

Bericht an den Landrat des Kantons Basel-Landschaft

Bericht der: Bildungs-, Kultur- und Sportkommission

vom: 19. Dezember 2008

zur Vorlage Nr.: [2008-267](#)

Titel: **Neubau für die Life Sciences der Universität Basel an der Spitalstrasse 41 in Basel; Projektierungskredit (Partnerschaftliches Geschäft)**

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](#)



Bericht der Bildungs-, Kultur- und Sportkommission an den Landrat

zur Vorlage an den Landrat betreffend Neubau für die Life Sciences der Universität Basel an der Spitalstrasse 41 in Basel; Projektierungskredit (Partnerschaftliches Geschäft)

Vom 19. Dezember 2008

1. Ausgangslage

Der Staatsvertrag über die gemeinsame Trägerschaft der Universität regelt die Zuständigkeiten und die Modalitäten in Bezug auf die Immobilien der Uni. Neuinvestitionen ausserhalb des Gesamtbudgets der Uni werden von den beiden Kantonen grundsätzlich je zur Hälfte finanziert. Das in der Vorlage aufgezeigte Projekt für Life Sciences auf dem ehemaligen Areal Schällemätteli an der Spitalstrasse 41 in Basel ist das erste gemeinsam finanzierte Neubauvorhaben für die Uni. Die Finanzierung soll über ein Darlehen erfolgen, das die beiden Kantone der Uni je hälftig gewähren. Die Immobilie geht in das Eigentum der Uni über, welche über das Globalbudget und den Immobilienfonds den Betrieb wie den Unterhalt finanziert und verantwortet. Das Grundstück für den Neubau ist im Eigentum der Einwohnergemeinde Basel und wird der Uni im Baurecht abgegeben. Die Finanzierung der Projektierung geschieht je hälftig durch die Kantone Basel-Landschaft und Basel-Stadt. Total geht es um CHF 22 Mio., also pro Kanton um CHF 11 Mio.

2. Zielsetzung der Vorlage

Um die Wettbewerbsfähigkeit der Uni im globalen Umfeld halten und stärken zu können, ist eine rasche Umsetzung des dringend notwendigen Bauvorhabens bis Ende 2015 geplant.

3. Kommissionsberatung

3.1. Organisation der Beratung

Die Vorlage wurde von der Bildungs-, Kultur- und Sportkommission an den Sitzungen vom 6. und 20. November sowie am 4. Dezember 2008 beraten. An den Sitzungen waren Regierungsrat Urs Wüthrich, Martin Leuenberger, Generalsekretär, Anja Huovinen, Leiterin Stabsstelle Hochschulen, Marie-Theres Caratsch, Kantonsarchitektin und Roger Wenk, Vorsteher Finanzverwaltung FKD für die Darlegung der Sachverhalte und für die Beantwortung von Fragen anwesend.

3.2. Beratung im Einzelnen

Regierungsrat Urs Wüthrich erklärt einleitend, dass sich die beiden Regierungen im Rahmen der Partnerschaftsverhandlungen, nach Verabschiedung von Leistungsauftrag und Globalbudget, darauf verständigt haben, auf der Grundlage des Staatsvertrags auch gemeinsam zu bauen. Damit soll die Universität die notwendige Voraussetzung erhalten, um sich sowohl im schweizerischen wie auch im internationalen Wettbewerb zu behaupten. Politisch von Bedeutung sei sicher die Frage: Wo bauen wir? Diesbezüglich gibt der Strategiebericht der Universität Auskunft. Die Universität soll auf die Achse Petersplatz -Schällemätteli-Voltaplatz gelegt werden.

Die aktuelle Vorlage beschäftigt sich mit dem Bau auf dem Schällemätteli. Beim Projekt Schällemätteli stehen die Life Sciences im Zentrum. Wichtig ist, dass dabei nicht nur von universitären Bauten die Rede ist, sondern auch das Departement D-BSSE der ETH Zürich wird in diesem Bereich angesiedelt sein. In der Kommissionsberatung ergaben sich eine Reihe von Fragen, aus deren Beantwortung die Kommission teilweise Handlungsbedarf für die Verwaltung BL ortete. Zur Frage, was Eigentum im Baurecht heisst und was nach Ablauf der Baurechtszeit passiert, wurde folgende Erklärung abgegeben: Da der Kanton Basel-Stadt Standortkanton und Baurechtsgeber ist, sind aus Sicht des Vorstehers der Bildungs-, Kultur- und Sportdirektion BL die konkreten Modalitäten des Heimfalls bzw. Rückbaus im Baurechtsvertrag zu regeln, ebenso eine allfällige Verlängerungsoption für den Vertrag, denn rein immobilientechnisch fällt das Eigentum am Gebäude nach Ablauf der Baurechtszeit – in der Regel 100 Jahre – an den Baurechtsgeber (Basel-Stadt) zurück.

Die Kommission ist einhellig der Meinung, bei der Erarbeitung des Vertrags sei insbesondere zu klären, wie der Investitionsschutz für den Kanton Basel-Landschaft gewährleistet wird. Dieser Punkt soll als Auftragsmandat an die Regierungen zuhanden Vertragsverhandlungen mit Basel-Stadt fest gehalten werden. Es gelte zu bedenken, dass innerhalb der nächsten 13 Jahre ein Investitionsvolumen von insgesamt 822 Mio. Franken für beide Kantone vorgesehen ist, davon die Hälfte von Seiten BL. Die Kommission sieht den Investitionsschutz als sehr wichtigen Punkt an und hält es für richtig, eine sorgfältige Abklärung der Verhältnisse vorzunehmen und die bestmög-

che Lösung für den Kanton Baselland zu treffen.

Zu Frage, warum nicht der Minergie-P-Standard (Nachhaltigkeit des Bauvorhabens) vorgegeben ist, wird erklärt, die geschätzten Gebäudekosten beim Minergie-Standard belaufen sich auf rund 231 Mio. Franken – dies die mit der Vorlage signalisierte Kostenreferenz. Der Minergie-P-Standard würde weitere 7,1 Mio. Franken kosten. Heute könne noch nicht mit Sicherheit gesagt werden, ob für ein Laborgebäude der Minergie-P-Standard überhaupt erreicht werden kann; zur Zeit fehlen noch entsprechende Erfahrungen.

Die Frage, warum die Bauherrschaft nicht bei der Universität liegt, da diese anschliessend Eigentümerin ist, wurde folgendermassen beantwortet: Weder besitzt die Universität die notwendigen Ressourcen und Kompetenzen noch die Erfahrung, um die Bauherrschaft wahrnehmen zu können. Die Uni sei zwar Baurechtsnehmerin und Eigentümerin, nach Meinung der Regierungen sind aber die Kantone verantwortlich für die Bauphase. Zur Anschlussfrage: Erhält der Kanton als Bauleiter eine Entschädigung aus den 238 Mio. Franken? wird festgehalten, dass bei allen Universitätsprojekten die Bauherrenleistungen durch die Kantone erfolgen. In diesem Fall ist es der mandatierte Standortkanton Basel-Stadt, welcher die operative Projektabwicklung macht; dazu sind einige Ressourcen notwendig. Die grosse Aufgabe liegt nicht beim Kanton BL. Man ist zwar in den Gremien vertreten, aber nur als Beisitzer. Alle Kosten von BS und BL werden dem Projekt belastet. Betreffend Controlling hierzu wird erklärt, die Bauherrschaft bestehe aus dem Lenkungsausschuss, welcher sich aus den Departementsvorstehern der Bau-, Bildungs- und Finanzdirektionen zusammensetzt. Dieser Ausschuss muss alle Projektänderungen sowie Ressourcen bewilligen respektive die Standards für das Projekt genehmigen. Einem Bautreuhänder obliegt dabei das spezifische Controlling zuhanden der Baukommission. Auch komme die Finanzkontrolle bei partnerschaftlichen Geschäften jedenfalls zum Zuge.

Die SP ist für Eintreten. Insbesondere wird erwähnt, dass man an der Präsentation in Bubendorf die Beleuchtung des Projekts von verschiedenen Seiten geschätzt hat. Sowohl die zeitlichen wie finanziellen Rahmenbedingungen des etappenweisen Aufbaus bis ins Jahr 2022 konnten klar und überzeugend aufgezeigt werden und finden sich auch in der Vorlage wieder, so dass der Verdacht auf Salamiaktik nicht aufkomme.

Die SVP tritt auf das Geschäft ein. Sie zeigt sich aber über die Entwicklung der Uni-Partnerschaft enttäuscht. So habe es konkret im Vorfeld der Abstimmung zur gemeinsamen Trägerschaft geheissen, Basel-Stadt sei zwar der Standortkanton, aber Basel-Landschaft werde mit Abschluss des Staatsvertrags selbstverständlich ebenfalls zum Universitätskanton. Bis heute hat man sich aber vergeblich dafür eingesetzt, dass der Kanton BL einen Sitz in der schweizerischen Universitätskonferenz (SUK) erhält. Auch zeige sich bereits heute, dass die Beharrlichkeit seitens Basel-Stadt sehr gross sei, wenn es darum geht, Baselland etwa den Standort für eine Fakultät zuzugestehen. Man ist besorgt über die finanziellen Überforderungen, welche sich nicht nur auf die Universität beziehen, sondern auch auf die FHNW (Campus Muttenz) und auf das Kantonsspital Bruderholz. Zur Finanzierung all dieser

Grossvorhaben sei ein grosses Fragezeichen zu setzen.

Auch die FDP spricht sich für Eintreten aus. Sie kann sich den von der SVP geäusserten Vorbehalten grösstenteils anschliessen. Insbesondere findet sie es angesichts der gemeinsamen Trägerschaft für die Universität Basel sehr bemühend, dass der Kanton Baselland noch heute darum kämpfen muss, auf schweizerischer Ebene als Universitätskanton anerkannt zu werden. Auch die angemessene Berücksichtigung des Kantons BL als Universitätsstandort war und ist unter Verweis auf das mit dieser Vorlage abzuschreibende Postulat weiterhin für die FDP ein Anliegen, wobei die Verlagerung eines Fakultätsstandortes nach Muttenz auch Sinn machen müsse. Die FDP unterstützt die Vorlage, möchte das Postulat aber, gerade in Bezug auf die noch anstehenden weiteren Uni-Bauvorhaben, stehen lassen.

Die CVP ist für Eintreten und unterstützt die Vorlage. Die Gesamtinvestitionen für die weiteren Bauprojekte dürfen jedoch nicht ausser Acht gelassen werden. Auch will man nicht nur mit Zahlen, sondern der Kanton BL soll auch in angemessener Weise und nicht nur sozusagen en passant als Standort berücksichtigt werden.

Die Grünen sprechen sich klar für Eintreten aus. Sie merken kritisch an, in den letzten Jahren sei viel Geld für die Universität und für die FHNW ausgegeben worden, wohingegen in der Volksschule in den letzten 5 bis 10 Jahren ziemlich gespart werden musste. Die Sekundarschulbauten seien zum Teil immer noch in desolatem Zustand. Würde man für deren Schulzimmer denselben Massstab ansetzen wie für die Räumlichkeiten der Uni, so müssten heute jene 'aufgemöbelt' werden. Hier sieht man einen krassen Widerspruch. Die Anerkennung des Kantons BL als Hochschulkanton ist für die Grünen kein primäres Ziel. Eher würde man eine Vereinigung der beiden Basel anstreben. In erster Linie sollen alle Veranstaltungen der Uni zentral – in Gegendistanz – angeboten werden können; dies ist für die Grünen das Modell einer starken Uni.

Die SP entgegnet zur vorgebrachten Kritik von SVP und FDP, sie wünschten sich bei der Beratung zu dieser Vorlage keine Partnerschaftsdiskussion. Bestehe man nun darauf, als Hochschulkanton anerkannt zu werden, so manifestiere sich damit lediglich eine minderwertige Haltung, und man fordere die immer wieder beschworene «Arroganz» der Basler sozusagen heraus. Nun gelte es, im Sinne der vielen Basler Studierenden die beste Lösung zu finden und dort etwas auszubauen, wo es sich am ehesten anbietet. Regionales Denken sei angesagt. Dem entgegen FDP und SVP, spreche man von regionalem Denken, so sei die Distanz Basel-Muttenz mit Sicherheit kein Thema.

://: Eintreten ist unbestritten

Vor Beratung des Landratsbeschlusses beantragt der Präsident, im Sinne der geführten Diskussion mittels einer zusätzlichen Beschlussziffer 6 die Regierung Baselland zu beauftragen, im Hinblick auf den Heimfall der Bauten dem Investitionsschutz von Baselland gebührende Beachtung zu schenken. Dies wäre als Mandat für die Verhandlungen zum Baurechtsvertrag zu verstehen.

://: Die BSKK heisst den Zusatzauftrag an die Regierung Baselland mit 10 : 0 Stimmen ohne Enthaltungen gut (zusätzliche Ziffer 6 im LRB).

Landratsbeschluss

Ziffern 1 - 3 keine Wortbegehren

Ziffer 4

Die FDP stellt Antrag auf Nichtabschreibung des Postulats [2007/202](#).

://: Die BSKK spricht sich mit 7 : 0 Stimmen bei 3 Enthaltungen für ein Stehenlassen des Postulats [2007/202](#) aus.

Ziffer 5 keine Wortbegehren

zusätzliche Ziffer 6

«Der Regierungsrat wird beauftragt, im Rahmen der noch ausstehenden Aushandlung und Formulierung des Bauvertrages sicherzustellen, dass der Investitionsschutz für die vom Kanton Basel-Landschaft eingebrachten Finanzmittel in der Heimfallregelung gewährleistet ist.»

://: Zustimmung mit 10 : 0 Stimmen ohne Enthaltungen

Gesamtabstimmung LRB

://: Die BSKK stimmt dem in Punkt 4 und 6 abgeänderten Landratsbeschluss mit 10 : 0 Stimmen einstimmig zu.

4. Antrag

Die Bildungs-, Kultur- und Sportkommission beantragt dem Landrat Zustimmung zur abgeänderten Vorlage [2008/267](#) betreffend Neubau für die Life Sciences Uni Basel an der Spitalstrasse 41 ('Schällemätteli') in Basel; Projektierungskredit.

Füllinsdorf, 19. Dezember 2008

Im Namen der Bildungs-, Kultur- und Sportkommission

Der Präsident: Karl Willmann

Beilagen:

- von der BSKK abgeänderter Landratsbeschlussentwurf
- Mitbericht der Bau- und Planungskommission

Landratsbeschluss

über den Projektierungskredit für den Neubau für die Life Sciences der Universität an der Spitalstrasse 41, Basel

(Partnerschaftliches Geschäft BL/BS)

vom

Der Landrat des Kantons Basel-Landschaft beschliesst:

1. Für die Projektierung des Neubaus für die Life Sciences der Universität an der Spitalstrasse 41 in Basel wird zu Lasten des Kontos 2320.503.30-410 ein Verpflichtungskredit von CHF 11.0 Mio. (inkl. Mehrwertsteuer von zur Zeit 7.6%) bewilligt.
2. Der Beschluss unter Punkt 1 tritt vorbehältlich der Bewilligung des Kredits von CHF 11.0 Mio. durch den Grossen Rat des Kantons Basel-Stadt in Kraft.
3. Lohn- und Materialpreisänderungen gegenüber der Preisbasis vom April 2008 des Kredites unter der Ziffer 1 werden mitbewilligt und sind in den Abrechnungen nachzuweisen. Zur Anwendung kommt der Baupreisindex Hochbau Region Nordwestschweiz.
4. Das Postulat 2007/202 von Christine Mangold vom 6. September 2007 betreffend Überprüfung Standorte Universität Basel wird stehen gelassen.
5. Ziffer 1 des Beschlusses untersteht gemäss § 31, Absatz 1, Buchstabe b der Kantonsverfassung der fakultativen Volksabstimmung.
6. Der Regierungsrat wird beauftragt, im Rahmen der noch ausstehenden Aushandlung und Formulierung des Baurechtsvertrages sicherzustellen, dass der Investitionsschutz für die vom Kanton Basel-Landschaft eingebrachten Finanzmittel in der Heimfallregelung gewährleistet ist.

Liestal,

Im Namen des Landrates

der Präsident:

der Landschreiber:



Mitbericht der Bau- und Planungskommission an den Landrat

betreffend Neubau für die Life Sciences der Universität Basel an der Spitalstrasse 41 in Basel; Projektierungskredit

Vom 09. Januar 2009

1. Ausgangslage

Am 21. Oktober 2008 unterbreitete der Regierungsrat dem Landrat die im Titel genannte Vorlage.

Die Universität Basel plant zur Stärkung ihrer internationalen Wettbewerbsfähigkeit und im Rahmen ihrer *Raumstrategie 2007* einen Neubau für den Forschungsbereich Life Sciences auf der Basis des *Staatsvertrags über die gemeinsame Trägerschaft der Universität*, um den Flächenbedarf im spezifischen Bereich der Life Sciences bis 2020 abzudecken. Zudem wird damit einer der drei in der Raumstrategie der Universität vorgesehenen Campi geschaffen.

Primärer Nutzer des Neubaus wird das Departement Biozentrum sein. Dieses ist in den letzten Jahren gewachsen und hat sich räumlich ins Gebäude des Pharmazentrums ausgedehnt. Wegen des zwingenden Renovationsbedarfs und im Hinblick auf eine optimale künftige Entwicklung dieses Departements wird nicht nur der alte Biozentrum-Bau instandgesetzt, sondern soll zuerst auch eben dieses neue Gebäude entstehen, um einen unterbrochenden Betrieb gewährleisten zu können.

Die Gesamtkosten von ca. 219 Millionen Franken sollen über ein Darlehen gedeckt werden. Der Projektierungskredit der ersten Phase in der Höhe von 11 Millionen Franken wird nach Beschluss des definitiven Bauprojekts von einem Verpflichtungskredit in ein Darlehen umgewandelt. Das Gebäude geht bereits mit Baubeginn ins Eigentum der Universität über, während das Grundstück aus verschiedenen Gründen (geringere Investitionskosten, höhere politische Akzeptanz des Projekts im Standortkanton etc.) im Eigentum der Einwohnergemeinde Basel verbleibt und der Universität im Baurecht abgegeben wird.

Im Zusammenhang mit dem Vorstoss [2007/202](#), dem *Postulat Mangold*, das mögliche Standorte für Einheiten der Universität auf dem Gebiet des Kantons Baselland geprüft haben will, wird von Seiten der Regierung auf die Raumplanung der Universität verwiesen. Auf der Basis der Immobilienvereinbarung vom 27. Juni 2006 wird vorgeschlagen, das Postulat als erledigt abzuschreiben.

Für detaillierte Ausführungen wird auf die Vorlage des Regierungsrates verwiesen.

2. Beratung durch die Kommission

Die BPK hat vom Büro des Landrats den Auftrag zum Mitbericht erhalten und behandelte diese Vorlage in ihren Sitzungen vom 04. und 18. Dezember 2008.

Unterstützt wurde sie in ihrer Beratung durch Regierungsrat Jörg Krähenbühl sowie von Marie-Theres Caratsch, Leiterin des Hochbauamtes HBA, und Daniel Longenrich, ihrem Stellvertreter.

Da es sich um ein Mitberichtsverfahren zuhanden der BKSK handelt, hat an der Sitzung vom 04. Dezember 2008 auch Landrat Karl Willmann, Präsident der BKSK, teilgenommen und die Kommission über die Beratung und die Beschlüsse seiner Kommission informiert.

://: Eintreten war unbestritten.

3. Detailberatung

Finanzielles

Die BPK interessierte sich vor allem für finanzielle Aspekte der Vorlage.

Zur Frage der Finanzierung des gesamten Projekts wurde erläutert, dass die Form des Darlehens die rechtlich korrekte Abwicklung des Geschäfts garantiere. Da der Kanton Baselland Miteigentümer der Universität sei, bewahre er sich indirekt sein Eigentum an Gebäude und Ausstattung.

Ein Kauf der Liegenschaft durch die Universität oder die Trägerkantone sei nicht möglich, da Basel-Stadt keine Parzellen an so zentraler Lage verkaufe. Deshalb sei die Form eines Baurechtsvertrages mit einer Laufzeit über 99 Jahre gewählt worden. Allerdings werde Baselland nach Ablauf dieses Vertrags wegen des Heimfalls die Hälfte des Gebäudewerts als Verlust verbuchen müssen. Aus diesem Grund wurde die Frage aufgeworfen, ob nicht noch einmal ein Kauf nach Ablauf des Baurechtsvertrags geprüft werden könne. Damit würde ein höherer Investitionsschutz erreicht. Weil das Risiko einseitig zu Lasten des Kantons Baselland verteilt sei, ist eine solche Idee sinnvoll und der Antrag der BKSK, vom Regierungsrat eine Regelung des Investitionsschutzes für den Moment des Heimfalls zu verlangen, zu unterstützen. In der Frage der Vertragsdauer wurde argumentiert, dass diese Zeit-

spanne als sehr lang erscheine, weshalb auch kürzere Vertragsperioden in Betracht gezogen werden sollen. Dieses Thema soll gemäss HBA bei der Ausarbeitung des Baurechtsvertrags noch detailliert untersucht werden. Hinsichtlich allfälliger, anfallender Steuern wurde erläutert, dass eine Handänderungssteuer vermieden werden könne durch die Tatsache, dass die Universität bereits ab Baubeginn Eigentümerin sein wird. Was Mehrwertsteuern betrifft, so seien die Kosten dafür noch nicht abschätzbar. Doch es werde versucht, im Rahmen der Baukreditvorlage eine optimale Lösung zu finden.

Standorte und Bauliches

Im Zusammenhang mit dem Universitätsvertrag wurde von Seiten der Kommission darauf hingewiesen, dass Basel-Land gemäss diesem Vertrag eigentlich Universitätskanton werden sollte und, wenn möglich, Fakultäten auch auf Baselbieter Boden verlegt werden sollen, sofern dies aus Sicht des Universitätsbetriebs Sinn macht.

Mit der Vergabe an einen Generalplaner habe Basel-Stadt gemäss HBA gute Erfahrungen gemacht, weshalb dies in diesem Fall wieder so gehandhabt werden soll. Die Befürchtungen der Kommission, dass deswegen qualitativ schlechte Arbeit geleistet werde und lokale Unternehmen zu wenig berücksichtigt werden, sollen mit entsprechenden Vertragsklauseln beseitigt werden.

Anträge der BKSK

Die BPK unterstützt die Anträge der BKSK:

- Erstens soll der Vorstoss [2007/202](#), das Postulat Mangold, in Ziffer 4 stehen gelassen werden.
- Zweitens soll der Regierungsrat BL beauftragt werden, sich bei den Verhandlungen zum Baurechtsvertrag für einen Investitionsschutz im Hinblick auf den Heimfall der Gebäulichkeiten einzusetzen.

4. Anträge zum Landratsbeschluss

://: Die Bau- und Planungskommission beantragt dem Landrat mit 8:0 Stimmen bei 2 Enthaltungen, der geänderten Vorlage [2008/267](#) betreffend Neubau für die Life Sciences an der Universität Basel gemäss Entwurf der BKSK zuzustimmen.

Laufen, 09. Januar 2009

Im Namen der Bau- und Planungskommission
Der Präsident: Rolf Richterich