

**BERICHT UND ANTRAG  
DER REGIERUNG  
AN DEN  
LANDTAG DES FÜRSTENTUMS LIECHTENSTEIN**

**BETREFFEND  
DIE GENEHMIGUNG EINES ERGÄNZUNGS- UND NACHTRAGSKREDITS  
FÜR DEN NEUBAU EINES DIENSTLEISTUNGSZENTRUMS DER  
LIECHTENSTEINISCHEN LANDESVERWALTUNG IN VADUZ**

<i>Behandlung im Landtag</i>	
	<i>Datum</i>
<b>Schlussabstimmung</b>	

**Nr. 3/2023**



## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
Zusammenfassung .....	4
Zuständige Ministerien .....	5
Betroffene Stellen .....	5
<b>I.   BERICHT DER REGIERUNG .....</b>	<b>7</b>
1.   Ausgangslage .....	7
2.   Begründung der Vorlage.....	9
3.   Schwerpunkte der Vorlage .....	10
3.1   Spezialtiefbau der Baugrube .....	11
3.2   Ausserordentliche Baupreisänderung.....	12
3.3   Anpassung des Bauprojekts .....	16
3.4   Anpassung des Bürokonzepts .....	18
3.4.1   Definition Bürokonzept.....	18
3.4.2   Vom Gebäude zum Ort der Leistungserstellung.....	18
4.   Kosten .....	22
5.   Termine.....	25
6.   Auswirkungen auf Verwaltungstätigkeit, Ressourceneinsatz und nachhaltige Entwicklung.....	25
<b>II.   ANTRAG DER REGIERUNG .....</b>	<b>26</b>
<b>III.   REGIERUNGSVORLAGE.....</b>	<b>27</b>

## **ZUSAMMENFASSUNG**

*Für den Neubau des Dienstleistungszentrums der Liechtensteinischen Landesverwaltung in Vaduz wird zusätzlich zu dem vom Landtag genehmigten Verpflichtungskredit von CHF 42.8 Mio. (per heutigem Stand indexiert rund CHF 47.1 Mio.) ein Ergänzungs- und Nachtragskredit in der Höhe von CHF 1.45 Mio. beantragt.<sup>1</sup> Die zusätzlichen Mittel dienen der Aufstockung der bestehenden Bauherrenreserve. Es ist heute noch nicht abschliessend absehbar, ob und gegebenenfalls in welcher Höhe die Mittel effektiv gebraucht werden. Die Bauherrenreserve dient dazu, um auf während der Planungs- und Ausführungsphase auftretende und nicht vorhersehbare Preisentwicklungen und Projektanpassungen reagieren zu können. Über die Freigabe budgetärer Mittel aus der Bauherrenreserve entscheidet die Regierung im Rahmen des vom Landtag genehmigten Verpflichtungskredits.*

*Mehraufwendungen zu Lasten der Bauherrenreserve erforderte die Ausführung der Baugrube aufgrund der schlechten Baugrundverhältnisse. Krisenbedingte Lieferengpässe und hohe Energiekosten liessen die Materialpreise für Baustahl und Glas innerhalb kürzester Zeit massiv ansteigen. Diese Mehrkosten, welche aufgrund von ausserordentlichen Baupreisänderungen entstanden sind, sind nicht vollumfänglich durch den indexierten Verpflichtungskredit gedeckt.*

*Die von der Regierung beabsichtigte und mit einem Mehrwert für Mitarbeitende und Bürgerinnen und Bürger verbundene Anpassung des Bauprojekts sowie die Umsetzung eines zeitgemässen Bürokonzepts bedingen zusätzliche finanzielle Mittel.*

*Das Neubauprojekt beinhaltet in der aktuellen Phase nach wie vor gewisse Unsicherheiten. Die Regierung erachtet es deshalb für notwendig, den Hohen Landtag frühzeitig über Planungs- und Kostenänderungen des Projekts zu informieren. Sie hält in diesem Zusammenhang fest, dass von ihr bis zum heutigen Zeitpunkt keine Entscheidungen getroffen wurden, die zu einer Überschreitung des bisherigen Kreditrahmens des Projekts führen würden.*

---

<sup>1</sup> Provisorische Baupreisindexierung mit Indexstand Oktober 2022 und Buchungsstand Mitte Januar 2023.

*Bei dem im Bericht und Antrag beantragten Ergänzungs- und Nachtragskredit handelt es sich um eine vorsorgliche Massnahme, um die Rahmenbedingungen für eine reibungslose Projektumsetzung zu schaffen und gleichzeitig einer allfälligen Kreditüberschreitung am Ende des Projekts vorzubeugen.*

**ZUSTÄNDIGE MINISTERIEN**

Ministerium für Infrastruktur und Justiz  
Ministerium für Präsidiales und Finanzen

**BETROFFENE STELLEN**

Stabsstelle für staatliche Liegenschaften  
Amt für Personal und Organisation  
Stabsstelle Finanzen



Vaduz, 31. Januar 2023

LNR 2023-68

P

Sehr geehrter Herr Landtagspräsident,  
Sehr geehrte Frauen und Herren Abgeordnete

Die Regierung gestattet sich, dem Hohen Landtag nachstehenden Bericht und Antrag betreffend die Genehmigung eines Ergänzungs- und Nachtragskredits für den Neubau eines Dienstleistungszentrums der Liechtensteinischen Landesverwaltung in Vaduz zu unterbreiten.

## I. BERICHT DER REGIERUNG

### 1. AUSGANGSLAGE

Der Landtag hat im Juni 2016 für den Neubau eines Dienstleistungszentrums der Liechtensteinischen Landesverwaltung in Vaduz einen Verpflichtungskredit in der Höhe von CHF 28.5 Mio. genehmigt (BuA Nr. 61/2016).<sup>2</sup> Im Mai 2019 hat der Landtag für die Erweiterung der laufenden ersten Bauetappe des Dienstleistungszentrums der Liechtensteinischen Landesverwaltung in Vaduz einen Ergänzungskredit

---

<sup>2</sup> Finanzbeschluss vom 8. Juni 2016 über die Genehmigung eines Verpflichtungskredits für den Neubau eines Dienstleistungszentrums der Liechtensteinischen Landesverwaltung in Vaduz, LGBl. 2016 Nr. 264.

in der Höhe von CHF 14.3 Mio. genehmigt (BuA Nr. 43/2019).<sup>3</sup> Damit wird der Neubau um ein zweites Untergeschoss und ein drittes Obergeschoss erweitert.

Die Regierung hatte im Sommer 2018 einen europaweit ausgeschriebenen Architekturwettbewerb durchgeführt. Der Gewinner des Wettbewerbs, Cavegn Architekten aus Schaan, wurde anschliessend mit der Realisierung des Siegerprojekts beauftragt. Das zentral gelegene Verwaltungsgebäude sollte Platz für 200 Mitarbeitende bieten. Im Zuge des Entscheids der Regierung, die Landesbibliothek in das heutige Post- und Verwaltungsgebäude Vaduz zu integrieren, hat der Landtag auf Antrag der Regierung einer baulichen Erweiterung des Dienstleistungszentrums für gesamthaft rund 270 Mitarbeitende zugestimmt.

In den beiden Untergeschossen des Gebäudes befinden sich Tiefgargenplätze, Dusch- und Garderobenräume des betrieblichen Mobilitätsmanagements, diverse Lagerräume sowie der Grossteil der haustechnischen Anlagen. Das Erdgeschoss dient der öffentlichen Verwaltung mit Empfangsschalter, Schalterräumen und Sitzungszimmern. Die Haupteinschliessung des Gebäudes erfolgt über die ostseitig gelegene Giessenstrasse. Über die westseitig gelegene Dr. Grass-Strasse wird der Arbeitsbereich des Hausdienstes erschlossen. In den drei Obergeschossen befinden sich die vom Publikumsverkehr sicherheitstechnisch getrennten Arbeitsräume der Amts- und Stabsstellen<sup>4</sup> sowie der gemeinschaftlich genutzte Verpflegungs- und Aufenthaltsbereich im dritten Obergeschoss.

---

<sup>3</sup> Finanzbeschluss vom 9. Mai 2019 über die Genehmigung eines Verpflichtungskredits für die Umnutzung des Post- und Verwaltungsgebäudes für die Liechtensteinische Landesbibliothek und die Genehmigung eines Ergänzungskredits für die Erweiterung der laufenden ersten Bauetappe des Dienstleistungszentrums der Liechtensteinischen Landesverwaltung in Vaduz, LGBl. 2019 Nr. 157.

<sup>4</sup> Amt für Justiz (AJU), Ausländer- und Passamt (APA), Schulamt (SA), Amt für Hochbau und Raumplanung (AHR), Amt für Tiefbau und Geoinformation (ATG), Stabsstelle für staatliche Liegenschaften (SSL), Amt für Auswärtige Angelegenheiten (AAA), Amt für Personal und Organisation (APO).



Im Oktober 2020 wurde mit dem Bau des Dienstleistungszentrums auf dem Areal «Giessen» in Vaduz begonnen. Die Rohbauarbeiten des Dienstleistungszentrums wurden im Sommer 2022 abgeschlossen. Bis zum Frühjahr 2023 laufen die Bauarbeiten an der Gebäudefassade. Die Rohinstallation der Gebäudetechnik ist abgeschlossen. Der Innenausbau beginnt im Frühjahr 2023 und wird bis zum Jahresende 2023 beendet. Die Gebäudeplanung ist weitestgehend abgeschlossen.

## **2. BEGRÜNDUNG DER VORLAGE**

Der Projektstart des Dienstleistungszentrums erfolgte im Jahr 2016, als im Zuge der gesamtheitlichen Betrachtung des Portfolios der staatlichen Liegenschaften und mit Blick auf die Realisierung von Einsparpotenzialen die Realisierbarkeit eines zentral gelegenen Verwaltungsgebäudes in Vaduz auf landeseigenem Boden geprüft wurde. Mehrere kundenorientierte Amts- und Dienststellen sollten unter einem gemeinsamen Dach zusammengefasst werden. Seit dieser Zeit wurde das Neubauprojekt konsequent weiterverfolgt, so dass im ersten Quartal 2024 der Umzug der betroffenen Amts- und Stabsstellen in den Neubau geplant ist.

Die planerischen Voraussetzungen und Gegebenheiten haben sich seit Projektbeginn in gewissen Aspekten weiterentwickelt und gewandelt: So haben globale Lieferengpässe und massiv steigende Energiekosten zu einem unerwartet hohen Preisanstieg von Baumaterialien wie Baustahl und Glas geführt. Im Weiteren haben neue Arbeitskonzepte, der Fachkräftemangel und nicht zuletzt die Auswirkungen der Corona-Pandemie die Arbeitswelt in den letzten Jahren merklich verändert. Arbeiten ist wesentlich mobiler, digitaler und dynamischer geworden, als dies bei der Verabschiedung des ersten Bericht und Antrags zum Dienstleistungszentrum im Jahr 2016 der Fall war. Auf die dadurch veränderte Arbeitswelt hat ein modernes und für Mitarbeitende und Bürgerinnen und Bürger attraktives Unternehmen wie die Landesverwaltung selbst in einem bereits laufenden Bauprojekt

zu reagieren, um eine optimale und den zukünftigen Anforderungen gerecht werdende Lösung zu realisieren. Dazu gehört auch die Berücksichtigung des Mobilitätsverhaltens, welches sich unter anderem durch die Energiewende stark verändert. Im Rahmen des betrieblichen Mobilitätsmanagements soll darauf mit deutlich mehr Fahrradabstellplätzen und mit Elektroladestationen für Fahrräder und Autos reagiert werden.

Das Neubauprojekt beinhaltet in der aktuellen Planungs- und Ausführungsphase und aufgrund der äusseren Umstände nach wie vor Unschärfen und Unsicherheiten. Die Regierung erachtet es daher als notwendig, den Hohen Landtag frühzeitig über allfällige Kostenfolgen des Projekts zu informieren. Bei dem im Bericht und Antrag der Regierung beantragten Ergänzungs- und Nachtragskredit handelt es sich um eine vorsorgliche Massnahme, um einer allfälligen Kreditüberschreitung am Ende des Projekts vorzubeugen.

### **3. SCHWERPUNKTE DER VORLAGE**

Der vom Landtag genehmigte Verpflichtungs- bzw. Ergänzungskredit beläuft sich auf gesamthaft CHF 42'800'000. Die Investitionskosten (Preisbasis April 2016) werden gemäss dem Finanzbeschluss vom 8. Juni 2016 dem Baukostenindex angepasst und belaufen sich aktuell auf rund CHF 47.1 Millionen.<sup>5</sup> Der genehmigte Kredit beinhaltet eine Bauherrenreserve in der Höhe von CHF 1'480'000 (indexiert CHF 1'665'000), was rund 3.5% des Verpflichtungskredits entspricht. Die Bauherrenreserve dient dazu, auf während der Planungs- und Ausführungsphase auftretende und nicht vorhersehbare Preisentwicklungen und Projektanpassungen, wie nachfolgend beschreiben, reagieren zu können. Über die Freigabe budgetärer

---

<sup>5</sup> Provisorische Baupreisindexierung mit Indexstand Oktober 2022 und Buchungsstand Mitte Januar 2023.

Mittel aus der Bauherrenreserve entscheidet die Regierung im Rahmen des Verpflichtungskredits.

### 3.1 Spezialtiefbau der Baugrube

Im Zeitraum von Oktober 2020 bis April 2021 erfolgten die Spezialtiefbauarbeiten für die Baugrube des Dienstleistungszentrums. Die Erstellung eines zweiten Untergeschosses im Grundwasser unter schlechten Baugrundverhältnissen erforderte zusätzliche Baumassnahmen zur Sicherung der Baugrube und der Nachbarbauten. Das Rammen der von 15 Meter auf 22 Meter verlängerten Spundwandelemente in den Baugrund mitten in Vaduz bedurfte gesonderter Schallschutzmassnahmen. Mittels intensiver Vermessungsarbeiten war das Setzungsverhalten im Bereich der Gebäudeumgebung, so auch am Strassenkörper des überwölbten Giessenkanals, zu überwachen. Die Regierung hat zur Finanzierung der Mehrkosten der Baugrube im Sommer 2020 den Betrag von CHF 585'000 aus der Bauherrenreserve freigegeben.

#### Zusatzmassnahmen des Spezialtiefbaus der Baugrube (realisiert)

	Basiskosten (Offertpreise)	Mehrkosten (Zusatzmassnahmen)	Total (Basiskosten plus Mehrkosten)
Verlängerung der Spundwände von 15 Meter auf 22 Meter	CHF 2'700'000	CHF 465'000	CHF 3'165'000
Schallschutzmassnahmen zum Einbau der Spundwände	CHF 0	CHF 100'000	CHF 100'000
Mess- und Kleinarbeiten	CHF 80'000	CHF 20'000	CHF 100'000
<b>Total</b>	<b>CHF 2'780'000</b>	<b>CHF 585'000</b>	<b>CHF 3'365'000</b>

### 3.2 Ausserordentliche Baupreisänderung

Vom April 2021 bis Juni 2022 wurden die Stahlbetonarbeiten des Baumeisters durchgeführt. Vom Oktober 2022 bis März 2023 werden Arbeiten an der Gebäudefassade vollzogen. Bewehrungsstahl der Baumeisterarbeiten und Fassadengläser des Fassadenbauers sind von der aktuell ausserordentlichen Baupreisänderung betroffen.

Die Entwicklung von Baupreisen ergibt sich aus mehreren Faktoren, die entweder zu Mehr- oder zu Minderkosten führen. Um Baupreisänderungen bei mehrjährigen Bauprojekten des Staates zu berücksichtigen, sind Verpflichtungskredite teuerungsberechtigt. Der Baupreisindex<sup>6</sup> bildet die Basis für die degressive wie progressive Anpassung von Investitionskosten. In Zeiten stabiler Wirtschaftslage bewegt sich der Baupreisindex jährlich unterhalb eines Prozentbereichs.

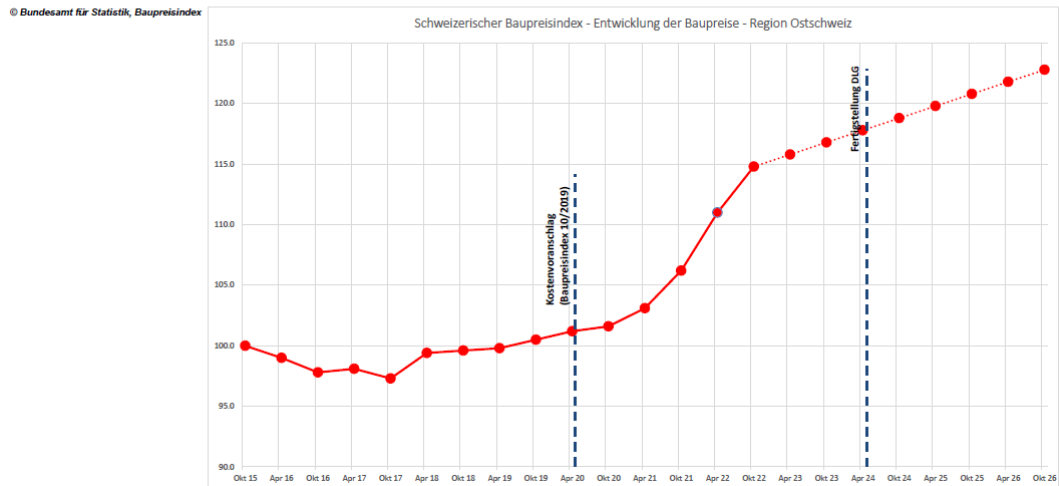
Von April 2020, dem Zeitpunkt der Erstellung des Kostenvoranschlags des Projekts, bis März 2024, dem geplanten Bezugstermin, wird sich der Baupreisindex voraussichtlich 17 Punkte von 101 Punkten auf 118 Punkte erhöhen (Basis Oktober 2015 = 100 Punkte). Es fällt auf, dass der Zeitraum von Oktober 2020 bis Oktober 2022 von einem gegenüber früheren Jahren sehr hohen Anstieg des Baupreisindex gekennzeichnet ist. Die Entwicklung der Baukosten hat sich durch Lieferengpässe in Folge der COVID-19-Pandemie und des Kriegs in der Ukraine weiter verschärft.

---

<sup>6</sup> Der Baupreisindex wird halbjährlich berechnet. Seine Hauptanwendungen bestehen in der Anpassung von Budgets oder Kostenvoranschlägen an die Preisentwicklung des Marktes. Um eine vertraglich vereinbarte Teuerung zu berechnen, wird die Verwendung von Baukostenindizes empfohlen. (Quelle: [www.bfs.admin.ch](http://www.bfs.admin.ch))

Schweizerischer Baupreisindex -  
Entwicklung der Baupreise

Basis Oktober 2015 = 100		Annahme Teuerung pro Jahr im Durchschnitt 2%																										
Indexwerte Region Ostschweiz	Okt 15	Apr 16	Okt 16	Apr 17	Okt 17	Apr 18	Okt 18	Apr 19	Okt 19	Apr 20	Okt 20	Apr 21	Okt 21	Apr 22	Okt 22	Apr 23	Okt 23	Apr 24	Okt 24	Apr 25	Okt 25	Apr 26	Okt 26	Apr 27	Okt 27	Apr 28	Okt 28	
Hochbau	100.0	99.0	97.8	98.1	97.3	99.4	99.6	99.8	100.5	101.2	101.6	103.1	106.2	111.0	114.8	118.9	118.8	117.8	118.8	119.8	120.8	121.8	122.8	123.8	124.8	125.8	126.8	



**Abb. 1:** Schweizerischer Baupreisindex – Entwicklung der Baupreise (Indexwerte Region Ostschweiz) Quelle: Basisdaten des Bundesamts für Statistik, Baupreisindex / Bau-Data AG, Schaan

Besonders in wirtschaftlich schwierigen Zeiten kann der Preis für einzelne Baumaterialien kurzfristig überdurchschnittlich ansteigen, so dass die Kostensteigerung weit über der Entwicklung des Baupreisindex liegt. Dieser Effekt zeigt sich aktuell. Abrupt eintretende Lieferengpässe verringern das Angebot an Waren deutlich, was die Preise massiv steigen lässt. Höhere Energiekosten führen in weiterer Folge zu höheren Herstellungs- und Transportkosten, was in den vergangenen Monaten eine massive Preissteigerung bei Baumaterialien wie Stahl und Glas ergab. Dies führt zu ausserordentlichen Umständen, mit denen der Unternehmer bei der Offertstellung nicht zu rechnen braucht, weil sie nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge nicht vorhersehbar sind, oder mit denen beide Parteien nach gemeinsamer Vorstellung nicht gerechnet haben.

Vom April 2021, dem Zeitpunkt des Beginns der Stahlbetonarbeiten des Baumeisters, bis Juni 2022, dem Zeitpunkt der Rohbauvollendung, hat sich der Materialpreis für Bewehrungsstahl von CHF 920 pro Tonne auf CHF 1'630 pro Tonne

erhöht. Dies entspricht einem Anstieg um 85 Punkte von 115 Punkten auf 200 Punkte (Basis Januar 2018 = 100 Punkte).

Es handelt sich hierbei um eine ausserordentliche Baupreisänderung. Die Mehrkosten, welche aufgrund von ausserordentlichen Baupreisänderungen entstanden sind, gehen zu Lasten der Bauherrenreserve.

Bauunternehmen treffen ausserordentliche Baupreisänderungen besonders hart, da sie die von ihnen kalkulierten Leistungen aufgrund der massiv gestiegenen Materialpreise nicht mehr zum angebotenen Preis durchführen können. Es liegt damit im gegenseitigen Interesse von Auftragnehmer und Auftraggeber, für die Abgeltung ausserordentlicher Baupreisänderung eine Einigung unter Nachweis der effektiven Preissteigerung zu erzielen. Zur Abfederung der ausserordentlichen Baupreisänderung ist wie erwähnt grundsätzlich die Bauherrenreserve vorgesehen. Deswegen hat die Regierung zur Finanzierung der zusätzlichen Kosten durch die ausserordentliche Stahlpreisänderung im Herbst 2022 aus der Bauherrenreserve einen Betrag in der Höhe von CHF 600'000 freigegeben. In Bezug auf die ausserordentliche Glaspreisänderung stehen die Erzielung einer Einigung mit dem beauftragten Unternehmer und die Beschlussfassung über die ausserordentliche Glaspreisänderung in der Höhe von CHF 400'000 noch an.

## Debrunner Acifer Bewehrungen

klöckner &amp; co multi metal distribution

History Debrunner Acifer Bewehrungen - Bruttopreis für Fixlängen (NPK 511.100), Preisindizes, Basis Januar 2018 = 100  
 Historique des prix bruts Debrunner Acifer Armature pour longueurs fixes (CAN 511.100), Indice de prix, base janvier 2018 = 100

	Jan	Feb	Mrz	April	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez
2018	810	835	835	835	835	835	825	865	872	842	825	830
2019	830	810	820	820	820	805	790	780	760	740	720	740
2020	750	765	730	745	735	710	685	690	710	730	750	750
2021	920	920	890	920	935	1120	1160	1195	1165	1135	1135	1155
2022	1155	1180	1480	1680	1680	1630	1450	1300	1280	1345	1235	1120

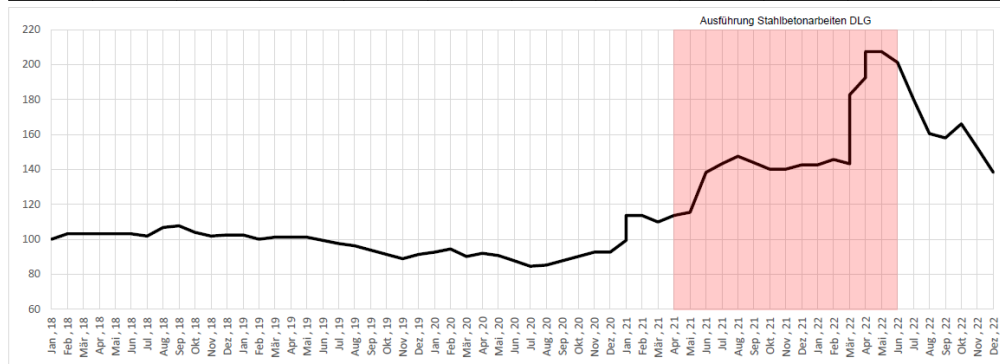


Abb. 2: Preisentwicklung des Bewehrungsstahls.<sup>7</sup> Quelle: Debrunner Acifer Bewehrungen.

Beim Dienstleistungszentrum ergeben sich folgende Mehrkosten, die im Sinne der Richtlinie für Baupreisänderung (RBP)<sup>8</sup> als ausserordentliche Baupreisänderung gelten:

#### Kosten der ausserordentlichen Baupreisänderung (realisiert)

	Basiskosten (Offertpreise)	Mehrkosten (Baupreisänderung)	Total (Basiskosten plus Mehrkosten)
Bewehrungsstahl	CHF 1'560'000	CHF 600'000	CHF 2'160'000
Fasadengläser	CHF 800'000	CHF 400'000	CHF 1'200'000
<b>Total</b>	<b>CHF 2'360'000</b>	<b>CHF 1'000'000</b>	<b>CHF 3'360'000</b>

<sup>7</sup> Grundlage für die Ermittlung der Preisänderung für Bewehrungsstahl bilden die Debrunner Acifer Bewehrungen (nicht die «History unverbindlicher Materialpreis» des Schweizerischen Stahl und Haustechnikhandelsverband, wie in der Richtlinie für Baupreisänderungen (RBP) angegeben).

<sup>8</sup> Richtlinie für Baupreisänderungen (RBP), Berechnung nach dem Schweizerischen Baupreisindex, Version 04, 16.05.2013, publiziert auf <https://www.llv.li/inhalt/12659/amtstellen/baupreisanderung>.

Die Richtlinie kommt bei den vom Land Liechtenstein begleiteten Bauvorhaben zur Anwendung und dient zur Berechnung von teuerungsbedingten Baupreisänderungen für Bauaufträge im Bereich staatlicher Hoch- und Tiefbauten. In Liechtenstein kommt der Baupreisindex der Region Ostschweiz zur Anwendung. (siehe [www.statistikportal.li](http://www.statistikportal.li))

### **3.3 Anpassung des Bauprojekts**

Verändertes Mobilitätsverhalten sowie gestiegene Anforderungen der Nachhaltigkeit und des Gesundheitsmanagements hatten Auswirkungen auf die jüngere Projektentwicklung. Das Angebot an Duschen und Garderoben für Mitarbeitende nach Absolvierung des Arbeitswegs mit dem Fahrrad oder zu Fuss und nach sportlichen Aktivitäten soll verdoppelt werden. Anstelle der bisher 20 lediglich überdachten Fahrradständer sollen im Aussenbereich zusätzlich zu den 20 in Eingangsnähe befindlichen Fahrradständern 60 abschliessbare Fahrradboxen samt Elektrolademöglichkeit installiert werden. In den beiden Tiefgaragengeschossen soll es neu neun Elektroladestationen für Betriebsfahrzeuge und zwei Elektrofahrzeuge für Mitarbeitende und für Kundinnen und Kunden geben. Der nachträgliche Einbau zusätzlicher Elektroladestationen wird zudem vorgesehen. Die Duschen und Garderoben im ersten Untergeschoss, die Fahrradabstellplätze und Fahrradboxen im Erdgeschoss sowie die beiden Elektroladestationen im ersten Untergeschoss sollen auch von anderen Mitarbeitenden der Landesverwaltung, die ihr Büro in Vaduz haben, verwendet werden können.

Mit gezielten baulichen Massnahmen soll gegenüber dem ursprünglichen Wettbewerbsprojekt ein Mehrwert für die Mitarbeitenden sowie eine optimierte Nutzbarkeit des Gebäudes geschaffen werden. Der Neubau verfügt als Ausgleichzone zu den eher kompakten Büroflächen über einen Aufenthaltsbereich mit einer überdachten Aussenterrasse im dritten Obergeschoss. Diese vielseitig nutzbare Geschossfläche stellt als Gegenstück zum erdgeschossigen Kundenbereich die zentrale Begegnungszone für die Mitarbeitenden dar. Eine aufgrund der hinzugekommenen Amtsstellen erweiterte Ausstattung der Teeküche des dritten Obergeschosses ermöglicht eine selbständige Verpflegung der Mitarbeitenden. Im Erdgeschoss soll zusätzlich ein Aussensitzplatz errichtet werden, der Mitarbeitenden sowie Kundinnen und Kunden gleichermaßen zur Verfügung steht.



Zusätzliche Sicherheitsmassnahmen erfordert die auf der Nordost-Ecke des Erdgeschosses gelegene neue 24-h Schaltermzone. In dieser können Dokumente mittels Postfachanlage auch ausserhalb der Öffnungszeiten des Gebäudes ausgetauscht werden, womit die Dienstleistung wesentlich verbessert wird.

#### Massnahmen zur Anpassung des Bauprojekts (noch nicht realisiert)

	<b>Basiskosten (Kostenvoranschlag)</b>	<b>Mehrkosten (Anpassungen Bau)</b>	<b>Total (Basis- kosten plus Mehrkosten)</b>
Mobilitätsmanagement	CHF 154'000	CHF 365'000	CHF 519'000
– <i>Ausbau von zusätzlichen Garderoben und Duschen</i>	<i>CHF 0</i>	<i>CHF 160'000</i>	<i>CHF 160'000</i>
– <i>Fahrradboxen für 60 Fahrräder anstatt nur Unterstand für 20 Fahrräder im Aussenbereich inkl. Bodenplatte</i>	<i>CHF 154'000</i>	<i>CHF 205'000</i>	<i>CHF 359'000</i>
Mehrwert Betrieb / Mitarbeitende	CHF 0	CHF 190'000	CHF 190'000
– <i>gedeckte Aussenterasse im dritten Obergeschoss</i>	<i>CHF 0</i>	<i>CHF 65'000</i>	<i>CHF 65'000</i>
– <i>zusätzliche Ausstattung der Teeküche im dritten Obergeschoss</i>	<i>CHF 0</i>	<i>CHF 80'000</i>	<i>CHF 80'000</i>
– <i>Aussensitzplatz im Erdgeschoss</i>	<i>CHF 0</i>	<i>CHF 45'000</i>	<i>CHF 45'000</i>
Erweiterung Sicherheit	CHF 0	CHF 105'000	CHF 105'000
– <i>24-h Schaltermzone im Erdgeschoss</i>	<i>CHF 0</i>	<i>CHF 15'000</i>	<i>CHF 15'000</i>
– <i>Vereinzelung mit Schiebetüren im Erdgeschoss für Mitarbeitende anstelle von Drehflügeltüren für bessere Bedienbarkeit</i>	<i>CHF 0</i>	<i>CHF 90'000</i>	<i>CHF 90'000</i>
<b>Total</b>	<b>CHF 154'000</b>	<b>CHF 660'000</b>	<b>CHF 814'000</b>

Die von der Regierung beabsichtigten verschiedenen Optimierungen am Bau, z.B. in Bezug auf das veränderte Mobilitätsverhalten, die Nutzbarkeit des Gebäudes, die Sicherheit und die Verbesserung der Dienstleistungen, haben Veränderungen der Kosten zur Folge. Die Umsetzung der Anpassung des Bauprojekts hängt von der Genehmigung des entsprechenden Kredits durch den Landtag ab.

### **3.4 Anpassung des Bürokonzepts**

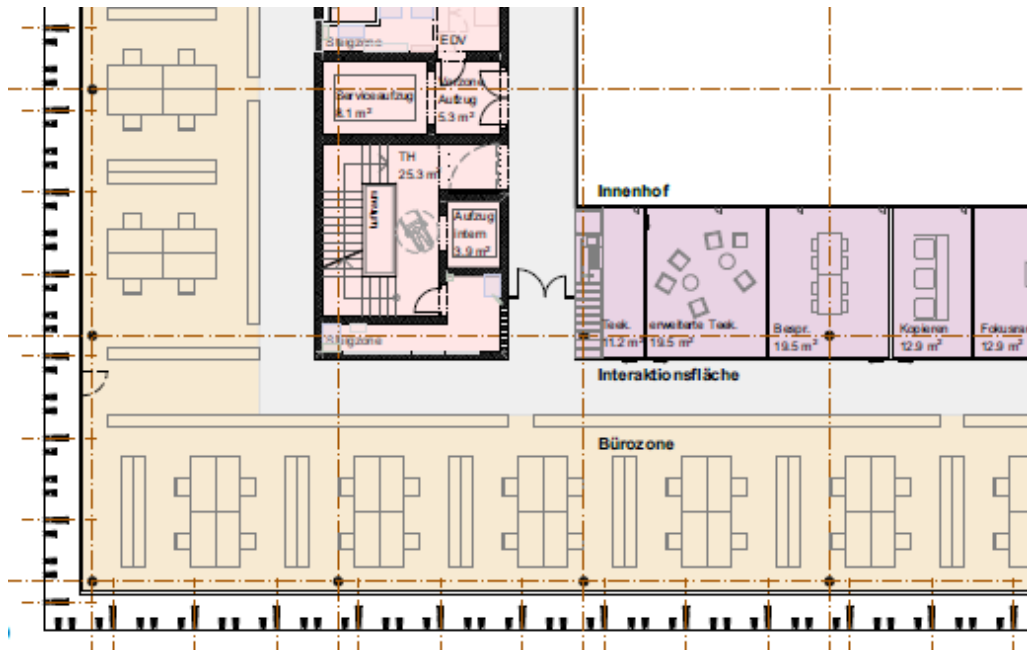
#### **3.4.1 Definition Bürokonzept**

Unter Bürokonzept werden neben der Ausgestaltung der Bürozone der Obergeschosse zusätzlich auch die Ausstattung beziehungsweise die Möblierung der Schalter- und Empfangshalle, der Sitzungszimmer im Erdgeschoss sowie des Aufenthaltsbereichs im dritten Obergeschoss subsumiert. Das Bürokonzept spiegelt integriert alle Flächen im Dienstleistungszentrum, die aktiv genutzt werden. Durch ein einheitliches Bürokonzept wird sichergestellt, dass die funktionalen Erfordernisse der Amtsstellen sowie der Bürgerinnen und Bürger optimal in der Raumgestaltung berücksichtigt werden. Ein Bürokonzept dient der Effizienz einer Organisation und ist ausschlaggebend für die Qualität des Arbeitsplatzes und der Dienstleistungserbringung. Dies steht zum einen in direktem Zusammenhang mit der Leistungsfähigkeit der Mitarbeitenden und wirkt sich zum anderen positiv auf die Attraktivität der Liechtensteinische Landesverwaltung als Arbeitgeberin aus.

#### **3.4.2 Vom Gebäude zum Ort der Leistungserstellung**

Zum Zeitpunkt des Projektstarts 2016 war die Realisierung eines Multispace-Büros geplant, das mit einem klassischen Grossraumbüro gleichzusetzen ist. Die Grundannahme bestand darin, dass unter der Voraussetzung offener Bürostrukturen wie Team-, Gruppen- und Einzelbüro ein effizientes Flächenmanagement umgesetzt werden kann. Die Anordnung eines Grossteils der Arbeitsplätze erfolgte dabei, wie

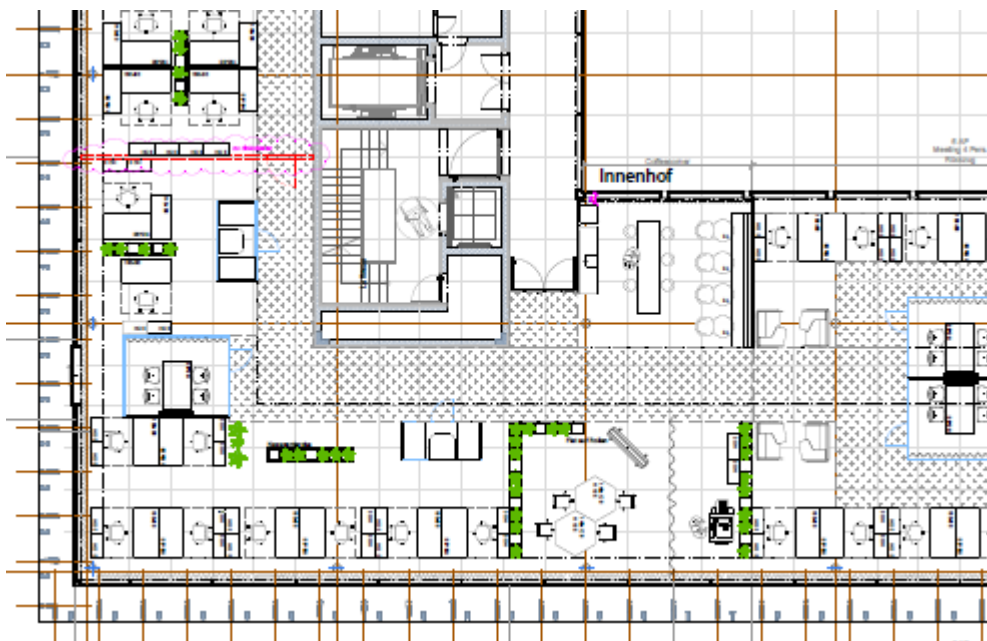
in einem Grossraumbüro üblich, in Gruppen, die akustisch nicht wirksam voneinander getrennt sind.



**Abb. 3:** Ausschnitt des Plans mit Multispace-Büros als Grossraumbüro des ursprünglichen Bauprojekts; Cavegn Architekten

Durch unterschiedliche Bodenbeläge sollten zudem Gehwege und Arbeitsflächen voneinander getrennt werden. Es war vorgesehen, die Arbeitsplätze an geeigneten Bereichen im Grundriss anzuordnen, was die Flexibilität für zukünftige Veränderungen eingeschränkt hätte. Themen wie Akustik und Sichtschutz wurden zwar angedacht, jedoch nicht in der Form berücksichtigt, wie dies gemäss neuesten Erkenntnissen hinsichtlich der Faktoren Gesundheit, Produktivität und Wohlbefinden in einer offenen Bürostruktur umzusetzen ist. Zudem war zum Zeitpunkt des Projektstarts im Jahr 2016, also vor mehr als 6 Jahren, noch nicht absehbar, dass die Digitalisierung der Verwaltung und der Wunsch nach mobilen Arbeitsformen einen derart grossen Einfluss auch auf die neuen Büroraumkonzepte haben würde.

Die aktuelle Planung der Bürofläche basiert auf den Grundpfeilern des so genannten «New Work» Konzepts, das in den letzten Jahren immer mehr in der Arbeitswelt Einzug hält. Themen wie Home-Office, ortsunabhängiges oder hybrides Arbeiten, betriebliches Mobilitätsmanagement, flexible Formen der Zusammenarbeit und die ämterübergreifende Zusammenarbeit in Grossprojekten sowie die Projektarbeit mit Externen haben auch für die Liechtensteinische Landesverwaltung an Bedeutung gewonnen. Das klassische «Büro» wird immer mehr zum Treffpunkt für den physischen Austausch, während die Arbeit zunehmend flexibel und digital erbracht wird. Die Regierung ist der Meinung, dass diesen Veränderungen, welche zum Projektstart nicht in diesem Ausmass berücksichtigt wurden, in einem zukunftsfähigen Bürokonzept Rechnung getragen werden soll. Nur so wird es gelingen, optimale und zukunftsgerichtete Arbeitsbedingungen für ein effizientes Arbeiten zu schaffen und im sich verstärkenden Wettbewerb um Talente und Fachkräfte mittels attraktiver Arbeitsplätze und Arbeitsformen Schritt halten zu können. Es soll aber an dieser Stelle betont werden, dass dadurch nicht weniger Arbeitsplätze angeboten werden, als dies im ursprünglichen Projekt vorgesehen war.



**Abb. 4:** Ausschnitt des Plans mit dem Bürokonzept «New Work» des beabsichtigten Ausführungsprojekts

In der Detailplanung wurde unter Einbezug der Mitarbeitenden und der Arbeitsstellen ein Bürokonzept erarbeitet, das zum einen standardisiert und flexibel genug ist, um mit geringem Aufwand auf künftige Veränderungen reagieren zu können. Zum anderen wird durch das Konzept die Möglichkeit der Individualisierung in den Arbeitsstellen geschaffen, um deren spezifischen Bedürfnissen gerecht werden zu können. Mit diesem Bürokonzept kann die Bürostruktur in den meisten Arbeitsstellen komplett geöffnet und die Raumgliederung in den einzelnen Arbeitsstellen mit beweglichen Elementen umgesetzt werden. Unter Berücksichtigung von Faktoren wie Akustik, Sichtschutz, Raumklima und Beleuchtung kann trotz offener Strukturen ein attraktives Arbeitsumfeld geschaffen werden, in welchem die Mitarbeitenden ihre Arbeit motiviert, effizient und bei guter Gesundheit erledigen können. Durch mobile Ausstattungselemente kann eine grosse Flexibilität erreicht werden, was besonders hervorzuheben ist. Die Mitarbeitenden können sich vollumfänglich ihren Aufgaben widmen und das dort, wo es dafür am sinnvollsten ist. Diese Anpassungsfähigkeit hilft auch, den Anforderungen der unterschiedlichen Jobprofile gerecht zu werden.

Aufgrund der im Jahr 2019 genehmigten Erweiterung des Dienstleistungszentrums gilt es zu berücksichtigen, dass auch den entsprechenden Ausgleichsflächen für den Aufenthaltsbereich der Mitarbeitenden und dem grösseren Verkehrsaufkommen im Erdgeschoss des Gebäudes Rechnung getragen wird. Diese Fläche kann im dritten Obergeschoss eingeplant werden. Dort befindet sich neben einem Aufenthaltsbereich auch Raum für Kollaboration, Begegnungen und Besprechungen. So kann mehr gemeinschaftlich genutzte Kontaktfläche für Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer geschaffen werden. Der ursprünglich im Wettbewerbsprojekt angedachte Aufenthaltsraum im Erdgeschoss kann nun für Schulungen, Konferenzen oder grössere Sitzungen genutzt werden.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass mit dem Projektstart 2016 der Grundstein gelegt wurde, um 2024 an einen modernen und zukunftsgerichteten Ort der Leistungserstellung zu übersiedeln, der optimale Rahmenbedingungen schafft und dennoch flexibel und adaptiv auf zukünftige Entwicklungen angepasst werden kann. Mit dem Dienstleistungszentrum in Zusammenhang mit dem auf die Liechtensteinische Landesverwaltung angepassten Bürokonzept wird dieses Ziel erreicht.

#### **Massnahmen zur Anpassung des Bürokonzepts (noch nicht realisiert)**

	<b>Basiskosten (Kostenvoranschlag)</b>	<b>Mehrkosten (Bürokonzept)</b>	<b>Total (Basiskosten plus Mehrkosten)</b>
Möblierung	CHF 1'925'000	CHF 170'000	CHF 2'095'000
Regale als Raumteiler zur Abgrenzung der Arbeitsplätze	CHF 0	CHF 375'000	CHF 375'000
Raum in Raum Systeme	CHF 616'000	CHF 110'000	CHF 726'000
Akustikvorhänge als Raumteiler	CHF 0	CHF 170'000	CHF 170'000
Schreinerarbeiten	CHF 0	CHF 45'000	CHF 45'000
<b>Total</b>	<b>CHF 2'541'000</b>	<b>CHF 870'000</b>	<b>CHF 3'411'000</b>

#### **4. KOSTEN**

Die nachstehend dargestellten Kosten setzen sich aus den Projektkosten (A-W) und aus der Bauherrenreserve zusammen. Die aktualisierte Kostenprognose entspricht den indexierten Projektkosten (A-W) von CHF 45'451'000. Die Projektkosten beinhalten sämtliche Basiskosten, die im Kostenvoranschlag des Projekts beinhaltet sind. Die indexierte Bauherrenreserve beträgt CHF 1'665'000. Die Bauherrenreserve beinhaltet die Mehrkosten des Projekts, über welche die Regierung im Rahmen des Verpflichtungskredits im Einzelfall zu entscheiden hat. Die Summe der Projektkosten und der Bauherrenreserve ergibt aktuell den indexierten Verpflichtungskredit von rund CHF 47.1 Mio.

## Kostenzusammenstellung

Projekt <b>Neubau Dienstleistungszentrum Giessen, Vaduz</b>				
Bauherr Land Liechtenstein				
Index CH-Baupreisindex 10/2022				
Grundlage				
RH 21.12.2022				
	Basis Vorprojekt 06.12.2018			
	Verpflichtungs- kredit 1.UG - 2.OG Projekt LGBI. 2016 Nr. 264	Ergänzungs- kredit 2.UG + 3.OG Erweiterung LGBI. 2019 Nr. 157	Gesamtkredit 2.UG - 3.OG Projekt samt Erweiterung	Gesamtkredit 2.UG - 3.OG Projekt samt Erweiterung indexiert 10/22
	CHF	CHF	CHF	CHF
<b>Anlagekosten nach Teilobjekt TO</b>				
A Grundstück	-	-	-	-
B Vorbereitung	850'000	2'220'000	3'070'000	3'377'000
C Konstruktion Gebäude	3'690'000	2'450'000	6'140'000	6'754'000
D Technik Gebäude	4'430'000	1'830'000	6'260'000	6'886'000
E Äussere Wandbekleidung Gebäude	4'360'000	1'430'000	5'790'000	6'369'000
F Bedachung Gebäude	730'000	30'000	760'000	836'000
G Ausbau Gebäude	4'380'000	1'760'000	6'140'000	6'754'000
H Nutzungsspezifische Anlage Gebäude	960'000	330'000	1'290'000	1'419'000
I Umgebung Gebäude	1'000'000	-	1'000'000	1'100'000
J Ausstattung Gebäude	1'400'000	910'000	2'310'000	2'541'000
V Planungskosten	4'810'000	2'400'000	7'210'000	7'931'000
W Nebenkosten	990'000	360'000	1'350'000	1'484'000
Total inkl. MwSt.	27'600'000	13'720'000	41'320'000	45'451'000
Bauherrenreserve	900'000	580'000	1'480'000	1'665'000
VERPFLICHTUNGSSKREDIT	28'500'000	14'300'000	42'800'000	47'116'000

**Abb. 5:** Kostenzusammenstellung inkl. Indexierung (Quelle: Abb. 11 aus BuA Nr. 43/2019).

Die vorstehend unter Punkt 3 beschriebenen zusätzlichen Aufwendungen für die Erstellung der Baugrube, ausserordentliche Baupreisänderungen, Anpassungen des Bauprojekts und Anpassungen des Bürokonzepts sind über die Bauherrenreserve zu finanzieren, soweit sie sich nach Vorliegen der Endabrechnung nicht über die regulären Projektkosten (A-W) abwickeln lassen.

Aktuell hat die Regierung CHF 585'000 für Mehraufwendungen zur Erstellung der Baugrube und CHF 600'000 für die ausserordentliche Baupreisänderung von Bewehrungsstahl aus Mitteln der Bauherrenreserve freigegeben. Im Weiteren ist mit der Freigabe von Finanzmitteln für die Lieferung von Fassadengläser in der Höhe von CHF 400'000 seitens der Regierung zu rechnen. Damit stehen von der indexierten Bauherrenreserve in der Höhe von CHF 1'665'000 noch CHF 80'000 zur

Verfügung. Es ergibt sich somit für die beabsichtigte Anpassung des Bauprojekts und des Bürokonzepts folgender zusätzliche Finanzbedarf aus der Bauherrenreserve:

**Zusätzlicher Finanzbedarf aus der Bauherrenreserve (Ergänzungskredit)**

Anpassung des Bauprojekts	CHF 660'000
Anpassung des Bürokonzepts	CHF 870'000
Zwischentotal der erforderlichen Bauherrenreserve	CHF 1'530'000
abzüglich bestehender Bauherrenreserve indexiert 10/2022	CHF -80'000
<b>Total</b>	<b>CHF 1'450'000</b>

Es ist darauf hinzuweisen, dass das Gesamtbudget bzw. die Bauherrenreserve ohne die notwendigen Anpassungen in der Baugrube und die ausserordentlichen Baupreisänderungen für Bewehrungsstahl und Fassadengläser auch für die genannten Optimierungen im Projekt ausgereicht hätte.

Aufgrund des erörterten zusätzlichen Finanzbedarfs in der Höhe von CHF 1'450'000 erachtet die Regierung aber eine Anpassung des Budgets des laufenden Jahres 2023 als vorkehrende Massnahme für angezeigt. Für das Jahr 2023 sind auf dem Konto 090.503.00 (Dienstleistungszentrum Giessen Vaduz) CHF 15'900'000 für Investitionsmassnahmen des Gebäudes budgetiert. Aufgrund des zur Genehmigung beantragten Ergänzungskredits wird ein Nachtragskredit für das Jahr 2023 in der Höhe von CHF 580'000 beantragt. Für das Jahr 2023 sind auf dem Konto 020.311.00 (Nicht aktivierbare Sachgüter) CHF 1'700'000 für die Möblierung des Gebäudes budgetiert. Aufgrund des zur Genehmigung beantragten Ergänzungskredits wird ein Nachtragskredit für das Jahr 2023 in der Höhe von CHF 870'000 beantragt.

Die Beantragung eines Ergänzungs- und Nachtragskredits zum heutigen Zeitpunkt ist eine vorsorgliche Massnahme, um einer allfälligen Kreditüberschreitung am Ende des Projekts vorzubeugen. Der Regierung ist es wichtig festzuhalten, dass sie bis zum heutigen Zeitpunkt keine Entscheidungen getroffen hat, die zu einer



Überschreitung des vorgegebenen Kreditrahmens des Projekts führen würden. Sie sieht es vielmehr als ihre Aufgabe an, den Hohen Landtag frühzeitig über die aktuelle Projektentwicklung und Kostensituation zu informieren, um bei nun anstehenden Projektbeschlüssen den erforderlichen Handlungsspielraum für eine optimale Projektumsetzung innerhalb des Kosten- und Terminrahmens zu haben. Im Falle einer Ablehnung des vorliegenden Antrags seitens des Hohen Landtags wird auf Anpassungen des Bauprojekts (siehe Kapitel 3.3) und des Bürokonzepts (siehe Kapitel 3.4) verzichtet.

## **5. TERMINE**

Die Bau- und Planungsarbeiten verlaufen termingerecht. Unabhängig vom Entscheid des Landtags über den beantragten Ergänzungs- und Nachtragskredits kann der für März 2024 geplante Fertigstellungs- und Bezugstermin aus heutiger Sicht eingehalten werden.

## **6. AUSWIRKUNGEN AUF VERWALTUNGSTÄTIGKEIT, RESSOURCENEINSATZ UND NACHHALTIGE ENTWICKLUNG**

Der von der Regierung beantragte Ergänzungs- und Nachtragskredit tangiert die bestehenden Kernaufgaben der Verwaltung nicht. Es ergibt sich daraus kein zusätzlicher Ressourceneinsatz.

Drei der insgesamt 17 UNO-Nachhaltigkeitsziele (Sustainable Development Goals, SDGs) sind von den in diesem Bericht und Antrag beschriebenen zusätzlichen Maßnahmen in den Bereichen «Anpassung des Bauprojekts» und «Anpassung des Bürokonzepts» betroffen:

- SDG 11 «Nachhaltige Städte und Gemeinden»
- SDG 12 «Nachhaltige/r Konsum und Produktion»

- SDG 16 «Frieden, Gerechtigkeit und starke Institutionen»

Die vorliegende Regierungsvorlage trägt zu SDG 11 bei, indem das betriebliche Mobilitätsmanagement (Parkraumbewirtschaftung, verstärkte Nutzung von Fahrrädern, Elektroladestationen für E-Fahrzeuge) verbessert wird. Betroffen ist insbesondere das SDG-Unterziel 11.2.

In Bezug auf das SDG 12 führt die vorliegende Regierungsvorlage zu einer effizienten Arbeitsplatznutzung, zu einem geringeren Flächenverbrauch der Mitarbeitenden und damit zu einem schonenden Umgang mit den Ressourcen. Betroffen ist insbesondere das SDG-Unterziel 12.2.

Die vorliegende Regierungsvorlage trägt zu SDG 16 bei, indem durch die Möglichkeiten der neuen Arbeitsformen die Attraktivität und Leistungsfähigkeit der Verwaltung zunimmt. Betroffen ist insbesondere das SDG-Unterziel 16.6.

## **II. ANTRAG DER REGIERUNG**

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen unterbreitet die Regierung dem Landtag den

### **Antrag,**

der Hohe Landtag wolle diesen Bericht und Antrag zur Kenntnis nehmen und dem beiliegenden Finanzbeschluss seine Zustimmung erteilen.

Genehmigen Sie, sehr geehrter Herr Landtagspräsident, sehr geehrte Frauen und Herren Abgeordnete, den Ausdruck der vorzüglichen Hochachtung.

**REGIERUNG DES  
FÜRSTENTUMS LIECHTENSTEIN**

*gez. Dr. Daniel Risch*

**III. REGIERUNGSVORLAGE**

**Finanzbeschluss**

vom ...

**über die Genehmigung eines Ergänzungs- und Nachtragskredits für  
den Neubau eines Dienstleistungszentrums der Liechtensteinischen  
Landesverwaltung in Vaduz**

Der Landtag hat in seiner Sitzung vom ... beschlossen:

**Art. 1**

Für den Neubau eines Dienstleistungszentrums der Liechtensteinischen Landesverwaltung in Vaduz wird ein Ergänzungskredit in der Höhe von 1 450 000 Franken genehmigt.

**Art. 2**

Für das Jahr 2023 wird für das Konto 090.503.00 Dienstleistungszentrum Giessen Vaduz ein Nachtragskredit in der Höhe von 580 000 Franken und für das Konto 020.311.00 Nicht aktivierbare Sachgüter ein Nachtragskredit in der Höhe von 870 000 Franken genehmigt.

**Art. 3**

Der Finanzbeschluss tritt am Tag nach der Kundmachung in Kraft.