHF 2'164'985.00 stehen gesamthaft jährliche Aufwandminderungen von CHF 1'185'246.00 gegenüber. Der jährliche Mehraufwand beträgt somit CHF 979'739.00.

Gesamt Aufwand	Standort	Total Mietkosten	Betriebs- und Unterhaltskosten	Total
Aufwand	Valora	1'860'280	304'705	2'164'985
Minderung	Einmietungen AfBB, RAR	- 875'991	-157'130	-1'033'121
	Kantonseigene Liegenschaften SBMV, FEBL		-152'125	-152'125
Gesamt Aufwand	Aufwand / Minderung	984'289	-4'550	979'739

Finanzierungszahlen zum Projekt Einmietung Valora nach FHG §35 Abs 4
Darstellung der Folgekosten

Anlageklasse	ND	Summe	IBN Monat	IBN Jahr
Grundstücke	-			
Vorbereitungsarbeiten, Gebäude (Rohbau, Innenausbau)	30	5'022'320		
Gebäude (Haustechnikanlagen), Betriebseinrichtungen, Umgebung	15	3'910'680	8	2012
Ausstattung	1	2'070'000		
-	-			
Total Investitionsvolumen		11'003'000		

(ND= Nutzungsdauer in Jahren / IBN = Inbetriebnahme)

	Bezeichnung der wesentlichsten Positionen (in CHF) / Jahr	8/2012	2013	2014	2015	2016
1	TOTAL jährlicher Mehraufwand	-338'096	-1'014'289			
2	Kalkulatorische Zinskosten 2.4 % auf 0.5 des Investitionsvolumens	44'012	132'036			
3	Unterhaltskosten	0	0			
4	(Anlagen-/Gebäude-) Nebenkosten	0	0			
5	Betriebskosten (Manpower, Energie, Betriebsmittel etc.)	0	0			
6	Abschreibungen / Jahr	8/2012	2013	2014	2015	2016
	Grundstücke	-	-	-	-	-
	Vorbereitungsarbeiten, Gebäude (Rohbau, Innenausbau)	55'804	167'411	167'411	167'411	167'411
	Gebäude (Haustechnikanlagen), Betriebseinrichtungen, Umgebung	86'904	260'712	260'712	260'712	260'712
	Ausstattung	2'070'000	0	0	0	0
	-	-	-	-	-	-
	Total Abschreibungen	2'212'708	428'123	428'123	428'123	428'123
7= 2+...+6	TOTAL jährliche Folgekosten	2'256'720	560'159	560'159	560'159	560'159
8 = 1 - 7	SALDO pro Jahr (Folgertrag - Folgekosten) ('+' = Minderkosten, '-' = Mehrkosten)	-2'594'816	-1'574'448	-1'574'448	-1'574'448	-1'574'448

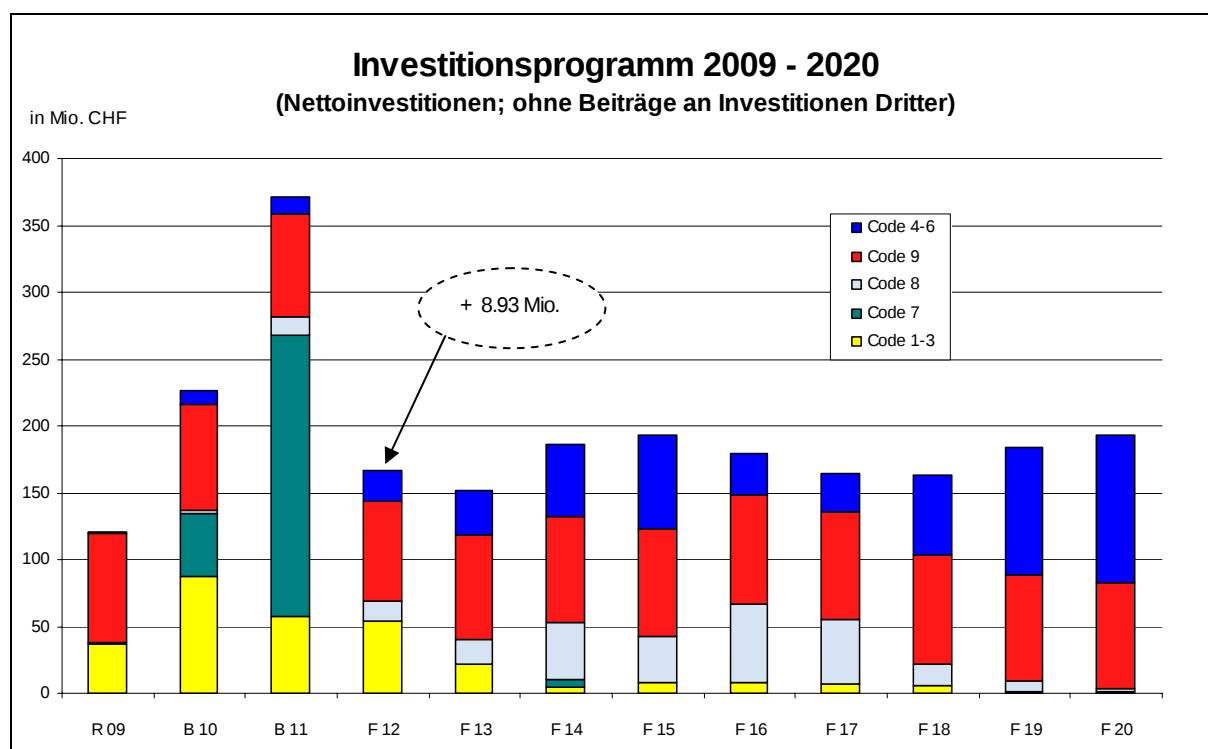
(Bemerkung: 2 Kalkulatorische Zinskosten: 2.4% gemäss Fremdfinanzierung als Finanzgeschäft der FKD; Kap. 7.1. Finanzierungsüberlegungen)

Die jährlichen Mehrkosten für die unumgängliche Optimierung der IST-Situation würden sich auf rund CHF 1'020'000.00 belaufen. Die Differenz zwischen den jährlichen Mehrkosten Valora und IST-Situation optimiert beträgt CHF 550'000.00.

7.6. Auswirkungen auf den Finanzplan

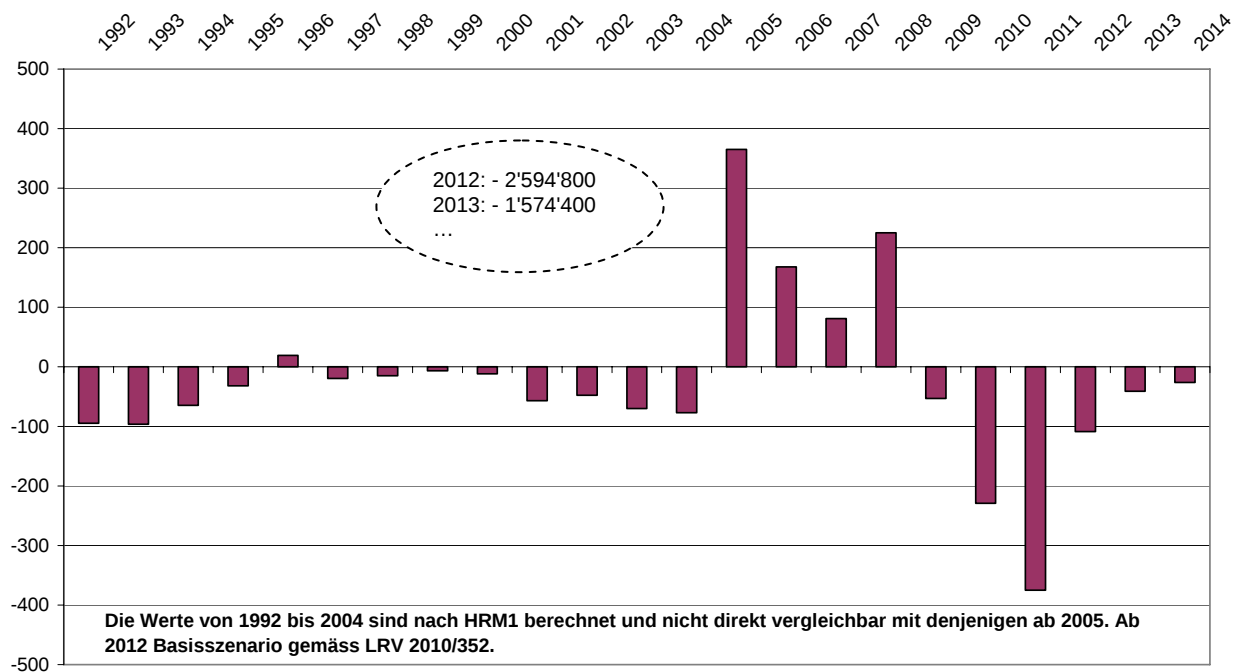
Die ermittelten wiederkehrenden Mehrkosten sind im aktuellen Finanzplan 2012 - 2015 der laufenden Rechnung enthalten. Die Kosten für den Mieterausbau sollen als Verwaltungsvermögen aktiviert werden und sind in das Budget 2012 der Investitionsrechnung zu transferieren.

Auswirkungen auf das Investitionsprogramm des Kantons Basel-Landschaft



Auswirkungen auf den Finanzplan des Kantons Basel-Landschaft

Finanzierungssalden Kanton BL



8. Antrag

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

Liestal, 14. Juni 2011

Im Namen des Regierungsrates

der Präsident:

Krähenbühl

der Landschreiber:

Mundschin

Beilagen

- Entwurf eines Landratsbeschlusses (gemäss den Angaben der Landeskanzlei und des Finanzhaushaltgesetzes)
- Anhang: Pläne Mietflächen Grundrisse 1. Untergeschoss, Ausschnitt: Zwischengeschoss, 1. - 3. Obergeschoss

Landratsbeschluss

über die Einmietung von Verwaltungseinheiten der Bildungs-, Kultur- und Sportdirektion im Handelshaus Valora an der Hofackerstrasse 40, 4132 MuttENZ

vom

Der Landrat des Kantons Basel-Landschaft beschliesst:

1. Der neuen Einmietung von Verwaltungseinheiten der Bildungs-, Kultur- und Sportdirektion im Handelshaus Valora an der Hofackerstrasse 40 in MuttENZ wird zugestimmt.
2. Die jährlich anfallenden Vollkosten von CHF 1'860'280.- zu Lasten der Erfolgsrechnung, sowie spätere Anpassungen gemäss Mietvertrag, werden genehmigt.
3. Der Kredit für die einmalig anfallenden Ausgaben für den Mieterausbau (Baukosten) in der Höhe von CHF 8'933'000.- (inkl. MwSt. 8.0%) zu Lasten der Investitionsrechnung wird genehmigt.
4. Die einmalig anfallenden Ausgaben für Einrichtung und Umzüge in der Höhe von CHF 1'800'000.- zu Lasten der Erfolgsrechnung werden zur Kenntnis genommen.
5. Die einmalig anfallenden Ausgaben für Betriebsmittel BKSD in der Höhe von CHF 270'000.- und jährlich wiederkehrenden Kosten für Informatik (ITC) von CHF 30'000.- zu Lasten der Erfolgsrechnung werden zur Kenntnis genommen.
6. Lohn- und Materialpreisänderungen gegenüber der Preisbasis vom Baupreisindex Nordwestschweiz, Hochbau vom 01. Oktober 2010 werden mitbewilligt und sind in der Abrechnung nachzuweisen.
7. Die Ziffern 2, 3, 4 und 6 dieses Beschlusses unterstehen gemäss § 31 Absatz 1 Buchstabe b der Kantonsverfassung dem fakultativen Referendum.

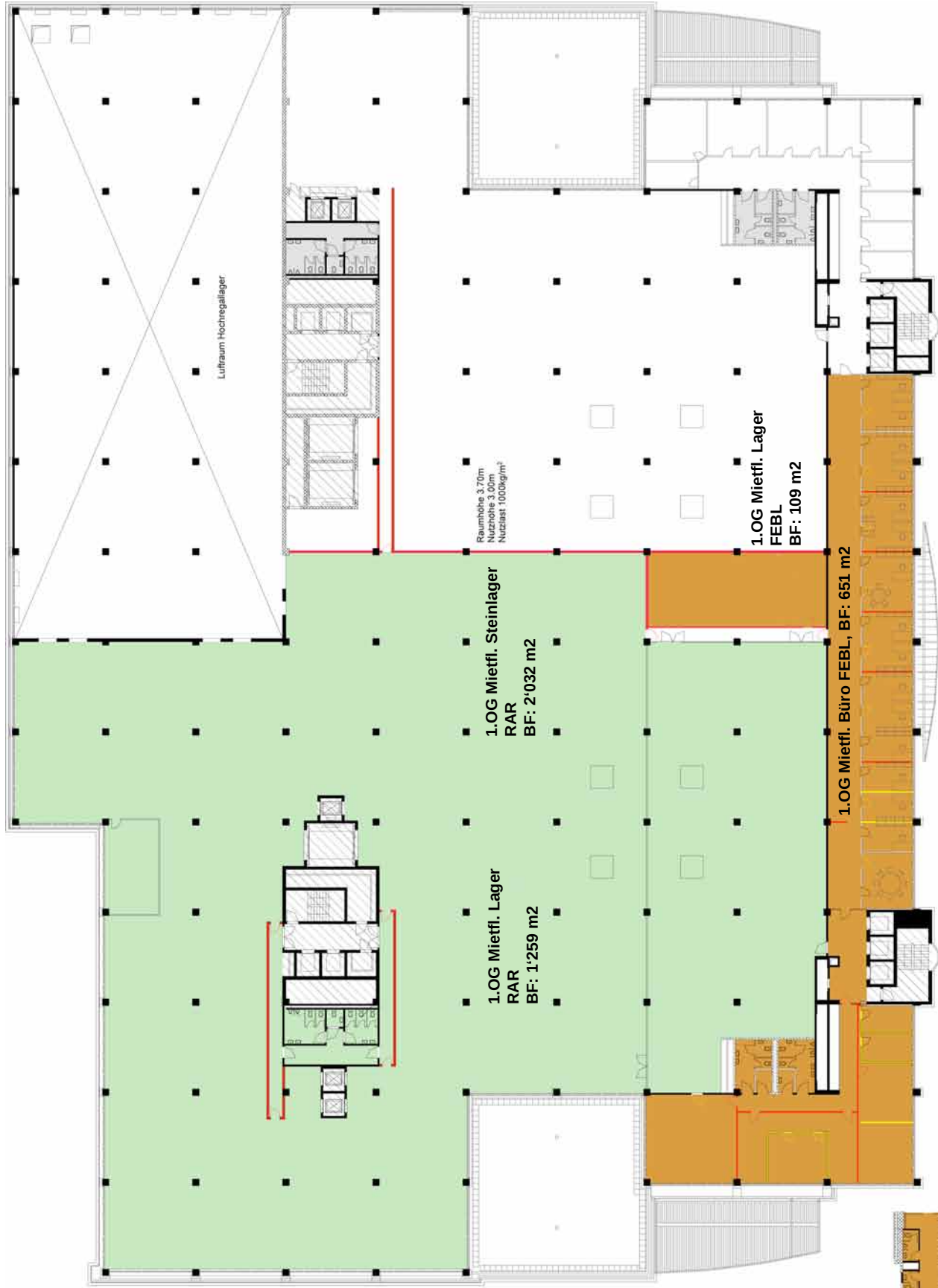
Liestal,

Im Namen des Landrates

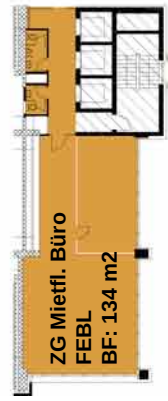
die Präsidentin:

der Landschreiber:

Mietflächen
RAR, FEBL
1.OG Mst. 1:500



Mietflächen
FEBL
Ausschnitt
ZG Mst. 1:500



2.OG Mst. 1:500



Mietflächen
"wie weiter?", allgemein, Lager

3.OG Mst. 1:500

