



Vorlage an den Landrat des Kantons Basel-Landschaft

Titel: **Neubau Freilaufstall für den Gutsbetrieb Wildenstein in Bubendorf - Baukredit**

Datum: 13. März 2012

Nummer: 2012-084

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](#)



2012/084

Kanton Basel-Landschaft

Regierungsrat

Vorlage an den Landrat

Neubau Freilaufstall für den Gutsbetrieb Wildenstein in Bubendorf

Baukredit

Jahresprogramm 2010 Nr. 4.04.02-284

vom 13. März 2012



1 Zusammenfassung

Seit 1994 (LRB Nr. 2001 vom 16. Mai 1994) ist der Kanton Basel-Landschaft Besitzer des Schlosses Wildenstein mit den zugehörigen Ländereien und dem Gutsbetrieb.

Die Umgebung ist einer der wenigen erhaltenen Zeugen mittelalterlicher Kulturlandschaft, im Besonderen die Eichenhaine mit ihrem mehrhundertjährigen Baumbestand. Aufgrund der besonderen Naturwerte (Kulturlandschaft und seltene Arten) ist der Wildenstein ein Naturschutzgebiet von nationaler Bedeutung. Pflege und Erhalt dieser Werte ist eine wichtige Aufgabe der Bewirtschaftung.

Der Gutsbetrieb ist verpachtet. Basierend auf dem Bericht "Naturschutzgebiet Wildenstein: Angepasste landwirtschaftliche Bewirtschaftung" vom 10. September 2005 wurde mit dem Pächter ein Betriebskonzept (Naturschutzbetrieb I) vereinbart. Die beteiligten Fachgremien haben entschieden, dass der Gutsbetrieb gemäss dieser Nutzungsstrategie zu bewirtschaften ist. Die Umsetzung dieses Betriebskonzepts (reine Mutterkuhhaltung) ist in den historischen Stallbauten nicht möglich. Deshalb soll ein neuer Freilaufstall gebaut werden. Der bestehende Anbindestall im historischen Ökonomiegebäude Nr. 39 soll saniert werden. Zusätzlich soll auch eine Flachsiloanlage erstellt werden, damit auf die landschaftlich störende Silierung mit Plastikballen verzichtet werden kann.

Um innerhalb der landschaftlich und denkmalpflegerisch anspruchsvollen Situation eine optimal angepasste Lösung für die Platzierung und Gestaltung der neuen Bauten zu finden, hat das Hochbauamt im Mai 2008 einen Studienauftrag ausgeschrieben. Das vom Beurteilungsgremium empfohlene Projekt wurde anschliessend zu einem Bauprojekt weiterbearbeitet.

Die Regierung hat die Realisierung des Neubaus mit dem RRB Nr. 1491 vom 25. Oktober 2011 im Rahmen der gesamten Investitionsplanung auf die Jahre 2012/2013 priorisiert. Damit soll sicher gestellt werden, dass der neue Stall am 31. August 2013 bereit steht, wenn die heutige Tierhaltung im bestehenden Anbindestall gemäss der neuen Tierschutzgesetzgebung nicht mehr zulässig ist.

Die Suche nach einer neuen Trägerschaft, wie in der Landratsvorlage zum Entlastungspaket 12/15 vom 1. November 2011 (Massnahme BUD-KI-4) vorgesehen, ist weiterhin im Gange. Es liegen jedoch noch keine konkreten Ergebnisse vor.

Für die Realisierung dieses Vorhabens wird ein Kredit von **CHF 1'700'000.--** inkl. 8% MWSt. beantragt, davon CHF 1'570'000.-- für den Neubau des Laufstalls und CHF 130'000.-- für die neue Flachsiloanlage.

Die anschliessend geplante Sanierung des heutigen Anbindestalls von ca. CHF 350'000.-- wird über das Konto Um- und Ausbau von Gebäuden des Hochbauamts verbucht.

1.1 Inhaltsverzeichnis

1	Zusammenfassung	2
1.1	Inhaltsverzeichnis	3
2	Rechtliche Grundlagen	4
3	Begründung / Bedarf	4
3.1	Heutige Situation	4
3.2	Künftige Situation und Ziele	5
3.3	Bisheriges Vorgehen	6
3.4	Alternativen	6
4	Die gewählte Lösung	7
5	Das Projekt	8
5.1	Betriebskonzept	8
5.2	Raumprogramm	8
5.3	Gesamtprojekt	9
5.4	Neubau Freilaufstall	9
5.5	Bestehendes Stallgebäude	10
5.6	Denkmalpflegerische Aspekte	10
5.7	Landschaftsschützerische Aspekte	10
5.8	Nachhaltiges Bauen	10
5.9	Umgebungsgestaltung	10
5.10	Bauablauf	11
6	Termine	11
7	Kosten und Finanzierung	11
7.1	Investitionskosten	11
7.2	Kosten Sanierung best. Ökonomiegebäude Nr. 39	12
7.3	Kostenkennwerte	12
7.4	Bauwesenversicherung, Projektrisiken	12
7.5	Projektfinanzierung / Beiträge Dritter	13
7.6	Jährlich wiederkehrende Folgekosten	13
7.7	Finanzierungszahlen zum Projekt nach FHG §35 ⁴	15
8	Parlamentarische Vorstösse	16
9	Antrag	17

2 Rechtliche Grundlagen

Landwirtschaft

In der "Verordnung über das Naturschutzgebiet "Wildenstein", Bubendorf, vom 15. April 1997" wurde unter § 5 festgelegt, dass der Gutsbetrieb Wildenstein nach den anerkannten Richtlinien des biologischen Landbaus zu führen ist. Der Hof wird zurzeit gemäss der BIO-Verordnung vom 22. September 1997 betrieben. Deshalb ist zwingend die Bestimmung des Programms RAUS (Regelmässiger Auslauf von Nutztieren im Freien) für die besonders tierfreundliche Haltung von Nutztieren einzuhalten.

Die Tierschutzverordnung des Bundes vom 23. April 2008 (TSchV) macht Vorschriften über die Mindestmasse der Standplatzbreiten bei Anbindehaltung. Diese Mindestmasse sind im bestehenden Stall nicht eingehalten. Es gilt eine Übergangsfrist bis am 31. August 2013.

Der Pächter betreibt den Hof nach den Richtlinien und Weisungen des Dachverbandes der Schweizer Biolandbau-Organisationen Bio Suisse (Knospe). Das Produktionsreglement für Natura-Beef® und Natura-Veal des Vereins "Mutterkuh Schweiz" schreibt vor, dass die Tiere ab 31. Dezember 2010 in einem Freilaufstall gehalten werden müssen.

Natur- und Landschaftsschutz

Das Gebiet Wildenstein wurde 1997 ins Inventar der geschützten Naturobjekte des Kantons Basel-Landschaft aufgenommen (RRB Nr. 944 vom 15. April 1997). Siehe auch "Verordnung über das Naturschutzgebiet "Wildenstein", Bubendorf vom 15. April 1997".

Denkmalschutz

Das Schloss mit seinen Nebenbauten, die zwei grossen Ökonomiegebäude des Gutsbetriebs und die historischen Garten- den Parkanlagen wurden mit RRB Nr. 943 vom 15. April 1997 in das kantonale Inventar der geschützten Kulturdenkmäler aufgenommen. Die Anlage befindet sich in der Denkmalschutzzone Wildenstein (§31 des Zonenreglements Landschaft der Gemeinde Bubendorf). Bauliche Veränderungen am Äusseren und im Innern sowie Restaurierungen können nur mit dem Einverständnis und unter Aufsicht der Kantonalen Denkmalpflege vorgenommen werden.

3 Begründung / Bedarf

3.1 Heutige Situation

Der Pächter betreibt heute Milchwirtschaft mit rund 40 Kühen. Er produziert unter der eingetragenen Marke "Knospe BIOSUISSE". Die Knospe garantiert die Einhaltung der Bio Suisse Richtlinien und damit einen sehr hohen Bio-Produktionsstandard über den gesamten Landwirtschaftsbetrieb. Die Einhaltung der Richtlinien wird regelmässig von der Firma Bio Test Agro AG, einer staatlich anerkannten Zertifizierungsstelle, kontrolliert.



bestehender Anbindestall

Der historische Anbindestall ist betrieblich sowie bezüglich artgerechter Tierhaltung nicht optimal. Er genügt aktuell noch den Vorgaben der BIO-Verordnung sofern das Programm RAUS eingehalten wird. Ab September 2013 (Ablauf der Übergangsfrist am 31. August 2013) werden die geltenden Mindestmasse der Standplatzbreiten gemäss Tierschutzverordnung des Bundes nicht mehr erfüllt sein. Die Milchviehhaltung ist dann in den heutigen Ställen nicht mehr tierschutzkonform.

Beim Erwerb des Schlosses im Jahre 1994 wurde eine neue Remise / Fahrzeugunterstand erstellt. An den historischen Ökonomiegebäuden wurden diverse Instandsetzungsarbeiten ausgeführt. Die Dächer wurden neu eingedeckt, die Brauch- und Trinkwasserleitungen neu verlegt, ein Teilbereich der Bodenplatte im Gebäude 39 ersetzt und Belagsarbeiten in der Umgebung ausgeführt.

Seither hat das Hochbauamt im Bereich der Ökonomiegebäude knapp CHF 180'000 in den laufenden Gebäudeunterhalt investiert. Dieser Betrag entspricht nur einem Drittel der jährlich notwendigen 1.15 % des Versicherungswertes welche für den Gebäudeunterhalt dieser Gebäudekategorie angemessen sind.

Im historischen Anbindestall sind Teile der elektrischen Installationen, der Böden, der Fenster und des Wand- und Deckenverputzes sanierungsbedürftig. Die Stalleinrichtungen müssen ersetzt werden.

3.2 Künftige Situation und Ziele

Folgende Ziele sollen mit dem vorgeschlagenen Projekt erreicht werden:

- Der Gutsbetrieb Wildenstein soll so bald wie möglich gemäss dem vereinbarten Betriebskonzept "Naturschutzbetrieb I" bewirtschaftet werden. Dieses beschreibt eine extensive Bewirtschaftung welche dem Naturschutz Rechnung trägt, die vorhandenen Na-

turwerte schützt und die wertvolle Kulturlandschaft pflegt. Mit der Umstellung auf Mutterkuhhaltung können die Ziele des Natur- und Landschaftsschutzes besser erreicht werden.

- Er soll weiterhin als zertifizierter BIO-Betrieb produzieren. Die Tierhaltung wird auf Mutterkuhhaltung umgestellt. Somit müssen die beiden Programme für die besonders tierfreundliche Haltung von Nutztieren (BTS und RAUS) eingehalten werden.
- Die Investition soll betrieblich und im Bezug auf die Tierhaltung längerfristig zukunftsfähig sein.
- Damit auf die landschaftlich störende Silierung mit Plastikballen verzichtet werden kann, soll eine Flachsiloanlage erstellt werden.

Das vorgeschlagene Projekt mit einem neuen Freilaufstall, der Sanierung des Ökonomiegebäudes Nr. 39, sowie dem Flachsilo, erreicht die oben genannten Ziele. Die neuen Bauten werden unter Rücksichtnahme auf die sensible denkmalpflegerische, natur- und landschaftsschützerische Situation gebaut und sorgfältig in die Landschaft eingebettet.

3.3 Bisheriges Vorgehen

Im Mai 2008 hat das Hochbauamt einen Studienauftrag ausgeschrieben und dazu vier Planerteams, jeweils bestehend aus einem Architekten und einem Landwirtschaftsplaner, eingeladen. Die eingereichten Projekte wurden im Oktober 2008 von einem Beurteilungsgremium beurteilt, ein Projekt wurde zur Weiterbearbeitung empfohlen. Bis Januar 2009 hat das Planerteam das Wettbewerbsprojekt überarbeitet. Anschliessend wurden Vor- und Bauprojekt mit Kostenvoranschlag ausgearbeitet. Die gesamte Projektbearbeitung wurde von einer Planungskommission betreut, in welcher das Landwirtschaftliche Zentrum Ebenrain, die Kantonale Denkmalpflege und die Kommission für Natur- und Landschaftsschutz vertreten waren.

Im Herbst 2009 hat sich gezeigt, dass eine Überarbeitung des vorliegenden Bauprojektes notwendig ist, da sich die gesetzlichen Rahmenbedingungen und das wirtschaftliche Umfeld zwischenzeitlich geändert haben. Die Planungskommission hat das Landwirtschaftliche Zentrum Ebenrain beauftragt das Betriebskonzept mit dem Pächter zu überarbeiten und zu aktualisieren.

Das neue Betriebskonzept Mutterkuhhaltung statt Milchwirtschaft, beruht wie das alte auf dem im Auftrag des Amtes für Raumplanung, Abteilung Natur und Landschaft, erstellten Bericht "Naturschutzgebiet Wildenstein: Angepasste landwirtschaftliche Bewirtschaftung" vom 10. September 2005. Es beinhaltet eine extensivere Bewirtschaftung der Flächen und ermöglicht dem Pächter einen wirtschaftlicheren Betrieb.

Mit der nachfolgenden Überarbeitung konnte das Projekt optimiert werden. Die Investition liegt rund 25% tiefer als beim ursprünglichen Projekt und die baulichen Eingriffe in die historische Bausubstanz konnten reduziert werden.

3.4 Alternativen

Ein Verzicht auf den Neubau des Freilaufstalls hätte zur Folge, dass das erarbeitete Betriebskonzept einer angemessenen extensiven Bewirtschaftung (Naturschutzbetrieb I) nicht umge-

setzt werden könnte. Die angestrebte Mutterkuhhaltung ist im bestehenden Anbindestall betrieblich nicht möglich.

Für den weiteren Betrieb gäbe es in diesem Fall grundsätzlich zwei Alternativen.

Alternative A:

Die intensivere Milchwirtschaft könnte weiterbetrieben werden. Im historischen Anbindestall müssten trotzdem grössere Sanierungs- und Umbauarbeiten in der Grössenordnung von CHF 600'000 ausgeführt werden ohne einen wirklichen Mehrwert zu schaffen. Die Stalleinrichtungen entsprechen ab 31. August 2013 nicht mehr den Anforderungen der Tierschutzverordnung des Bundes (TSchV, SR 455.1, Anhang 5, Punkt 48). Diese schreibt vor, dass pro Tier eine minimale Standplatzbreite von 110 cm eingehalten werden muss. Im bestehenden Stall beträgt dieses Mass nur 95 bis 104 cm. Sämtliche Stalleinrichtungen und die Melkanlage müssten ersetzt werden. Es könnten weniger Tiere untergebracht werden. Dies erfordert Investitionen ohne betriebliche Verbesserung und zementiert eine Tierhaltung, welche nach heutiger Sicht nicht zukunftsfähig ist.

Alternative B:

Die Tierhaltung könnte ganz aufgegeben werden. Die Bewirtschaftung der vielen extensiven Flächen ist jedoch ohne Tiere kaum möglich. Das Naturschutzziel könnte nicht eingehalten werden.

Bei beiden Alternativen müsste das mit dem Pächter vereinbarte Betriebskonzept angepasst und der Pachtvertrag dementsprechend überarbeitet werden.

Falls sich die Übernahme des Gutsbetriebs durch eine neue Trägerschaft abzeichnet, müsste die Frage des Neubaus mit dieser abgesprochen werden. Zurzeit gibt es jedoch noch keine konkreten Interessenten. Die Bau- und Umweltschutzdirektion geht davon aus, dass dies auch nicht innert nützlicher Frist der Fall sein wird. Deshalb soll das Neubauprojekt weiter bearbeitet werden.

4 Die gewählte Lösung

Der Gutsbetrieb wird gemäss dem vereinbarten Betriebskonzept Naturschutzbetrieb I bewirtschaftet. Dies entspricht am besten den hohen Anforderungen an eine extensive Bewirtschaftung der geschützten Naturwerte und einer Pflege der historischen Kulturlandschaft. Damit auf die landschaftlich störende Silierung mit Plastikballen verzichtet werden kann, wird eine Flachsilanlage erstellt. Der neue Freilaufstall ist betrieblich und bezüglich Tierhaltung zukunftsweisend. Das historische Ökonomiegebäude Nr. 39, der heutige Anbindestall, wird saniert und weiterhin zum Abkalben und für frisch abgekalbte Mutterkühe genutzt.

5 Das Projekt

5.1 Betriebskonzept

Auf der Grundlage des im Auftrag des Amtes für Raumplanung, Abteilung Natur und Landschaft, erstellten Berichts "Naturschutzgebiet Wildenstein: Angepasste landwirtschaftliche Bewirtschaftung" vom 10. September 2005 wurde ein Betriebskonzept vereinbart. Dieses ist Grundlage für das Raumprogramm und den aktuellen Pachtvertrag.

Naturschutzbetrieb I:

Mutterkuhhaltung
 86.51 ha Landw. Nutzfläche
 42 Mutterkühe
 2 Stiere
 eigene Nachzucht, ca. 12 Rinder über 1-jährig

5.2 Raumprogramm

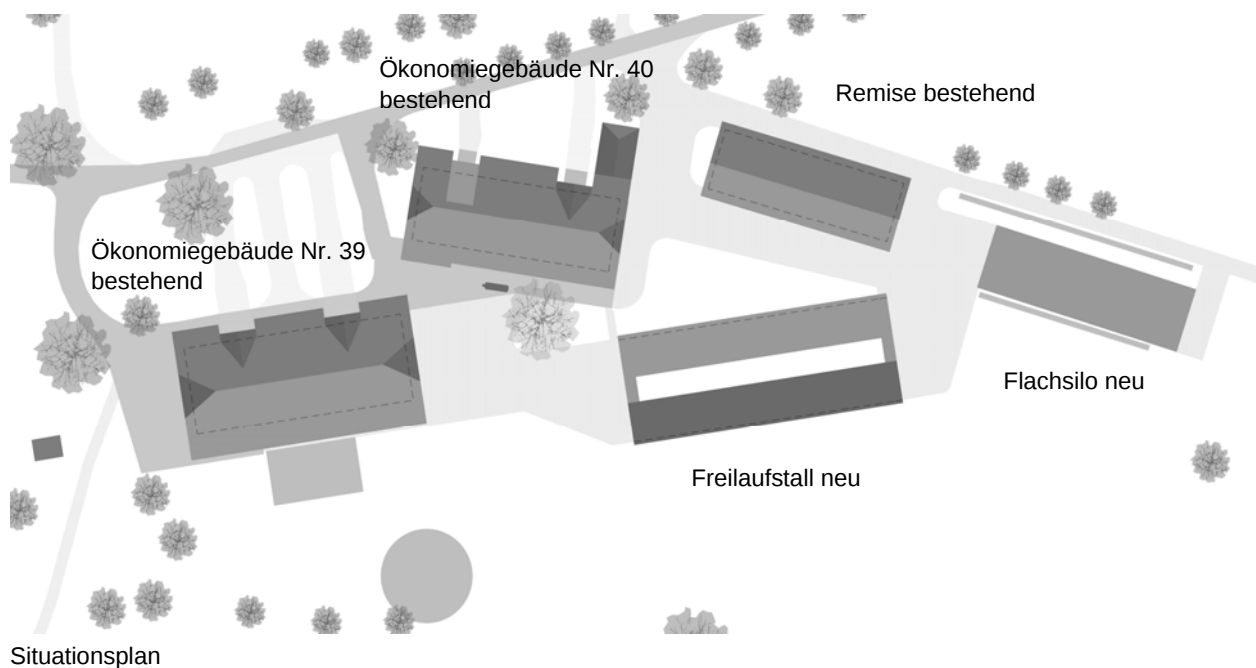
Beim Viehbestand im Betriebskonzept handelt es sich um einen durchschnittlichen Viehbestand. Zum Ausgleich saisonaler Schwankungen wurde im Raumprogramm eine minimale Reserve berücksichtigt. Das Raumprogramm wurde vom Landwirtschaftlichen Zentrum Ebenrain erstellt.

Bauteil	Raumprogramm	weitere Angaben
Mutterkuhstall	45 Mutterkuhplätze und 45 Kälberplätze bis 300 kg Lebendgewicht, 2 Stiere	Liegeboxen für Mutterkühe, tiefgestreuter Kälberschlupf; oder 2-Raumlaufstall mit eingestreuter Liegefläche und Kälberschlupf
	Laufhof	min. 3.8 m ² /Kuh mit Kalb; nicht überdacht, für die Tiere dauernd zugänglich
	12 - 15 Plätze für Rinder über einjährig (eigene Nachzucht)	2-Raumlaufstall mit eingestreuter Liegefläche
	Laufhof	mind. 1.5 m ² /Rind 1-2 jährig, resp. 1.8 m ² /Rind über 2 jährig; nicht überdacht, für die Tiere dauernd zugänglich
Siloanlage	Flachsilo ca. 660 m ³	Siloanlage für Grassilage, z.B. System "Traunstein" 3 x 220 m ³ oder 2 x 330 m ³
Hofdüngeranlage	gedeckte Güllengrube min. 100 m ³	Entwässerung von Laufhof oder Fressplatz, Zwischenlager für das Umpumpen der Gülle in das bestehende Güllensilo (vgl. Hofdüngerberechnung)
	Mistplatz ca. 40 m ²	bestehenden Mistplatz 160 m ² allenfalls in das Projekt einbeziehen
Toilette	eine Betriebstoilette	beim Büro
Büro		1 AP für administrative Arbeiten

5.3 Gesamtprojekt

Das Projekt besteht aus einem neuen Stallgebäude, der Sanierung des Ökonomiegebäudes Nr. 39 und einer neuen Flachsiloanlage. Das neue Stallgebäude schliesst das bestehende Hofensemble gegen Süden ab und bildet somit zwei unterschiedliche Hofräume, die als Haupt- und Nebenhof erkennbar sind. Dadurch entsteht ein harmonisches Ensemble. Die neuen Bauten werden unter Rücksichtnahme auf die sensible denkmalpflegerische, natur- und landschaftsschützerische Situation gebaut und sorgfältig in die Landschaft eingebettet.

Die Teilnutzung des historischen Anbindestalls im Ökonomiegebäude Nr. 39 für Abkalbeboxen und frisch abgekalbte Mutterkühe wird bezüglich Nachhaltigkeit positiv bewertet. Das gewählte Projekt ist eine überzeugende Lösung für die komplexe Aufgabenstellung. Es begegnet der bestehenden Situation mit Respekt ohne sich unterzuordnen und berücksichtigt die wirtschaftlichen und funktionalen Anforderungen.



5.4 Neubau Freilaufstall

Der neue Laufstall ist funktional optimal organisiert und kann sehr effizient bewirtschaftet werden. Der Flächenbedarf ist auf das minimal Notwendige reduziert. Die neutrale Grundstruktur ermöglicht eine grosse Flexibilität der Nutzung. Eine spätere Erweiterung wäre möglich. Die Konstruktion besteht aus einer Bodenplatte aus Beton, die statische Struktur ist aus Stahl. Die restliche Konstruktion ist ein Holzbau. Konstruktiv wird somit Bezug zu den bestehenden Ökonomiegebäuden aufgenommen. Die Längsfassaden werden mit einer Holzschalung beplankt, welche Luftzirkulation und Einsichten gewährt. Das Dach wird mit Welleternit eingedeckt. Die Wasseranschlüsse werden je nach Anforderungen an die hofeigene Quelle oder an das Trinkwassernetz angeschlossen. Im Neubau wird eine neue Güllengrube erstellt, welche als Vorgrube für die bestehende Anlage dient.

5.5 Bestehendes Stallgebäude

Der historische Anbindestall (Ökonomiegebäude Nr. 39) wird weiterhin benutzt. Dies bedingt die Umsetzung von anstehenden Unterhaltsarbeiten an den Böden, Decken, Wänden, Fenstern und Elektroinstallationen.

5.6 Denkmalpflegerische Aspekte

Das vorliegende Projekt zeigt einen sensiblen Umgang mit den geschützten Bauten. Der Neubau passt sich rücksichtsvoll ins bestehende Ensemble ein. Durch die Unterbringung eines Teils der Nutzung im bestehenden Stallgebäude wird eine Sinnentleerung der historischen Baute verhindert und der Neubau mit dem Hofensemble verbunden.

5.7 Landschaftsschützerische Aspekte

Der neue Laufstall ist sorgfältig in die wertvolle Natur- und Kulturlandschaft des Wildensteins eingefügt. Die vom Haupterschliessungsweg zurückgesetzte, tiefer liegende Positionierung und die geringe Höhe des Neubaus lassen den Ausblick zum Arxhof weiterhin zu. Durch die Erstellung des Flachsilos kann auf die Silierung mit den optisch störenden, weissen Plastikballen verzichtet werden.

5.8 Nachhaltiges Bauen

Energie

Alle betroffenen Gebäude sind weder beheizt noch wärmegeklämt. Die Beleuchtung wird auf dem minimal notwendigen Standard ausgeführt. Es werden energiesparende Beleuchtungskörper eingesetzt.

Baumaterialien

Die Vorgaben des Hochbauamtes betreffend Ökologie und Einsatz umweltschonender Baumaterialien werden berücksichtigt. Für den Holzbau werden einheimische Hölzer verwendet.

5.9 Umgebungsgestaltung

Die Umgebungsgestaltung orientiert sich in erster Linie an der landwirtschaftlichen Funktionalität. Wo nötig wird der bestehende Asphaltbelag ergänzt. Die restlichen Flächen werden mit Mergel belegt. Im Haupthof wird eine Hoflinde gepflanzt, welche die abgestorbene Eiche ersetzen soll. Die bestehende Eichenbaumreihe im Osten und die Baumhecke im Süden des Ensembles sollen ergänzt werden.

5.10 Bauablauf

In einer ersten Etappe werden der neue Laufstall und das Flachsilo errichtet. Sobald die Kühe in den Neubau umgezogen sind, kann das historische Ökonomiegebäude saniert werden. Der Betrieb des Bauernhofes kann während der ganzen Bauzeit aufrechterhalten werden.

6 Termine

Die Projektbearbeitung vom Bewilligungsverfahren bis zur Baureife beansprucht ca. 5 Monate. Für die Realisierung werden weitere 7 Monate benötigt. Das heisst, das ganze Projekt kann in insgesamt 12 Monaten umgesetzt werden.

Jahr	2011	2012	2013	2014
Baukreditvorlage / Landrat		■ ◆		
Ausschreibung		■		
Ausführungsplanung		■		
Ausführung			■ ◆	
Inbetriebnahme				

Anzustreben ist eine Fertigstellung vor dem 31. August 2013. Damit kann der durch die neuen Vorschriften der Tierschutzverordnung des Bundes geforderte Ersatz der bestehenden Stalleinrichtungen im historischen Ökonomiegebäude vermieden und die unterbruchsfreie Weiterführung des heutigen und des zukünftigen Betriebskonzeptes gewährleistet werden.

7 Kosten und Finanzierung

7.1 Investitionskosten

Gemäss detailliertem Kostenvoranschlag wurden die folgenden Kosten kalkuliert (Kostengenauigkeit $\pm 10\%$). Preisbasis für den Kostenvoranschlag ist der Schweizerische Baupreisindex der Region Nordwestschweiz (BS, BL, AG) vom Oktober 2011, Hochbau: 101.0 (Basis Oktober 2010=100).

BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	CHF	11'000
BKP 2	Gebäude	CHF	1'140'000
BKP 3	Betriebseinrichtungen	CHF	112'000
BKP 4	Umgebung	CHF	78'000
BKP 5	Baunebenkosten	CHF	158'000
BKP 6	Reserven (5%)	CHF	75'000
Gesamtkosten exkl. MWSt.		CHF	1'574'000

Mehrwertsteuer 8 %	CHF	126'000
Gesamtkosten inkl. MWSt.	CHF	1'700'000

Die Kosten teilen sich folgendermassen auf die Projektteile auf:

Neubau Laufstall	CHF	1'570'000
Flachsilo	CHF	130'000

Die Mittel sind im Investitionsprogramm eingestellt. Der ganze Betrag wird als ungebundene Ausgabe dem fakultativen Referendum unterstellt. Die Kosten werden dem Konto 5040 0 000 (Hochbauten) der Investitionsrechnung des Hochbauamtes belastet (Innenauftragsnummer 700028).

Bei einem Verkauf des Gutsbetriebs an eine neue Trägerschaft können die Investitionskosten mit dem Verkaufsertrag nicht abgedeckt werden, weil der höchstzulässige Verkaufspreis durch das bäuerliche Bodenrecht vorgegeben ist. Gemäss Auskunft des Landwirtschaftlichen Zentrums Ebenrain liegt dieser bei ca. CHF 2.2 bis 2.4 Mio.

7.2 Kosten Sanierung best. Ökonomiegebäude Nr. 39

Die Kosten für die Sanierung des bestehenden Gebäudes werden auf ca. CHF 350'000.-- inkl. MwSt. geschätzt. Sie werden über das Konto 5040 0 000 (Hochbauten) der Investitionsrechnung des Hochbauamts als gebundene Ausgaben verbucht (Innenauftragsnummer 700750).

7.3 Kostenkennwerte

Mit einem Kubikmeterpreis von CHF 181.-, einem Quadratmeterpreis von CHF 828.- (BKP 2 exkl. MwSt.) und einem Preis von CHF 25'000.- pro Grossvieheinheit (BKP 2 und 3 exkl. MwSt.) bewegt sich der Neubau eher im oberen Preissegment für vergleichbare Stallgebäude.

Hauptgrund dafür sind die für ein Stallgebäude untypischen, hohen Anforderungen an die Gestaltung, welche durch die sensible landschaftsschützerische und denkmalpflegerische Situation gestellt werden. Es ist wichtig, an diesem sensiblen Ort ein Gebäude von hoher Qualität einzufügen. Im Verfahren des Studienauftrags wurden diese Anforderungen mit den entsprechenden Fachleuten präzise herausgearbeitet und in einem qualitativ hochstehenden Projekt umgesetzt. Das Flachsilo bewegt sich im normalen Kostenrahmen vergleichbarer Objekte. Das Projekt erfüllt neben den gestalterischen auch alle Anforderungen an einen modernen, betriebswirtschaftlich optimal organisierten Stallbau.

7.4 Bauwesenversicherung, Projektrisiken

Auf Seite Kanton Basel-Landschaft besteht eine kombinierte Bauherrenhaftpflicht- und Bauwesenversicherung als Rahmenvertrag für Bauvorhaben bis und mit CHF 10 Mio. Der beantragte Verpflichtungskredit fällt unter diesen Vertrag, somit sind die Risiken gedeckt. Die projektbezogene Risikoanalyse zeigt generell ein kleines Projektrisiko.

7.5 Projektfinanzierung / Beiträge Dritter

Für das Bauvorhaben sind keine Subventionsbeiträge oder Beiträge Dritter zu erwarten.

7.6 Jährlich wiederkehrende Folgekosten

Erträge

Der Pachtzins wurde aufgrund der Verordnung über die Bemessung des landwirtschaftlichen Pachtzinses SR 221.213.221 (Pachtzinsverordnung) vom 11. Februar 1987 (Stand am 1. September 2008) durch das Landwirtschaftliche Zentrum Ebenrain berechnet und beträgt heute CHF 41'800.- pro Jahr. Mit dem Neubau erhöht sich dieser um CHF 5'700.- auf CHF 47'500.- pro Jahr. Angesichts der aufgezeigten Baukosten scheint der Anstieg des Pachtzinses sehr bescheiden. Der mögliche Viehbestand wird jedoch mit dem Neubau kaum grösser. Somit verändert sich der Ertragswert für den Pächter nur marginal.

Betriebskosten

Die Betriebskosten werden vom Pächter getragen.

Eigenleistungen

Es entstehen keine zusätzlichen Eigenleistungen.

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 nach FHG §35 Abs 4

Anlageklasse	ND	Summe	IBN Monat	IBN Jahr
Grundstücke	-	0		
Vorbereitungsarbeiten, Gebäude (Rohbau, Innenausbau)	30	1'229'000		
Gebäude (Haustechnikanlagen), Betriebseinrichtungen, Umgebung	15	471'000	8	2013
Ausstattung	1	0		
-	-			
Total		1'700'000		

(ND= Nutzungsdauer in Jahren / IBN = Inbetriebnahme)

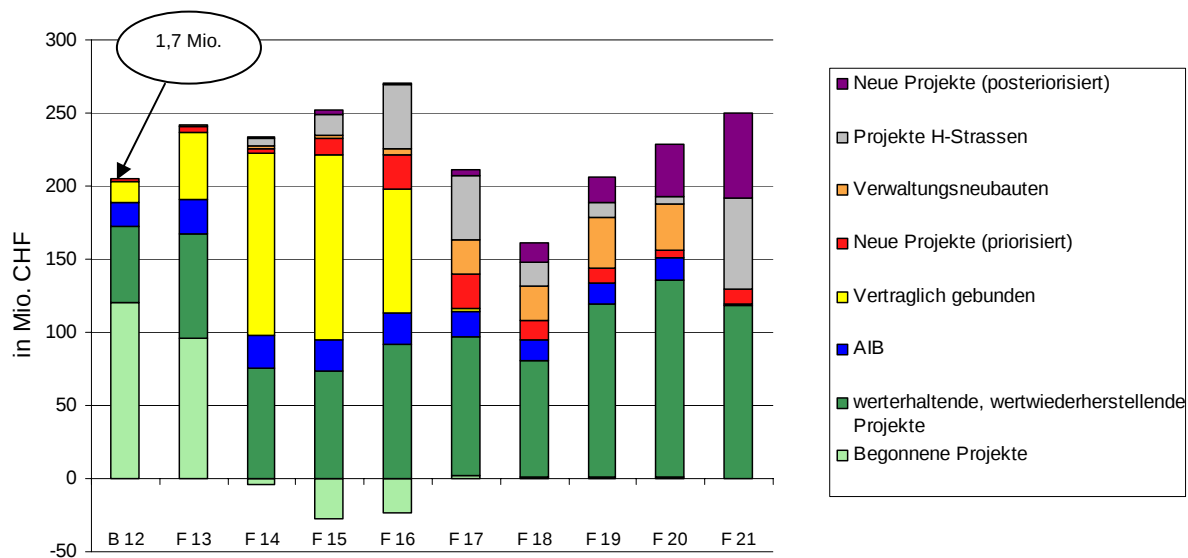
	Bezeichnung der wesentlichsten Positionen (in CHF) / Jahr	8/2013	2014	2015	2016	2017
1	Total jährlicher Folgeertrag Pachtzinserhöhung	1'900	5'700			
2	Kalkulatorische Zinskosten 3¼% auf 0.5 des Investitionsvolumens	9'208	27'625			
3	Unterhaltskosten 0.5% des Investitionsvolumens	2'833	8'500			
4	(Anlagen-/ Gebäude-) Nebenkosten 1% des Investitionsvolumens	5'667	17'000			
5	Betriebskosten (Manpower, Energie, Betriebsmittel etc.)	0	0			
6	Abschreibungen / Jahr	8/2013	2014	2015	2016	2017
	Grundstücke	-	-	-	-	-
	Vorbereitungsarbeiten, Gebäude (Rohbau, Innenausbau)	13'656	40'967	40'967	40'967	40'967
	Gebäude (Haustechnikanlagen), Betriebseinrichtungen, Umgebung	10'467	31'400	31'400	31'400	31'400
	Ausstattung	0	0	0	0	0
	-	-	-	-	-	-
	Total Abschreibungen	24'122	72'367	72'367	72'367	72'367
7= 2+...+6	TOTAL jährliche Folgekosten	41'831	125'492	125'492	125'492	125'492
8 = 1 - 7	SALDO pro Jahr (Folgeertrag - Folgekosten) ('+' = Minderkosten, '-' = Mehrkosten)	-39'931	-119'792	-119'792	-119'792	-119'792

Finanzplan

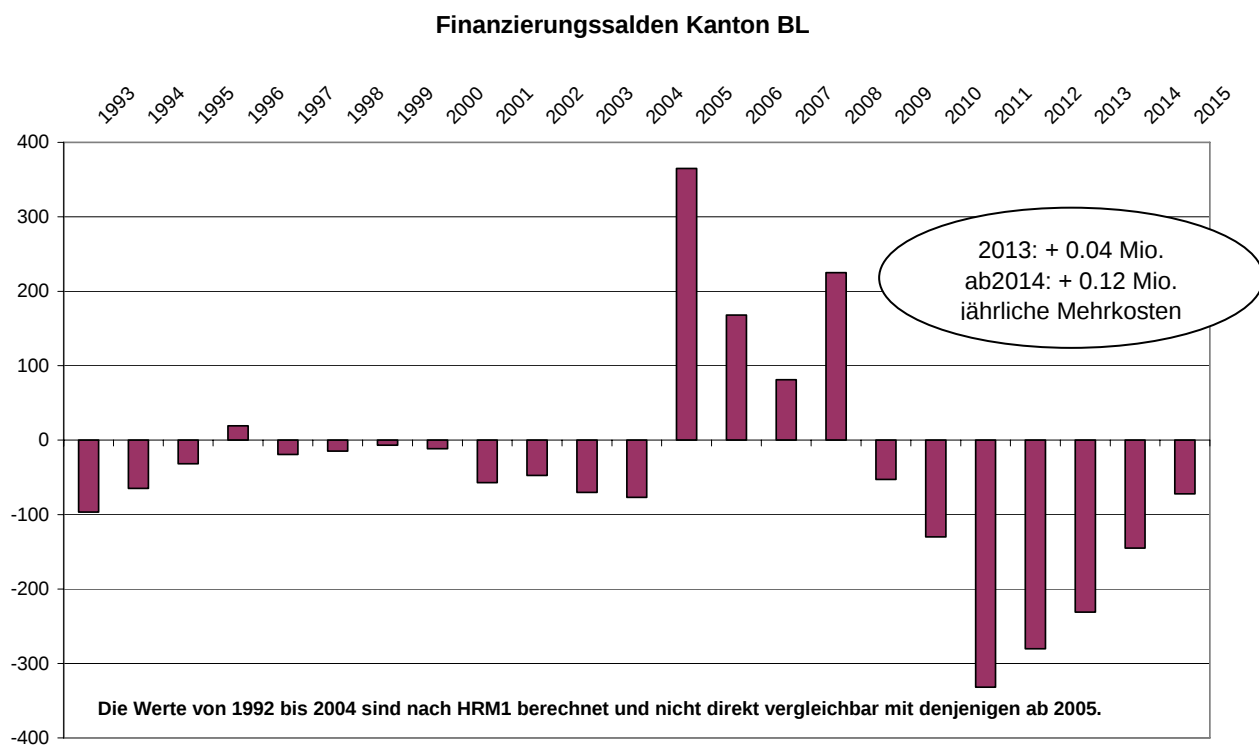
Die ermittelten wiederkehrenden Mehrkosten sind im aktuellen Voranschlag und im gültigen Finanzplan noch nicht enthalten. Die Regierung hat das Projekt mit dem RRB Nr. 1491 vom 25. Oktober 2011 auf die Jahre 2012 / 2013 priorisiert.

7.7 Finanzierungszahlen zum Projekt nach FHG §35 ⁴

Auswirkungen auf das Investitionsprogramm des Kantons Basel-Landschaft



Auswirkungen auf den Finanzplan des Kantons Basel-Landschaft



8 Parlamentarische Vorstösse

Herr Michael Herrmann hat mit dem Postulat [2011/024](#) die Frage gestellt, ob der Kanton eigene Landwirtschaftsbetriebe braucht und ob der Gutsbetrieb Wildenstein allenfalls an die Pächterfamilie abgetreten werden soll. Das Postulat wurde am 9. Juni 2011 vom Landrat überwiesen. Es wird beantragt, dieses mit der Landratsvorlage Nr. [2011/296](#) vom 1. November 2011 (Entlastungspaket 12/15) als erfüllt abzuschreiben.

Unter Massnahme BUD-KI-4 wird beabsichtigt für den Gutsbetrieb eine neue Trägerschaft zu suchen welche garantieren kann, dass die im Interesse des Kantons liegenden Auflagen wie Zugang für die Öffentlichkeit, Natur-, Heimat- und Denkmalschutz erfüllt werden können.

9 Antrag

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

Liestal, 13. März 2012

Im Namen des Regierungsrates

der Präsident:

Zwick

der Landschreiber:

Achermann

Beilagen

- Entwurf eines Landratsbeschlusses (gemäss den Angaben der Landeskanzlei und des Finanzhaushaltgesetzes)
- Anhang: Pläne und Visualisierung Bauprojekt

Landratsbeschluss

über den Neubau eines Freilaufstalls und die Teilsanierung der bestehenden Ökonomiegebäude des Gutsbetriebs Wildenstein in Bubendorf

vom

Der Landrat des Kantons Basel-Landschaft beschliesst:

1. Für den Neubau eines Laufstalls für den Gutsbetrieb Wildenstein in Bubendorf wird ein Baukredit von CHF 1'700'000.-- inklusive 8% Mehrwertsteuer bewilligt.
2. Die erste Jahrestanche wird bereits 2012 investiert.
3. Lohn- und Materialpreisänderungen gegenüber der Preisbasis vom Baupreisindex Nordwestschweiz, Hochbau, vom Oktober 2011 werden mitbewilligt und sind in der Abrechnung nachzuweisen.
4. Die Ziffern 1 und 2 dieses Beschlusses unterstehen gemäss §31, Absatz 1 Buchstabe b der Kantonsverfassung der fakultativen Volksabstimmung.

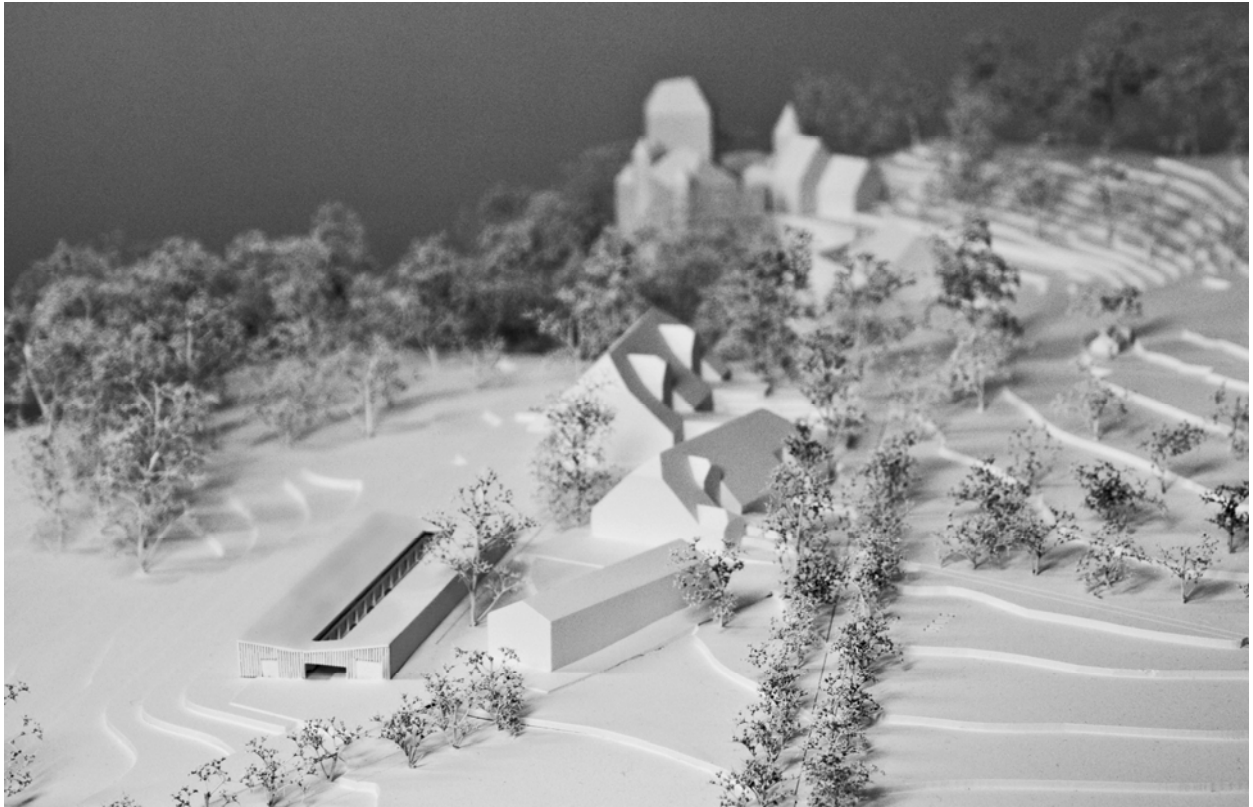
Liestal

Im Namen des Landrates

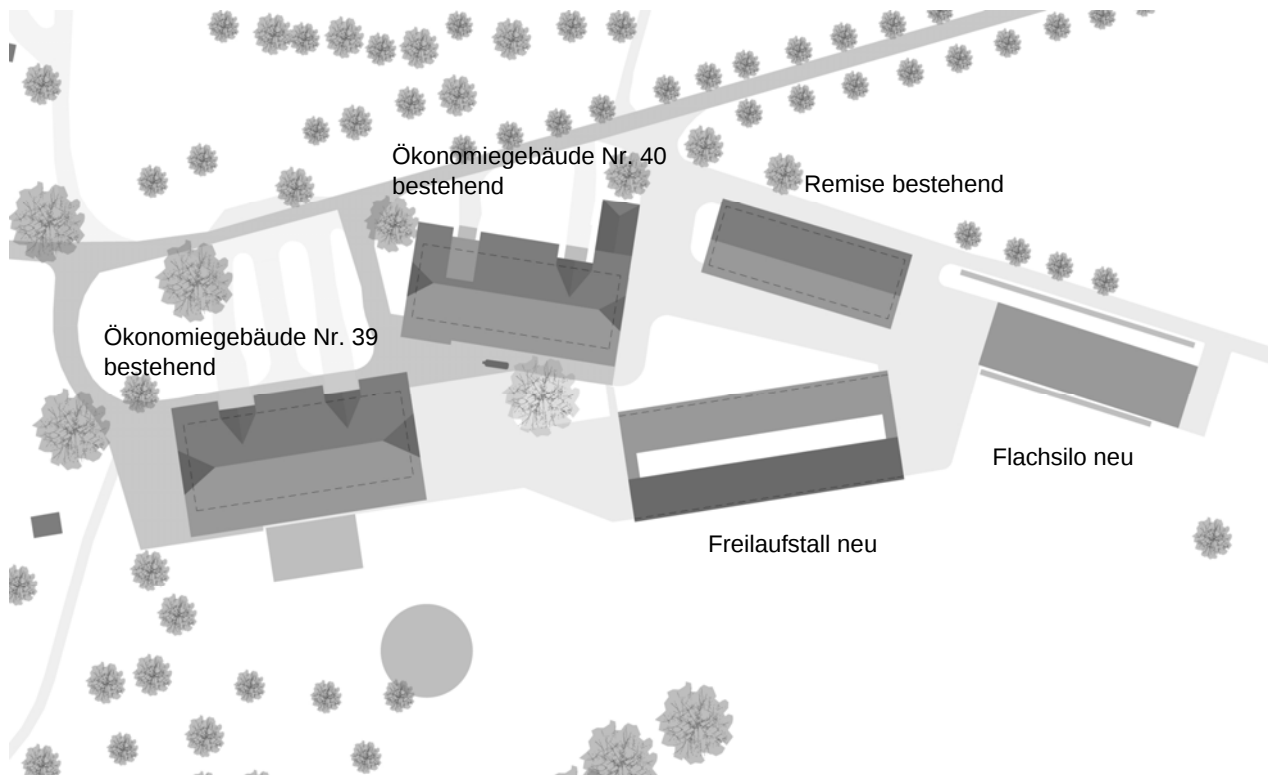
der Präsident:

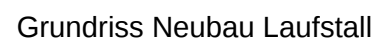
der Landschreiber:

Pläne

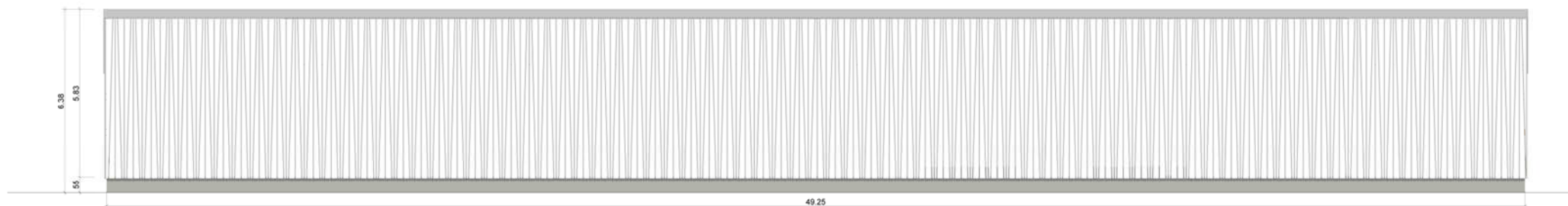


Modellphoto Wettbewerb

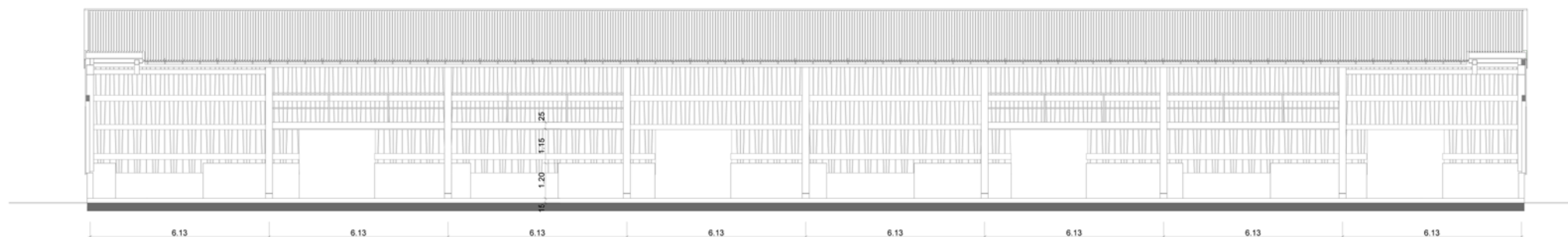




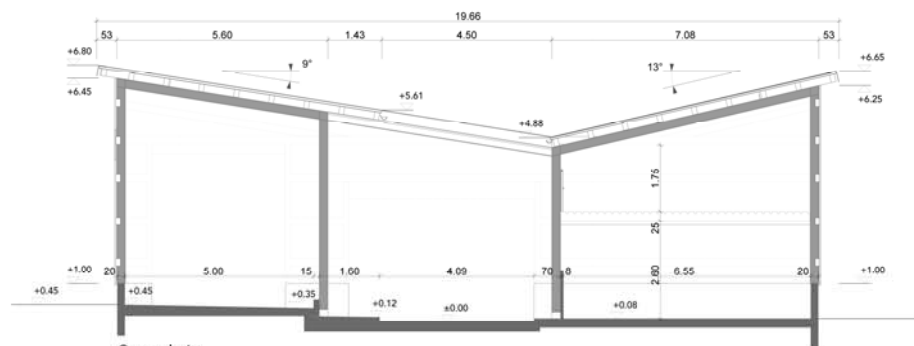
Grundriss Neubau Laufstall



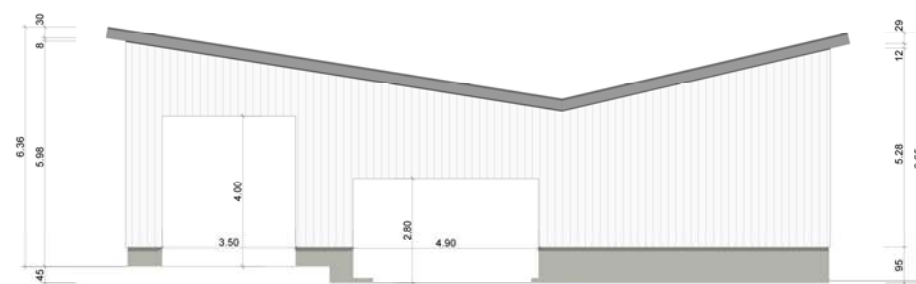
Nordansicht



Längsschnitt Hof



Querschnitt



Ost- Westansicht

Fassaden / Schnitte Neubau Laufstall