



Vorlage an den Landrat**Beantwortung der Interpellation 2004/303 von Landrätin Ursula Jäggi-Baumann, Therwil, vom 25. November 2004 betreffend "futuro"?**

vom 18. Januar 2005

Am 25. November 2004 reichte Landrätin Ursula Jäggi-Baumann, Therwil, die Interpellation betreffend "futuro"? ein:

Die Basellandschaftliche Gebäudeversicherung plant am Ausgang von Liestal in Richtung Bubendorf die Überbauung "futuro". Die Besonderheit dieser Überbauung liegt darin, dass die Gebäude zum grössten Teil unter den Boden zu liegen kommen, vgl. www.futuroliestal.ch. Verschiedene Anzeichen deuten darauf hin, dass die subterrane Arbeitswelt nicht die nötige Resonanz findet. Regierungsrat Adrian Ballmer präsidiert die Verwaltungskommission der BGV.

In diesem Zusammenhang bitte ich die Regierung, folgende Fragen schriftlich zu beantworten:

- 1. Stimmt es, dass die Regierung die Einmietung von drei kantonalen Dienststellen mit Laboratorien im Untergrund von "futuro" prüft?*
- 2. Wenn ja, wie hoch wäre die geschätzte Jahresmiete? Kann bei einem so ambitiösen Projekt von einem Betrag von 1 Mio. Fr. ausgegangen werden?*
- 3. Wäre dies die kostengünstigste Lösung für die Unterbringung dieser Dienststellen gem. Artikel 4 FHG?*
- 4. Wäre eine Einmietung dieser Grössenordnung nicht dem kantonalen Beschaffungsrecht unterstellt, was eine öffentliche Ausschreibung zur Folge hätte?*
- 5. Wieviel kostet die Unterbringung dieser Dienststellen heute?*
- 6. Wie hoch wäre der Verlust durch die vorzeitige Abschreibung des neuen und topmodernen Umweltanalytiklabors in der Bau- und Umweltschutzdirektion?*
- 7. Der Landrat hat am 16. September 1999 den Erwerb und die Sanierung des Gebäudes des Kantonalen Laboratoriums an der Hammerstrasse 3 in Liestal beschlossen (Kredit für den Erwerb sowie Projektierungskredit für die Sanierung der Liegenschaft (Vorlage 1998/239). Wo ist die Baukreditvorlage?*

8. *Wenn die Regierung das Kantonale Laboratorium (VSD), das Lufthygieneamt beider Basel und das Amt für Umweltschutz und Energie (BUD) unter einem Dach vereinen möchte, wäre dann die Unterbringung in einem kantonseigenen Gebäude mittelfristig nicht wirtschaftlicher als eine Einmietung, u.a. weil kostenintensive Laboreinrichtungen nötig sind? Mit einem 15-Mio-Bau hätte der Kanton nach 15 Jahren eine wertvolle Immobilie, bei einer Miete von angenommen 1 Mio. Fr. pro Jahr nicht?*
9. *Kann in der unterirdischen Arbeitswelt von "futuro" genügend Tageslicht für die Mitarbeitenden garantiert werden? Auch im Winter?*
10. *Sollte die BGV als staatlicher Monopolbetrieb nicht vorbildlich, zukunftsweisend und oberirdisch bauen mit einem architektonisch überzeugenden Passivhausbau am ÖV-Knotenpunkt am Bahnhof in Liestal statt an einer Haltestelle der Waldenburgerbahn?*
11. *Könnte es sein, dass sich die Nachfrage nach Einmietungen im Projekt "futuro" in äusserst engen Grenzen hält?*
12. *Wann zieht RR Adrian Ballmer beim Projekt "futuro" die Notbremse und fordert einen Abbruch der Übung unter dem Motto "Lieber ein Ende mit Schrecken als ein Schrecken ohne Ende?"*

Der Regierungsrat nimmt dazu wie folgt Stellung:

Das Kantonale Labor ist seit 1991 im ehemaligen Ciba-Geigy Laborgebäude an der Hammerstrasse 25 in Liestal untergebracht. Am 16. September 1999 genehmigte der Landrat mit der Vorlage 1998/239 den Erwerb der Liegenschaft und den Projektierungskredit von CHF 700'000.- für die Sanierung von Haustechnik und Gebäudehülle in der Grössenordnung von geschätzten CHF 7.9 Mio. Der Erwerb der Liegenschaft wurde vollzogen, hingegen die Ausarbeitung einer Baukreditvorlage über das Sanierungskonzept wurde nach Einreichung des Postulates 1999/202 der CVP/EVP-Fraktion vom 14. Oktober 1999 durch die Bau- und Umweltschutzdirektion (BUD) sistiert. Dieses Postulat verlangt die Überprüfung des Leistungsauftrages und der Struktur des Kantonalen Laboratoriums in Bezug auf Zusammenarbeit bzw. Zusammenlegung mit andern Laboratorien.

Das Umweltschuttlabor des AUE, heute Labor für Umweltanalytik (UAN), ist seit August 1992 in den umgebauten Räumen des ehemaligen Gewässerschutzlaboratoriums an der Rheinstrasse 29 im EG und 1. UG untergebracht. Ebenfalls durch das Labor für Umweltanalytik sind Räume an der Rheinstrasse 31 im Untergeschoss belegt, die nach der Verlegung des Kantonalen Laboratoriums an die Hammerstrasse 25 für eine weitere Labornutzung zu Verfügung standen.

Der bauliche Zustand der Liegenschaft an der Hammerstrasse in Liestal hat sich seit dem Erwerb durch den Kanton weiterhin verschlechtert. Teile der Haustechnikanlagen haben das Ende der Gebrauchstauglichkeit erreicht. Im Besonderen entspricht die Heizungsanlage nicht mehr den gesetzlichen Anforderungen, das Amt für Umweltschutz und Energie hat das Hochbauamt aufgefordert, die Anlage noch im Jahre 2003 zu ersetzen, vorausgesetzt, dass der Standort als Kantonales Laboratorium aufrecht erhalten wird. Grössere Investitionen sind absehbar, der Entscheid über die künftige Nutzung des Gebäudes ist zu fällen.

Im mehrjährigen Investitionsplan wurde das Projekt Sanierung Kantonales Laboratorium berücksichtigt und entsprechend der laufenden Projektverschiebung nach hinten verschoben. An der Budgetsitzung des Regierungsrats vom 9. Juli 2002 wurde mit RRB Nr. 1152 die Investitionstranche für das Jahr 2003 (Leistungen für Planungsarbeiten) gestrichen mit dem Auftrag, die Lösungsstrategie generell zu überdenken.

Erste Studien zeigten Ende 2002 auf, dass Alternativen wie ein Neubau oder eine Mietlösung an einem neuen Standort für die Unterbringung des Kantonalen Laboratoriums aus wirtschaftlichen Gründen prüfenswert sind. Das Hochbauamt wurde beauftragt, verschiedene Szenarien zur Lösungsfindung auszuarbeiten und einen Entscheid zu erwirken. Gemäss dem gegenwärtigen Wissenstand zeigt sich auch, dass aufgrund von verschärften Brandschutzvorschriften eine Teilsanierung nur der Gebäudehülle heute kaum bewilligungsfähig ist. Der Regierungsrat hat in der Folge mit RRB Nr. 785 vom 20. Mai 2003 dem Grundsatz einer Einmietung im Projekt "futuro" zugestimmt.

Parallel zur Ausarbeitung eines Projektes für die Einmietung des Kantonalen Laboratoriums im Neubauobjekt der Basellandschaftlichen Gebäudeversicherung (BGV) wurde mit RRB Nr. 536 vom 9. März 2004 die Bau- und Umweltschutzdirektion (BUD) und die Volkswirtschafts- und Sanitätsdirektion (VSD) vor dem Hintergrund finanzieller Einsparungen beauftragt, eine organisatorische Zusammenlegung der Dienststellen Amt für Umweltschutz und Energie (AUE), Lufthygieneamt beider Basel (LHA) und Kantonales Laboratorium (KL) sowie ebenfalls eine Verlegung in das Objekt "futuro" zu prüfen.

Es ist die Absicht des Regierungsrats im Jahre 2005 in einer Landratsvorlage die Problematik, Überlegungen und Schlussfolgerungen umfassend darzustellen und dem Landrat eine definitive Lösung zur Optimierung der Laborfazilitäten und Raumfragen zu beantragen.

Die mit der Interpellation gestellten Fragen beantwortet der Regierungsrat wie folgt:

Frage 1: Stimmt es, dass die Regierung die Einmietung von drei kantonalen Dienststellen mit Laboratorien im Untergrund von „futuro“ prüft?

Ja. Gemäss RRB Nr. 536 vom 9. März 2004 wurde die Bau- und Umweltschutzdirektion und die Volkswirtschafts- und Sanitätsdirektion beauftragt, vor dem Hintergrund finanzieller Einsparungen eine organisatorische Zusammenlegung der Dienststellen Amt für Umweltschutz und Energie, Lufthygieneamt und Kantonales Laboratorium sowie eine räumliche Verlegung in das futuro, Gräubern, zu prüfen.

Frage 2: Wenn ja, wie hoch wäre die geschätzte Jahresmiete? Kann bei einem so ambitiösen Projekt von einem Betrag von 1 Mio. Fr. ausgegangen werden?

Vorderhand ist noch nicht bekannt wer welche Flächen in welcher Grösse bei der Zusammenlegung von Dienststellen belegen wird. Auch wurden mit der BGV noch keine Verhandlungen geführt über das Abschreibungsmodell für diese Variante. Es kann einzig gesagt werden, dass sich der Mietzins in dieser Grössenordnung bewegen könnte.

Frage 3: Wäre dies die kostengünstigste Lösung für die Unterbringung dieser Dienststellen gem. Artikel 4 FHG?

Als Resultat bisheriger Abklärungen scheint eine Maximalvariante im möglichen Fall bei einer Konzentration an diesem Standort als bisher günstigste Lösung. Dabei sind ebenso wegfallende Alternativkosten für einen Neubau des Kantonalen Labors wie auch Synergien einzurechnen. Ebenfalls zu kalkulieren sind die wegfallenden Raumkosten der gegenwärtigen Standorte. So wird diese Darstellung mit Ausgangslage, den Lösungsmöglichkeiten mit Schlussfolgerung in der Vorlage an den Landrat ein Thema sein.

Frage 4: Wäre eine Einmietung dieser Grössenordnung nicht dem kantonalen Beschaffungsrecht unterstellt, was eine öffentliche Ausschreibung zur Folge hätte?

In Bezug auf die Einmietung nein, weil die Standortwahl nicht dem Beschaffungsrecht unterliegt. Dies hat auch seine Gültigkeit gemäss GATT/WTO-Vereinbarung und subsidiär gemäss kantonalem Beschaffungsrecht. Hingegen wurde und werden beim Projekt "futuro" alle Leistungen nach GATT/WTO Regeln ausgeschrieben, beginnend beim Architekturwettbewerb, nachfolgend die übrigen Planerleistungen und künftig letztlich auch die Bauleistungen.

Frage 5: Wieviel kostet die Unterbringung dieser Dienststellen heute?

Gemäss Weisung Kosten-Leistungs-Rechnung der Bau- und Umweltschutzdirektion vom 14. Mai 2003 werden den drei erwähnten Dienststellen heute insgesamt CHF 1'320'250.- als kalkulatorische Mietkosten angerechnet. Dieser Betrag ergibt sich aus einer Umlegung der Vollkostenrechnung des belegten Raumes (ohne Grundstück) gemäss RRB Nr. 1249 vom 13. August 2002 des Regierungsrates.

Frage 6: Wie hoch wäre der Verlust durch die vorzeitige Abschreibung des neuen und topmodernen Umweltanalytiklabors in der Bau- und Umweltschutzdirektion?

Die Räume des Umweltanalytiklabors des Amtes für Umweltschutz und Energie wurden in den Jahren 1992/1993 teils erneuert, teils neu eingebaut. Der Restwert nach Abschreibungen, gemäss FHG, Art. 16, dieser Investition von damals netto CHF 2'624'912.- beträgt heute noch CHF 741'352.-. Zu ergänzen ist, dass grosse Teile dieser Investition den Ersatz der Fenster im Erdgeschoss und Untergeschoss des Gebäudes Rheinstrasse 29 sowie das Nachdämmen und Verkleiden der Fassade betreffen. Diese Investitionen müssen nicht vorzeitig abgeschrieben werden. Bei einem möglichen Bezug im Jahre 2008 würde von einem Restwert nach FHG von dann zu mal in der Grösse von CHF 540'000.- auszugehen sein.

Frage 7: Der Landrat hat am 16. September 1999 den Erwerb und die Sanierung des Gebäudes des Kantonalen Laboratoriums an der Hammerstrasse 3 in Liestal beschlossen (Kredit für den Erwerb sowie Projektierungskredit für die Sanierung der Liegenschaft (Vorlage 1998/239)). Wo ist die Baukreditvorlage?

Die Ausarbeitung einer Baukreditvorlage für die Sanierung der Gebäudehülle und der Haustechnik wurde nach Einreichung des Postulates 1999/202 der CVP/EVP-Fraktion vom 14. Oktober 1999 durch die Bau- und Umweltschutzdirektion (BUD) sistiert. Dieses Postulat verlangte die

Überprüfung des Leistungsauftrages und der Struktur des Kantonalen Laboratoriums (KL) in Bezug auf die Zusammenarbeit bzw. Zusammenlegung mit anderen Laboratorien. Der durch den Landrat bewilligte Kredit vom 16. September 1999 für einen Projektierungskredit zur Sanierung des Gebäudes an der Hammerstrasse in Liestal verfällt nach fünf Jahren (FHG Dekret Art. 6, Absatz 3). Dies war im September 2004 der Fall.

Frage 8: Wenn die Regierung das Kantonale Laboratorium (VSD), das Lufthygieneamt beider Basel und das Amt für Umweltschutz und Energie (BUD) unter einem Dach vereinen möchte, wäre dann die Unterbringung in einem kantonseigenen Gebäude mittelfristig nicht wirtschaftlicher als eine Einmietung, u.a. weil kostenintensive Laboreinrichtungen nötig sind? Mit einem 15-Mio-Bau hätte der Kanton nach 15 Jahren eine wertvolle Immobilie, bei einer Miete von angenommen 1 Mio. Fr. pro Jahr nichts?

In der Vorlage an den Landrat wird der Regierungsrat die Gründe, welche für eine Einmietung sprechen, darlegen. Auch kostenintensive Einrichtungen können durch langfristige Mietverträge gesichert werden. Im Weiteren ist zu erwähnen, dass eine Investition von CHF 15 Mio. für einen Neubau nicht reichen würde, um für alle drei Dienststellen, auch mit reduziertem Raumprogramm gegenüber heute, neue Räume herzurichten.

Frage 9: Kann in der unterirdischen Arbeitswelt von „futuro“ genügend Tageslicht für die Mitarbeitenden garantiert werden? Auch im Winter?

Das Konzept des Projektes Futuro verfolgt die Idee, die Arbeitsräume über Atrien (Innenhöfe) zu belichten. Diese Bauidee wurde bereits oft in vergangenen Baukulturen, aber auch bei zeitgenössischen Wohn- und Arbeitsformen erfolgreich angewandt, wenn dies z.B. die spezielle Lage erfordert.

Beim Projekt Futuro sprechen Immissionen von Bahn und Strasse für dieses Baukonzept. Die Arbeitsräume erhalten hofseitig eine vollflächige, raumhohe Verglasung, welche eine Belichtung über den gesetzlichen Minimalanforderungen garantiert. Beim Projekt futuro ist nicht entscheidend die relative Lage zum gewachsenen Terrain, sondern die Typologie und räumliche Qualität der Hofsituation.

So sind die Innenhöfe meist 250 m² gross und weisen Breiten von ca. 11 m auf. Die Nutzflächen um die Höfe sind lediglich zweigeschossig angeordnet (vergleichbar einer Reiheneinfamilienhaus-siedlung). Die Raumhöhen sind über 3.7 m und bürden so für gute Belichtung bis tief ins Gebäudeinnere. Die Gebäudebreiten (also von Hof zu Hof) sind nur 14 m. Üblicherweise sind in Gewerbe-zonen bei 5-geschossigen Bauten lediglich Gebäudeabstände von 10-12 m und Gebäudebreiten von 20 m keine Seltenheit.

Frage 10: Sollte die BGV als staatlicher Monopolbetrieb nicht vorbildlich, zukunftsweisend und oberirdisch bauen mit einem architektonisch überzeugenden Passivhausbau am ÖV-Knotenpunkt am Bahnhof in Liestal statt an einer Haltestelle der Walderburgerbahn?

Die BGV baut ökologisch, vorbildlich und zukunftsweisend.

Eine kompetente Jury bestehend aus international anerkannten Architekten hat damals dieses "zukunftsweisende" Wettbewerbsprojekt in den 1. Rang erhoben und zur Ausführung empfohlen. "futuro" wird vorbildlich nach Minergiestandard und unter Einhaltung von ökologischen Aspekten realisiert. Es sind umfangreiche Anstrengungen zu Gunsten der Nachhaltigkeit und Umweltverträglichkeit in das Projekt eingeflossen und integriert worden.

Frage 11: Könnte es sein, dass sich die Nachfrage nach Einmietungen im Projekt „futuro“ in äusserst engen Grenzen hält?

Generell ist die Lage im Bereich Vermietung von Büroflächen gesamtschweizerisch momentan nicht einfach. Die BGV steht in einem Standortwettbewerb mit andern Anbietern. Wenn sich der Baubeginn verzögert, wird es allerdings immer schwieriger, mit potentiellen Interessenten zu verhandeln. Zur Zeit zeigen zwei weitere Firmen weiterhin Interesse an der Miete von Büro- und Laborflächen.

Frage 12: Wann zieht RR Adrian Ballmer beim Projekt „futuro“ die Notbremse und fordert einen Abbruch der Übung unter dem Motto „Lieber ein Ende mit Schrecken als ein Schrecken ohne Ende“?

Adrian Ballmer ist von Amtes wegen Präsident der Verwaltungskommission der Basellandschaftlichen Gebäudeversicherung. Als solcher steht ihm kein Vetorecht zu, auch kann er alleine keine Beschlüsse fassen. Der Entscheid, "futuro" zu bauen oder nicht, kann einzig durch einen Mehrheitsentscheid der Verwaltungskommission gefällt werden. Der Interpellantin sei aber versichert, dass die Verwaltungskommission dem Projekt "futuro" besondere Aufmerksamkeit schenkt.

Liestal, 18. Januar 2005

Im Namen des Regierungsrates
der Präsident: Ballmer

der Landschreiber: Mundschin