

**BOTSCHAFT 2018-DAEC-83  
des Staatsrats an den Grossen Rat  
zum Dekretsentwurf über einen  
Verpflichtungskredit für den Erwerb der  
Boschung-Gebäude in Granges-Paccot**

26. Juni 2018

Wir legen Ihnen hiermit die Botschaft zum Dekretsentwurf vor, der den Erwerb der Liegenschaft Artikel 413 des Grundbuchs von Granges-Paccot mit den Boschung-Gebäuden und einen Studienkredit für die Aufwertung des Areals zum Gegenstand hat.

Diese Botschaft ist wie folgt gegliedert:

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Beschreibung des Objekts</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Studie zum Potenzial des Areals</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Schätzung der Kommission für Grundstückerwerb und eines unabhängigen Experten</b>	<b>8</b>
<b>5</b>	<b>Wert auf der Grundlage einer theoretischen Überbauung, die das Potenzial des Standorts voll ausschöpft</b>	<b>8</b>
<b>6</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>8</b>
<b>7</b>	<b>Studienkredit</b>	<b>8</b>
<b>8</b>	<b>Beantragter Verpflichtungskredit</b>	<b>9</b>
<b>9</b>	<b>Nachhaltige Entwicklung</b>	<b>9</b>
<b>10</b>	<b>Finanzreferendum</b>	<b>9</b>
<b>11</b>	<b>Schlussfolgerung</b>	<b>9</b>



## 1 EINLEITUNG

Durch die Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion (RUBD) und das Hochbauamt (HBA) entwickelt der Staat Freiburg derzeit eine Strategie der Immobilienpolitik. Im Moment werden die Bedürfnisse der verschiedenen betroffenen Direktionen im Rahmen der Ausarbeitung einer Immobilienstrategie, die der Staat für die Bedürfnisse der Kantonsverwaltung bis Sommer 2019 festlegen will, genauer analysiert, mit dem Ziel, die Wirtschaftlichkeit und Wirksamkeit zu erhöhen und mit zielgerichteten Investitionen die Mietausgaben des Staats zu senken. Auch wenn das Resultat dieser detaillierten Abklärungen und die daraus folgende Planung für die künftigen Standorte der betroffenen staatlichen Dienststellen noch nicht vorliegen, muss die Gelegenheit, die sich mit dem Angebot zum Verkauf der Boschung-Gebäude an der Route de Englisberg 21 in Granges-Paccot bietet, aus Sicht des Staatsrats genutzt werden, weil der Erwerb dieser Liegenschaft im Sinne der allgemeinen Ausrichtung der Strategie ist. Entsprechend muss rasch gehandelt werden. Das heisst, dass die Detailplanung und die Betriebskosten nicht in der vorliegenden Botschaft behandelt, sondern Teil der Botschaft zum Baukreditgesuch sein werden, in der dem Stand der Arbeiten für die Immobilienstrategie und die Reorganisation des Hochbauamts – namentlich in Bezug auf die Immobilienbewirtschaftung für den Staat – Rechnung getragen werden wird.

Die Sicherheits- und Justizdirektion (SJD) und die Kommandodienste der Kantonspolizei liessen wissen, dass sie den Umzug der Kriminalpolizei wünschen, um die physische Distanz zum neuen Polizeigebäude MAD3 in Granges-Paccot zu verringern und so Synergien mit den dort untergebrachten Einheiten der Kantonspolizei zu schaffen sowie die interne Funktionsweise der Polizei zu verbessern. Das HBA hielt deshalb in diesem Sektor Umschau nach Grundstücken und Gebäuden und brachte dabei in Erfahrung, dass das Unternehmen Boschung Mecatronic AG ihre Gebäude verkaufen wollte. Diese Gebäude auf Artikel 413 des Grundbuchs von Granges-Paccot (GB) befinden sich in der Nähe des MAD3 und stellen für den Staat eine einmalige Gelegenheit dar, erfüllen sie doch alle Vorgaben der Kriminalpolizei. Dank ihrer geografischen Lage können die Polizeikräfte an einem Standort, der ideal am Rand der Agglomeration und in unmittelbarer Nähe

zur zentralen Strassenachse des Kantons gelegen ist, zusammengelegt werden. Die finanziellen Bedingungen sind unter Berücksichtigung der Lage und der nötigen Um- und Ausbauarbeiten ebenfalls günstig. So trafen sich der Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektor und der Finanzdirektor mehrere Male mit Herrn Boschung, Direktor des gleichnamigen Unternehmens. Parallel dazu beauftragte das HBA das Büro Deillon Delley Architectes SA in Bulle, welches das MAD3-Projekt verwirklicht hat, mit einer Machbarkeitsstudie. Aus dieser Studie geht hervor, dass die Parzelle über ein interessantes Potenzial verfügt. Die Studie schlägt den Rückbau des kleineren der beiden bestehenden Gebäude, um Platz für ein neues Gebäude zu machen, und die Renovierung des Hauptgebäudes vor. Die Studie enthält zudem eine Kostenschätzung für die Verwirklichung eines Gebäudes, das den Bedürfnissen der Kriminalpolizei und anderen staatlichen Dienststellen entspricht, wodurch das Potenzial der Parzelle auf interessante Weise ausgeschöpft würde. Damit würde sich die Investition schnell auszahlen.

Eine zweite Studie, die vom Büro Fischer Montavon + Associés Architectes Urbanistes SA in Yverdon-les-Bains verwirklicht wurde, kommt zum Schluss, dass die Räumlichkeiten, in der sich zurzeit die Kriminalpolizei befindet und die nach dem Umzug der Kriminalpolizei frei würden, mit geringfügigen Umbauarbeiten eine der Direktionen des Staatsrats aufnehmen könnten.

## **2 BESCHREIBUNG DES OBJEKTS**

Die beiden Gebäude der Boschung Mecatronic AG befinden sich auf der 4676 m<sup>2</sup> grossen Parzelle 413 GB Granges-Paccot.

Das Hauptgebäude hat einen Grundriss von 19 m x 34 m und 5 Stockwerke (ein Untergeschoss, ein Erdgeschoss und drei obere Geschosse). Es wurde 1991 gebaut. Zu seinen Eigenschaften gehören ein Tragwerk aus Betonplatten und -pfeilern sowie eine Metallfassade. Die Nutzfläche beträgt 2390 m<sup>2</sup>. Es enthält Büros, Werkstätten und Sitzungszimmer. Der Zustand der Struktur ist gut. Die Fassade und die Inneneinrichtungen sind hingegen veraltet und kaum instand gehalten. Die aktuellen Büros könnten provisorisch bis zur Renovierung und Vergrösserung des Hauptgebäudes genutzt werden. Das heisst, der Staat könnte die bestehenden Infrastrukturen nutzen, bis die Arbeiten beginnen, die nötig sind, um das Areal aufzuwerten und den Kaufpreis zu rechtfertigen.

Das Nebengebäude misst 18 m x 12 m auf zwei Stockwerken. Es wurde 1984 in Massivbauweise verwirklicht. Die Nutzfläche beträgt 340 m<sup>2</sup>. Dieses Gebäude soll abgerissen werden, um für eine künftige Erweiterung Platz zu machen.

Derzeit wird das Areal überhaupt nicht genutzt.

## **3 STUDIE ZUM POTENZIAL DES AREALS**

### **3.1 Bau- und Raumplanungsvorschriften**

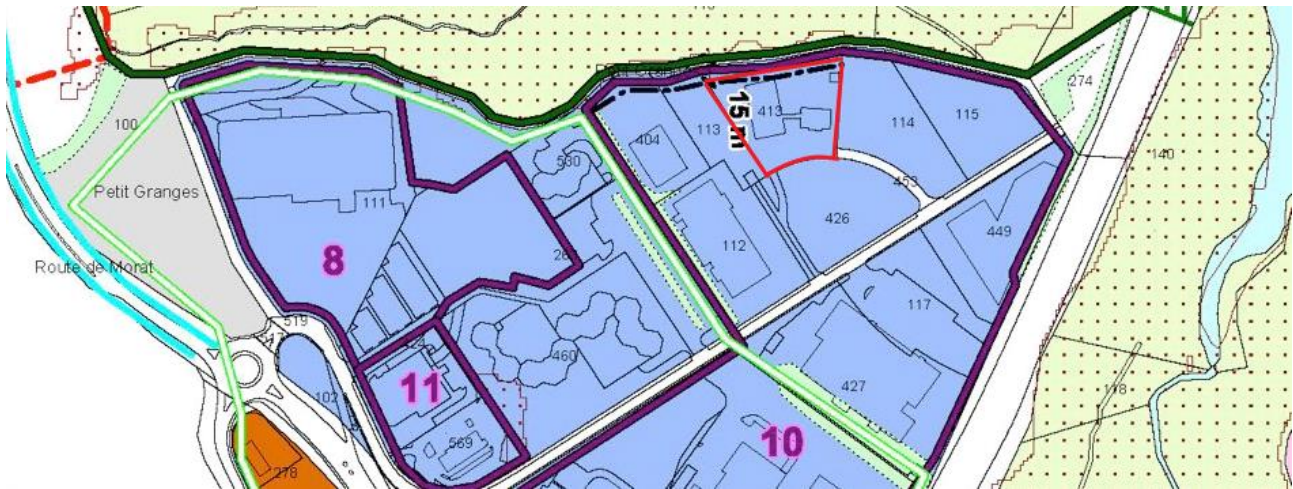
- > Gemeindebaureglement (GBR) vom 25.06.2014
- > Arbeitszone (im GBR, der gegenwärtig in der Vernehmlassung ist, wird diese Parzelle neu als Art. 31 statt Art. 30 geführt; die Vorschriften bleiben jedoch dieselben)
- > Zweckbestimmung: Tätigkeiten des Sekundär- und Tertiärsektors,  
Freizeitaktivitäten und Ausstellungen  
Wohnnutzung nicht zulässig ausser für  
Wachpersonal/Hauswart
- > Baumassenziffer (BMZ): 8 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>
- > Überbauungsziffer (ÜZ): 0,65
- > Grenzabstände: min. halbe Höhe oder 4,00 m

- > Gesamthöhe (H): max. 15,00 m
- > Bauweise: geschlossen
- > Empfindlichkeitsstufe Lärm: IV (Sektor Nr. 10 des ZNP)

### 3.1.1 Dienstbarkeiten

- > Wegrechte (Recht und Last mit Nr. 112, Nr. 113 und Nr. 426)
- > Wegrecht (Recht zugunsten Nr. 404)
- > Durchleitungsrecht elektrische Leitungen gemäss Spezialplan zugunsten Groupe E
- > Verbot bezgl. Betrieb eines Holz- und Baumaterial-Gewerbes (Last aus 1923)

### 3.1.2 Ortsplan (OP)

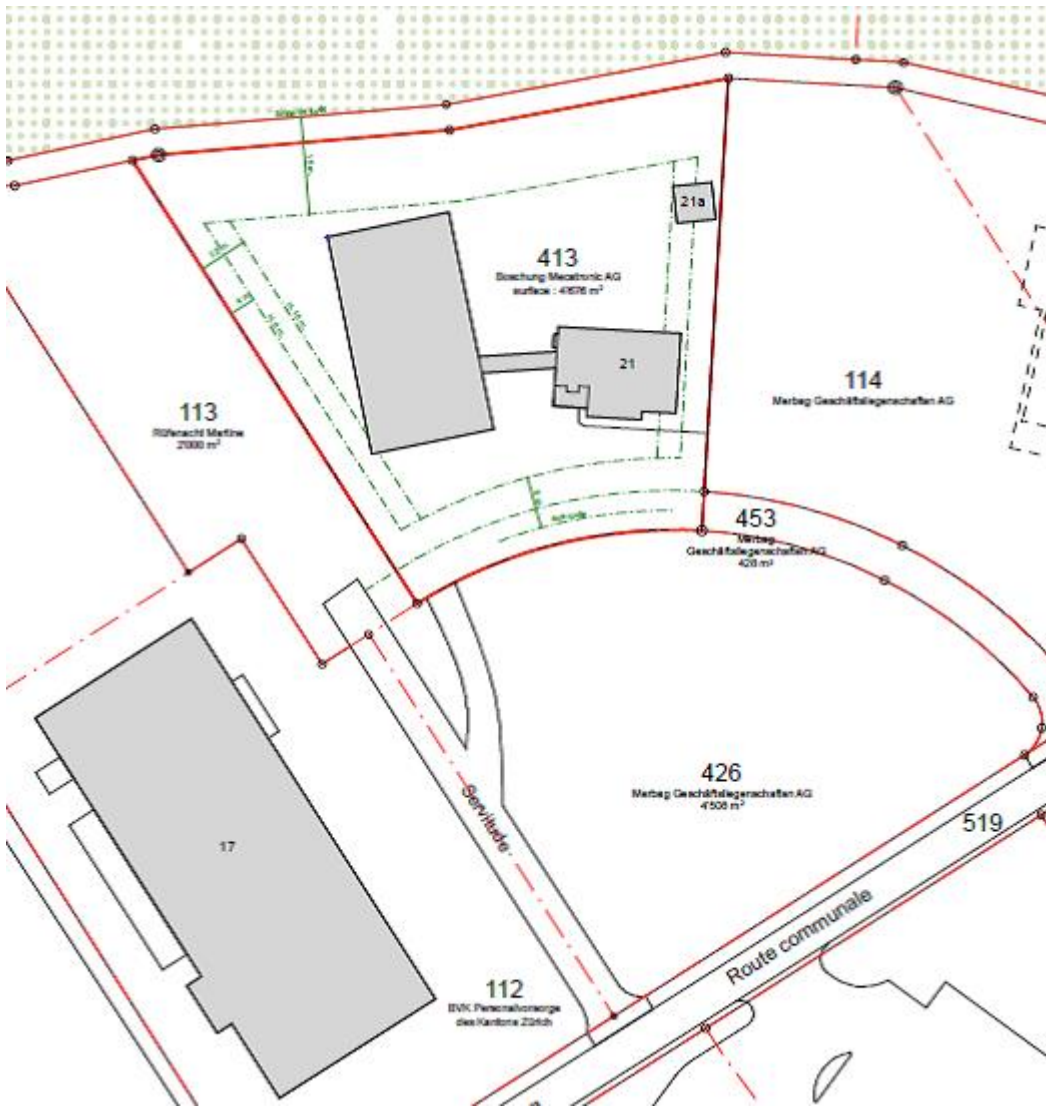


Auszug aus dem Zonennutzungsplan (04.07.2014) – Sektor Nr. 10 sowie Abstand zum Wald



Auszug aus dem Richtplan (25.06.2014) – Strassenstatus





Geometerplan – Massstab 1:1000

## 3.2 Maximalpotenzial

### 3.2.1 Parzelle GB 413

> Anrechenbare Grundstücksfläche (aGSF):	4676 m <sup>2</sup>	
> Überbauungsziffer (ÜZ):	0,65	
> Anrechenbare Gebäudefläche (aGbF):	3039 m <sup>2</sup>	<i>aGSF x ÜZ</i>
> Gesamthöhe (H):	max. 15,00 m	
> Bauvolumen über dem massgebenden Terrain (BVm):	37 408 m <sup>3</sup>	<i>aGSF x H</i>

### 3.2.2 Maximal zulässiges Profil

> Gebäude mit maximal zulässigem Profil gemäss Baugrenze; maximal erlaubte BVm und aGbF auf dieser Parzelle nicht ausgeschöpft		
> Anrechenbare Gebäudefläche (aGbF):	2391 m <sup>2</sup>	
> Gesamthöhe (H):	15,00 m	
> Gebäudevolumen übersteigt massgebendes Terrain (BVm):	35 865 m <sup>3</sup>	<i>aGbF x H</i>

### 3.2.3 Naturgefahren

Die Naturgefahrenkommission hat die Parzelle analysiert und kam zum Schluss, dass sie bebaubar ist, weil die Gefahren als gering einzustufen seien. Es wird jedoch ein Vorprüfungsgesuch nötig sein, um abzuklären, ob eine geologische Studie nötig ist.

### 3.2.4 Wärmepumpen

Wärmepumpen sind in diesem Sektor zulässig.

### 3.2.5 Waldabstand

Die beiden Gebäude befinden sich in der Nähe des Waldes. Nach Einschätzung des Amtes für Wald, Wild und Fischerei kann der Waldabstand für Hochbauten unter Terrain auf 10 m und für Bauten an der Oberfläche (Strassen, Parkplätze usw.) auf 5 m verkürzt werden. Gegebenenfalls wird der Gesuchsteller zugunsten des Waldeigentümers eine Erklärung unterzeichnen müssen, wonach er auf die Geltendmachung von Haftpflichtansprüchen für Schäden verzichtet.



*Detaillierter Perimeter – Instabilitäten*



*Situationsplan und Potenzial – Masstab 1:1000*

#### 4 SCHÄTZUNG DER KOMMISSION FÜR GRUNDSTÜCKERWERB UND EINES UNABHÄNGIGEN EXPERTEN

Die Kommission für Grundstückerwerb kommt in ihrer Schätzung auf folgende Werte:

- > Wert der Liegenschaft nach SIA-Kubikmeterpreis, Substanzwert: 7 793 400 Franken;
- > Ertragswert: Die jährlichen Mieteinnahmen betragen geschätzte 441 360 Franken (2452 m<sup>2</sup> zu je 180 Franken) und für den Kapitalisierungssatz wurde 6 % eingesetzt. Dies ergibt für den Ertragswert 7 356 000 Franken.

Die Verkäuferin hat ihrerseits einen Schätzungsexperten mit der Liegenschaftsschätzung beauftragt und kommt dabei auf folgende Werte:

- > Wert der Liegenschaft nach SIA-Kubikmeterpreis, Substanzwert: 10 987 550 Franken
- > Schätzung gemäss Mietwert: 12 750 000 Franken

#### 5 WERT AUF DER GRUNDLAGE EINER THEORETISCHEN ÜBERBAUUNG, DIE DAS POTENZIAL DES STANDORTS VOLL AUSSCHÖPFT

Der Unterschied zwischen beiden Schätzungen ist beträchtlich. Aus diesem Grund stützte sich das HBA auf eine Schätzung, bei der die Gesamtkosten für ein mit dem MAD3 vergleichbares Projekt auf unbebautem Grundstück herangezogen wurden (rund 29 Millionen Franken, siehe nachstehende Tabelle). Von diesem Betrag wurden die Kosten für den Um- und Ausbau des alten Gebäudes abgezogen (rund 19 Millionen Franken), was für das Grundstück und die bestehenden Gebäude einen Restwert von zirka 10 Millionen Franken ergibt. Dies entspricht dem vorgeschlagenen Marktwert.

#### Kostenschätzung für den Bau eines neuen Standard-Verwaltungsgebäudes

	Quadratmeterpreis, Referenzwerte des Büros Deillon Delley Architectes SA Fr.	Quadratmeterpreis x Bruttovolumen von 28 570 m <sup>3</sup> Fr.
BKP 1	23	657 110
BKP 2	725	20 713 250
BKP 3	58	1 657 060
BKP 4	35	999 950
BKP 5	136	3 885 520
BKP 9	45	1 285 650
<b>Total</b>	<b>1022</b>	<b>29 198 540</b>

#### 6 KAUFPREIS

Nach mehreren Gesprächen zwischen Vertretern des Staatsrats und der Eigentümerin einigten sich die beiden Parteien auf einen Kaufpreis von **9 800 000 Franken**. Der Vertrag wurde am 20. Juni 2018 unter Vorbehalt der Annahme des vorliegend unterbreiteten Dekrets durch den Grossen Rat unterzeichnet.

#### 7 STUDIENKREDIT

Die weiter oben erwähnte Machbarkeitsstudie hat nachgewiesen, dass ein Potenzial für die Aufwertung des Areals besteht. Um ein detailliertes Pflichtenheft ausarbeiten zu können, müssen die genauen Bedürfnisse innerhalb der SJD analysiert werden.



Um die Begleitung des Projekts in einem noch zu definierenden Verfahren (Architekturwettbewerb, Studienauftrag oder Entwicklungs- und Bauwettbewerb) sicherstellen zu können, sind **1 700 000 Franken** nötig. Mit diesem Betrag werden die Machbarkeitsstudien und das Auswahlverfahren (ca. 390 000 Franken), das Vorprojekt (Lösungsmöglichkeiten, Vorprojekt und Kostenschätzung  $\pm 15\%$  - ca. 360 000 Franken), das Bauprojekt (Projekt, Detailstudien, Kostenvoranschlag - ca. 850 000 Franken) und das Baubewilligungsverfahren (ca. 100 000 Franken) finanziert werden können. Die Studien werden bereits in der Planungsphase das Facility Management berücksichtigen müssen. Auf diese Weise werden die Bedürfnisse und benötigten Ressourcen für dieses neue Projekt beziffert werden können.

## **8 BEANTRAGTER VERPFLICHTUNGSKREDIT**

Die Gesamtkosten, zu deren Deckung ein Kredit beantragt wird belaufen sich auf **11 500 000 Franken** und setzen sich wie folgt zusammen:

- > Erwerb des Grundstücks und der Gebäude: 9 800 000 Franken
- > Studienkredit und Erwerbsnebenkosten: 1 700 000 Franken

## **9 NACHHALTIGE ENTWICKLUNG**

Das Projekt folgt den Zielen einer nachhaltigen Entwicklung. Die Aspekte der nachhaltigen Entwicklung werden in den zukünftigen Etappen des Erweiterungs- und Sanierungsprojekts berücksichtigt werden (Standards Minergie-P oder Minergie-P-ECO, Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) oder die Anwendung von SméO, Verwendung von Holz als Baumaterial u.s.w.).

## **10 FINANZREFERENDUM**

Der beantragte Verpflichtungskredit liegt unter dem in Artikel 45 der Kantonsverfassung festgelegten Betrag (1 % der Gesamtausgaben der letzten Staatsrechnung) und untersteht somit nicht dem obligatorischen Finanzreferendum. Er übersteigt hingegen den in Artikel 46 der Kantonsverfassung festgelegten Wert ( $\frac{1}{4}\%$  der Gesamtausgaben der letzten Staatsrechnung). Damit untersteht das Dekret dem fakultativen Finanzreferendum. Es tritt mit der Promulgierung in Kraft. Ferner muss das Dekret aufgrund der Höhe der Kosten und gestützt auf Artikel 141 Abs. 2 des Grossratsgesetzes vom 6. September 2006 nicht bloss von der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen, sondern von der Mehrheit der Mitglieder des Grossen Rates genehmigt werden (qualifiziertes Mehr). Das unterbreitete Dekret hat keinen Einfluss auf die Aufgabenteilung zwischen Staat und Gemeinden und ist nicht von Fragen der Eurokompatibilität betroffen.

## **11 SCHLUSSFOLGERUNG**

Aus den dargelegten Gründen ersuchen wir Sie, den vorliegenden Dekretsentwurf in seiner Gesamtheit gutzuheissen.