



Botschaft 2017-DSJ-131

22. August 2017

des Staatsrats an den Grossen Rat zum Dekretsentwurf über den Erwerb von zwei Stockwerken einer Liegenschaft an der Route d'Englisberg 3 in Granges-Paccot

Hiermit unterbreiten wir Ihnen die Botschaft zum Dekretsentwurf über den Erwerb von zwei Stockwerken einer Liegenschaft an der Route d'Englisberg 3 in Granges-Paccot.

Diese Botschaft ist wie folgt unterteilt:

1. Einleitung	4
2. Ausgangssituation	4
3. Beschreibung der Baustruktur des Gebäudes	5
4. Kosten und Erwerbsart	5
5. Fristen	6
6. Beantragter Verpflichtungskredit	6
7. Nachhaltige Entwicklung	6
8. Fazit	6

1. Einleitung

Der Entwurf des Erwerbs von zwei Stockwerken einer Verwaltungsliegenschaft an der Route d'Englisberg 3 in Granges-Paccot entspricht der aktiven Immobilienpolitik des Staates Freiburg, namentlich der Senkung der Ausgaben für Mieten durch den Erwerb von neuen Flächen. Ausserdem entspricht er damit dem Bedürfnis der Zusammenlegung des zukünftigen Amtes für Justizvollzug und Bewährungshilfe (JVBHA) an einem Standort. Schliesslich ermöglicht er es, eine derzeit verfügbare Gelegenheit auf dem regionalen Immobilienmarkt zu nutzen.

2. Ausgangssituation

Am 7. Oktober 2016 hat der Freiburger Grosse Rat das neue Gesetz über den Straf- und Massnahmenvollzug (SMVG) verabschiedet.

Das SMVG, dessen Inkrafttreten auf den 1. Januar 2018 festgelegt ist, wird eine grosse Auswirkung auf die aktuelle Freiburger Strafvollzugslandschaft haben. Die Abteilung Straf- und Massnahmenvollzug des jetzigen Amtes für Straf- und Mass-

nahmenvollzug und Gefängnisse (ASMVG) wird sich mit dem jetzigen Amt für Bewährungshilfe (BHA) zusammenschliessen und das neue Amt für Justizvollzug und Bewährungshilfe (JVBHA) bilden. Die Abteilung Gefängnisse (Zentralgefängnis) des ASMVG wird mit den Anstalten von Bellechasse zu einer autonomen Einheit zusammengeführt. Damit dieses grosse Fusionsprojekt auch wirklich all seine Effekte und Synergien entfalten kann, ist es im Hinblick auf den Stichtag 1. Januar 2018 unerlässlich, Gemeinden, die bereit sind, das künftige JVBHA unterzubringen, zu finden.

Seit Beginn des Jahres 2017 steht das ASMVG vermehrt mit dem Hochbauamt (HBA) in Kontakt, um die verfügbaren Flächen, die den Bedürfnissen des zukünftigen JVBHA entsprechen, zu prüfen. Ein Besuch vor Ort fand namentlich auf der Baustelle «Les Portes de Fribourg in Granges-Paccot, Gebäude King Jouet» statt. Nach Analyse dieser Flächen (auf zwei Stockwerken) und der Entwicklung eines Entwurfs (siehe Pläne im Anhang) geht hervor, dass die betreffenden Räumlichkeiten die Erwartungen der Direktion des zukünftigen JVBHA gerecht werden. Neben einer modernen Bauweise besitzen die Räumlichkeiten einen hervorragenden Standort. Sie verfügen über

direkten Zugang zu den Autobahnzufahrten in Richtung Lausanne und Bern (was nicht unwichtig ist, wenn man die sehr häufigen Reisen der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in die verschiedenen Straf- und Massnahmenanstalten bedenkt), eine regelmässig bediente Bushaltestelle in der Nähe des Gebäudes, zahlreiche Aussen- und Innenparkplätze, einen vereinfachten Zugang zu den Anstalten von Belchasse und mehrere institutionelle Partner (Amt für Bevölkerung und Migration, Kantonspolizei) in der Umgebung.

Momentan befindet sich das ASMVG an der Rue du Simplon 13 in Freiburg (431 m² für 25 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter). Das BHA befindet sich an der Route des Arsenaux 9 in Freiburg (561 m² für 15 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter).

Aus diesen Gründen möchte der Staatsrat diese Gelegenheit, die es erlaubt, die aktuellen Strukturen des ASMVG und des BHA an einem Standort zusammenzulegen, nutzen.

3. Beschreibung der Baustruktur des Gebäudes

Rohbau 1

Der Rohbau besteht aus Massivbauteilen, einem Fundament durch Eisenbetonsohle sowie Stahlbetonaussenwänden. In statischer Hinsicht sind alle Stockwerke durch Stahlbetonpfeiler verbunden, was es ermöglicht, dass die grösstmögliche Fläche freigegeben wird und so problemlos angepasst werden kann. Die Massivdecken werden ebenfalls aus Beton hergestellt.

Die gemeinsamen Räumlichkeiten im Untergeschoss werden aus Stahlbeton und Sandstein gefertigt.



Rohbau 2

- > Die Fenster bestehen aus Leichtmetall mit einer Dreifachverglasung von 0,6 W/m²K. Sie sind mit elektrischen Aussen Sonnenstoren mit individueller Steuerung ausgestattet.
- > Die Abdichtung der Flachdächer geschieht mit Schichten aus Polymerbitumenbahnen mit einer Isolation von 180 mm (0,029 W/m²K).
- > Die Wärmedämmung der Fassade wird durch Mineralwolle mit den Massen 1 × 160 mm und 1 × 80 mm sichergestellt.
- > Die Fassadenverkleidung besteht aus Aluminiumblech und ist nahezu wartungsfrei.
- > Es ist ein Doppelboden für jedes Stockwerk vorgesehen, der eine grosse Flexibilität bezüglich der Inneneinrichtung ermöglicht.
- > Der Installationsschacht, der alle Stockwerke verbindet, beinhaltet die elektrischen Schwach- und Starkstromanlagen.
- > Das Gebäude ist mit einer Heizanlage mit Erdwärmesonden ausgestattet, die im Sommer auch zur Kühlung eingesetzt werden kann.
- > Eine mechanische Zu- und Abluftanlage ergänzt das System.
- > Zwei Lifte zu 675 kg ermöglichen den direkten Zugang zu jedem Stockwerk.
- > Die Aussenanlagen umfassen die Zugänge zum Gebäude, die Beleuchtung und die Arealbepflanzung.

Das Bauwerk erfüllt alle rechtlichen und technischen Normen, namentlich in Bezug auf Energieeffizienz, Erdbebenfestigkeit, Brandschutz und Zugänglichkeit für Personen mit eingeschränkter Mobilität. Die erworbenen Flächen sind vollständig fertiggestellt und ausgerüstet. Lediglich das neue Mobiliar (etwa 40% wird wiederverwendet) und die Informatikanlagen kommen zum Verkaufspreis dazu. Parkplätze für Besucher werden auf dem Aussenparking in der Nähe des Gebäudes verfügbar sein. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des JVBHA, die ihr privates Fahrzeug verwenden möchten, können gegen Bezahlung die Tiefgarage benutzen.

4. Kosten und Erwerbsart

Nach mehreren Verhandlungen ist der Verkaufspreis auf 5 292 000 Franken festgesetzt worden. Er setzt sich folgendermassen zusammen:

- > 1144 m² für das 4. und 5. Stockwerk zu 4101 Fr. 40/m²
- > 40 m² für das Archiv zu 3000 Fr./m²
- > 16 Parkplätze zu 30 000 Franken pro Platz

Für die komplett eingerichteten Flächen, die sich am Rand einer Hauptverkehrsader befinden, entspricht der Preis dem regionalen Immobilienpreis.

Zu diesem Verkaufspreis kommen die Beträge für das Mobiliar und einige spezifische Ausrüstungen für die Aktivitäten des Amtes zu 274 700 Franken, die Informatikausrüstung, deren Kosten vom Amt für Informatik und Telekommunikation auf 144 200 Franken geschätzt werden (Lichtwellenleiter 45 000 Franken, interne Verkabelungsinfrastruktur 65 000 Franken, aktives Material 34 200 Franken), das Videoüberwachungssystem mit Kameras zu 19 100 Franken und den Umzug zu 40 000 Franken hinzu.

Die Gesamtkosten des Vorhabens betragen somit 5 770 000 Franken.

Die vorgesehene Erwerbsform ist das Stockwerkeigentum (StWE). Ein Reglement zu den Rechten und Aufgaben jedes Eigentümers und eine Vereinbarung zur Heizanlage müssen noch ausgearbeitet werden.

Der Erwerb dieser Räumlichkeiten ermöglicht es, die jährlichen Mietbeträge, die 211 872 Franken ohne Nebenkosten betragen, einzusparen. Diese Situation ist nicht ideal, denn im Falle der Ablehnung des vorliegenden Entwurfs müssen neue Flächen gemietet werden, um den Bedürfnissen der Verwaltungseinheiten gerecht zu werden.

5. Fristen

Wie oben erwähnt, haben die Bauarbeiten bereits begonnen und im Falle der Annahme des Kredits durch den Grossen Rat diesen Herbst könnten in Folge die Inneneinrichtungsarbeiten beginnen und so die Räumlichkeiten ab Frühling 2018 zur Verfügung stehen. Gemäss Vereinbarung mit dem Immobilienunternehmen wird die Zahlung des Verkaufspreises erst nach Inbesitznahme des Immobiliengutes getätigt. Im Falle einer Ablehnung des Grossen Rats müsste vom Staat ein Betrag von 55 000 Franken als Entschädigung für die tatsächlichen Kosten des Verkäufers gezahlt werden.

6. Beantragter Verpflichtungskredit

Der Verpflichtungskredit für den Erwerb von zwei Stockwerken einer Liegenschaft an der Route d'Englisberg 3 in Granges-Paccot, einschliesslich des Mobiliars, der spezifischen Ausrüstungen und der Informatikausrüstung, der Videoüberwachung und des Umzugs, beträgt 5 770 000 Franken.

Finanzreferendum

Der Verpflichtungskredit übersteigt den Betrag nach Artikel 45 der Verfassung nicht (1% der Gesamtausgaben der letzten vom Staat genehmigten Staatsrechnung) und unterliegt somit nicht dem obligatorischen Finanzreferendum. Er übersteigt auch nicht den Betrag nach Artikel 46 der Verfassung (¼% der Ausgaben der letzten Staatsrechnung) und unterliegt folglich nicht dem fakultativen Finanzreferendum.

Schliesslich wird der Dekretsentwurf wegen der Höhe des Betrages der Ausgabe nach Artikel 141 Abs. 2 Bst. a des Gesetzes vom 6. September 2006 über den Grossen Rat mit qualifiziertem Mehr der Mitglieder des Grossen Rates angenommen werden müssen.

Der vorliegende Entwurf hat keinen Einfluss auf die Aufgabenteilung zwischen Staat und Gemeinden und bereitet keine Probleme bezüglich der Vereinbarkeit mit EU-Recht.

7. Nachhaltige Entwicklung

Der Entwurf folgt den Zielen einer nachhaltigen Entwicklung.

Unter wirtschaftlichem Blickwinkel stellt der Kauf der bereits fertiggestellten Räumlichkeiten einen bedeutenden Gewinn dar, da die gemeinsamen Ausrüstungen im Gebäude bereits eingerichtet sind. Ausserdem ist diese Lösung funktional interessant, da die zwei Ämter die Räumlichkeiten schnell beziehen könnten.

Die Benutzer des Gebäudes profitieren ebenfalls von einem angemessenen Arbeitsumfeld, sind gut an das Verkehrsnetz angeschlossen (Anschluss an das Stadtbusnetz, Nähe zur Bahnhaltestelle Poya und sogar zum Bahnhof Freiburg, Nähe zur Autobahn) und sind in der Umgebung von anderen institutionellen Partnern wie der Kantonspolizei.

Schliesslich ist der geplante Kauf ebenfalls aus einem ökologischen Blickwinkel interessant: das Gebäude verfügt über eine Wärmedämmung und ist mit Erdwärmesonden ausgerüstet.

8. Fazit

Der Erwerb dieser zwei Stockwerke einer Liegenschaft an der Route d'Englisberg 3 in Granges-Paccot folgt den Zielen der Immobilienpolitik des Staates. Er ermöglicht die Unterbringung des JVBHA. Die frei werdenden Flächen ermöglichen so die Einsparung der aktuellen Mieten. Die Ausgaben werden gemäss der Zweckmässigkeit des vorgeschlagenen Objekts beurteilt.

Aus diesen Gründen empfiehlt der Staatsrat Ihnen, den vorliegenden Dekretsentwurf anzunehmen.

Beilage

—

Pläne