



Vorlage an den Landrat

**Umwidmung und Ersatzbeschaffung (Einmietung) für den Polizeistützpunkt
Binningen**

vom 30. Oktober 2007

"QP Kronenmatten Süd"



Inhaltsverzeichnis

1.	Zusammenfassung	3
2.	Rechtliche Grundlagen	4
2.1.	Polizei Basel-Landschaft	4
2.2.	Umwidmung der Liegenschaft	4
3.	Begründung / Bedarf / Vorgeschichte	5
3.1.	Heutige Situation	5
3.2.	Künftige Situation	5
3.3.	Bisheriges Vorgehen / Planungsschritte	6
3.4.	Alternativen	6
4.	Die gewählte Lösung	6
4.1.	Ersatzbeschaffung	6
4.2.	Bauliches Konzept	7
4.3.	Abtretung von Baurecht an die Basellandschaftliche Gebäudeversicherung	8
4.4.	Verwertung der Liegenschaft bestehender Polizeiposten mit Anteil Einstellhalle	8
5.	Das Einmietungs- und Ausbauprojekt	8
5.1.	Bauprojekt „Kronenmatten Süd“ der BGV in Binningen	8
5.2.	Raumprogramm	10
5.3.	Bau- und Haustechnik sowie ökologische Aspekte	11
5.4.	Pläne Einmietung	12
6.	Termine	14
7.	Kosten und Finanzierung	14
7.1.	Baurecht	14
7.2.	Mietkosten	14
7.3.	Einmalige Ausbaurkosten	15
7.4.	Beiträge Dritter	15
7.5.	Folgekosten	15
8.	Antrag	18

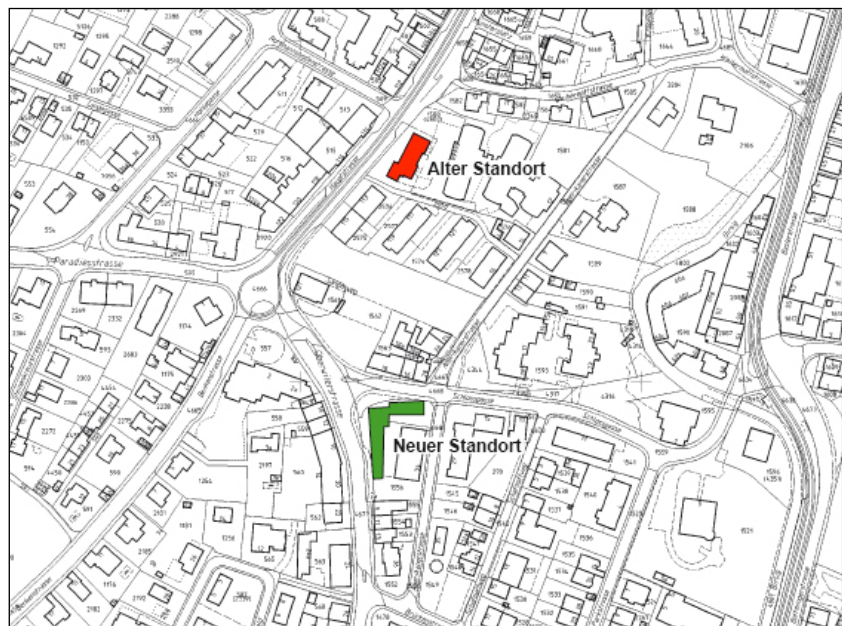
1. Zusammenfassung

Seit 1951 ist der Polizeistützpunkt Binningen in einem kantonseigenen Gebäude an der Hauptstrasse 111 in Binningen untergebracht. Die räumlichen Anforderungen an die Infrastruktur haben sich im Verlaufe der Zeit sehr verändert. Dies führte zu verschiedenen Umbauten und Sanierungsmassnahmen in den letzten Jahrzehnten. Im Zusammenhang mit dem Neubau der AHV im Jahre 1989 und dem Bau einer gemeinsamen Einstellhalle konnte das Parkplatzproblem gelöst werden, dies verbesserte die betrieblichen Unzulänglichkeiten nur unwesentlich. Der Zellenbereich wurde zwar vor Jahren saniert und die notwendigsten Renovationsarbeiten in den Büroräumlichkeiten vorgenommen, neu stehen bereits wieder weitere Umbau- und Sanierungsmassnahmen an. Eine Machbarkeitsstudie zeigt auf, dass trotz weiterer diverser Umbau- und Sanierungsmassnahmen im 50-jährigen Gebäude die notwendige Infrastruktur für den Polizeistützpunkt nicht realisiert werden kann. Aus betrieblichen und auch wirtschaftlichen Gründen wurde entschieden, für den Stützpunkt einen neuen geeigneten Standort zu suchen. Der Verbleib des Polizeistützpunkts in Binningen ist längerfristig gesichert.

Mit dieser Vorlage wird beantragt durch eine Einmietung in der Überbauung Kronenmatten in Binningen dem Polizeistützpunkt moderne und funktionale Räumlichkeiten zur Verfügung zu stellen. Die Kosten für die Unterbringungen des Polizeistützpunkts Binningen im Projekt Kronenmatten der Basellandschaftlichen Gebäudeversicherung betragen jährlich CHF 293'790.-- (Nettogrundmiete). Für die polizeispezifischen Ausbauten fallen einmalige Kosten von CHF 300'000.-- an.

Die Liegenschaft an der Hauptstrasse 111 in Binningen ist vom Verwaltungs- in das Finanzvermögen zu transferieren. Die Entlastung und Abschreibung der bestehenden Liegenschaften Hauptstrasse 111 (aktueller Buchwert CHF 75'368.46) und Einstellhallenanteil Hauptstrasse 109 (aktueller Buchwert CHF 280'069.41) bei der SVA durch Verkaufserlös erfolgt zum Zeitpunkt der Neueinmietung.

Situationsplan



2. Rechtliche Grundlagen

2.1. Polizei Basel-Landschaft

Die Hauptaufgabe der Polizei BL besteht darin, innerhalb des Kantons Basel-Landschaft, den angrenzenden Kantonen der Nordwestschweiz, resp. dem grenznahen Ausland für Recht und Ordnung besorgt zu sein. Heute ist das Polizeicorps BL - mit einem Bestand von ca. 400 Leuten - in 6 Polizeistützpunkten und 22 Polizeiposten domiziliert. Schwerpunkt davon bildet der Polizeistützpunkt Liestal mit der Kantonalen Einsatzzentrale, von wo sämtliche Polizei-, Sanitäts- und Feuerwehreinsätze koordiniert und lanciert werden. Hinzukommen die Verkehrsabteilung in Lausen und die Autobahnpolizei in Sissach als "spezielle" Polizeieinheiten.

Der Aufgabenbereich eines Polizeistützpunktes wie Binningen umfasst im Wesentlichen:

- den Kundendienst für die Bevölkerung am Schalter
- Schutz der Bevölkerung im 24-Stundenbetrieb
- das Bearbeiten von Fällen im Fahndungsbereich im Innen- und Aussendienst
- das Ausrücken mit den Patrouillenfahrzeugen für Routine-Einsätze und in den seltenen Fällen für Notfalleinsätze mit Martinshorn.
- tägliche / wöchentliche Lagebesprechungen
- Lagebesprechung bei Grosseinsätzen
- seltene Festnahmen im Ortsbereich Binningen mit den entsprechenden Befragungen
- das vorübergehende Betreuen von Festgenommenen
- Strassenverkehrsdienst
- Ausbildung in taktischem und technischen Bereichen
- Informatik

2.2. Umwidmung der Liegenschaft

Bei der Unterscheidung zwischen Finanz- und Verwaltungsvermögen und deren Behandlung sind die §§ 12 und 13 des Finanzhaushaltsgesetzes vom 18. Juni 1987 (Fassung vom 4. 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 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

Der Polizeiposten Binningen ist heute in der kantonseigenen Liegenschaft an der Hauptstrasse 111 in Binningen untergebracht. Das Gebäude wurde im Jahre 1951 als Polizeiposten und mit vier Wohnungen in den oberen Geschossen geplant und realisiert. Mittlerweile werden auch die Wohnungen von der Kantonspolizei als Büro genutzt, nachdem der Personalbestand in den letzten 2-Jahrzehnten kontinuierlich zunahm.

Im Frühjahr 2000 wurde zwischen der Eigentümerin des an den Polizeiposten angrenzenden Grundstückes Hauptstrasse 109, Sozialversicherungsanstalt Basel-Landschaft, und dem Kanton Basel-Landschaft ein Dienstbarkeitsvertrag abgeschlossen, welcher unter anderen ein Nutzungsrecht für die Polizei in der neu errichteten Polizeiautoeinstellhalle für Autos, einen Velo-/Mofaraum und einen Hundezwinger beinhaltete. An die Erstellungskosten bzw. für diese Nutzungsrechte bezahlte der Kanton Basel-Landschaft CHF 622'000.-- an die Sozialversicherungsanstalt.

Das Gebäude an der Hauptstrasse 111 platzt aus allen Nähten und entspricht nicht mehr den Anforderungen an einen Polizeistützpunkt in Bezug auf die Sicherheitsanforderungen, Kundenfreundlichkeit, Behinderten- und Gebrauchstauglichkeit. Um die anfallende Raumnot zu beheben, mussten bereits das Untergeschoss sowie das Dachgeschoss - in Etappen - den neuen Anforderungen entsprechend ausgebaut werden. Darüber hinaus befindet sich das Gebäude in einem baulich schlechten Zustand, eine Gesamtanierung steht an. Sowohl die gesamte Aussenhülle wie auch die haustechnischen Installationen müssten erneuert werden, dies um nur die grössten Sanierungsmassnahmen zu nennen. Um den Betrieb eines Polizeistützpunkts auch in den nächsten Jahrzehnten im bestehenden Gebäude aufrechterhalten zu können, müssten in den nächsten Jahren für Sanierungsmassnahmen und bauliche Anpassungen rund CHF 2 Mio. (exkl. Mietkosten für Provisorien) budgetiert und umgesetzt werden. Dies wäre während laufendem Betrieb völlig undenkbar; d.h. nur mittels Provisorium zu lösen. Auch mit dieser umfassenden baulichen Sanierung würde das akute Raumproblem am heutigen Standort nicht verbessert und die schwerfälligen Betriebsabläufe blieben bestehen; d.h. die Polizei kann nicht optimal untergebracht werden.

Im Sanierungsfall würden jährlich wiederkehrende Folgekosten von ca. CHF 192'000.-- (theoretische Berechnung bauliche Folgekosten vgl. Punkt 7.5) anfallen. Um die Bauarbeiten durchführen zu können, müsste die Liegenschaft vollständig geräumt sein. Für eine Übergangszeit von einem Jahr käme nur die Auslagerung des Betriebes in Frage und zusätzlich für die Kundschaft ein Provisorium für den Schalterbetrieb. Die Kosten für ein 1-jähriges Provisorium in Form einer Miete beliefen sich auf min. CHF 100'000.--; mit dem primären Ziel Bedienung der Kundschaft.

3.2. Künftige Situation

Mit der Verlegung der Kantonspolizei in den Neubaukomplex "QP Kronenmatten Süd" können die schon seit Jahren geforderten räumlichen und strukturellen Verbesserungen getätigt werden und eine zweckmässige Einmietung - analog den Neubaulösungen in Aesch und Allschwil - umgesetzt werden. Ebenfalls wird die gute Infrastruktur (Erschliessung, Parkierung, Sitzungsbereiche, Arrestzellen) dazu beitragen, kundennah und wirkungsorientiert zu arbeiten.

Aufgrund der Mietofferte der BGV und bei einer Bruttogeschossfläche von ca. 950 m² resultiert eine Jahresmiete von ca. CHF 294'000.--, inkl. Parkierung und Baurechtszins.

Für die Grundstücksfläche von 1'014 m² wurde aufgrund der Verhandlung zwischen der Basellandschaftlichen Gebäudeversicherung und dem Amt für Liegenschaftsverkehr ein Baurechtszins von CHF 21'900.-- pro Jahr vereinbart. Dieser resultiert aus einem Landpreis von CHF 900.--/m², davon 80 % gemäss § 5 der Verordnung zum Finanzhaushaltgesetz vom 26. November 1996, entsprechend CHF 720.-- /m² mit 3 % verzinst. Als Baurechtsdauer werden 50 Jahre vorgesehen.

3.3. Bisheriges Vorgehen / Planungsschritte

Eine Arbeitsgruppe mit VertreterInnen des Tiefbauamtes, des Amtes für Liegenschaftsverkehr, des Hochbauamtes und des künftigen Investors - der Basellandschaftlichen Gebäudeversicherung - hat in der Zeitspanne Mitte 2004 - 2006 die notwendigen Rahmenbedingungen geschaffen, damit der neue Polizeistützpunkt Binningen, als ein Teil der Grossüberbauung "Kronenmatten Süd", umgesetzt werden kann. Einsprachen zum Tiefbauprojekt, welches die Erneuerung des Kronenplatzes mit dem Bau eines Kreisels, sowie die Verlegung der Tramschleife der Linie 2 vorsieht, verzögerten das Projekt um drei Jahre.

3.4. Alternativen

Die Ausarbeitung des Grobkonzeptes mit Kostenschätzung für die Sanierung und den Umbau des Polizeistützpunkts Binningen zeigte deutlich auf, dass das Gebäude sich grundsätzlich nicht mehr für die Zwecke eines modernen Polizeistützpunkts eignet. So kann auf künftige Raumänderungen kaum reagiert werden und Raumreserven sind keine mehr aktivierbar. Auch könnten trotz einer umfassenden Fassadensanierung die vom Kanton geforderten Energiewerte nicht eingehalten werden. Die Nachteile eines Altbaus - im Vergleich zur Lösung "Quartierplan Kronenmatten Süd" - bleiben bestehen.

Für die Lösung "Quartierplan Kronenmatten Süd" wurden die Varianten Miete (inkl. Abtretung des Grundstücks an die BGV), Miete/Baurecht und der Kanton als Ersteller des Gebäudes geprüft. Das Gebäude für den Polizeistützpunkt ist in eine Gesamtüberbauung integriert. Die Erstellung aller Gebäude durch den selben Investor und Bauherr führt zu grossen Synergien. Mit der Variante Miete/Baurecht ist hinsichtlich einer möglichen zukünftigen Entwicklung die grösste Flexibilität gegeben. Diese Lösungen für Polizeiposten und -stützpunkte haben sich in verschiedenen anderen Gemeinden bewährt.

4. Die gewählte Lösung

4.1. Ersatzbeschaffung

In den Gemeinden Aesch und Allschwil wurden in den letzten Jahren für die Polizeiposten neue Lösungen zusammen mit anderen öffentlichen Institutionen auf der Basis Miteigentum/Einmietung gefunden mit daraus resultierenden positiven Erfahrungen. Diese Tatsache veranlasste das Hoch-

bauamt, als Alternative zum Ausbau des bestehenden Gebäudes an der Hauptstrasse 111 für den Polizeistützpunkt Binningen einen neuen Standort zu suchen.

In Binningen ist an zentraler Lage ein Grossprojekt in Planung. Seit geraumer Zeit befassen sich die Einwohnergemeinde Binningen und der Kanton, vertreten durch das Amt für Liegenschaftsverkehr und dem Tiefbauamt, mit dem Projekt "Kronenmatten Süd". Mit dem Auftrag, am Kronenplatz das Verkehrsproblem zu lösen wurde die Chance genutzt, mittels eines Quartierplans die städtebauliche Situation am Kronenplatz massgeblich zu verbessern. Der Einwohnerrat Binningen hat am 25. Juni 2001 die Quartierplanvorschriften "Kronenmatten Süd" verabschiedet. Die Genehmigung durch die Regierung erfolgte mit Beschluss Nr. 1231 am 13. August 2002. Die Quartierplanordnung umfasst die Parzellen 1556, 1558, 1561 und 1562 mit einer Gesamtfläche von 7'839 m² sowie einer zulässigen Nutzung von 8'820 m² BGF.

Der Quartierplan-Perimeter umfasst neben dem Restaurant Krone eine bestehende Baute sowie drei Neubauprojekte. Für die kantonseigene Nutzung käme der 3-geschossige Neubau an der Ecke Oberwilerstrasse/Schlossgasse in Frage. Das Raumprogramm (950 m² Bruttogeschossfläche) des Polizeistützpunkts kann massgeschneidert und kundenfreundlich untergebracht werden. Der Altbau an der Hauptstrasse 111 in Binningen würde zur Veräusserung frei. Als Bauherrin und Investor für die Realisierung der Neubauten "Kronenmatten Süd" zeichnet die Basellandschaftliche Gebäudeversicherung verantwortlich. Das Land befindet sich im Finanzvermögen des Kantons, das heisst im Zuständigkeitsbereich des Amtes für Liegenschaftsverkehr. Die Parzelle Nr. 1562 wird an die Basellandschaftliche Gebäudeversicherung verkauft und Parzelle Nr. 1558 soll mittels Baurecht der Basellandschaftlichen Gebäudeversicherung zur Nutzung abgetreten werden.

Die im Eigentum und Finanzvermögen des Kanton Basel-Landschaft befindliche Parzelle 1558 liegt im Zentrum der Gemeinde Binningen, erschlossen durch die Oberwilerstrasse (Kantonsstrasse) und die Schlossgasse (Gemeindestrasse) und der Tramlinie 2 mit direktem Anschluss an den Bahnhof SBB.

Das Bauprojekt sieht vor, den Polizeistützpunkt in den geplanten Neubaukomplex kundennah unterzubringen. Die Polizei Basel-Landschaft kann damit die "chronischen" baulichen und räumlichen Engpässe eliminieren und einen effizienten Betriebsablauf auf Jahre erreichen.

Das neue Verwaltungsgebäude des Polizeistützpunktes, als Teil der Quartierplanüberbauung, bildet einen weiteren Meilenstein in der Erneuerung der alten Polizeiposten aus der Nachkriegszeit. Die Organisations- und Arbeitsabläufe werden optimiert und die Effizienz gesteigert. Für die Kundschaft ist das Areal mit dem privaten wie auch mit dem öffentlichen Verkehrsmittel sehr gut erreichbar. Die Arbeitsplätze - mehrheitlich Teambüros - werden nach ergonomischen Richtlinien ausgelegt.

4.2. Bauliches Konzept

Den Planern und Behörden ist es gelungen eine bauliche Symbiose von Hoch-, Tief-, Strassenbau und dem öffentlichen Verkehr zu finden, die diesem zentralen Platz ein neues Erscheinungsbild geben. Im engen Kontakt mit dem Amt für Liegenschaftsverkehr, den Fachplanern und der künftigen Nutzerdirektion konnte im freistehenden Bau Richtung Süden die definierte Polizeinutzung untergebracht werden. Die zentrale, strategische Lage dieser Baute wurde von Seiten der Nutzer hervorgehoben und trotzdem ist die notwendige Diskretion und Sicherheit gegeben.

Der "Hinterhof" gegen den bestehenden Genossenschaftsbau bildet mit der neuen Erschliessung und Anlieferung der Polizei, sowie den Fussgängererschliessungen für beide Nutzungen einen harmonischen Übergang Alt- zu Neubau.

Der städtebaulich gut konzipierte Neubau beinhaltet ein gutes Mass an räumlicher Flexibilität, so dass langfristig auf geänderte Nutzeranforderungen reagiert werden kann.

4.3. Abtretung von Baurecht an die Basellandschaftliche Gebäudeversicherung

Der Basellandschaftlichen Gebäudeversicherung soll an Parzelle Nr. 1558 des Kantons Basel-Landschaft ein Baurecht auf 50 Jahre zu marktüblichen Bedingungen eingeräumt werden.

4.4. Verwertung der Liegenschaft bestehender Polizeiposten mit Anteil Einstellhalle

Die Liegenschaft Hauptstrasse 111 in Binningen kann nach der Umwidmung an Dritte zum Verkehrswert veräussert oder im Baurecht abgegeben werden. Es ist vorgesehen, das Gebäude Hauptstrasse 111 an die Sozialversicherungsanstalt Basel-Landschaft zu verkaufen und ihr den Boden im Baurecht als Erweiterung des bestehenden Baurechts mit dem Kanton abzugeben. Zusätzlich würde die Dienstbarkeit zur Nutzung der Polizeieinstellhalle hinfällig und die Dienstbarkeitsentschädigung könnte zurückgefordert werden.

5. Das Einmietungs- und Ausbauprojekt

5.1. Bauprojekt „Kronenmatten Süd“ der BGV in Binningen

Voraussetzung und Auslöser für die Überbauung am Kronenplatz bildet eine neue Verkehrslösung, die darin besteht, Tram- und Individualverkehr zu entflechten. Während die Tramschleife um das bestehende Restaurantgebäude Krone verlegt wird, funktioniert der Kronenplatz für den Individualverkehr als Kreisel. Somit entsteht ein wichtiger Umsteigeort für den öffentlichen Verkehr (Bus/Tram).

Nebst der Hauptüberbauung, die unmittelbar am Kronenplatz selbst östlich der Schlossgasse entsteht und ein kleines Zentrum für Dienstleistungen und Wohnen bildet, soll an der Ecke Schlossgasse/Oberwilerstrasse westlich der Schlossgasse ein zweistöckiges Eckgebäude errichtet werden, das den Einmündungsbereich der Schlossgasse (zum Schloss und Schlosspark) bestimmt und zugleich einen Lärmriegel bildet für das dahinter liegende Gebäude „Schlosshof“, das unter Denkmalschutz steht und heute als Wohnhaus dient.

Diese Überbauung wäre geradezu ideal z. B. als neuer kantonaler Polizeistützpunkt, denn die zweiflüglige Anlage mit ihrem markanten Eingangsbereich an der Ecke Schlossgasse/Oberwilerstrasse ist als Dienstleistungsgebäude für Kunden leicht erreichbar. Beim Eingang befindet sich ein öffentlicher Schalterraum, der über einen rollstuhlgängigen Lift den dreigeschossigen Flügel entlang der Oberwilerstrasse erschliesst, wo sich in den zwei Obergeschossen die Büros sowie die zwei Einvernahmeräume und WC's befinden. Im Untergeschoss, das teilweise über einen Licht-

schacht im Innenhof natürlich belichtet werden soll, sind die Garderoben mit den dazugehörigen Nassräumen, diversen Lagerflächen und Technikräumen sowie die drei zur Oberwilerstrasse orientierten Gefangenzellen mit Nassräumen geplant. Im zweigeschossigen Flügel an der Schlossgasse liegen gleich hinter dem Schalterraum der Plantonraum mit der Einsatzzentrale sowie der Rapportraum und der Aufenthaltsraum mit einer kleinen Küche.

Im Erdgeschoss darunter ist ein Unterstand für vier Einsatzwagen und zwei Besucherparkplätze, wovon einer invalidengerecht ist, sowie eine Abstellfläche für Container und ein Hundezwinger. Erschlossen wird dieser Parkplatz über die Amerikanerstrasse. Über eine Überwachungskamera und eine Gegensprechanlage können das elektrische Tor bei der Einfahrt an der Amerikanerstrasse wie auch ein hinterer Zutritt zum Gebäude kontrolliert und geregelt werden. Die Büros sind in erster Linie in den begrünten, ruhigen Innenhof mit Gartenanlage gerichtet, in dem die Wohngenossenschaft des "Schlosshofs" das uneingeschränkte Nutzungsrecht hat. Zur Strasse hin, sind dagegen die Fassaden aus Gründen der Einsicht sowie des Lärms geschlossener konzipiert.

5.2. Raumprogramm

Vergleich Neubau / Hauptstrasse 111

Geschoss	Raum-Nr.	Bezeichnung	Kronenmatten Süd Nutzfläche (m ²)	Hauptstrasse 111 Nutzfläche (m ²)
1.UG	-1.01	Fluchttreppe	12.5	15.0
	-1.02	Keller 1	9.4	12.4
	-1.03	Arrestzelle 1	9.7	12.9
	-1.04	Arrestzelle 2	10.2	13.3
	-1.05	Arrestzelle 3	10.6	13.6
	-1.06	WC/Dusche	15.5	16.0
	-1.07	Garderobe	33.4	23.4
	-1.08	Keller 2	43.7	26.9
	-1.09	Putzraum	6.5	10.3
	-1.10	WC (P)	4.6	9.6
	-1.11	Technik	21.0	20.3
	-1.12	Velokeller	37.7	27.4
	-1.13	Hof/Parken	Parkplätze	Parkplätze
EG	0.01	Fluchttreppe	14.2	15.7
	0.02	Büro 1	34.9	28.4
	0.03	Büro 2	48.2	29.9
	0.04	Büro 3	26.5	15.5
	0.05	Einvern. 1 / Sanitätsraum	13.8	15.5
	0.06	Einvern. 2	13.6	15.4
	0.07	WC Inv.	3.5	7.6
	0.08	WC D (P)	2.4	6.5
	0.09	WC H (P)	4.4	9.6
	0.10	Windfang	8.6	12.6
	0.11	Entrée	13.1	14.6
	0.12	Schalter	23.1	19.6
	0.13	Plantonraum	26.7	20.7
	0.14	Einsatzraum	26.0	20.4
	0.15	Verpflegung	15.9	16.9
	0.16	Rapportraum	50.1	28.4
1.OG	1.01	Fluchttreppe	14.2	15.7
	1.02	Büro 1	58.5	39.2
	1.03	Büro 2	51.9	30.7
	1.04	Büro 3	28.0	21.2
	1.05	Galerie	9.0	12.4
		Total	701.4	597.6

Im Projekt Kronenmatten beträgt das Verhältnis Nutzfläche von rund 700m² zur Bruttogeschossfläche von rund 950m² (Mietfläche) 1.35. Dieser Faktor stellt einen vergleichsweise tiefen Wert dar. Der Personalkörper umfasst heute beim PSP Binningen 21 Mitarbeitende und wird in den nächsten 5 bis 10 Jahre auf ca. 26 Mitarbeitende aufgestockt.

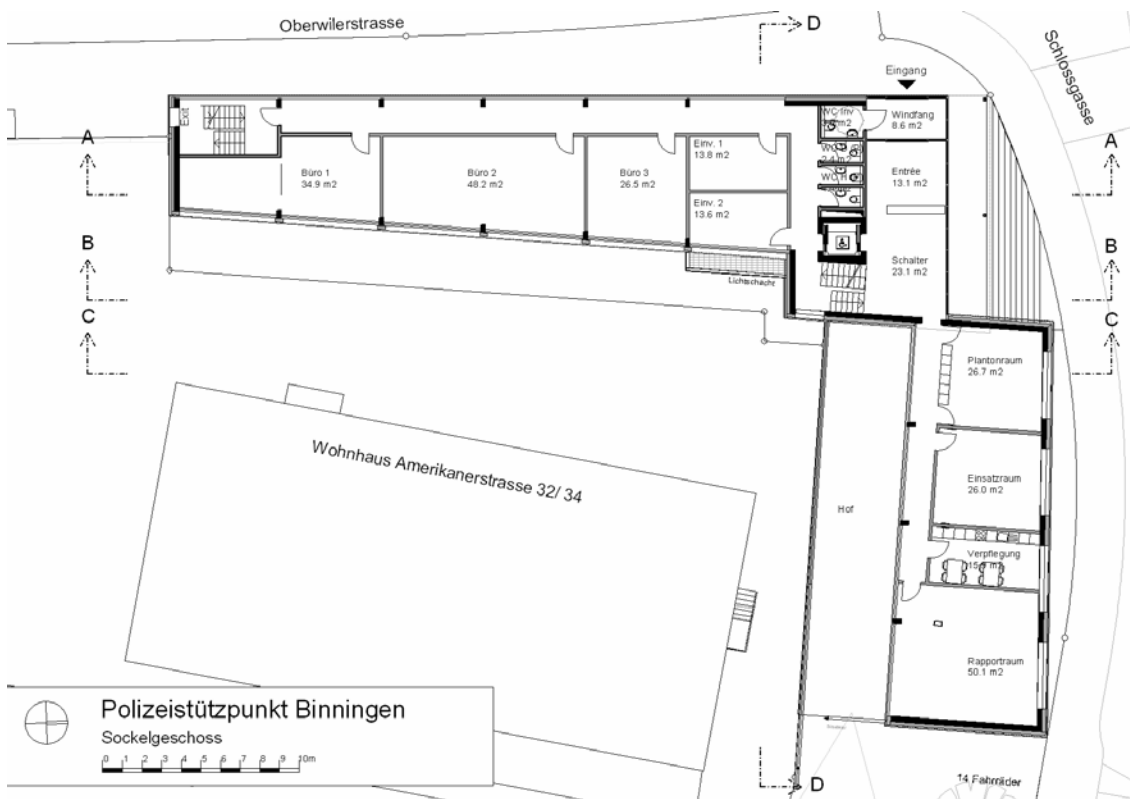
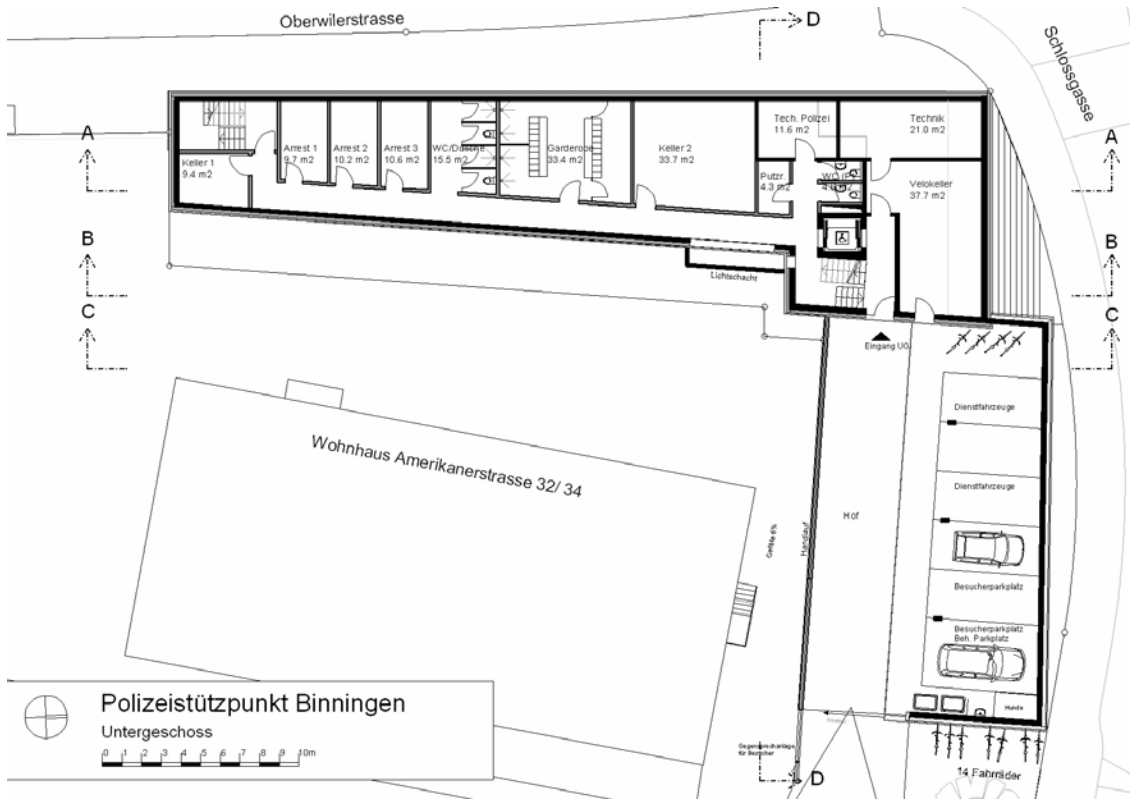
Parkierung

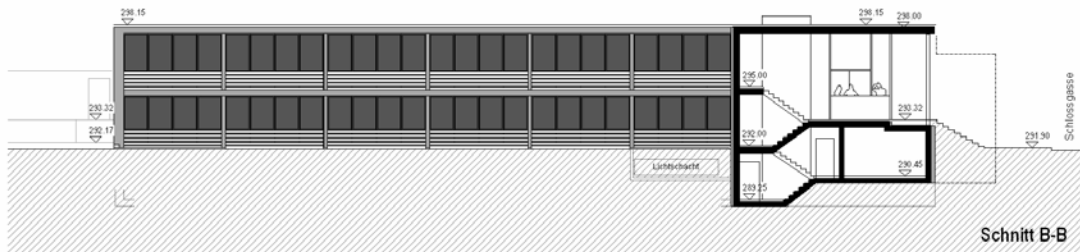
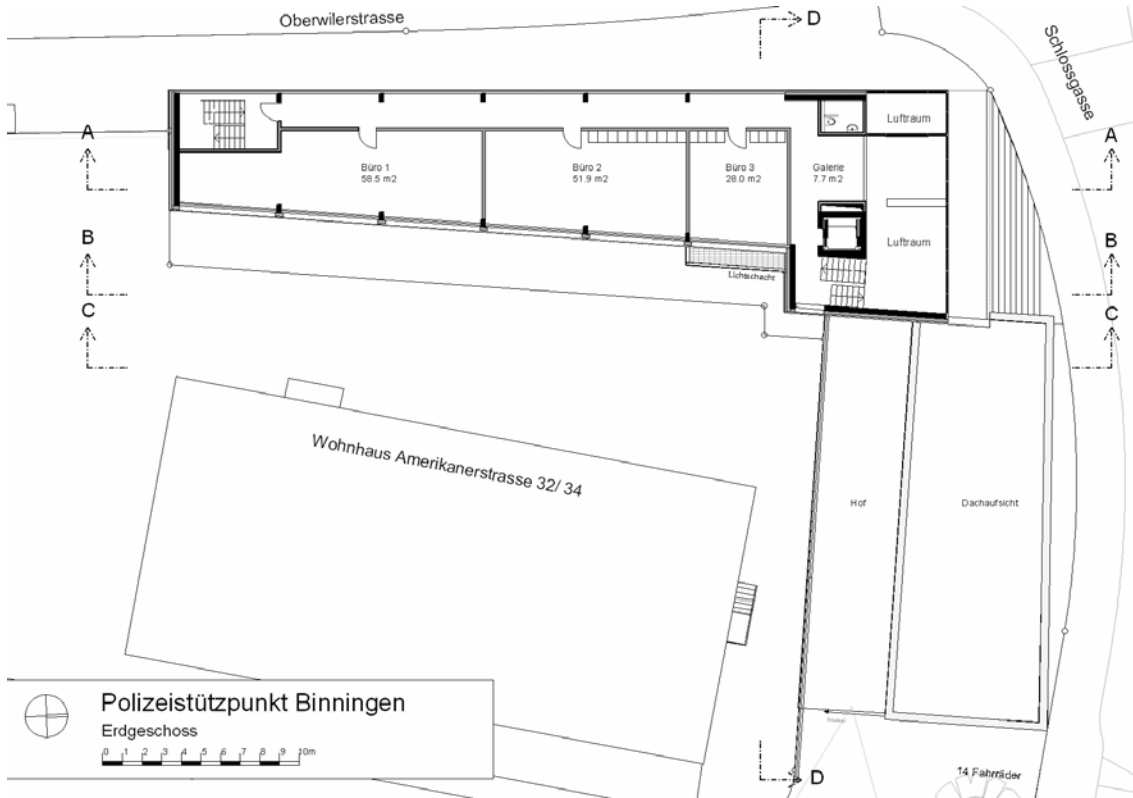
Es ist vorgesehen, 6 Abstellplätze (davon 2 Besucher- und ein Behindertenparkplatz) im Bereich des Unterstandes und eine grössere Anzahl Abstellplätze in der zentralen Einstellhalle anzubieten.

5.3. Bau- und Haustechnik sowie ökologische Aspekte

Ziel für die neue Überbauung Kronenplatz ist sowohl aus ökologischen und nachhaltigen als auch aus langfristigen wirtschaftlichen Gründen der Minergie-Standard. Dies wird durch eine überdurchschnittliche Aussendämmung sowie eine hinterlüftete Fassadenverkleidung z. B. aus Holz, erreicht. Sämtliche Räume sollen zudem über ein Erdregister und eine Wärmerückgewinnung kontrolliert belüftet werden. Die Luft wird hierbei im Winter vorgewärmt und im Sommer vorgekühlt. Eine konventionelle Belüftung der Arbeitsräume über Fensteröffnungen ist jedoch jederzeit möglich. Zur Beheizung soll die Überbauung an das vorhandene Fernwärmenetz angeschlossen werden.

5.4. Pläne Einmietung





6. Termine

Ab dem Zeitpunkt der Rechtskräftigerklärung des Landratsbeschlusses werden für die Ausführungsvorbereitung und Realisierung und Abschluss maximal 3 Jahre benötigt.

Jahre	2007	2008	2009	2010
Landrat/BPK				
Vorbereitung zur Ausführung				
Realisierung/Abschluss				

7. Kosten und Finanzierung

7.1. Baurecht

Das Areal der Parzelle Nr. 1558, GB Binningen soll im Baurecht an die Basellandschaftliche Gebäudeversicherung abgegeben werden. Die Bedingungen sind von den Parteien noch zu vereinbaren, als Vertragsgrundlage dient § 5 der Verordnung zum Finanzhaushaltgesetz vom 26. November 1996. Das Amt für Liegenschaftsverkehr wird den Baurechtsvertrag ausarbeiten und dem Regierungsrat zur Genehmigung unterbreiten.

7.2. Mietkosten

Die Basellandschaftliche Gebäudeversicherung erwartet eine Brutto-Rendite von 5.8% auf den Baukosten ohne Land, da dieses im Baurecht abgegeben wird. Auf Grund des zur Zeit vorliegenden Kostenvoranschlages ist mit Baukosten von maximal CHF 4'125'000.--¹ auszugehen, was folgende Mietzinsberechnung ergibt:

5.8 % von CHF 4'125'000.--	CHF	239'250.--
Baurechtszins	CHF	21'900.--
17 Autoeinstellplätze	CHF	32'640.--
Total Mietzins/Baurecht pro Jahr	CHF	<u>293'790.--</u>

Bei einer Mietfläche von 954m² ergibt dies - ohne Berücksichtigung der Autoeinstellplätze - einen maximalen Mietpreis von ca. CHF 275.-- pro m²/Jahr; was für ein neues Objekt an dieser zentralen Lage in Binningen als durchaus angemessen zu bezeichnen ist.

Vorgesehen ist der Abschluss eines Mietvertrages mit einer festen Laufzeit von 10 Jahren. In diesem Falle richtet sich die Anpassung des Mietzinses gemäss Mietrecht nach der Entwicklung des Landesindexes der Konsumentenpreise.

¹ Kostendach für die Berechnung der Nettomiete exkl. allfällige Teuerung (Zusicherung der BGV vom 13. Juni 2007).

7.3. Einmalige Ausbaurkosten

Für die Ausrüstung der Räume mit Mobiliar, Kleininventar, Telefonie und EDV-Komponenten fallen folgende Kosten an:

Telefonie, EDV-Komponenten	CHF	140'000.–
Mobiliar, Kleininventar	CHF	150'000.–
Umzugskosten, diverses	CHF	10'000.–
Total Ausbaurkosten	CHF	<u>300'000.–</u>

7.4. Beiträge Dritter

Es sind keine Beiträge Dritter zu erwarten. Planung, Bereitstellung von räumlichen Ressourcen und Fazilitäten für den Polizeistützpunkt sind einzig Sache des Kantons.

7.5. Folgekosten

Betriebliche Folgekosten (Personalkosten, Erträge, Einsparungen)

Mit der Ersatzbeschaffung ergibt sich weder eine Änderung des Leistungsauftrages noch der Aufgabe für den Polizeistützpunkt Binningen. Ebenfalls erfolgt kein markanter Wachstum der Nutzflächen, es ist auch nicht mit einer Veränderung des betrieblich notwendige Personalbestandes zu rechnen.

Bauliche Folgekosten (Energie, Wartung, Unterhalt)

Durch die Verlegung des Stützpunktes ins Objekt "Quartierplan Süd" der BGV wird eine bestehende Nutzung aufgehoben bzw. eliminiert. Der Aufwand für Unterhalt und Wartung wird nach Verwirklichung der Ersatzbeschaffung primär im Bereich baulicher Unterhalt und Energiekosten gegenüber dem heutigen Zustand merklich verbessert.

Wird der Polizei-Stützpunkt Binningen nicht verlegt, so sind am alten Standort jährlich grössere Sanierungsschritte in die bauliche Infrastruktur in der Grössenordnung von ca. CHF 2 Mio. (exkl. Provisorien) auszulösen; was wiederum nur mittels Landratsvorlage möglich ist.

Variantengegenüberstellung der jährlich wiederkehrenden Kosten

	Sanierung Hauptstr. 111	Einmietung Kronenmatten
Bruttogeschossfläche	830 m ²	950 m ²
Abschreibung	CHF 50'889.- ²	CHF 0.--
Verzinsung	CHF 50'000.- ³	CHF 0.--
Mietzins / Baurecht	CHF 0.--	CHF 293'790.--
Baulicher Unterhalt	CHF 49'800.--	CHF 5'700.--
Betrieblicher Unterhalt	CHF 29'318.--	CHF 32'670.--
Betriebskosten	CHF 12'470.--	CHF 12'825.--
Total jährlich wiederkehrende Kosten	CHF 192'477.--	CHF 344'985.--

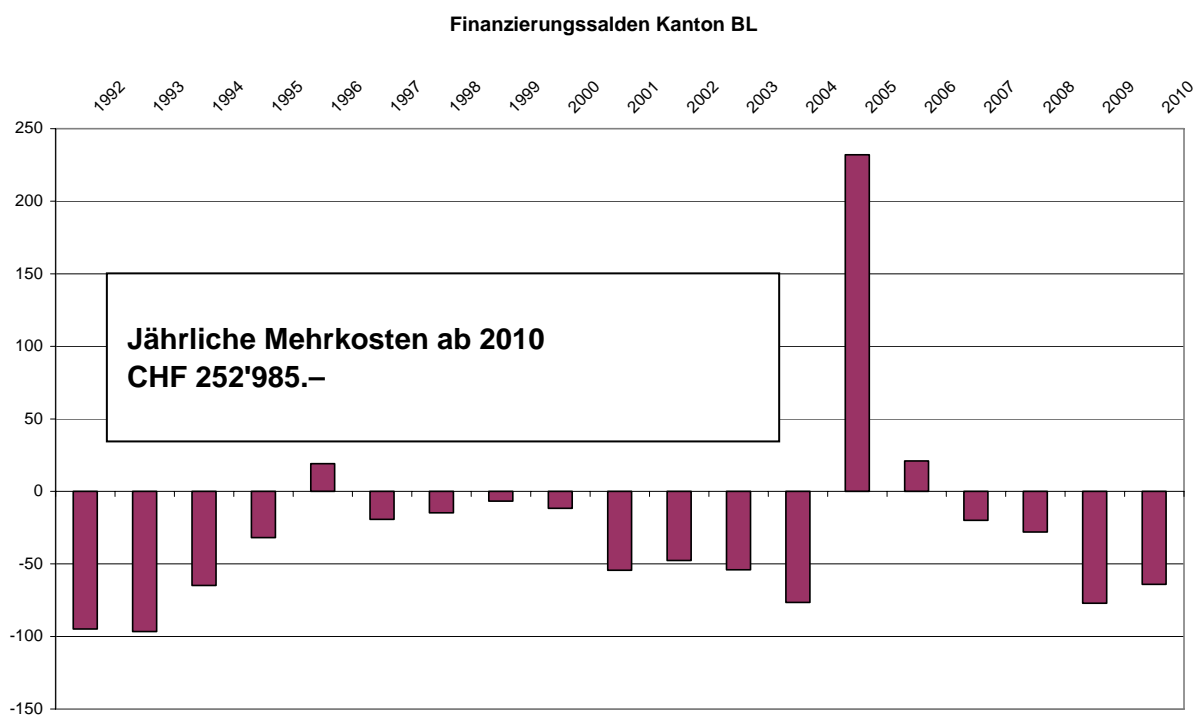
Die Liegenschaft Hauptstrasse 111 beansprucht im heutigen Zustand rund CHF 92'000.-- pro Jahr für Abschreibung, baulichen und betrieblichen Unterhalt sowie Betriebskosten. Mit der Einmietung Kronenmatten Süd ergeben nach Abzug dieser Kosten ab 2009 jährliche Mehrkosten von **CHF 252'985.--**.

In der Gegenüberstellung ist der Ertrag bei Veräusserung der Liegenschaft Hauptstrasse 111 nicht berücksichtigt. Werden jährliche Einnahmen aus der Liegenschaftsvermietung von rund CHF 166'000.-- für die Mietfläche von 830 m² (Marktwert CHF 200.--/m² pro Jahr) der Einmietung Kronenmatten gegenübergestellt, ergibt die Mehrbelastung (CHF 252'985.-- minus 166'000.--) theoretisch jährlich CHF 86'985.--.

² Abschreibung des Restwertes von CHF 35'540.-- auf einer Lebensdauer von 20 Jahren und Abschreibung der Investition von CHF 2.0 Mio. auf eine Lebensdauer von 40 Jahren

³ Verzinsung von 5% auf 0.5 des Investitionsvolumens von CHF 2.0 Mio.

Auswirkungen auf den Finanzplan des Kantons Basel-Landschaft



Quelle: Entwicklung Finanzplan.xls / Grafik_Beilage1_lprog.xls

8. Antrag

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

Liestal, 30. Oktober 2007

Im Namen des Regierungsrates

die Präsidentin:

Pegoraro

der Landschreiber:

Mundschin

Beilagen

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

Landratsbeschluss

betreffend Umwidmung und Ersatzbeschaffung (Einmietung) für den Polizeistützpunkt Binningen

vom

der Landrat des Kantons Basel-Landschaft beschliesst:

1. Der Einmietung des Polizeistützpunktes Binningen in der QP-Überbauung Kronenmatten Süd wird zugestimmt und die jährlich wiederkehrenden Netto-Miete exkl. Teuerung von CHF 293'790.-- zu Lasten Konto Nr. 2320.316.10.00 wird bewilligt.
2. Die polizeispezifischen einmaligen Ausbaukosten von CHF 300'000.-- zur Einrichtung eines Polizeistützpunktes sind zu berücksichtigen und im Budget Hochbauamt der Laufenden Rechnung einzustellen. Diese einmaligen Arbeiten werden in der laufenden Rechnung den Konto - Rubriken: Bau 2320.314-100, Mobiliar 2320.311.10 und Umzüge 2320.318.40, belastet.
3. Der Übertragung vom Verwaltungsvermögen in das Finanzvermögen der Liegenschaft Hauptstrasse 111 zum aktuellen Restbuchwert CHF 75'368.46 und dem Einstellhallenanteil Hauptstrasse 109 zum aktuellen Restbuchwert CHF 280'061.41, wird zugestimmt.
4. Die Ziffer 1, 2 und 3 dieses Beschlusses unterstehen gemäss § 31 Absatz 1 Buchstabe b der Kantonsverfassung der fakultativen Volksabstimmung.

Liestal,

Im Namen des Landrates

die Präsidentin:

der Landschreiber: