



Vorlage an den Landrat des Kantons Basel-Landschaft

Titel: Zusammenlegung der Polizeiposten Oberwil und Therwil (mit der Gemeindepolizei Therwil) - Umwidmung und Ersatzbeschaffung (Einmietung)

Datum: 5. November 2013

Nummer: 2013-388

Bemerkungen: [Verlauf dieses Geschäfts](#)

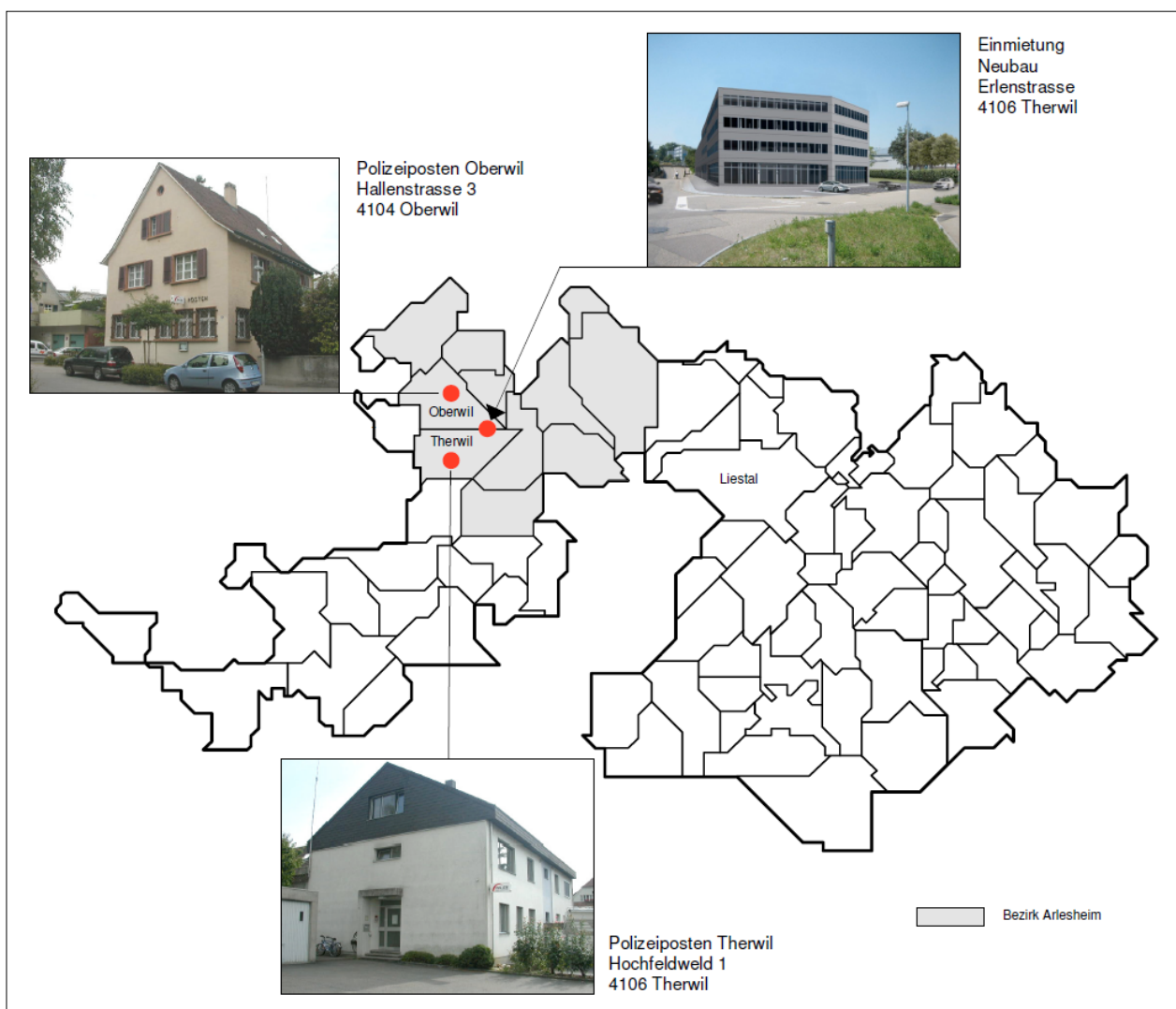
Links:

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



Vorlage an den Landrat

Zusammenlegung der Polizeiposten Oberwil und Therwil (mit der Gemeindepolizei Therwil) - Umwidmung und Ersatzbeschaffung (Einmietung)



Inhaltsverzeichnis

1.	Zusammenfassung	3
2.	Rechtliche Grundlagen	6
2.1.	Polizei Basel-Landschaft	6
2.2.	Umwidmung der Liegenschaften Oberwil/Therwil	6
3.	Begründung / Bedarf / Vorgeschichte	7
3.1.	Heutige Situation	7
3.2.	Künftige Situationen	7
3.3.	Bisheriges Vorgehen / Planungsschritte	8
3.4.	Alternativen	8
3.5.	Ersatzbeschaffung	9
3.6.	Räumliches Konzept der Lösung	10
3.7.	Verwertung der Liegenschaften Oberwil/Therwil	10
4.	Das Einmietungs- und Ausbauprojekt	10
4.1.	Bauprojekt Firma Senn Therwil	10
4.2.	Verhandlungen Kanton und Gemeinde Therwil	10
4.3.	Raumprogramm	11
4.4.	Pläne Einmietung	12
5.	Termine	14
6.	Kosten und Finanzierung	15
6.1.	Mietkosten	15
6.2.	Einmalige Ausbaukosten	16
6.3.	Beiträge Dritter	16
6.4.	Folgekosten	16
7.	Antrag	18

1. Zusammenfassung

Das Objekt **Polizeiposten Oberwil** mit Baujahr 1932 benötigt mittelfristig eine Sanierung der Aussenhülle sowie diverse Sanierungsmassnahmen im Bürobereich (inkl. Mobiliar). Somit steht hier seit geraumer Zeit die Lösung „alternativer Standort“ im Vordergrund. Die Liegenschaft wird an den Meistbietenden veräussert.

Das Objekt **Polizeiposten Therwil** mit Baujahr 1970 braucht ebenfalls mittelfristig eine Sanierung der Aussenhülle sowie diverse Sanierungsmassnahmen im Bürobereich (inkl. Mobiliar). Mit Schreiben vom 13. Oktober 2011 hat die Gemeinde Therwil einer örtlichen Zusammenlegung der Polizei Basel-Landschaft mit der Gemeindepolizei Therwil im selben Gebäude sehr begrüsst. Eine einzige Anlaufstelle für alle polizeilichen Belange anbieten zu können, ist nach Ansicht des Gemeinderates als auch der Polizei Basel-Landschaft, ein Gewinn für die Bevölkerung. Die Planung und Inbetriebnahme ist in den Jahren 2013/2014 vorgesehen.

Mit RRB Nr. 1061 vom 26. Juni 2012 wurden die Zusammenlegung der Polizeiposten Oberwil und Therwil in den Grossraum Mühlematt und der Verlegung des Polizeipostens Birsfelden in das neue Gemeindezentrum Birsfelden im Grundsatz zugestimmt; und dem Hochbauamt - in Zusammenarbeit mit der Polizeileitung - der Auftrag für die Ausarbeitung der Landratsvorlage erteilt.

Der neue Standort mit den zusammengelegten Teams der Polizeiposten Oberwil und Therwil benötigt - ohne den Teil Gemeindepolizei Therwil - eine Büroräumfläche von ca. 250 m². Hinzukommen nochmals ca. 300 m² für Kellerräume, Parkierung und weitere Nebenräume.

An dieser Stelle halten wir fest, dass mit dieser räumlichen Verbesserung von zwei Polizeistandorten die Polizei Basel-Landschaft grösstenteils in Neueinmietungen oder sanierten kantonseigenen Objekten untergebracht ist. Das heisst, dass in den nächsten 3 bis 5 Jahren kaum mit weiteren grösseren Rochaden, welche Vorlagen an den Landrat bedingen würden, zu rechnen ist.

Im Rahmen des Projektes Uniformpolizei 2012 wurden die Frequentierungen der Polizeistützpunkte, Polizeihauptposten und Polizeiposten erhoben. Die drei Polizeiposten Birsfelden, Oberwil und Therwil weisen im Quervergleich hohe Frequentierungszahlen aus und sind deshalb mittelfristig nicht in Frage gestellt. Obschon die Zusammenlegung der Polizeiposten Oberwil und Therwil zu einem Hauptposten nicht in direktem Zusammenhang mit dem Projekt Uniformpolizei 2012 stehen, ist einer Ressourcenoptimierung nicht von der Hand zu weisen.

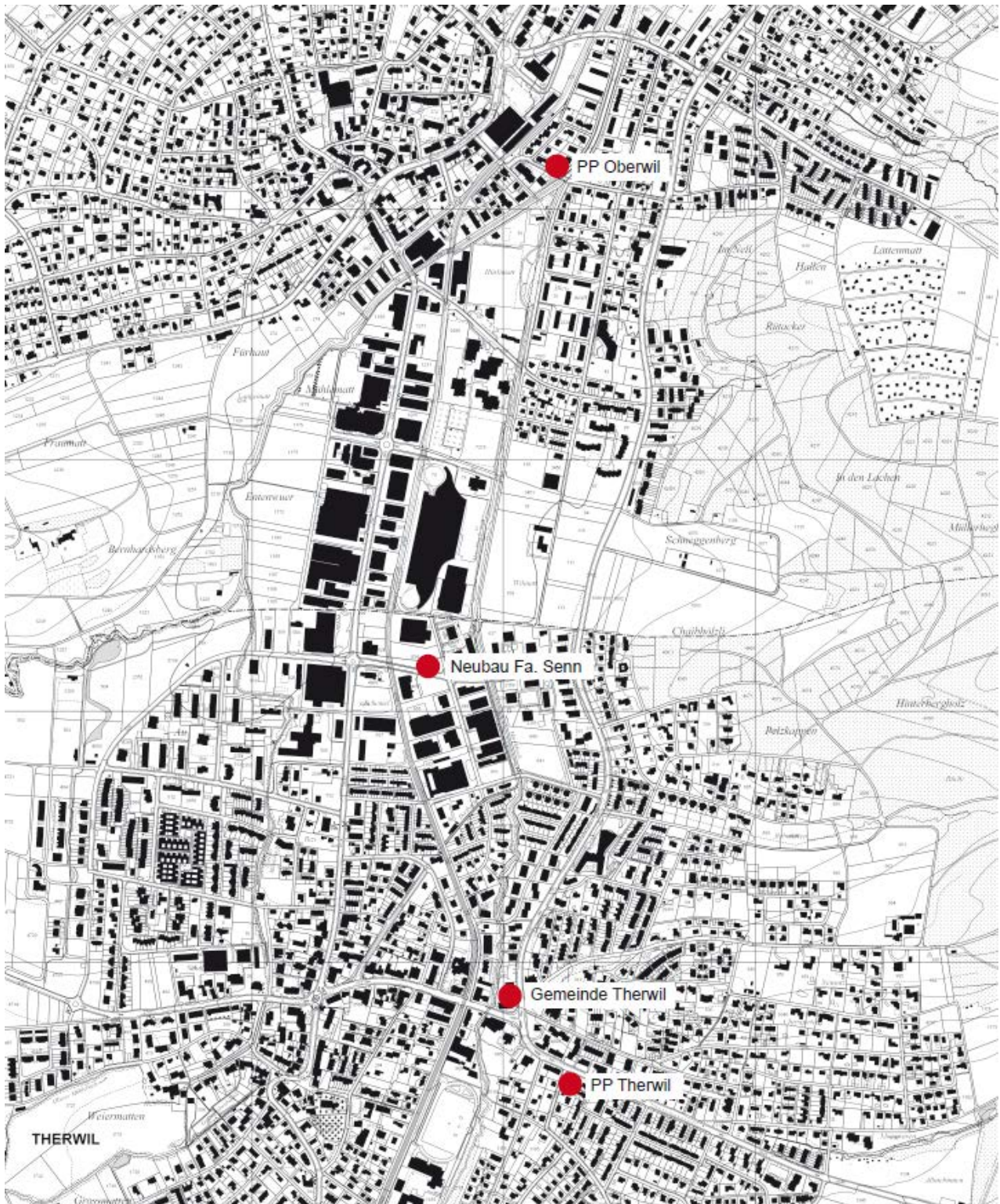
Aufgrund der geänderten Ausgangslage in Birsfelden (Zeitplan) mit der Nutzung der gemeindeeigenen Liegenschaft Hauptstrasse 25 als Zentrum, wird nun in dieser Vorlage nur noch die Zusammenlegung der Posten Oberwil/Therwil mit der Gemeindepolizei abgebildet, das heisst zu Beschluss geführt.

Mit dieser Landratsvorlage werden für die Einmietung des neuen Polizeihauptpostens Oberwil/Therwil im Gewerbeneubau der Firma Senn, Konstruktionswerkstätte AG in Therwil die jährlich wiederkehrende Netto-Miete exkl. MwSt/Teuerung von CHF 99'000.– beantragt. Die polizeispezifischen einmaligen Ausbaurkosten (Mieterausbau) von CHF 491'000.– zur Einrichtung des neuen Polizeihauptpostens Oberwil/Therwil, werden durch die Vermieterin vorfinanziert und werden auf zehn Jahre amortisiert.

Der Übertragung vom Verwaltungsvermögen in das Finanzvermögen der beiden Liegenschaften Hallenstrasse 3/3a, 4104 Oberwil und Hochfeldstrasse 1/1a, 4106 Therwil, zum aktuellen Rest-

buchwert von total CHF 0.- wird zugestimmt und zur Veräusserung durch das Hochbauamt freigegeben.

Situationsplan: Best. Polizeiposten / Gemeinde Therwil / Option Neubau Firma Senn



2. Rechtliche Grundlagen

2.1. Polizei Basel-Landschaft

Die Hauptaufgabe der Polizei Basel-Landschaft besteht darin, innerhalb des Kantons Basel-Landschaft, den angrenzenden Kantonen der Nordwestschweiz, resp. dem grenznahen Ausland die Sicherheit der Bevölkerung zu gewährleisten. Das Polizeikorps Basel-Landschaft, mit einem Bestand von ca. 540 Mitarbeitenden, ist an verschiedenen Standorten auf dem gesamten Kantonsgebiet domiziliert. Die Hauptabteilung Sicherheit und Ordnung betreibt zwei Polizeistützpunkte und 15 Polizeihauptposten, beziehungsweise Polizeiposten sowie die Abteilung Planung und Einsatz in Arlesheim. Im Polizeikommando in Liestal ist die Hauptabteilung Kriminalitätsbekämpfung und die Hauptabteilung Support und Information mit der kantonalen Einsatzzentrale, von wo sämtliche Polizei- und Feuerwehreinsätze koordiniert und lanciert werden, untergebracht. Hinzu kommt die Hauptabteilung Verkehrssicherheit, die in Lausen und Sissach stationiert ist.

Der Aufgabenbereich eines Polizeihauptpostens, beziehungsweise Polizeipostens umfasst im Wesentlichen:

- Notfallinterventionen durch Patrouillendienst im 24-Stundenbetrieb
- Tatbestandesaufnahmen und Kundendienst am Schalter
- Ermittlungs- und Fahndungstätigkeiten inkl. Befragungen und Einvernahmen
- Tatbestandesaufnahmen bei Verkehrsunfällen und anderen Delikten, insbesondere nach StGB
- Lokale Patrouillentätigkeit und Kontaktpflege mit der Bevölkerung sowie Institutionen und Behörden
- Planen und durchführen von Aktionen und Schwerpunkten im sicherheits-/kriminal- und verkehrspolizeilichen Bereich
- Erledigung von Aufträgen und Rechtshilfeersuchen
- Ständige Fort- und Weiterbildung

2.2. Umwidmung der Liegenschaften Oberwil/Therwil

Bei der Unterscheidung zwischen Finanz- und Verwaltungsvermögen und deren Behandlung sind die §§ 12 und 13 des Finanzhaushaltsgesetzes vom 18. Juni 1987 (Fassung vom 04. März 2002) massgebend. Zum Finanzvermögen, über welches der Regierungsrat verfügen kann, gehören diejenigen Vermögenswerte, die zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben nur mittelbar mit ihrem Kapitalwert beitragen. Sie dienen dem Kanton hauptsächlich wegen ihres Geldwertes. Entscheidend ist, dass sie jederzeit ohne Beeinträchtigung der Erfüllung öffentlicher Verwaltungsaufgaben veräussert werden können.

Demgegenüber sind dem Verwaltungsvermögen alle Vermögenswerte zuzuordnen, die der öffentlichen Hand unmittelbar zur Erfüllung öffentlich-rechtlich festgelegter Verwaltungsaufgaben auf längere Zeit dienen. Sie sind so eng mit der staatlichen Aufgabenerfüllung verknüpft, dass sich deren Minderung, Erweiterung oder Umschichtung immer zugleich auf eine Verwaltungsaufgabe auswirkt. Gemäss § 14, Abs. 3 des Finanzhaushaltsgesetzes sind Vermögenswerte, die zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben nicht mehr benötigt werden, zum Restbuchwert in das Finanzvermögen zurück zu übertragen. Die Zuordnung der Vermögenswerte zum Finanz- und Verwaltungsvermögen

gen entsprechend ihrer Zweckbestimmung (Widmung und Entwidmung), obliegt gemäss Art. 34, Absatz 1, Buchstabe f des vorgenannten Gesetzes dem Landrat.

3. Begründung / Bedarf / Vorgeschichte

3.1. Heutige Situation

Die Polizeiposten Oberwil und Therwil sind heute in kantonseigenen Liegenschaft untergebracht. Die Bauten wurden in Jahren 1930, resp. 1970 als Polizeiposten und mit angegliederten Wohnungen geplant, realisiert und über Jahrzehnte betrieben. Seit der Aufhebung des Wohnsitzzwanges für Polizeiangehörige, wurden die Wohnungen auf Grund des erhöhten Platzbedarfes in Büroräume umfunktioniert oder an Drittpersonen vermietet. Der Gebäudeversicherungswert der beiden Immobilien inkl. Nebenbauten beläuft sich auf CHF 2.45 Mio.

Folgende Argumente sprechen für eine Dislokation an einen neuen, zentralen Standort:

- Die beiden Liegenschaften weisen für den Polizeibetrieb nicht notwendige Gartenanlagen auf. Diese werden kostspielig unterhalten und gepflegt.
- Die Stratuswerte (bauliche Bewertung von Objekten) der beiden Objekte liegen in der Bandbreite von 0.65-0.70, das heisst, es besteht ein grösserer Nachholbedarf betreffend Gebäudeunterhalt oder grösseren Investitionen.
- Die Raumstrukturen sind bei beiden Bauten suboptimal.
- Die Sicherheitsstandards, Kundenfreundlichkeit, Behinderten- und Gebrauchstauglichkeit entspricht nicht mehr den Anforderungen eines zeitgemässen Verwaltungsbetriebes der Polizei.
- Sowohl die Aussenhüllen wie auch die haustechnischen Installationen müssten erneuert werden, dies um nur die grössten Sanierungsmassnahmen zu nennen.

Um den Betrieb der zwei Polizeiposten in den bestehenden Gebäuden weiterhin aufrechterhalten zu können, müssten in den nächsten Jahren für Sanierungsmassnahmen und bauliche Anpassungen insgesamt rund CHF 1 Mio. (exkl. Mietkosten für allfällige Provisorien) budgetiert und verbaut werden. Dies wäre während laufendem Betrieb sehr aufwendig; das heisst, nur mittels Provisorien zu lösen. Aber auch mit diesen umfassenden baulichen Sanierungen würden die Raumstrukturen an den heutigen Standorten Oberwil und Therwil lediglich verbessert und die schwerfälligen Betriebsabläufe - über mehrere Geschosse - blieben weitgehend bestehen.

Im Sanierungsfall der beiden Kantonsobjekte würden jährlich wiederkehrende Folgekosten für den baulichen Unterhalt anfallen; Kosten welche bei einer Neueinmietung entfallen.

3.2. Künftige Situationen

Im Rahmen des Projektes Uniformpolizei 2012 wurden die Frequentierungen der Polizeistützpunkte, Polizeihauptposten und Polizeiposten erhoben. Die drei Polizeiposten Birsfelden, Oberwil und Therwil, weisen im Quervergleich hohe Frequentierungszahlen aus und sind deshalb mittelfristig nicht in Frage gestellt. Obschon die Zusammenlegung der Polizeiposten Oberwil und Therwil zu einem Hauptposten nicht in direktem Zusammenhang mit dem Projekt Uniformpolizei 2012 stehen, ist einer Ressourcenoptimierung nicht von der Hand zu weisen.

Mit RRB Nr. 1061 vom 26. Juni 2012 wurde die Zusammenlegung der Polizeiposten Oberwil und Therwil in den Grossraum Mühlematt und der Verlegung des Postens Birsfelden in das neue Gemeindezentrum Birsfelden im Grundsatz zugestimmt und dem Hochbauamt, in Zusammenarbeit mit der Polizeileitung, der Auftrag für die Ausarbeitung der Landratsvorlage erteilt.

Aufgrund der geänderten Ausgangslage in Birsfelden (Zeitplan) mit der Nutzung der gemeindeeigenen Liegenschaft Hauptstrasse 25 als Zentrum, wird nun in dieser Vorlage nur noch die Zusammenlegung der Polizeiposten Oberwil/Therwil mit der Gemeindepolizei abgebildet, das heisst zu Beschluss geführt.

3.3. Bisheriges Vorgehen / Planungsschritte

Eine Arbeitsgruppe mit Vertretern der Polizeileitung, der Gemeinden Therwil und dem Hochbauamt hat im Jahr 2012 die Rahmenbedingungen für dieses partnerschaftliche Geschäft erarbeitet. Mittels RRB Nr. 1061 vom 26. Juni 2012 wurde die Ausarbeitung der Landratsvorlage mit unter anderem folgenden Beschlüssen geschaffen:

Der Zusammenführung der Polizeiposten Oberwil und Therwil an einen gemeinsamen Standort mit der möglichen Integration der Gemeindepolizei Therwil wird im Grundsatz zugestimmt.

Die Bau- und Umweltschutzdirektion, vertreten durch das Hochbauamt, wird ermächtigt in Zusammenarbeit mit der Polizei Basel-Landschaft und den betroffenen Gemeinden die erforderliche Landratsvorlage auszuarbeiten.

Das Hochbauamt wird ermächtigt, den Verkauf der Liegenschaften in Oberwil und Therwil vorzubereiten.

Das Projekt ist unter Berücksichtigung der Meldelimits im kommenden Finanzplanprozess zu melden.

3.4. Alternativen

Die Ausarbeitung des Grobkonzeptes mit Kostenschätzung für die Sanierungen der beiden Polizeiposten zeigte deutlich auf, dass die erwähnten "Altliegenschaften" sich grundsätzlich nicht mehr für die Zwecke einer modernen Polizeiorganisation eignen. So kann auf künftige Raumänderungen kaum reagiert werden und Raumreserven sind keine mehr aktivierbar, es sei denn, die Nutzung von Räumen in den für Büroarbeit nicht geeigneten Dachgeschossen. Auch könnten trotz umfassenden Sanierungsarbeiten, die vom Kanton geforderten Energiewerte in den beiden Objekten bei weitem nicht erfüllt werden. Die Nachteile eines Altbaus, im Vergleich zu den nachfolgend aufgezeigten Lösungen, bleiben bestehen.

Für die Lösung ein Polizeihauptposten Oberwil und Therwil, wurden drei Optionen eingehend geprüft:

Bei allen Varianten werden die Polizeiposten Oberwil und Therwil zu einem Polizeihauptposten zusammengeschlossen. Dadurch können die Schalteröffnungszeiten von Montag bis Freitag garantiert werden. Deshalb wird dieses Vorhaben von den davon betroffenen Gemeinden Oberwil, Therwil, Ettingen und Biel-Benken unterstützt.

Ein Neubau könnte die Anforderungen der Polizei erfüllen. Die benötigte Fläche von rund 550 m² würde mit einem Kostenkennwert von CHF 5'000.– pro m², Baukosten von CHF 2.75 Mio. mit Landkosten (ca. CHF 3 Mio.) auslösen (jährlich wiederkehrende Kosten siehe Kap. 6.4).

Im Gebiet Mühlematt Oberwil wurde das "Gewerbecenter AUTAVIA" im Jahre 2010 als Neubau erstellt. Im 1. OG könnte auf einer Fläche von ca. 400 m² der kantonale- und kommunale Polizeibereich untergebracht werden.

Im Gebiet Ringstrasse/Erlenstrasse plant die Firma Senn AG in Therwil ein Büro- und Produktionsgebäude, unmittelbar beim Tramdepot BLT. Die Planung und Umsetzung dieses Neubaus ist durch den privaten Bauherrn für die Jahre 2013/2014 vorgesehen.

Diese Lösung der Firma Senn AG in Therwil wird gegenüber der Einmietung im Neubau "AUTAVIA Mühlematt" von Gemeinde wie Kanton favorisiert.

Mit der Verlegung der Polizeiposten Therwil und Oberwil in den Neubau der Firma Senn AG in Therwil, im Gebiet Erlenstrasse/Ringstrasse; in Kombination mit der Gemeindepolizei Therwil, können die schon seit Jahren geforderten räumlichen und strukturellen Verbesserungen von zwei Polizeistandorten des Kantons getätigt werden und mittels einer zweckmässigen Einmietung, analog den Lösungen in Aesch oder Allschwil, umgesetzt werden. Ebenfalls wird die gute Infrastruktur (Erschliessung, Parkierung, Rapport- und Aufenthaltsbereiche) dazu beitragen, kundennah und wirkungsorientiert zu arbeiten.

Die Mietofferte (Juli 2013) sieht für den neuen Standort im Neubau der Firma Senn AG - einem Produktions- und Bürogebäude - eine totale Mietfläche (Kanton, Gemeinde Therwil) von 668 m², wovon der Kanton ca. 543 m² zu übernehmen hat.

Die Gemeinde Therwil bestätigt mit Schreiben vom 29. Mai 2013 ihre Zustimmung zur Verlegung der Gemeindepolizei in den geplanten Neubau Firma Senn AG in Therwil, im Gebiet Ringstrasse/Erlenstrasse auf 2014 bei einer Mietbeteiligung von ca. 23%. *Die Gemeinde Therwil wird mit der Vermieterin anteilmässig einen separaten Mietvertrag abschliessen.*

In Zusammenarbeit mit der Gemeinde Therwil konnte mit dieser Einmietung ein sehr guter Ersatzstandort - mit folgenden Prämissen - gefunden werden:

- Anbindung an den OeV und die private Erschliessung sind sehr gut
- Raumprogramm der Polizei wird erfüllt
- moderater Mietpreis
- Terminplan steht

In Abwägung dieser Argumente haben sich der Kanton Basel-Landschaft und die Gemeinde Therwil zu diesem Antrag entschlossen.

3.5. Ersatzbeschaffung

In den Gemeinden Aesch, Allschwil und Binningen wurden in den letzten Jahren Miet- oder Miteigentumlösungen gefunden mit durchwegs positiven Erfahrungen. Diese Tatsache veranlasste das Hochbauamt, in Absprache mit der Polizeileitung, als Alternative zum Ausbau der besagten

zwei Liegenschaften einen neuen Standort zu suchen, resp. die heutigen unwirtschaftlichen Objekte nach dem Umzug "auf den Markt zu bringen".

3.6. Räumliches Konzept der Lösung

Im Gewerbegebiet Erlenstrasse/Ringstrasse erstellt die Firma Senn, Konstruktionswerkstätte AG, ein Neubau mit Produktionshallen und einem angegliederten dreigeschossigen Bürobau. Die Firma Senn AG - als Investor - plant diesen Kopfbau an Dritte ab Mitte 2014 zu vermieten.

Die zentrale, strategische Lage dieser Baute wird von Seiten der möglichen Nutzer Polizei Basel-Landschaft und Gemeinde Therwil hervorgehoben und trotzdem ist die notwendige Diskretion und Sicherheit mit der Anordnung der kommunalen und kantonalen Polizeibereiche im 1. Obergeschoss gewährleistet.

3.7. Verwertung der Liegenschaften Oberwil/Therwil

Die heutigen Polizeiliegenschaften in Oberwil und Therwil befinden sich zur Zeit im Etat des Verwaltungsvermögens Kanton Basel-Landschaft.

Nach der geplanten Umwidmung in das Finanzvermögen Kanton Basel-Landschaft, können diese beiden Objekte an Dritte, resp. an die Gemeinde Oberwil veräussert werden. Für das Objekt Hallenstrasse 3 in Oberwil, besteht bereits ein Kaufinteresse der Einwohnergemeinde Oberwil, datiert vom November 2011, respektive bestätigt im Jahre 2013. Die Liegenschaft wird an den Meistbietenden veräussert.

4. Das Einmietungs- und Ausbauprojekt

4.1. Bauprojekt Firma Senn Therwil

Das Grundstück (Parzelle 654) befindet sich in der Gewerbezone G1 an der Ecke Ringstrasse/Erlenstrasse, Gewerbegebiet Mühlematt in Therwil. Der Neubau im Minergie-Standard mit einer kontrollierten Komfortlüftung, entspricht den neusten Erkenntnissen in der Ausführung solcher Bauten.

Die Firma Senn AG beabsichtigt die Verlegung ihres Firmensitzes (Produktion/Büro) aus dem Zentrum von Therwil und die private Vermietung des Bürobereiches/Kopfbau. Die grundrissliche Anordnung und Fläche im 1. Obergeschoss ist für die Unterbringung der Kantons- und Gemeindepolizei ideal, die räumliche Trennung, aber auch die Gemeinschaftsräume sind definiert.

4.2. Verhandlungen Kanton und Gemeinde Therwil

In einer intensiven Evaluations- und Planungsphase mit der Polizei Basel-Landschaft, der Gemeinde Therwil und der Vermieterin Firma Senn AG in Therwil, konnte das Raumprogramm sowie

die terminlichen- und finanziellen Rahmenbedingungen geschaffen werden, so dass von allen drei Partnern ein langfristiges, partnerschaftliches Mietverhältnis eingegangen werden kann.

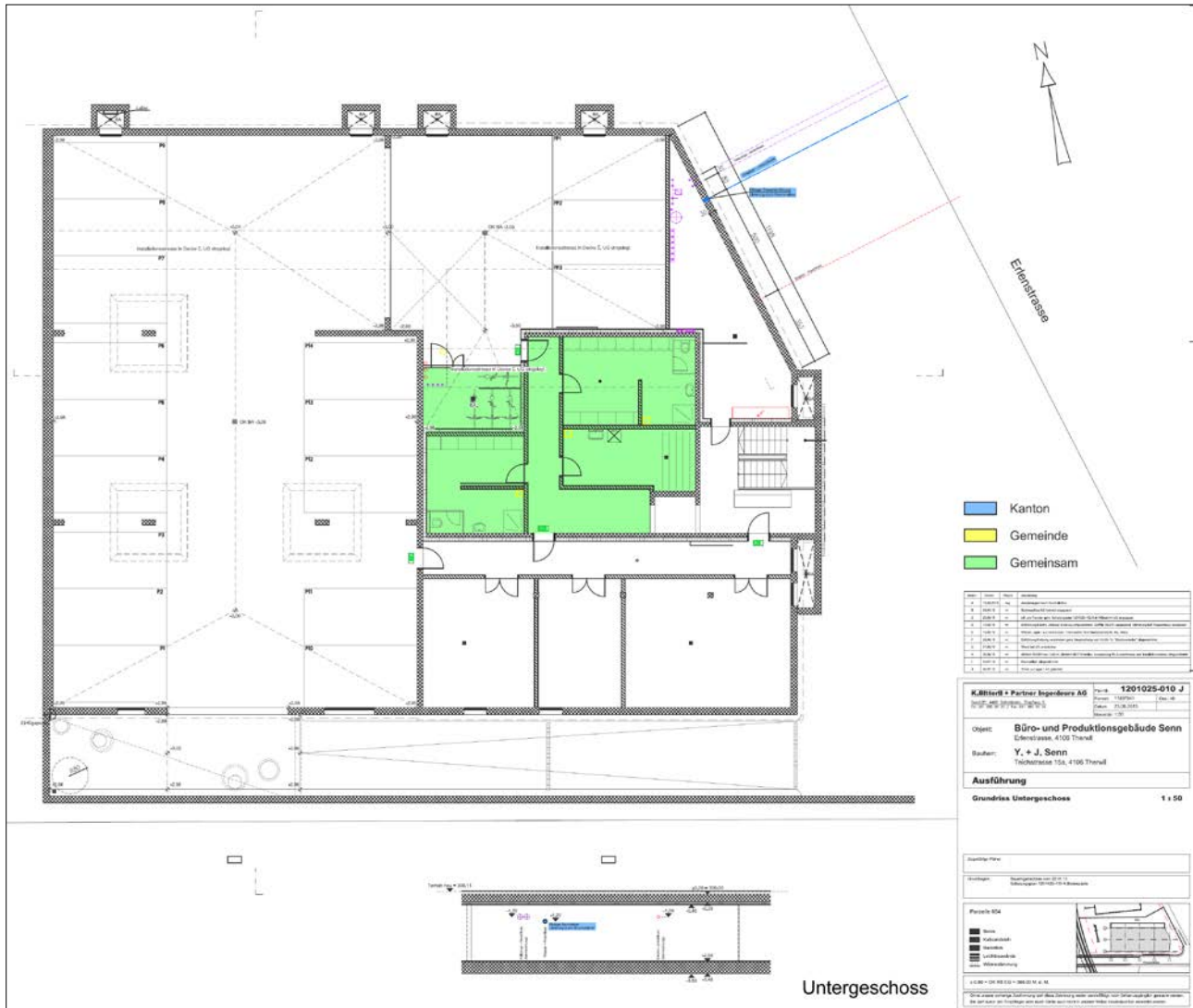
Bei einer neuen Mietfläche von total 534 m² ergibt dies, bei einem Mietpreis von ca. CHF 99'000.– oder ca. CHF 185.– pro m²/Jahr; inkl. der eingerechneten Fläche in Untergeschoss für Parkierung und Nebenräume sowie Mieterausbau. Dieser Betrag reduziert sich nach 10 Jahren (Abschluss Amortisation) um CHF 22'540.– pro Jahr oder CHF 42.– pro m²/Jahr.

Vorgesehen ist der Abschluss von Mietverträgen (Kanton Basel-Landschaft, Gemeinde Therwil) mit festen Laufzeiten von vorerst 5 Jahren (01. Juni 2014 bis 31. Mai 2019). In diesen Fällen richten sich die Anpassungen der Mietzinse gemäss Mietrecht nach der Entwicklung des Landesindex der Konsumentenpreise. (Siehe Kap. 6.1 Mietkosten).

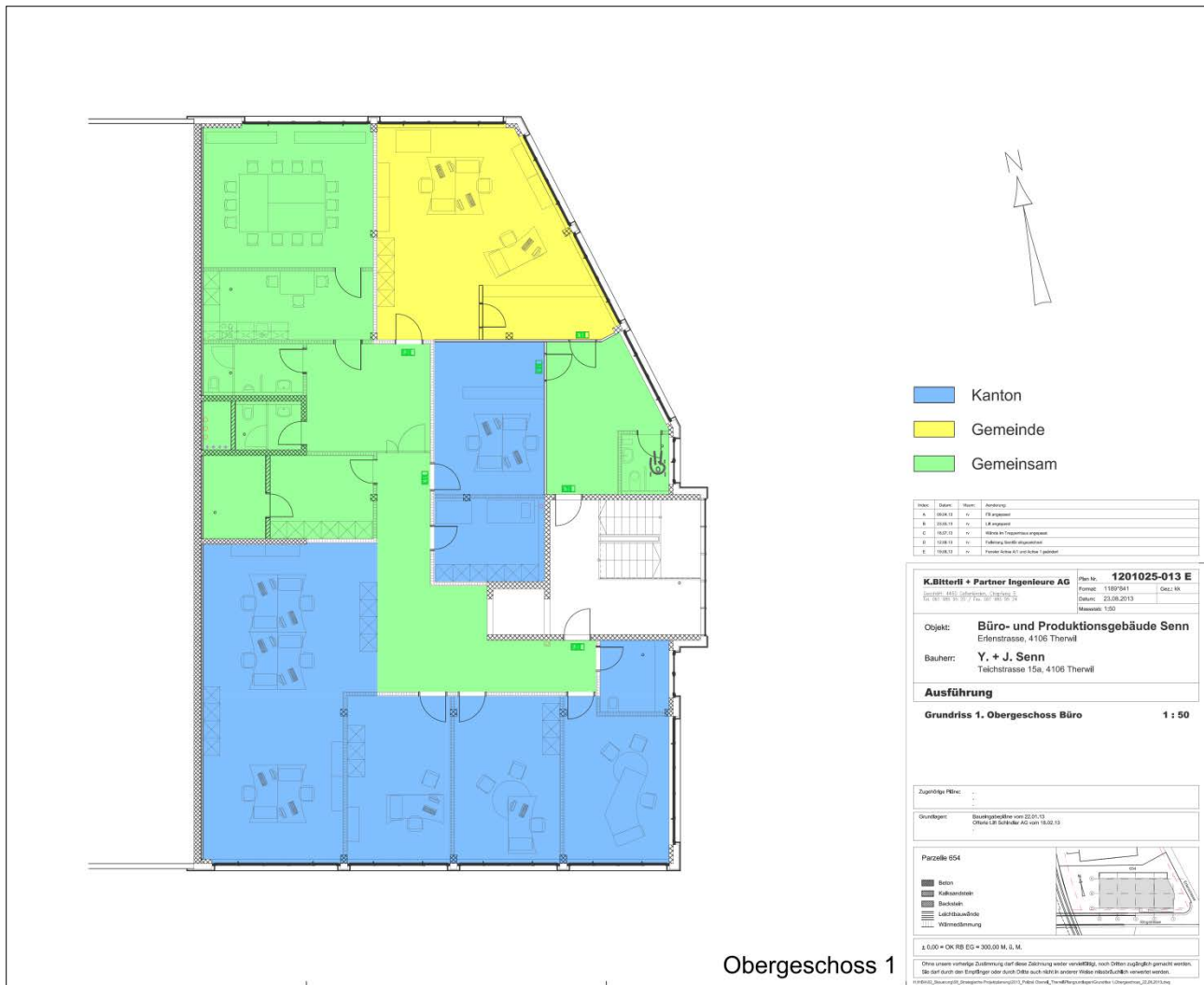
4.3. Raumprogramm

Das Raumprogramm konnte sowohl bezüglich den Anforderungen des Kantons als auch der Gemeinde Therwil eingehalten werden. Aus den beiliegenden Plänen unter Kapitel 4.4 sind die grundsätzlichen Abgrenzungen $\frac{3}{4}$ Kanton, resp. $\frac{1}{4}$ Gemeinde ersichtlich.

4.4. Pläne Einmietung

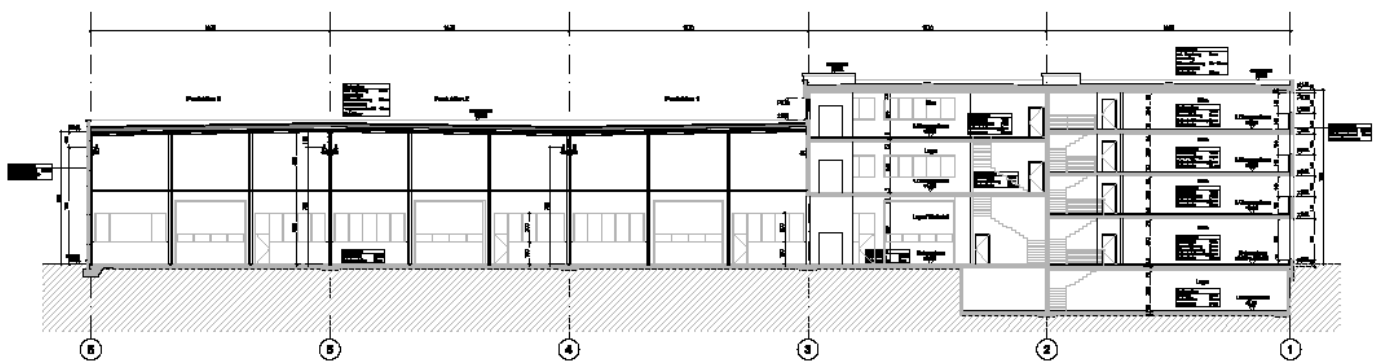


Grundriss Untergeschoss



Obergeschoss 1

Grundriss 1. Obergeschoss



Längsschnitt



Visualisierung

5. Termine

Ab dem Zeitpunkt der Rechtskräftigerklärung des Landratsbeschlusses werden für die Realisierung und den Abschluss ca. 12 Monate benötigt.

Jahre	2012	2013	2014
Grundsatz - RRB / Phase Machbarkeit	☐	☐	☐
Verhandlungen Kanton <> Gemeinde Therwil	☐	☐	☐
Vernehmlassung / BPK / Beschluss Landrat	☐	☐	☐
Realisierung / Abschluss	☐	☐	☐

6. Kosten und Finanzierung

6.1. Mietkosten

Zum Nettomietzins von ca. CHF 99'000.– kommen die Heiz- und Nebenkosten, die Betriebskosten (Hauswartung, Reinigung) und Kosten für kleinere Unterhaltsarbeiten hinzu, so dass sich die jährlichen Kosten wie folgt ergeben:

	Nettomiete Total 2320.316.10.000	Heiz- und Nebenkosten 2320.312.10.000	Total Mietkosten	Betrieb 2320.318.90.000	Unterhalt 2320.314.20.100	Miet- Vollkosten
2014 ff	99'000.–	3'000.–	102'000.–	6'000.–	2'000.–	110'000.–

Bei einer neuen Mietfläche von total 534 m² ergibt dies - bei einem Mietpreis von ca. CHF 99'000.– oder ca. CHF 185.– pro m²/Jahr; inkl. der eingerechneten Fläche in Untergeschoss für Parkierung und Nebenräume; sowie Mieterausbau. Dieser Betrag reduziert sich nach 10 Jahren (Abschluss Amortisation) um CHF 22'540.– pro Jahr oder CHF 42.– pro m²/Jahr.

Die Kosten der Einmietung können im Gesamtbudget 2014 „Miete, Pacht“ getragen werden.

Die Jahrestanchen wurden im Finanzplan 2014-2017 eingestellt – basierend auf RRB 1061 vom 26. Juni 2012.

Vorgesehen ist der Abschluss von Mietverträgen (Kanton Basel-Landschaft, Gemeinde Therwil) mit festen Laufzeiten von vorerst 5 Jahren (01. Juni 2014 bis 31. Mai 2019). In diesen Fällen richten sich die Anpassungen der Mietzinsen gemäss Mietrecht nach der Entwicklung des Landesindex der Konsumentenpreise.

Benchmark

In Therwil besteht kein grosser Büroflächenmarkt.

Gemäss Immomonitoring 2012/1 von Wüest & Partner, beträgt der Medianwert (50%) ohne individuellen Mieterausbau im Unteren Baselbiet CHF 200.- m²/Jahr (Gabelwert CHF 140.- bis 270.- m²/Jahr für Büroflächen ohne Mieterausbau).

Eine zusätzlich auf www.homegate.ch (Oktober 2013) durchgeführte Überprüfung der oben genannten Werte von Wüest & Partner ergibt folgendes Bild.

Gemeinde	Adresse	Fläche	CHF m ² /Jahr	Baujahr
Therwil	AUTAVIA-Areal, Oberwilerstr. 40	nach Vereinbarung	230.-	2012
Oberwil	Weiheweg 3	70 m ²	189.-	2012 Letzte Renovation
Reinach	Kägen, Sternenhofstr. 15a	376 m ²	195.- bis 215.-	1989
Münchenstein	Aliothstr. 40	Nach Vereinbarung	190.-	1984

Das Mietobjekt in Therwil liegt mit CHF 185.- m²/Jahr in dieser Bandbreite üblicher Mietpreise.

6.2. Einmalige Ausbaukosten

Der Mieterausbau wird durch den Vermieter erstellt. Die Baukosten für diesen Ausbau betragen gemäss Kostenvoranschlag vom 01. November 2012 CHF 491'000.– exkl. MwSt; und wird auf zehn Jahre amortisiert. Hinzu kommen für den Kanton die einmaligen Investitionen von CHF 80'000.– für die technische Ausrüstung und Gebäudeverkabelung (UKV) sowie das Mobiliar für die Bereitstellung der 12 Arbeitsplätze Kanton Basel-Landschaft. Die Kosten sind im Finanzplan 2014-2017 eingestellt.

6.3. Beiträge Dritter

Es sind keine Beiträge Dritter zu erwarten. Planung, Bereitstellung von räumlichen Ressourcen und Fazilitäten für die beiden Polizeiposten sind einzig Sache des Kantons Basel-Landschaft.

6.4. Folgekosten

Betriebliche Folgekosten (Personalkosten, Erträge, Einsparungen)

Mit der Ersatzbeschaffung ergibt sich weder eine Änderung des Leistungsauftrages noch der Aufgaben für die zwei Polizeiposten. Ebenfalls erfolgt eine Reduktion der Nutzflächen. Es ist auch nicht mit einer Veränderung des betrieblich notwendigen Personalbestandes zu rechnen.

Bauliche Folgekosten (Energie, Wartung, Unterhalt)

Durch die Verlegung der zwei Polizeiposten in die Einmietung der Firma Senn AG, wird der Aufwand für Unterhalt und Wartung reduziert.

Die Liegenschaften in Oberwil und Therwil beanspruchen im heutigen Zustand rund CHF 70'000.– pro Jahr für baulichen und betrieblichen Unterhalt sowie Betriebskosten. Des Weiteren ist das durch die Liegenschaften gebundene Kapital zu berücksichtigen, welches bei einer Veräusserung liquide würde – dies wurde nach kaufmännischer Vorsicht mit CHF 2 Mio. angesetzt, da der BGV-Wert ohne Grundstück bei CHF 2.45 Mio. liegt. Der bauliche Unterhalt wurde in den vergangenen Jahren seit dem Entscheid der Regierung über die Verlegung der Polizeiposten auf ein absolutes Minimum heruntergefahren. Der Aufwand entspricht nicht dem ordentlichen Bedarf an Unterhaltsleistungen. Werden die zwei Polizeiposten nicht verlegt, so sind an den heutigen Standorten jährlich grössere Sanierungsschritte in die bauliche Infrastruktur in der Grössenordnung von ca. CHF 1 Mio. (exkl. Provisorien) auszulösen; was wiederum nur mittels Landratsvorlage möglich wäre.

Ein Neubauprojekt beträgt mit einem Kostenkennwert von CHF 5'000.– pro m² total CHF 3 Mio. inklusive Landkosten.

Gegenüberstellung bestehende Posten/Neubauprojekt/Neueinmietung

	Sanierung Objekte: Hallenstrasse 3/3a Oberwil Hochfeldweg 1/1a Therwil	Neubauprojekt Polizeiposten Oberwil/Therwil	Einmietung Senn AG Therwil
Bruttogeschossflächen	700 m ²	550 m ²	543 m ² (inkl. UG)
Investition	CHF 1'000'000.00	CHF 3'000'000.-	CHF 0.–
Abschreibung	CHF 33'333.00 (CHF 1 Mio. auf 30 Jahre abgeschrieben)	CHF 100'000.– (CHF 3.0 Mio. auf 30 Jahre abgeschrieben)	CHF 0.–
Verzinsung	CHF 18'750.– (3.75% auf 0.5 von CHF 1.0 Mio.)	CHF 56'250.– (3.75% auf 0.5 von CHF 3.0 Mio.)	CHF 0.–
Verzinsung geb. Kap.	CHF 37'500.- (3.75% auf 0.5 von CHF 2.0 Mio.)	CHF 0.-	CHF 0.-
Mietausgabe/-ertrag	CHF -30'000.–	CHF 0.–	CHF 99'000.–
Baulicher Unterhalt	CHF 40'000.–	CHF 2'000.–	CHF 2'000.–
Betrieblicher Unterhalt	CHF 20'000.–	CHF 6'000.–	CHF 6'000.–
Betriebskosten	CHF 10'000.–	CHF 3'000.–	CHF 3'000.–
Total jährlich wiederkehrende Kosten	CHF 129'583.–	CHF 167'250.–	CHF 110'000.–

Die Darstellung zeigt, dass die Variante Einmietungen mit 534 m² gegenüber der Variante Sanierung der zwei bestehenden Standorte Oberwil/Therwil und einem Neubauprojekt mit Minderkosten von jährlich ca. CHF 19'600.– respektive CHF 57'250.– zu bewerten ist. Des Weiteren fallen nach 10 Jahren zusätzlich jährlich CHF 22'540.– Einmietungskosten nach Amortisation des Mieterausbaus weg, was das Ergebnis noch deutlich verbessert.

7. Antrag

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

Liestal 5. November 2013

Im Namen des Regierungsrates

der Präsident: Wüthrich

die 2. Landschreiberin: Mäder

Beilagen

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

Landratsbeschluss

betreffend Zusammenlegung der Polizeiposten Oberwil und Therwil (mit der Gemeindepolizei Therwil) - Umwidmung und Ersatzbeschaffung (Einmietung)

vom

der Landrat des Kantons Basel-Landschaft beschliesst:

1. Der Einmietung des neuen Polizeihauptpostens Oberwil/Therwil im Gewerbeneubau der Firma Senn, Konstruktionswerkstätte AG, Therwil wird zugestimmt und die jährlich wiederkehrende Netto-Miete exkl. MwSt/Teuerung von CHF 99'000.-- wird bewilligt. Die einmaligen Ausbaukosten werden mit dem Mietpreis amortisiert.
2. Der Übertragung vom Verwaltungsvermögen in das Finanzvermögen der beiden Liegenschaft Hallenstrasse 3/3a, 4104 Oberwil und Hochfeldstrasse 1/1a, 4106 Therwil, zum aktuellen Restbuchwert von total CHF 0.– wird zugestimmt und zur Veräusserung durch das Hochbauamt freigegeben.
3. Die Ziffer 1 dieses Beschlusses unterstehen gemäss § 31, Absatz 1, Buchstabe b der Kantonsverfassung der fakultativen Volksabstimmung.

Liestal,

Im Namen des Landrates

die Präsidentin:

der Landschreiber:

Landratsbeschluss

betreffend Zusammenlegung der Polizeiposten Oberwil und Therwil (mit der Gemeindepolizei Therwil) - Umwidmung und Ersatzbeschaffung (Einmietung)

vom

der Landrat des Kantons Basel-Landschaft beschliesst:

1. Der Einmietung des neuen Polizeihauptpostens Oberwil/Therwil im Gewerbeneubau der Firma Senn, Konstruktionswerkstätte AG, Therwil wird zugestimmt und die jährlich wiederkehrende Netto-Miete exkl. MwSt/Teuerung von CHF 99'000.-- wird bewilligt. Die einmaligen Ausbaukosten werden mit dem Mietpreis amortisiert.
2. Der Übertragung vom Verwaltungsvermögen in das Finanzvermögen der beiden Liegenschaft Hallenstrasse 3/3a, 4104 Oberwil und Hochfeldstrasse 1/1a, 4106 Therwil, zum aktuellen Restbuchwert von total CHF 0.– wird zugestimmt und zur Veräusserung durch das Hochbauamt freigegeben.
3. Die Ziffer 1 dieses Beschlusses unterstehen gemäss § 31, Absatz 1, Buchstabe b der Kantonsverfassung der fakultativen Volksabstimmung.

Liestal,

Im Namen des Landrates

die Präsidentin:

der Landschreiber: