



Vorlage an den Landrat des Kantons Basel-Landschaft

Titel: Einmietung von Nutzungen der Sicherheitsdirektion bei der Rosetabor SA am Schorenweg 10 in 4144 Arlesheim

Datum: 21. Juni 2011

Nummer: 2011-194

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](#)



2011/194

Kanton Basel-Landschaft

Regierungsrat

Vorlage an den Landrat

**Einmietung von Nutzungen der Sicherheitsdirektion bei der
Rosetabor SA am Schorenweg 10 in 4144 Arlesheim**

vom 21. Juni 2011



1. Zusammenfassung

Die vorliegende Einmietungsanlage für die Liegenschaft Schorenweg 10 in Arlesheim beinhaltet mehrere Raumbedürfnisse der Sicherheitsdirektion (SID). Hauptbedarf ist dabei der Polizeistützpunkt der Sicherheitspolizei West. Zusätzlich sollen weitere Raumbedürfnisse erfüllt werden, welche mit der bereits bestehenden Einmietung am Schorenweg 10 der Polizeiabteilung Planung und Einsatz und dem Polizeistützpunkt sinnvolle Synergien ermöglichen.

Polizeistützpunkt

Im Dezember 2002 hat der Regierungsrat entschieden, den heutigen Polizeistützpunkt Reinach an einen neuen Standort in die geplante Überbauung "Alter Werkhof" in Reinach zu verlegen. Die Bearbeitung dieses Projektes wurde jedoch immer wieder verzögert. Deshalb hat die Sicherheitsdirektion die Bau- und Umweltschutzdirektion (BUD) im Januar 2010 beauftragt, Alternativstandorte zu prüfen. Diese Prüfung ist im ersten Quartal 2010 erfolgt. Mit dem Standort Schorenweg 10 in Arlesheim konnte eine gute Lösung gefunden werden, den lang fälligen Realersatz des heute nicht mehr zeitgemässen Polizeistützpunktes Reinach zu aktivieren.

Haftstrasse

Für den Harrassenlauf vom 1. Mai 2010 hat die Polizei im Untergeschoss der Liegenschaft Schorenweg 10 in Arlesheim bereits eine provisorische Haftstrasse eingerichtet. Diese ermöglicht den kurzfristigen Gewahrsam einer grösseren Anzahl von polizeilich angehaltenen und teilweise gewaltbereiten Personen, sowie deren anschliessende Abarbeitung. Diese Haftstrasse soll nun definitiv installiert werden.

Trainingscenter

Seit 1. Dezember 2009 nutzt auch die Abteilung Planung und Einsatz eine Lagerfläche im Untergeschoss für taktische Trainings und Ausbildungen. Mit der Vermieterin wurde eine Nutzungsvereinbarung getroffen. Diese Fläche soll nun definitiv gemietet werden.

Gesamtprojekt

Die Gesamtmietkosten für die 1'550 m² Mietfläche betragen jährlich CHF 278'880.--. Für den Mieterausbau (Baukosten) beantragt das Hochbauamt einen Investitionskredit von CHF 2'425'000.-- inkl. 8% MwSt. Die einmaligen Kosten für Ausstattung und Umzüge betragen CHF 283'000.-- inkl. 8% MwSt.

In der Gegenüberstellung sämtlicher neuer Aufwendungen für die geplanten Einmietungen mit dem IST-Zustand exklusive den am heutigen Standort ohnehin anfallenden Kosten, resultiert eine jährliche Mehrbelastung von CHF 278'880.-- ersten Jahr, von CHF 836'918.-- im zweiten Jahr und von CHF 429'918.-- für die folgenden Jahre.

Option Haftplätze

Während der Projektierung ist die Frage aufgekommen ob der Standort Schoren auch für die Unterbringung von zusätzlichen Untersuchungshaftplätzen geeignet wäre. Der Kanton verfügt seit längerer Zeit über zu wenig kollusionsfreie Plätze. Eine erste Betrachtung hat diese Annahme bestätigt. Deshalb soll im Rahmen der geplanten Einmietung auch die Erstellung von zwei Haftzellen als Option geprüft werden.

1.1. Inhaltsverzeichnis

1.	Zusammenfassung	2
1.1.	Inhaltsverzeichnis	3
2.	Rechtliche Grundlagen	4
3.	Begründung / Bedarf	4
3.1.	Ausgangslage	4
3.2.	Einbindung in die Planung	5
3.3.	Heutige Situation	6
3.4.	Künftige Situation und Ziele	6
3.5.	Bisheriges Vorgehen / Planungsschritte	7
3.6.	Alternativen	7
4.	Die gewählte Lösung	8
5.	Das Einmietungsprojekt	8
5.1.	Projekt und bauliche Massnahmen	9
5.2.	Vergleich Flächen	9
5.3.	Option Haftplätze	10
6.	Termine	11
7.	Kosten und Finanzierung	12
7.1.	Kosten Mieterausbau	12
7.2.	Mietkosten	14
7.3.	Mietkonditionen	15
7.4.	Jährlich wiederkehrende Folgekosten	15
7.5.	Auswirkungen auf den Finanzplan	18
8.	Antrag	19

2. Rechtliche Grundlagen

Die Aufgaben und der Auftrag der Polizei sind im Polizeigesetz geregelt.

§ 2 Allgemeiner Auftrag

- 1 Die Polizei sorgt für die Aufrechterhaltung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung.
- 2 Sie steht im Dienste der Bevölkerung und der Behörden.

§ 3 Aufgaben

1 Die Polizei erfüllt folgende Aufgaben:

- Sie ergreift Massnahmen, um unmittelbar drohende Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung sowie für Mensch, Tier und Umwelt abzuwehren und eingetretene Störungen zu beseitigen;
- Sie trifft Vorkehrungen zur Verhinderung und Bekämpfung von Straftaten;
- Sie wirkt auf die Beilegung von Streitigkeiten und auf die Lösung von Konflikten hin;
- Sie hilft Menschen, die unmittelbar an Leib und Leben bedroht oder anderweitig in Not sind;
- Sie wirkt mit bei der Strafverfolgung sowie unter der Leitung der zuständigen Behörde beim Vollzug in Zivil- und Verwaltungsangelegenheiten.
- Sie leistet den Verwaltungs- und Justizbehörden Amts- und Vollzugshilfe, soweit die polizeiliche Mithilfe in Gesetzen, Dekreten, Verordnungen und interkantonalen oder internationalen Vereinbarungen vorgesehen ist;
- Sie erfüllt weitere Aufgaben, die ihr durch Gesetz, Dekret und Verordnung übertragen sind.

2 Der Schutz privater Rechte obliegt der Polizei nur dann, wenn:

- deren Bestand glaubhaft gemacht wird, und gerichtlicher Schutz nicht rechtzeitig zu erlangen ist und ohne polizeiliche Hilfe die Verwirklichung des Rechts vereitelt oder wesentlich erschwert werden könnte.

3. Begründung / Bedarf

3.1. Ausgangslage

Polizeistützpunkt

Die bereits seit bald 10 Jahren unbefriedigende Situation im Polizeistützpunkt Reinach hat sich durch die Optimierung der Hauptabteilung Sicherheit und Ordnung der Polizei Basel-Landschaft noch verschlechtert. Dem Stützpunkt wurde im Oktober 2009 eine erhöhte Zentrumsfunktion zugewiesen. Er wurde bezüglich der fest zugeteilten Mitarbeitenden aufgewertet (bspw. Integration des Jugenddienstes) und hat somit seine Personalfrequenz erhöht. Die betrieblichen Abläufe werden durch die baulichen Gegebenheiten massiv erschwert und es hat sich gezeigt, dass der heutige Polizeistützpunkt Reinach den neuen Anforderungen nicht mehr gerecht werden kann und dass dieser mit einer neuen räumlichen Lösung wieder gewährleistet werden muss.

Haftstrasse

In der Schweiz umfasst die Gruppe von Personen, die gezielt Gewalt bei Sportveranstaltungen suchen, rund 800 Personen. Weitere rund 1000 Personen beteiligen sich in diesem Umfeld gelegentlich an Gewalt und Sachbeschädigungen. Gegen rund 600 Personen wurde ein Stadionverbot verhängt (*Nationales Sicherheitskonzept Euro2008*). Die Sicherheitskräfte

müssen sich darauf vorbereiten, während den nationalen und internationalen Sportanlässen gewalttätige Störungen mit Beteiligung in- und ausländischer Problemfans entgegen zu treten. Störer müssen rasch lokalisiert, isoliert, weggeführt, identifiziert und vorübergehend festgehalten werden können, um friedliche Besucher des Anlasses und die einheimische bzw. regionale Bevölkerung zu schützen.

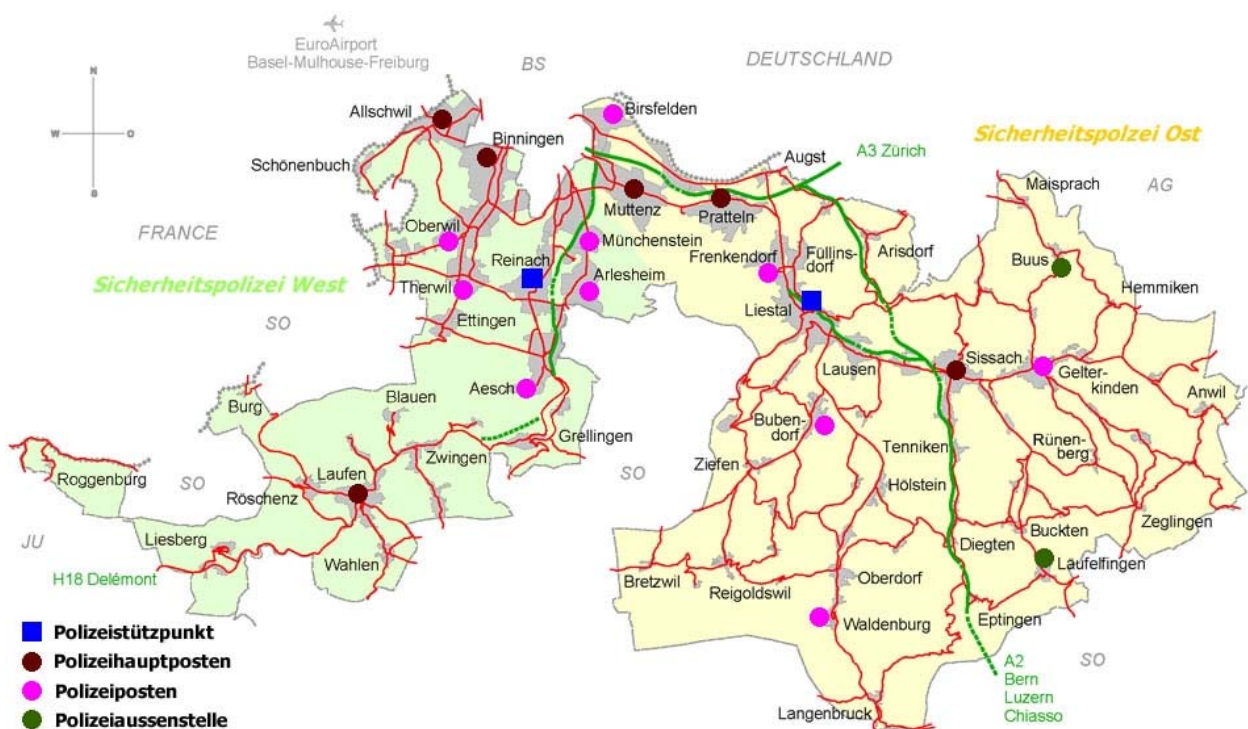
Durch die Beteiligung des FC Basel an internationalen Sportwettbewerben sind die Kantone Basel-Landschaft und Basel-Stadt diesen Tendenzen in aussergewöhnlichem Masse ausgesetzt. Auch in der nationalen Eishockeyszene lassen sich diese Tendenzen feststellen. Zudem finden in der Region weitere nationale und internationale Anlässe statt, welche oft von Gewalttaten und massivem Alkoholmissbrauch begleitet werden.

Trainingscenter

Bei den Sondereinheiten Barrakuda und Sirius nehmen taktische und technische Ausbildungsmodule einen hohen Stellenwert ein. Dabei geht es bei der Schulung der Mitarbeitenden vordergründig um die Durchsuchung von Räumen. Damit verbunden werden auch realitätsnahe Szenarien bezüglich Schusswaffeneinsatz nachgestellt. In der Realität findet ein grosser Teil solcher Einsätze in der Nacht und zum Teil bei vollständiger Dunkelheit statt. Diese Situation kann im 1.Untergeschoss der Liegenschaft am Schorenweg 10 hervorragend nachgestellt werden. Zusätzlich wird auch ein Teil der Diensthundausbildung im Trainingscenter durchgeführt.

3.2. Einbindung in die Planung

Die kantonale Sicherheitspolizei ist in zwei Abteilungen unterteilt (West und Ost). Wobei der Polizeistützpunkt Reinach die Zentrale des Westteils ist.



3.3. Heutige Situation

Polizeistützpunkt

Der Polizeistützpunkt Sicherheitspolizei West ist heute in den kantonalen Liegenschaften Landererstrasse 1 und 3 und Baselstrasse 7 in Reinach untergebracht. Es handelt sich dabei um drei freistehende Einfamilienhäuser aus den Jahren 1900 und 1915 welche 1974 mit einem eingeschossigen Erweiterungsbau verbunden wurden. Diese sind mit ihrer kleinräumlichen Struktur und Verteilung auf insgesamt 3 Gebäude und 9 Geschosse für den Betrieb ungeeignet. Sie sind nicht behindertengerecht. Ebenso sind sie baulich und energetisch in einem schlechten Zustand, da seit dem Standortentscheid für einen neuem Polizeistützpunkt im "Alten Werkhof" in Reinach im Jahre 2002 keine grösseren Unterhaltsinvestitionen mehr getätigt wurden.

Haftstrasse

Infolge dringenden Bedarfs erstellte die Polizei Basel-Landschaft im 1.Untergeschoss der Liegenschaft Schorenweg 10 eine provisorische Haftstrasse. Diese ermöglicht den kurzfristigen Gewahrsam von maximal 250 polizeilich angehaltenen und teilweise gewaltbereiten Personen sowie die dazu gehörende administrative Bearbeitung. Für diese Fläche besteht heute als Übergangslösung eine Nutzungsvereinbarung mit der Vermieterin.

Trainingscenter

Innerhalb der Fläche für die provisorische Haftstrasse hat die bereits im 5.Obergeschoss des gleichen Gebäudes untergebrachte Abteilung Planung und Einsatz seit Oktober 2009 ein provisorisches Trainingscenter für ihre Spezialeinheiten eingerichtet.

3.4. Künftige Situation und Ziele

Polizeistützpunkt

Der Polizeistützpunkt soll über eine betrieblich und baulich angemessene Infrastruktur verfügen. Dies ist in den heutigen Liegenschaften nicht gegeben. Deshalb soll in nützlicher Frist ein neuer Standort bezogen werden. Mit der geplanten Verschiebung des Stützpunktes nach Arlesheim soll sich an der polizeilichen Grundversorgung und Betreuung der Gemeinde Reinach nichts ändern. In Reinach würde weiterhin ein hoher Service public angeboten, indem dort ein Anzeigebüro mit den Öffnungszeiten eines Polizeihauptpostens (Montag bis Freitag, 09.00-12.00 und 14.30-18.00 Uhr) betrieben würde. Der Polizeiposten Arlesheim auf dem Domplatz bleibt weiterhin im Konzept bestehen.

Haftstrasse

Mit der geplanten Haftstrasse würde die Polizei über eine angemessene Infrastruktur verfügen, welche ihr erlaubt, die in Risikosituationen allfällig geforderten Massenarrestierungen korrekt durchzuführen.

Trainingscenter

Das heute provisorische Trainingscenter für die Spezialeinheiten der Abteilung Planung und Einsatz soll beibehalten und mit einem Mietvertrag langfristig gesichert werden.

3.5. Bisheriges Vorgehen / Planungsschritte

Das Hochbauamt hat in Zusammenarbeit mit den Nutzern ein detailliertes Vorprojekt erarbeitet. Dieses zeigt auf, dass eine Unterbringung der gewünschten Nutzungen im Schorenweg 10 sinnvoll möglich ist. Aus der räumlichen Nähe der verschiedenen polizeilichen Dienstleistungen ergeben sich gute Lösungen und auch diverse Synergien mit der bereits seit 2008 im 5.Obergeschoss und im 1.Untergeschoss eingemieteten Polizeiabteilung Planung und Einsatz.

Polizeistützpunkt

Die kantonale Verwaltung benötigt für ihre Aufgabenerfüllung zweckmässige Räumlichkeiten. Das Hochbauamt hat den Auftrag dies sicherzustellen. Deshalb wurde bereits im Jahre 2002 eine Konzeptstudie für einen Neubau auf dem gleichen Grundstück Landererstrasse / Baselstrasse erstellt. Diese Lösung stiess jedoch auf Ablehnung beim Reinacher Gemeinderat. Dieser war der Meinung, dass die Parzelle des Kantons nach anderen Grundsätzen überbaut werden soll (kommunaler Richtplan). Aus diesem Grund wurden Verhandlungen für Alternativstandorte aufgenommen.

Dies führte 2002 zur Entscheid, den Polizeistützpunkt Reinach in die Überbauung "Alter Werkhof" im Zentrum von Reinach zu integrieren. Dieses Projekt hat sich jedoch aus verschiedenen Gründen (Referendum gegen Quartierplan, Altlastenfrage, Investorensuche) immer wieder verschoben. Deshalb hat die Sicherheitsdirektion die Bau- und Umweltschutzdirektion beauftragt, Alternativstandorte zu prüfen. Diese Prüfung ist im ersten Quartal 2010 erfolgt. Mit dem Standort in Arlesheim konnte eine gute Alternative gefunden werden. Der Regierungsrat hat den Bedarf und den Lösungsansatz mit dem Grundsatz-RRB Nr. 1024 vom 06. Juli 2010 genehmigt.

Haftstrasse

Die bereits im Schoren eingemietete Haftstrasse wurde zusammen mit dem Polizeistützpunkt neu betrachtet. Mit dem RRB Nr. 1024 vom 6. Juli 2010 hat der Regierungsrat den Bedarf für eine Fläche von rund 1'400 m² genehmigt. Aufgrund einer Neu beurteilung konnte das Volumen auf ein Fassungsvermögen von 60 bis 80 Personen redimensioniert werden. Durch diese Massnahme und eine Optimierung der Organisation konnte der Bedarf an Mietfläche um rund 900 m² reduziert werden.

Trainingscenter

Das bereits im Schoren eingemietete Trainingscenter wird beibehalten und weiterhin innerhalb der Fläche der Haftstrasse platziert.

Die Vermieterin ist mit den beantragten Nutzungen einverstanden. Der Mietvertrag mit Reservationsvereinbarung wurde mit der Vermieterin ausgehandelt.

3.6. Alternativen

Polizeistützpunkt

Als Alternative könnte die ursprünglich geplante Variante "Alter Werkhof" neu betrachtet werden. Ansonsten müsste ein komplett neuer Standort gesucht werden. Beide Varianten haben eine bedeutend längere Realisierungsfrist zur Folge. Auch müssten die seit längerer Zeit

zurückgestellten Investitionen von mehreren 100'000.-- CHF in den Unterhalt der heute genutzten Liegenschaften realisiert werden, ohne damit die dringend notwendigen betrieblichen Verbesserungen zu erzielen.

4. Die gewählte Lösung

Mit dem Standort Schoren konnte eine gute Lösung gefunden werden, welche zudem Synergien mit der bereits vor Ort eingemieteten Polizeiabteilung Planung und Einsatz ermöglicht.

Polizeistützpunkt

Die geplante Einmietung im 4.Obergeschoss und im 1.Untergeschoss ermöglicht es, die unakzeptablen Raumverhältnisse im heutigen Polizeistützpunkt innert nützlicher Frist und mit vertretbaren Kosten in einen betriebsgerechten Zustand zu überführen.

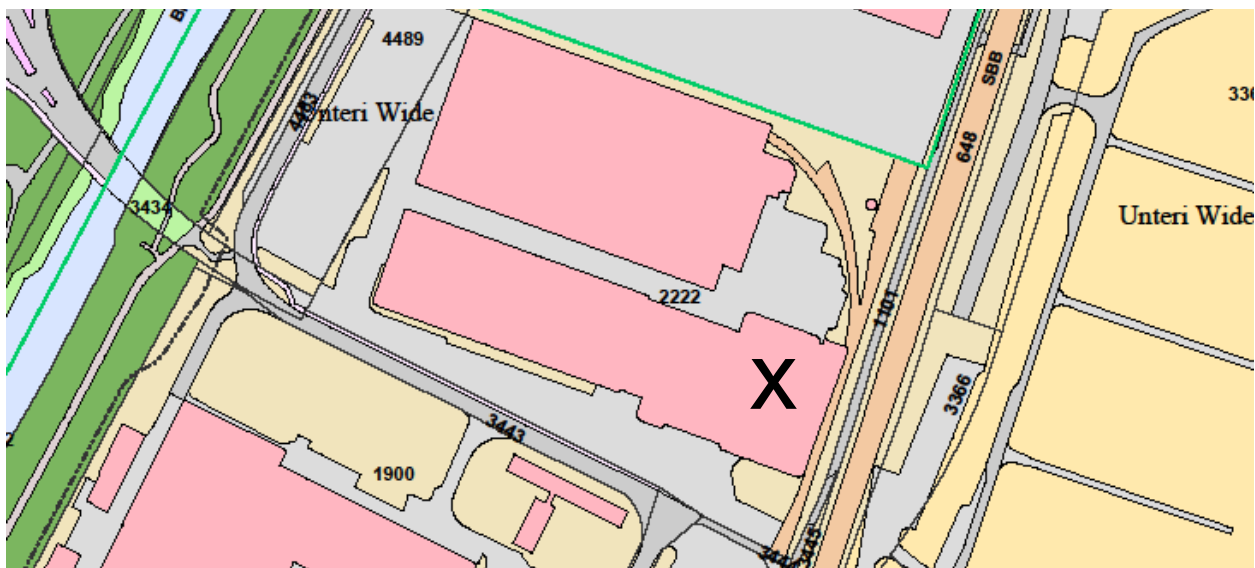
Haftstrasse

Die bisher provisorisch untergebrachte Haftstrasse soll definitiv im 1.Untergeschoss installiert werden. Dies kann auf einer kleineren, betrieblich und organisatorisch optimierten Fläche geschehen.

Trainingscenter

Das bisher ebenfalls provisorisch untergebrachte Trainingscenter soll auch definitiv im 1.Untergeschoss platziert werden. Für das Trainingszentrum sind keine baulichen Massnahmen erforderlich.

5. Das Einmietungsprojekt



Situation

5.1. Projekt und bauliche Massnahmen

Im 4.Obergeschoss werden Administration und Kundenbereich des Polizeistützpunktes untergebracht, im 1.Untergeschoss die zum Stützpunkt gehörenden Gewahrsamszellen, Einvernehmeräume und Garderoben. Die bestehenden Duschen der Abteilung Planung und Einsatz im 1. Untergeschoss können von den Stützpunktpolizisten mitbenutzt werden. Neben den Gewahrsamszellen wird die Haftstrasse untergebracht, welche die Einvernehmeräume des Stützpunktes mitbenutzt. Das taktische Trainingscenter ist innerhalb der Fläche der Haftstrasse vorgesehen.

Im 4.Obergeschoss entsprechen Ausbaustandard und Ausstattung dem im Jahre 2008 im 5.Obergeschoss erstellten Mieterausbau für die Abteilung Planung und Einsatz. Die benötigten Trennwände werden in Leichtbauweise neu erstellt, die Elektroinstallationen und die Beleuchtung wurden gemäss Hochbauamt-Standard geplant. Die Oberflächen Boden, Wand und Decke werden komplett erneuert.

Für die Nutzungen Gewahrsamszellen, Einvernahmen und Garderoben im 1. Untergeschoss wird in der bestehenden Halle neu ein wärmegeprägter Einbau in Massivbauweise erstellt. Die neuen Räume können an die bestehende Lüftungsanlagen angeschlossen werden da diese über ausreichende Kapazitäten verfügt. Die neuen Sanitäranlagen wurden so platziert, dass sie mit minimalem Aufwand mit den bestehenden Kanalisationsleitungen verbunden werden können. Alle Ausbauten sind der Nutzung entsprechend vandalensicher vorgesehen.

5.2. Vergleich Flächen

Nutzungen (HNF)	IST m ²	Standort	SOLL m ²	Standort	Differenz m ²
PS Sicherheitspolizei West	792	Reinach	841	Schoren	+ 49
Anzeigebüro	0	-	60	Reinach	+ 60
Haftstrasse	1'148	Schoren	440	Schoren	- 708
Taktisches Trainingscenter	80	Schoren	80	Schoren	-
Total (HNF)	2'020		1'421		- 599
Innenparkplätze (Stk.)	2	Reinach	23	Schoren	+ 21
Aussenparkplätze (Stk.)	6	Reinach	11	Schoren	+ 5

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.

Ein Total Flächenbedarf von rund 20 m² pro Arbeitsplatz im Zellenbüro (Bürofläche pro Arbeitsplatz inkl. Anteil Infrastruktur-, Service- und Verkehrsfläche) im 4. Obergeschoss entspricht den Vorgaben dieser Richtlinie.

Die Vermieterin stellt die Räume roh, teilweise mit dem bestehenden Ausbau des Vormieters zur Verfügung. Die Räume müssen für die Bedürfnisse der Polizei umgebaut werden. Hinzu

kommen die einmaligen mieterspezifischen Ausbaukosten für ein Anzegebüro in Reinach. Der Mieterausbau wird vom Hochbauamt realisiert.

5.3. Option Haftplätze

Ausgangslage

Während der Projektierung ist die Frage aufgekommen, ob der Standort Schoren geeignet wäre, den Bedarf an zusätzlichen Untersuchungshaftplätzen im Kanton zu erfüllen. Verschiedene Varianten wurden betrachtet und es hat sich gezeigt, dass dieser dafür sehr gut geeignet wäre. Es bestünde eine direkte Verbindung mit dem 24-Stundenbetrieb des Stützpunkts und auch in baulicher Hinsicht würden sich Synergien (Sicherheitstechnik, Lüftung, Garagenzufahrt etc.) ergeben. Der Stand dieses Teilprojekts ist jedoch noch nicht gleich entwickelt, eine gemeinsame Realisierung wäre jedoch sicher sinnvoll. Deshalb wurde diese als Option in die Landratsvorlage aufgenommen.

Begründung / Bedarf

Die Anforderungen an Haftzellen sind gestiegen und werden von den Gewahrsamszellen der Polizeiposten nicht mehr erfüllt. Es ergeben sich heute Schwierigkeiten bei Verhaftungen von mehreren Verdächtigen im selben Verfahren: Nur zwei Verdächtige können heute im Kanton platziert werden (Bezirksgefängnis Liestal und Arlesheim), die übrigen müssen je nach Verfügbarkeit der Plätze regional (Basel-Stadt) oder überregional (andere Kantone) verteilt werden, mit den damit verbundenen Nachteilen (lange Wege, umständliche Einvernahmen). Solche Situationen (mehr als 2-3 Verhaftete im selben Verfahren) kommen regelmässig vor. Es handelt sich in der Regel um Fälle mit schwerwiegenden Delikten, die sehr oft die kollusionssichere Unterbringung der involvierten Personen erforderlich machen. Basel-Stadt ist grundsätzlich bereit, kollusionssichere Plätze in verschiedenen Abteilungen des Waaghofs anzubieten, soweit diese nicht selber benötigt werden. Regelmässig sind diese jedoch belegt. Daher müssen in unserem Kanton zusätzliche kollusionssichere Haftzellen erstellt werden.

Benötigt werden zwei Haftzellen (je mindestens 12 m² pro Zelle inkl. Nassbereich), eine Teeküche, einen Aufenthaltsbereich für die Betreuung (Arbeitsplatz und Liegemöglichkeit), sowie ein Lager für Wäsche und Effekten. Für Haftzellen gibt es keine kantonalen Flächenstandards, es gilt das Handbuch für Bauten des Straf- und Massnahmenvollzugs des Bundesamtes für Justiz vom August 1999.

Planungsschritte

Aus den oben genannten Gründen soll die Unterbringung von zwei Haftzellen im Rahmen der geplanten Einmietung geprüft werden. Sie sollten idealerweise im Untergeschoss neben der Haftstrasse und den Gewahrsamszellen des Stützpunktes untergebracht werden um die betrieblichen und baulichen Synergien optimal nutzen zu können. Diese Fläche ist jedoch zurzeit noch fremdvermietet. Nach einer Unterzeichnung des Hauptvertrags mit der Vermieterin sollen mit den heutigen Mietern Verhandlungen aufgenommen werden ob diese bereit wären die betroffenen Flächen in einem Abtausch an den Kanton abzugeben. In diesem Falle könnten die Haftzellen realisiert werden. Ansonsten müsste eine andere Lösung gesucht werden.

Termine

Das Projekt Haftplätze soll parallel zum Hauptprojekt realisiert werden.

Kosten Mieterausbau

Für den einmaligen Mieterausbau (Baukosten) wurden rund CHF 460'000.-- inkl. MwSt. geschätzt. Diese Ausgaben würden über das Globalbudget des Hochbauamts realisiert.

Mietkosten

Die Mietkosten für die Option Haftplätze setzen sich gemäss Annahme wie folgt zusammen:

Geschoss	Raumtypen	Fläche	CHF/m ² /Jahr	CHF/Jahr
1. UG	Haftzellen	100 m ²	200	20'000
Nettomietzins	Exkl. Nebenkosten			20'000

1. UG	Haftzellen	100 m ²	35	3'500
Nebenkosten	Total (Schätzung)			3'500

Gesamtmiete	Nettomietzins und Nebenkosten			23'500
--------------------	--------------------------------------	--	--	---------------

Diese Ausgaben würden über die Erfolgsrechnung des Hochbauamts realisiert.

Mietkonditionen

Die Mietkonditionen wurden mit der Vermieterin noch nicht ausgehandelt, entsprechen jedoch mit grosser Wahrscheinlichkeit den Konditionen des Hauptvertrags.

Jährlich wiederkehrende Folgekosten

Die jährlichen Folgekosten ergeben sich aus der Summe der Mietkosten und der Rückzahlungsbeträge (inkl. Zinsen) für die baulichen Massnahmen. Diese betragen im ersten Jahr ca. CHF 75'000.-- und in den folgenden Jahren ca. CHF 50'000.-- jährlich.

6. Termine

Die Planung für den Mieterausbau bis und mit der Phase Baubewilligung wird parallel zur Landratsberatung vorangetrieben. Für die Phase der Realisierung wird dann ein Landratsbeschluss vorausgesetzt. Bei einem rechtskräftigen Landratsbeschluss bis Ende Dezember 2011 kann mit dem Bezug des Mietobjektes ab September 2012 gerechnet werden.

Jahr	2011	2012	2013	2014
Baukreditvorlage / Landrat		♦		
Baubewilligung				
Ausschreibung				
Ausführungsplanung				
Ausführung				
Inbetriebnahme			♦	

7. Kosten und Finanzierung

7.1. Kosten Mieterausbau

Baukosten für Um- und Ausbau Stützpunkt in Arlesheim

Diese wurden mit einem detaillierten Vorprojekt ermittelt (Kostengenauigkeit +/- 10%).

Arbeitsgattung		Betrag
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	CHF	30'000
BKP 2 Gebäude	CHF	1'905'000
BKP 3 Betriebseinrichtungen	CHF	9'000
BKP 4 Umgebung	CHF	26'000
BKP 5 Baunebenkosten exkl. Umzug und Reserven	CHF	68'000
BKP 581 Bauherrenreserve 5% (von BKP 2 bis 5)	CHF	93'000
Total Baukosten Um- und Ausbau exkl. MwSt.	CHF	2'131'000
MwSt. 8%	CHF	170'000
Total Baukosten Um- und Ausbau inkl. MwSt.	CHF	2'301'000

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 Ausstattung und Umzüge Stützpunkt in Arlesheim

Für die Ausstattung und für Umzüge fallen folgende Kosten an (Kostengenauigkeit +/- 10%):

Arbeitsgattung		Betrag
BKP 569 Umzug	CHF	15'000
BKP 9 Ausstattung	CHF	234'000
Total Kosten Ausstattung und Umzüge exkl. MwSt.	CHF	249'000
MwSt. 8%	CHF	20'000
Total Kosten Ausstattung und Umzüge inkl. MwSt.	CHF	269'000

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.

Baukosten für Um- und Ausbau Anzeigebüro in Reinach

Diese wurden aufgrund von Erfahrungswerten geschätzt, da der genaue Standort noch nicht feststeht (Kostengenauigkeit +/- 20%).

		Betrag
Annahme für Mieterausbau	CHF	114'000
Total Baukosten Um- und Ausbau exkl. MwSt.	CHF	114'000
MwSt. 8%	CHF	9'000
Total Baukosten Um- und Ausbau inkl. MwSt.	CHF	123'000

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 Ausstattung und Umzüge Anzeigebüro in Reinach

Für die Ausstattung und für Umzüge fallen folgende Kosten an (Kostengenauigkeit +/- 20 %):

Arbeitsgattung		Betrag
BKP 569 Umzug	CHF	1'000
BKP 9 Ausstattung	CHF	13'000
Total Kosten Ausstattung und Umzüge exkl. MwSt.	CHF	14'000
MwSt. 8%	CHF	1'000
Total Kosten Ausstattung und Umzüge inkl. MwSt.	CHF	15'000

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.

Finanzierungsüberlegungen

Für die Finanzierung der Baukosten Um- und Ausbau wurden zwei Varianten geprüft:

- Vorfinanzierung durch die Vermieterin mit Amortisation der Ausbauskosten in gleichen jährlichen Raten über eine Dauer von 99 Monaten und Verzinsung des noch nicht zurückbezahlten Restbetrags zu einem Zinssatz von 7.0%
- Finanzierung über das Budget des Hochbauamts

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 mit langfristig hohen Verpflichtungen teuer erkaufte werden. Aus diesem Grund soll der Mieterausbau über das Investitionsbudget des Hochbauamts finanziert werden.

7.2. Mietkosten

Die Mietkosten exkl. MwSt. für den Stützpunkt in Arlesheim setzen sich gemäss verhandeltem Mietvertrag wie folgt zusammen:

Geschoss	Raumtypen	Fläche	CHF/m ² /Jahr	CHF/Jahr
4.OG	Administration	682 m ²	165	112'530
1.UG	Haftbereich, Garderoben	808 m ²	60	48'480
1.UG	Einstellhallenplätze CHF 150.00 pro Monat	22 Stk.	1'800	39'600
EG	Aussenparkplätze CHF 80.00 pro Monat	11 Stk.	960	10'560
Nettomietzins	Exkl. Nebenkosten			211'170

4.OG	Akonto Heiz- und Nebenkosten	682 m ²	35	23'870
1.UG	Akonto Heiz- und Nebenkosten	808 m ²	25	20'200
1.UG	Akonto Einstellhallenplätze	22 Stk.	120	2'640
Nebenkosten	Total (Schätzung)			46'710

Gesamtmiete	Nettomietzins und Nebenkosten			257'880
--------------------	--------------------------------------	--	--	----------------

Die durchschnittlichen jährlichen m²-Preis sind marktkonform resp. können als verhältnismässig und angemessen bezeichnet werden. Im bereits bestehenden Vertrag der Abteilung Planung und Einsatz in derselben Liegenschaft werden für die Büroflächen im 5. Obergeschoss CHF 170.00 / m² und für die Flächen im Untergeschoss CHF 75.00 / m² bezahlt. Gegenüber diesem Mietvertrag konnte eine Mietzinsreduktion von rund 3% ausgehandelt werden.

Die Mietkosten für das Anzeigebüro in Reinach wurden geschätzt.

Geschoss	Raumtypen	Fläche	CHF/m ² /Jahr	CHF/Jahr
EG	Anzeigebüro	60 m ²	300	18'000
Nettomietzins	Exkl. Nebenkosten (Schätzung)			18'000

EG	Akonto Heiz- und Nebenkosten	60 m ²	50	3'000
Nebenkosten	Total (Schätzung)			3'000

Gesamtmiete	Nettomietzins und Nebenkosten			21'000
--------------------	--------------------------------------	--	--	---------------

Die Gesamtmietfläche von 1'550 m² stellt die Geschossfläche dar, während es sich in der Tabelle in Kapitel "5.2. Vergleich Flächen" um einen Vergleich der Hauptnutzflächen (HNF Total: 1'421 m²) handelt.

Die Mietkosten werden dem Konto 3160 0 000 (Miete und Pacht) der Erfolgsrechnung belastet und wurden im Finanzplan 2012 bis 2015 eingestellt.

7.3. Mietkonditionen

Für den Stützpunkt in Arlesheim gelten folgende Mietkonditionen:

Mietantritt

Für den Mietantritt ist frühestens der 1. Januar 2012 und spätestens der 1. Juli 2012 vorgesehen. Als feste Vertragsdauer werden 10 Jahre vereinbart, mit der Option, den Vertrag um 10 Jahre zu verlängern.

Spezielle Vereinbarungen

Reservationsentschädigung: Lehnt der Landrat das Geschäft ab oder tritt der Mietvertrag bis zum 1. Juli 2012 nicht in Kraft, fällt der Vertrag unter Errichtung einer Reservationsgebühr von CHF 49'500.- 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. Weitere Anpassungen können jeweils ein Mal pro Kalenderjahr auf einen beliebigen Monatsersten erfolgen.

Anzeigebüro Reinach

Da der definitive Standort des Anzeigebüros in Reinach noch nicht klar ist, können noch keine Angaben zu dessen Mietkonditionen gemacht werden.

7.4. Jährlich wiederkehrende Folgekosten

Die Kosten Erträge

Die Liegenschaften des heutigen Polizeistützpunkts in Reinach (Landererstrasse 1 und 3, sowie Baselstrasse 7) sollen nach dem Auszug des Stützpunkts vom Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen überführt werden. Die betroffene Parzelle 290 umfasst 2'179 m² und befindet sich in sehr guter Lage zentral in der Ortskern-Zone, Teilzonenplan 3. Es besteht eine Quartierplanpflicht. Sie könnte auf jeden Fall gewinnbringend veräussert oder im Baurecht abgegeben werden. Die Gebäudeversicherungswerte der Liegenschaften betragen CHF 2'216'000.--.

Kalkulatorische Zinskosten

Für das neue Anzeigebüro in Reinach sind in den Gesamtkosten enthalten.

Die heute genutzten Liegenschaften in Reinach sind vollständig abgeschrieben. Es werden nur die Zinskosten des Mieterausbaus berücksichtigt.

Unterhaltskosten

Bis zum Verkauf der heute genutzten Liegenschaften müssen an beiden Standorten Unterhaltskosten berücksichtigt werden. Die in der heute genutzten Liegenschaft anstehenden Investitionen aufgrund des zurückgestellten Unterhalts wurden nicht berücksichtigt.

Betriebskosten

Die Betriebskosten verändern sich nicht. Stützpunkt, Haftstrasse und Trainingscenter werden bereits heute betrieben. Es kann im Gegenteil davon ausgegangen werden, dass diese aufgrund der Reduktion der Gesamtfläche und der optimaleren Organisation tiefer liegen werden als heute.

Abschreibungen

Gemäss dem teilrevidierten Finanzhaushaltsgesetz (FHG), das seit 01.01.2010 in Kraft ist und sich an HRM2 anlehnt, werden die Investitionen:

1. nach der Nutzungsdauer und
2. erst nach Inbetriebnahme abgeschrieben.

Finanzierungszahlen zum Projekt Einmietung Schoren nach FHG §35 Abs 4
 Darstellung der Folgekosten in Landratsvorlagen

V6 Stand:
02.12.10

Anlageklasse	ND	Summe	IBN Monat	IBN Jahr
Grundstücke	-	0		
Ausstattung	1	407'000		
Gebäude (Haustechnikanlagen), Betriebseinrichtungen, Umgebung	15	910'000	12	2012
Vorbereitungsarbeiten, Gebäude (Rohbau, Innenausbau)	30	1'391'000		
-	-			
Total		2'708'000		
(ND= Nutzungsdauer in Jahren / IBN = Inbetriebnahme)				

	Bezeichnung der wesentlichsten Positionen (in CHF) / Jahr	12/2012	2013	2014	2015	2016
--	--	---------	------	------	------	------

1	TOTAL jährlicher Folgeertrag	0	0			
----------	-------------------------------------	----------	----------	--	--	--

	Mietkosten	278'880	278'880			
2	Kalkulatorische Zinskosten 3¼% auf 0.5 des Investitionsvolumens	0	44'005			
3	Unterhaltskosten	0	0			
4	(Anlagen-/Gebäude-) Nebenkosten	0	0			
5	Betriebskosten (Manpower, Energie, Betriebsmittel etc.)	0	0			
6	Abschreibungen / Jahr	12/2012	2013	2014	2015	2016
	Grundstücke	-	-	-	-	-
	Ausstattung	0	407'000	0	0	0
	Gebäude (Haustechnikanlagen), Betriebseinrichtungen, Umgebung	0	60'667	60'667	60'667	60'667
	Vorbereitungsarbeiten, Gebäude (Rohbau, Innenausbau)	0	46'367	46'367	46'367	46'367
	-	-	-	-	-	-
	Total Abschreibungen	0	514'033	107'033	107'033	107'033

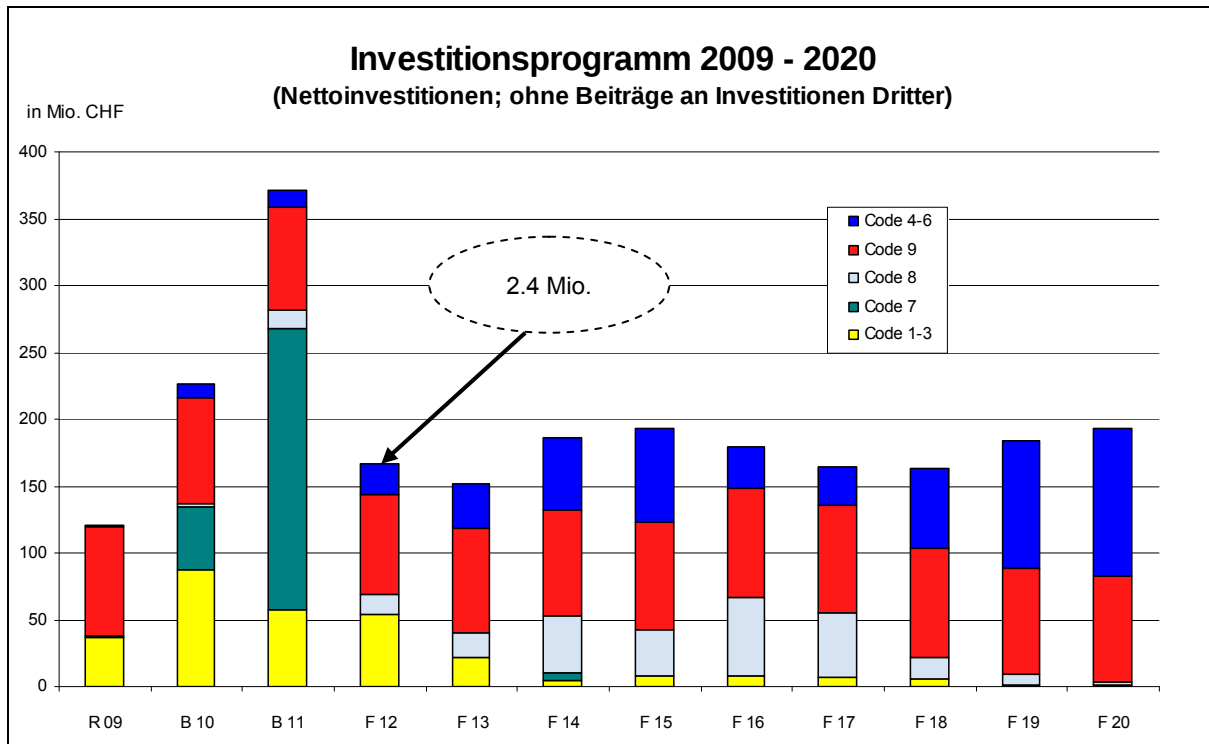
7= 2+...+6	TOTAL jährliche Folgekosten	278'880	836'918	429'918	429'918	429'918
-----------------------------	------------------------------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------

8 = 1 - 7	SALDO pro Jahr (Folgeertrag - Folgekosten) ('+' = Minderkosten, '-' = Mehrkosten)	-278'880	-836'918	-429'918	-429'918	-429'918
----------------------------	--	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------

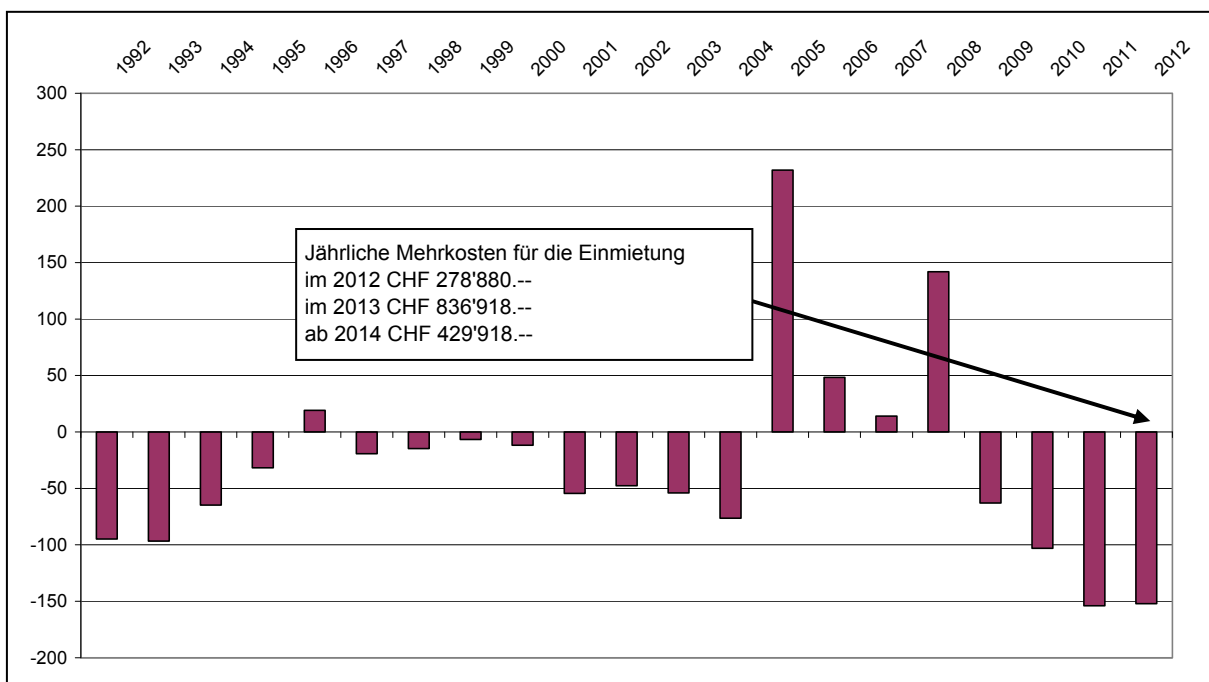
7.5. Auswirkungen auf den Finanzplan

Die ermittelten wiederkehrenden Mehrkosten sind im aktuellen Finanzplan 2012 - 2015 der laufenden Rechnung enthalten. Die Kosten für den Mieterausbau sollen gemäss Verordnung zum Finanzhaushaltsgesetz vom Oktober 2010 als Verwaltungsvermögen aktiviert werden und sind im Budget 2012 der Investitionsrechnung einzurechnen.

Auswirkungen auf das Investitionsprogramm des Kantons Basel-Landschaft



Finanzierungssalden Kanton Basel-Landschaft



8. Antrag

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

Liestal, 21. Juni 2011

Im Namen des Regierungsrates

Der Präsident:

Krähenbühl

Der Landschreiber:

Mundschin

Beilagen

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

Landratsbeschluss

über die Einmietung von Polizeieinutzungen der Sicherheitsdirektion bei der Rosetabor SA am Schorenweg 10 in Arlesheim.

vom

Der Landrat des Kantons Basel-Landschaft beschliesst:

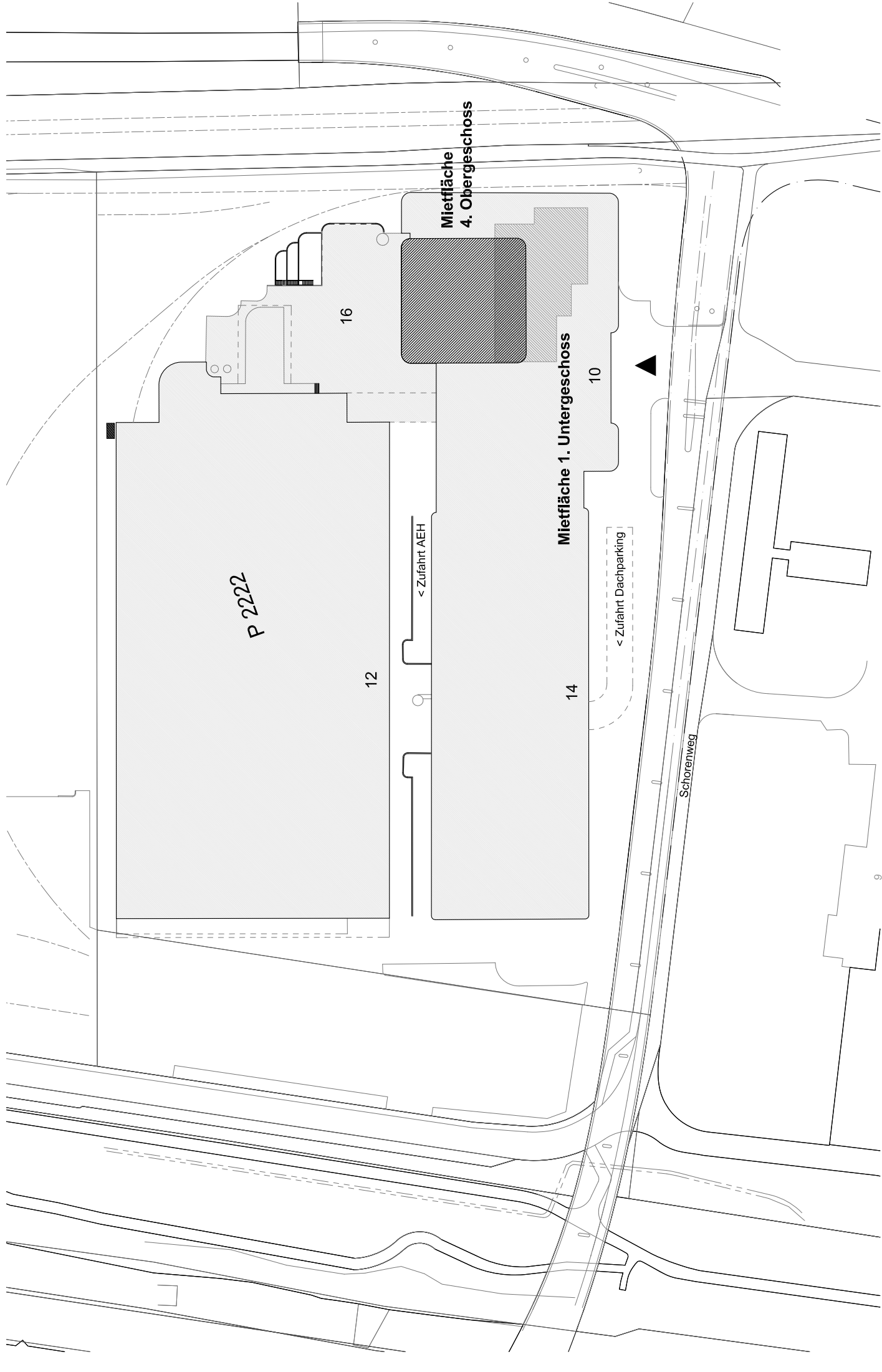
1. Der neuen Einmietung von Polizeieinutzungen der Sicherheitsdirektion inklusive Option Haftplätze bei der Rosetabor SA am Schorenweg 10 in Arlesheim und der neuen Einmietung für ein Anzeigebüro in Reinach wird zugestimmt.
2. Die jährlich anfallenden Vollkosten von CHF 278'880.-- zu Lasten der Erfolgsrechnung, sowie spätere Anpassungen gemäss Mietvertrag, werden genehmigt.
3. Die einmalig anfallenden Ausgaben für den Mieterausbau (Baukosten) für die neuen Einmietungen in der Höhe von CHF 2'425'000.-- (inkl. MwSt. von 8%) zu Lasten der Investitionsrechnung werden genehmigt.
4. Die einmalig anfallenden Ausgaben für Einrichtung und Umzüge für die neuen Einmietungen in der Höhe von CHF 283'000.-- (inkl. MwSt. von 8%) zu Lasten der Erfolgsrechnung werden zur Kenntnis genommen.
5. Der weiteren Ausarbeitung der Option Haftplätze wird zugestimmt und die Abwicklung über die Globalbudgets des Hochbauamts zur Kenntnis genommen.
6. Die kantonseigenen Liegenschaften an der Landerer- und Baselstrasse in Reinach sollen nach dem Bezug der neuen Einmietungen vom Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen transferiert und veräussert oder gewinnbringend bewirtschaftet werden.
7. Lohn- und Materialpreisänderungen gegenüber der Preisbasis vom Baukostenindex Nordwestschweiz, Hochbau, vom 01. April 2010 werden mitbewilligt und sind in der Abrechnung nachzuweisen.
8. Die Ziffern 2 und 3 dieses Beschlusses unterliegen gemäss §31 Absatz 1 Buchstabe b der Kantonsverfassung der fakultativen Volksabstimmung.

Liestal,

Im Namen des Landrates

der Präsident:

der Landschreiber:



P 2222

16

12

< Zufahrt AEH

14

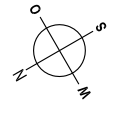
Mietfläche 1. Untergeschoss

10

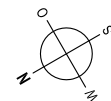
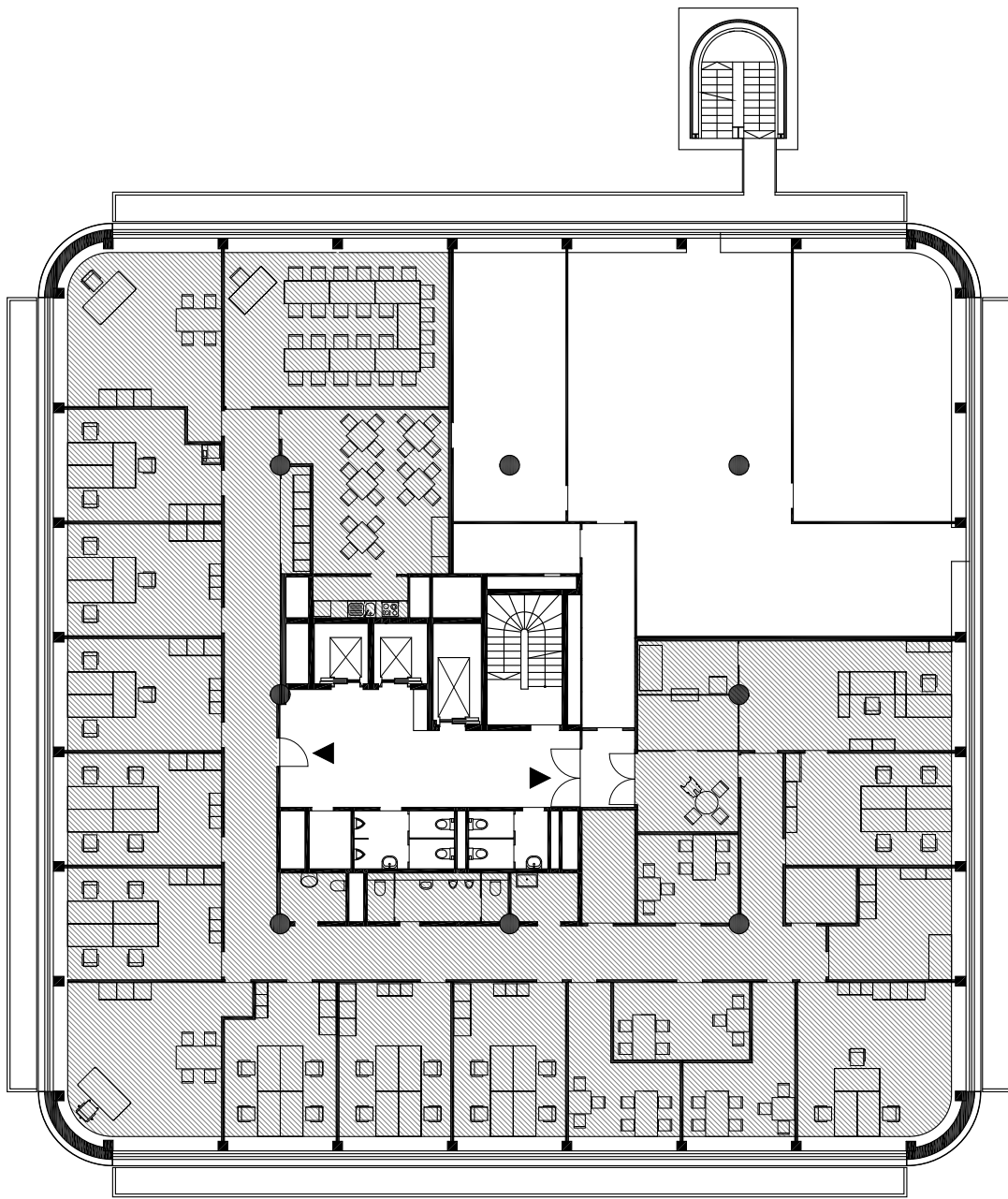
< Zufahrt Dachparking

Mietfläche
4. Obergeschoss

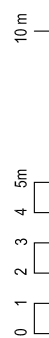
Schorenweg

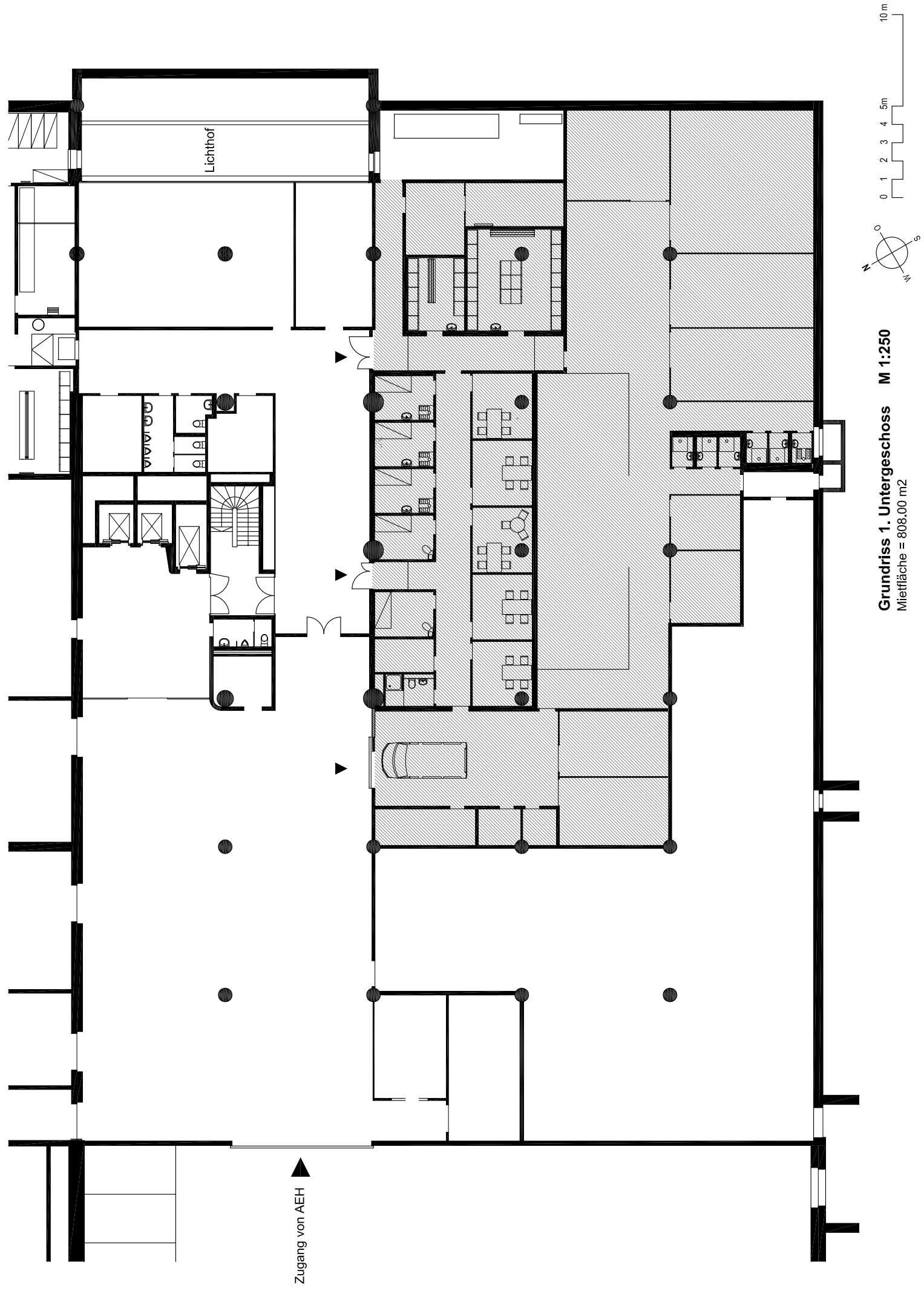


Situation M 1:1250



Grundriss 4. Obergeschoss M 1:250
Mietfläche = 682,00 m²





Grundriss 1. Untergeschoss M 1:250
Mietfläche = 808,00 m²