



Botschaft 2015-DICS-67

18. Mai 2016

des Staatsrats an den Grossen Rat zum Dekretsentwurf über einen Verpflichtungskredit für den Erwerb des Gebäudes der Schumacher AG in Schmitten und dessen Umbau in ein interinstitutionelles kantonales Lager für Kulturgüter (SIC)

Hiermit unterbreiten wir Ihnen die Botschaft zum Dekretsentwurf über den Erwerb des Gebäudes der Schumacher AG in Schmitten (Industriestrasse 1–3) und dessen Umbau in ein interinstitutionelles kantonales Lager für Kulturgüter (SIC).

Die Botschaft ist wie folgt gegliedert:

1. Einleitung	8
2. Vorstellung des geplanten interinstitutionellen kantonalen Lagers für Kulturgüter (SIC)	9
3. Beschreibung des Gebäudes der Schumacher AG in Schmitten und Machbarkeitsstudie	11
4. Liegenschaftsschätzung und Umbaukosten	12
5. Nachhaltige Entwicklung	13
6. Beantragter Verpflichtungskredit	13
7. Auswirkungen auf die Betriebskosten	14
8. Zeitplan	14
9. Finanzreferendum	14
10. Schlussbemerkung	14

1. Einleitung

Am 25. Juni 2014 verabschiedete der Grosse Rat das Dekret über die Gewährung eines Studienkredits für den Aus- und Umbau der Kantons- und Universitätsbibliothek Freiburg (KUB) mit 80 Ja gegen 5 Nein bei 2 Enthaltungen. Das Projekt umfasst zwei Teile: Erstens die Renovation und Erweiterung des KUB-Hauptgebäudes an der Rue Joseph-Piller 2 und der Rue Saint-Michel 4–6 und zweitens die Bereitstellung eines Aussendepots zur Lagerung der Bücher (30% der Fläche des Projekts). Um diesen zweiten Teil geht es in der vorliegenden Botschaft. Für weitere Informationen zum KUB-Projekt wird auf die Botschaft 2014-DICS-34 vom 8. April 2014 verwiesen.

Der externe Lagerbedarf der KUB-Zentrale für die nächsten 30 Jahre wird auf 5500 m² Nutzfläche (NF)¹ geschätzt (verdichtete Lagerung, 3 m Höhe). Die Reserven der KUB werden Ende 2016 erschöpft sein, daher muss dringend eine Lösung gefunden werden. Da auch die übrigen kulturellen Institutionen des Kantons ungenügende Lagerkapazitäten aufweisen, erklärte sich der Grosse Rat einverstanden, die Studie für das Lager zu erweitern und eine Gesamtlösung auszuarbeiten, wie es der Staatsrat in seiner Botschaft vorgeschlagen hatte, nämlich durch die «Errichtung oder Umnutzung eines dafür bestimmten Gebäudes in mehr oder weniger naher Umgebung, gemeinsame Nutzung einer Infrastruktur mit anderen Institutionen, die einen ähnlichen Bedarf haben (Staatsarchiv, Museum für Kunst und Geschichte, Universität usw.), oder mit

¹ Die angegebenen Flächen (m²) entsprechen der Nutzfläche (NF), sonst wird präzisiert, dass es sich um eine Nettogeschossfläche (NGF) handelt, die neben der NF auch die Verkehrsfläche und Funktionsfläche (technische Anlagen) umfasst.

anderen Bibliotheken auf interkantonaler Ebene» (Botschaft 2014-DICS-34). Diese langfristige Gesamtlösung wird in der vorliegenden Botschaft vorgestellt.

Nach einer allgemeinen Studie mit fünf Varianten und einer gezielten Machbarkeitsstudie beantragt der Staatsrat dem Grossen Rat, das Gebäude der Schumacher AG in Schmitten zu kaufen und in ein interinstitutionelles kantonales Lager für Kulturgüter (SIC) umzubauen. Die Schumacher AG wird ihren Betrieb an diesem Standort weiterführen. Die gemeinsame Nutzung der Liegenschaft ermöglicht verschiedene Kooperationen mit dem SIC. Während der Arbeiten an der KUB-Zentrale, die geräumt wird, können auch Arbeitsplätze des KUB-Personals nach Schmitten verlegt werden (die Benutzerdienste verbleiben jedoch in der Stadt Freiburg).

Im SIC können die (hauptsächlich für die Universität erworbenen) Bücher und Zeitschriften der KUB und die kantonalen Kulturgüter der übrigen Institutionen bestehend aus Druckwerken, Archivalien und unterschiedlichsten Museumsobjekten gemeinsam professionell und wirtschaftlich verwaltet und dauerhaft aufbewahrt werden.

2. Vorstellung des geplanten interinstitutionellen kantonalen Lagers für Kulturgüter (SIC)

Im Rahmen des Studienkredits beauftragte der Staatsrat die Pilotgruppe des KUB-Projekts, die Errichtung eines interinstitutionellen kantonalen Lagers für Kulturgüter (SIC) zu prüfen. Die Gruppe stützte sich dabei auf den Lagerbedarf der KUB und der zehn wichtigsten kulturellen Institutionen für die nächsten 30 Jahre. Mehrere Varianten mit einem Neubau oder der Umnutzung bestehender Gebäude wurden geprüft. Schliesslich wurde die Option gewählt, das Gebäude der Schumacher AG in Schmitten zu kaufen.

2.1. Bedarfsanalyse

Die kulturellen Institutionen Freiburgs sind gesetzlich verpflichtet, das Kulturerbe des Kantons zu erhalten, das sie in öffentlichen Ausstellungen zugänglich machen oder zu einem grossen Teil in den zahlreichen Depots lagern, die über den ganzen Kanton verstreut sind. Die KUB hat ausserdem den gesetzlichen Auftrag, die Bücher der Bibliotheken der Universität zurückzunehmen. Die verfügbaren Flächen und die Bedingungen für die Verwaltung und Aufbewahrung dieser Bestände sind gegenwärtig ungenügend. Daher muss dringend eine Lösung gefunden werden.

Zehn Ämter und kulturelle Institutionen des Kantons wurden in die Abklärungen einbezogen: das Staatsarchiv (StAF), die Kantons- und Universitätsbibliothek (KUB), das Schloss Greyerz, das Museum für Kunst und Geschichte (MAHF), das Naturhistorische Museum (NHMF), das Amt für Archä-

ologie (AAFR), das Hochbauamt (HBA), das Amt für Kulturgüter (KGA), die Universität Freiburg und das Vitromusée in Romont (die anderen regionalen Museen könnten zu einem späteren Zeitpunkt teilweise integriert werden). Analysiert wurde der Bedarf an Lagerflächen, d. h. die gegenwärtig genutzten und die für die nächsten 30 Jahre veranschlagten Flächen in den verschiedenen Bereichen (Museen, Kulturerbe, Archivierung), unter Berücksichtigung der zu beobachtenden Entwicklung auf schweizerischer und internationaler Ebene. Die identifizierten Bedürfnisse wurden anschliessend kategorisiert, quantifiziert und gebündelt. Die Evaluation umfasste auch die Typologie der Räume, die Funktionalitäten und die Lagerungsbedingungen.

Gemäss Studie werden bis 2040 insgesamt 16 500 m² Lagerfläche benötigt (verdichtete Lagerung, 3 m Höhe). Der Bedarf der KUB beträgt 5500 m², wovon der überwiegende Teil der Lagerbestände universitäre Bücher sind. Die übrigen Institutionen benötigen 11 000 m² Lagerraum. Die Hälfte dieser Fläche befindet sich gegenwärtig in Aussendepots an zahlreichen Standorten. Dabei handelt es sich teils um temporäre, teils um gemietete, teils um völlig ungeeignete Räumlichkeiten, die in der Regel keine langfristige Aufbewahrung des Kulturerbes erlauben. Die Aussendepots sind heute schon voll und mehrere Institutionen (z. B. StAF, KGA, AAFR) brauchen dringend mehr Platz. Zusätzlich zum Bedarf der KUB sind weitere 5500 m² für Dokumente in Papierform («SIC papier», d. h. Archivbestände, Bücher, Filme, Fotos usw.) erforderlich. Dazu kommen 5500 m² für Kulturgüter («SIC objets», d. h. Mobiliar, Gemälde, Skulpturen, organische und anorganische Sammlung usw.). Neben den Lagerflächen werden 1200 m² für die Betriebsräumlichkeiten benötigt, davon 400 m² für die KUB (vor allem technische Räume, Werkstätten, Cafeteria, Infrastruktur). Der gesamte Bedarf beläuft sich auf 17 700 m².

Auf funktioneller Ebene hat die Studie gezeigt, dass das Lager ausserhalb der Stadt Freiburg dezentralisiert werden kann, aber einen guten Zugang für die Fachleute gewährleisten muss. Die Öffentlichkeit hat keinen Zutritt (ausser unter Aufsicht einer Fachperson). Gemäss Studie ist eine gemeinsame Lagerung möglich, obwohl unterschiedliche Normen in den Bereichen Konditionierung, Klimatisierung, Sicherheit und Logistik bestehen. Mit einem gemeinsamen Standort können Leistungen zusammengelegt werden, etwa die Räume für den Wareneingang und Versand sowie Konditionierung, Logistik, Sicherheit und Transporte. Es sind daher beträchtliche Einsparungen im Bereich des Managements, der Sicherheit und vor allem der Gewährleistung der Aufbewahrungsqualität zu erwarten. Aufgrund der ersten Bedarfsanalyse wurde eine detaillierte Machbarkeitsstudie durchgeführt (siehe Ziff. 2.3), die die Organisation, die Ausgestaltung und die Bedingungen der gemeinsamen Nutzung des SIC präzisiert. Dank dem SIC können ausserdem die Räume in der Stadt, die gegenwärtig als Lager verwendet

werden, geräumt und insbesondere für Leistungen für die Öffentlichkeit genutzt werden. Das SIC erlaubt auch künftige Einsparungen: So kann bei Neubauten, beispielsweise für das Naturhistorische Museum, auf einen grossen Teil der Lager Räume verzichtet werden.

2.2. Analyse von fünf Varianten für einen Lagerstandort

Parallel zur Bedarfsanalyse prüfte die Arbeitsgruppe fünf Varianten für das SIC:

1. Erweiterung des jetzigen Aussendepots der KUB im Beaugard (Miete oder Kauf).
2. Miete von Räumen im Marly Innovation Center.
3. Errichtung eines Neubaus in der näheren Umgebung von Freiburg.
4. Erweiterung des Bauprojekts der Universität Miséricorde auf dem Gelände des Thierryturms (zusätzliche Untergeschosse im geplanten Gebäude der Rechtswissenschaftlichen Fakultät).
5. Kauf oder Miete mit Vorkaufsrecht des Gebäudes der Schumacher AG in Schmitten.

Ausserdem zeigte eine Besichtigung des Standorts Bluefactory in Freiburg, dass die verfügbaren Untergeschosse nicht geeignet sind oder zu teure Arbeiten erfordern würden, wobei das Resultat immer noch unbefriedigend wäre. Eine interkantonale Variante (Kooperative Speicherbibliothek Schweiz in Büron/LU) hätte lediglich eine Teillösung geboten, die nur als Ergänzung in Frage gekommen wäre (Entfernung, ungenügende Fläche usw.).

Die oben erwähnten fünf Varianten wurden geprüft (mit Besichtigungen vor Ort). Als Kriterien wurden die notwendigen Investitionen, die (allfälligen) Mietkosten und die Betriebskosten (namentlich für eine Aufbewahrung unter geeigneten klimatischen Bedingungen) berücksichtigt. Nach einem Vergleich der verschiedenen Varianten beschloss der Staatsrat am 9. Juli 2015, die Option der Liegenschaft der Schumacher AG in Schmitten eingehender zu prüfen. Er zieht den Erwerb und Umbau eines bestehenden Gebäudes einem Neubau vor, der teurer (schätzungsweise 31 Millionen bzw. 45 Millionen Franken) und überdies erst später verfügbar wäre (nicht vor 2020–21).

Die Schumacher AG, die auf dem Schweizer Markt der Industrie- und Handbuchbinderei sowie der Buchlogistik führend ist, kann in ihrer Logistikabteilung im Untergeschoss Flächen für die erste Etappe des SIC zur Verfügung stellen. Diese Variante bietet dem Staat eine geeignete Infrastruktur mit angemessenen Lager- und Logistikbereichen für das SIC. Sie ist die günstigste, am schnellsten verfügbare und beständige Lösung. Dank ihr kann der Staat langfristig erhebliche Mietkosten einsparen, die er für die gemieteten Depots bezahlt (vor allem die Räumlichkeiten der KUB im Beaugard

und verschiedene Depots anderer Institutionen, total über 460 000 Franken pro Jahr), was seiner Liegenschaftserwerbspolitik entspricht. Ein Teil der Räumlichkeiten wird an die Schumacher AG vermietet, die nicht mehr die ganze Betriebsfläche benötigt und Interesse bekundet hat, ihre Liegenschaft dem Staat zu verkaufen und anschliessend einen Teil davon zu mieten. Das Unternehmen wird seinen Betrieb an diesem Standort weiterführen. Durch die gemeinsame Nutzung des Gebäudes mit dem SIC ergeben sich Möglichkeiten zur Zusammenarbeit in den Bereichen Buchlogistik, Buchbinderei, technische Dienstleistungen sowie Gebäudebewirtschaftung.

2.3. Detailstudie für das SIC und Machbarkeitsstudie für das Gebäude der Schumacher AG

Der Staatsrat beauftragte den Lenkungsausschuss im Juli 2015, zwei Studien zum Gebäude der Schumacher AG durchzuführen. Die erste betraf die Konzeption und Funktionsweise des SIC, die zweite die Machbarkeit des Projekts. Diese sollte eine Evaluation und eine präzisere Schätzung der Umbau- und Umzugskosten, der Übergangskosten während der Bauarbeiten der KUB und der Betriebskosten während der verschiedenen Phasen der Einrichtung des SIC ermöglichen. Gleichzeitig nahm der Staatsrat mit der Schumacher AG Verhandlungen im Hinblick auf den Kauf der Liegenschaft auf.

2.4. Konzeption und Funktionsweise des SIC

In den letzten Jahrzehnten gab es im In- und Ausland mehrere Projekte für ein zentrales Depot. Das SIC sieht die gemeinsame Nutzung der Räumlichkeiten und den Betrieb durch ein gemeinsames Team für alle teilnehmenden Institutionen vor, ohne dass zusätzliche Arbeitsstellen erforderlich sind. Die Institutionen arbeiten auf verschiedenen Ebenen zusammen:

- > Gemeinsamer täglicher Kurierdienst zwischen der KUB bzw. dem StAF und dem SIC per Kleintransporter; nach Bedarf Transporte für andere Institutionen (mit geeignetem Fahrzeug);
- > gemeinsame Räume für den Wareneingang und Versand; Quarantäneraum für die Desinfektion kontaminierter Bestände;
- > gemeinsame Büros, die für alle Arten von Arbeiten und Dienstleistungen ausgerüstet sind: Inventarisierung, Dokumentation, Sortierung, Klassierung, wissenschaftliche Arbeiten;
- > Arbeitsplätze für die Bereiche Reprografie, Digitalisierung und Fotografie im Hinblick auf die elektronische Lieferung von Dokumenten (Zeitschriftenartikel usw.); Werkstatt für die laufenden Unterhaltsarbeiten bei den

- Sammlungen (Instandsetzung, Neukonditionierung usw.) und für die Vorbereitung von Ausstellungen;
- > Magazine für die Aufbewahrung der Sammlungen, unterteilt nach Trägermedium oder Lager-, Verwaltungs- und Sicherheitskriterien: Dokumente auf Papier und Pergament, Abzüge von Fotografien usw.; Pläne, Karten, Plakate, Grafiken, Textilien usw. flach liegend oder gerollt gelagert; verschiedene Objekte auf Paletten, in Kisten oder in Schachteln gelagert (archäologische Ausgrabungen, Tierpräparate, Mineralien, Herbarien usw.); audiovisuelle Medien (Filme, Negative usw.), die geeignete klimatische Verhältnisse erfordern; überdachtes Lager ausserhalb des Gebäudes für Container, Baustellenwagen, Motorboot auf Anhänger, vorübergehend gelagerte Objekte usw.;
- > gemeinsame Materialzentrale für Konditionierungsmaterial, Geräte, Maschinen, Baumaterial, Ausstellungsmaterial usw.;
- > gemeinsamer überwachter Konsultationssaal für die Öffentlichkeit;
- > gemeinsame Informatikinfrastruktur und technische Räumlichkeiten.

Mit der Eröffnung des SIC können die Werke, die gegenwärtig in der KUB-Zentrale (1,4 Million Bücher) und in der KUB-Beauregard (600 000 Bücher) gelagert werden, an einem einzigen Ort untergebracht werden. Zudem können die Neuerwerbungen und Rückgaben der Bibliotheken der Universität gelagert werden. Bis 2022 wird ein Teil dieser Bestände wieder in die bis dann erweiterte und umgestaltete KUB-Zentrale integriert. Dies gilt hauptsächlich für Kulturgüter und wertvolle Bestände sowie für die am meisten gefragten Bücher und Zeitschriften, die in Magazinen oder im Freihandbereich aufbewahrt werden.

Zudem ermöglicht die gemeinsame Nutzung des Gebäudes durch das SIC und die Schumacher AG namentlich eine Zusammenarbeit in den Bereichen technischer Dienst und Hausdienst, Betrieb einer Cafeteria, Verwaltung anderer Räume (Lesesaal, Sanitäranlagen, Garderoben usw.) sowie Buchlogistik und industrielle und gewerbliche Buchbinderei.

3. Beschreibung des Gebäudes der Schumacher AG in Schmitten und Machbarkeitsstudie

3.1. Allgemeiner Zustand

Das Gebäude der Schumacher AG befindet sich in der Industriezone von Schmitten. Es liegt auf einer 20 287 m² grossen Parzelle und verfügt über eine Nettogeschossfläche (NGF) von 18 900 m², was einer Nutzfläche (NF) von 17 700 m² entspricht. Eine Privatstrasse verbindet das Gelände mit dem SBB-Netz und dem nahen Regionalbahnhof (Linie Freiburg-Bern). Das Gebäude wurde in drei Etappen errichtet:

- > 1970 (Westteil):
Bau des Industriegebäudes, 11 300 m² Nettogeschossfläche (NGF)
- > 1979/84 (Westteil):
Erweiterung des Industriegebäudes, 7000 m² Nettogeschossfläche (NGF)
- > 1982 (Teilrenovation 2002):
Bau eines Bürogebäudes und einer Dienstwohnung, 600 m² Nettogeschossfläche (NGF)

Das Hauptgebäude besteht aus einem auf drei Seiten in den Boden versenkten Tiefparterre und einem Hochparterre mit einem Sheddach. Es verfügt über Laderampen sowie über Personen- und Warenlifte, welche die beiden Ebenen verbinden. Im Verwaltungsflügel befindet sich der Haupteingang des Gebäudes. Die Fassaden bestehen aus Zementziegeln, Metallfenstern mit Doppelverglasung und Aluminiumstoren. Das Sheddach und die thermische Gebäudehülle entsprechen dem zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes geltenden Standard. Für den Innenausbau wurden hochwertige und nachhaltige Materialien verwendet. Um die zu überführenden Bestände optimal lagern zu können, sind Anpassungen notwendig.

Zu den Aussenanlagen gehören zahlreiche Parkplätze für Autos und Zweiräder, Laderampen und eine Terrasse, die an die Cafeteria angrenzt. Sie sind in einem ausgezeichneten Zustand und eignen sich für die künftige Nutzung des Gebäudes.

3.2. Tragwerk und Technik

Das Tragwerk des massiv gebauten Gebäudes besteht hauptsächlich aus Pfeilern und Platten aus Stahlbeton. Die zulässige Belastung erlaubt eine verdichtete Lagerung (mindestens 1500 kg/m²). Das statische System ist für die künftige Nutzung vollumfänglich geeignet und erfordert keine Anpassungen. Die technischen Anlagen stammen aus der Zeit der Errichtung und Erweiterung des Gebäudes. Eine Gasheizung wurde vor kurzem installiert.

Im Untergeschoss befindet sich eine Mittelspannungsanlage mit drei Transformatoren. Die Leistung ist mehr als ausreichend für die künftige Gebäudenutzung. Für die Informatik ist ein Glasfasernetz vorgesehen. Die elektrischen Anlagen und die Brandschutzeinrichtungen müssen saniert und den heutigen Normen angepasst werden. Sanitäranlagen gibt es auf allen Stockwerken. Das Kanalisationsnetz ist in einem guten Zustand.

3.3. Innenausstattung

Dank der Dachverglasung des Hochparterres verfügen die Werkstätten und die Produktionshalle über Tageslicht. Im Tiefparterre verfügt nur die Nordfassade über Fenster, was ein konstantes Lagerklima ermöglicht. Bei den Böden handelt es sich um Industrieböden mit Epoxidharzbeschichtung.

Die Decken sind im Rohzustand, und im Lagergeschoss sind alle Leitungen sichtbar. Die Büros verfügen über Deckenverkleidungen. Dem Personal steht eine Cafeteria mit einer Küche zur Verfügung.

3.4. Raumverteilung

Im Hochparterre, das einschliesslich der Ebene 1 über eine Nettogeschossfläche (NGF) von 10 200 m² verfügt, befinden sich hauptsächlich die Werkstätten und die Produktion. Der Haupteingang, der Empfangsbereich und die Verwaltungsräume verbinden den öffentlichen Bereich mit dem Industriekomplex.

Das Tiefparterre mit einer Nettogeschossfläche (NGF) von 8700 m² umfasst gegenwärtig das Lager. Die Produkte (Papier, Bücher) werden auf Paletten oder Industrieregalen aus Metall gelagert. Die technischen Anlagen befinden sich ebenfalls hier.

3.5. Machbarkeitsstudie zum SIC

Die vom Freiburger Büro Tekhne durchgeführte Machbarkeitsstudie prüfte die Raumkapazität des Gebäudes und dessen gemeinsame Nutzung mit der Schumacher AG. Verschiedene Raumprogramme wurden untersucht; eines davon wurde als Arbeitshypothese für die Evaluation des Potenzials der Liegenschaft verwendet. Gemäss Studie entspricht das Gebäude den Bedürfnissen des SIC. Das Gebäude erfüllt das Raumprogramm des interinstitutionellen kantonalen Lagers. Die etagenweise Anordnung mit den Betriebsflächen der Schumacher AG im Hochparterre und den Lagerflächen des künftigen SIC im Tiefparterre (erste Etappe des SIC-Projekts) erlaubt eine optimale Raumnutzung sowie Synergien zwischen den beiden Betrieben. Das flexibel konzipierte Gebäude ermöglicht es, das Lager schrittweise auszubauen und die gemieteten Flächen zu reduzieren.

Umbau des Tiefparterres

Im Tiefparterre, das mit 3 m hohen Regalen zur verdichteten Lagerung ausgestattet ist, werden untergebracht:

- > von 2017 bis 2022 der gesamte definitive (2900 m²) und vorläufige (2400 m²) Lagerbedarf der KUB, provisorische Büros für die KUB (1400 m²) sowie eine Lagerfläche von 700 m² für verschiedene Institutionen, insgesamt 7400 m²;
- > von 2022 bis 2027 der gesamte Lagerbedarf der KUB (4000 m²) einschliesslich einer Reserve für 10 Jahre, sowie 3400 m² für verschiedene Institutionen, insgesamt 7400 m²;
- > bis 2040 der gesamte Lagerbedarf der KUB (5500 m²) und der übrigen Institutionen: «SIC papier» (5500 m²) und «SIC objets» (5500 m²), wobei auch das Hochparterre sowie der 1. Stock belegt wird, insgesamt 16 500 m².

Dazu kommen die zur gemeinsamen Nutzung vorgesehene Nebenräume mit einer Fläche von 1200 m². Es wird also zunächst das gesamte Tiefparterre und bis 2040 das gesamte Gebäude genutzt, also die verfügbaren 17 700 m². Die Belegung der Lagerflächen wird entsprechend den zeitlichen Prioritäten der Institutionen optimiert.

Es sind zwei kontrollierte Klimazonen vorgesehen: Eine Zone für das Gros der Bibliotheksbestände sowie eine Zone für die Aufbewahrung der Kulturgüter. Um optimale Lagerbedingungen gewährleisten zu können, werden neue Anlagen für die Belüftung, Klimatisierung/Kühlung und Befeuchtung installiert.

Während des Umbaus der KUB-Zentrale wird in Schmittlen vorübergehend ein Backoffice für das Personal der KUB eingerichtet (1400 m²). Das Personal mit direktem Kundenkontakt bleibt jedoch auch während der Bauarbeiten, mit denen nach heutiger Planung in der ersten Hälfte des Jahres 2018 begonnen werden kann, in der Stadt Freiburg. Das Projekt SIC wird mit dem Projekt der KUB-Zentrale koordiniert (Bauarbeiten geplant bis 2021/22), um die Risiken und Kosten möglichst tief zu halten, und damit ein bestmögliches Funktionieren der KUB gewährleistet wird.

4. Liegenschaftsschätzung und Umbaukosten

Die kantonale Kommission für Grundstückserwerb schätzte den Realwert der Liegenschaft auf 20 200 000 Franken. Die Verhandlungen wurden auf dieser Grundlage geführt. Dank dem Kauf des Gebäudes kann der Staat die hohen Mietkosten für die gegenwärtig genutzten Räume einsparen (siehe Ziff. 7), was der Politik des Staates entspricht, den Kauf von Immobilien einer Langzeitmiete vorzuziehen. Auch könnten damit die städtischen Räumlichkeiten, die bisher als Lager verwendet werden, für andere Zwecke genutzt werden.

4.1. Kaufpreis und Kaufbedingungen

Nach Verhandlungen haben sich die Schumacher AG und der Staat Freiburg auf einen Kaufpreis von 20 200 000 Franken geeinigt. Es wurden folgende Kaufbedingungen vereinbart:

- > Terminkauf per 01.01.2017.
- > Gemeinsame Nutzung mit der Schumacher AG gestützt auf einen Mietvertrag bis Ende 2021, der in 5 Jahren vertraglich um weitere 5 Jahre verlängert werden kann.
- > Aufgrund der Umbauarbeiten für das SIC wird in den ersten 18 Monaten keine Miete erhoben.
- > Ab 2028 wird die Mietfläche um rund 500 m² pro Jahr (oder etappenweise) reduziert.
- > Miete (ohne Nebenkosten):
 - 60 Franken/m² für Lagerflächen;
 - 110 Franken/m² für Büroflächen.

4.2. Umbau- und Umzugskosten

Gemäss einer ersten Schätzung der Machbarkeitsstudie belaufen sich die Kosten für die notwendigen Umbauarbeiten und den Umzug auf rund 10 900 000 Franken ($\pm 20\%$). Die Schätzung umfasst folgende Punkte:

- > Umbau des Tiefparterres: Handänderungsgebühren, Arbeiten, Betriebseinrichtungen, Honorare und Nebenkosten, einschliesslich der geschätzten Kosten für den Umzug der Bestände der KUB und anderer Institutionen nach Schmittlen;
- > Teilweise Erneuerung der Nordfassade des Tiefparterres;
- > Anpassung der Brandschutzeinrichtungen und der elektrischen Anlagen im ganzen Gebäude an die geltenden Normen.

Umbau- und Umzugskostenplan		Franken
BKP 0	Grundstück	330 000
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	330 000
BKP 2	Gebäude	6 390 000
BKP 3	Betriebseinrichtungen	1 900 000
BKP 4	Umgebung	180 000
BKP 5	Baunebenkosten	670 000
BKP 6	Umzüge	1 100 000
Geschätzte Baukosten ($\pm 20\%$)		10 900 000

Die oben genannten Kosten umfassen die Betriebseinrichtungen bis 2027 und die Umzugskosten bis 2022. Die Umzugskosten für das interne Personal werden grundsätzlich über das ordentliche Budget der betroffenen Institutionen finanziert. Für die Folgekosten, in erster Linie für den Umbau des Hochparterres, wird ein neuer Kredit beantragt werden.

Das Grundstück liegt in der Gewerbezone, so dass eine Erweiterung bei Bedarf möglich ist.

5. Nachhaltige Entwicklung

Das vorliegende Projekt wurde mit dem Instrument Kompass21 evaluiert. Es ist in wirtschaftlicher Hinsicht sinnvoll, da es sich um eine langfristige Investition handelt, die es dem Staat erlaubt, Betriebskosten einzusparen. Dank der etappenweisen Belegung des Gebäudes kann der verfügbare Raum schrittweise genutzt werden. Ein Neubau würde 45 Millionen Franken kosten, während der Kauf und Umbau des Gebäudes der Schumacher AG auf 31,1 Millionen Franken zu stehen kommt. Dank dem Projekt kann zudem der im kantonalen Gesetz über die kulturellen Institutionen des Staates KISG verankerte Auftrag, das Kulturerbe zu bewahren, effizient umgesetzt werden. Das Projekt leistet auch dem Studienauftrag des Grossen Rats Folge, der sich für eine gemeinsame Verwaltung bei der Bewahrung des Kulturerbes

ausgesprochen hat. Mit der gemeinsamen Verwaltung der Infrastruktur und des Betriebs verbessert das SIC die Sicherheit und Qualität im Bereich der Bewahrung des Kulturerbes erheblich und ermöglicht Skaleneffekte bei den Unterhalts- und Betriebskosten.

Aus der Sicht des Umweltschutzes kann mit den Lagerflächen im Tiefparterre der Energieverbrauch zur Regulierung des Raumklimas optimiert werden, was in den jetzigen Depots nicht möglich ist. Zudem können die Infrastrukturanlagen gemeinsam mit der Schumacher AG genutzt werden. Das bestehende Gebäude wird geringfügig umgebaut, so dass graue Energie eingespart werden kann. Die Räume in der Stadt, in denen gegenwärtig mehrere tausend Kubikmeter gelagert werden, können für Dienstleistungen für die Öffentlichkeit genutzt werden. Die zentrale Lagerung ausserhalb der Agglomeration führt vermutlich zu etwas mehr motorisierten Transporten, doch können dank der gemeinsamen Nutzung mit der Schumacher AG auch Fahrten eingespart werden. Mit dem gegenwärtigen Projekt können keine Solar-dächer installiert werden, da die Schumacher AG die Shed-dächer benötigt. Diese Möglichkeit kann in einer späteren Phase der Gebäudeentwicklung in Betracht gezogen werden.

In sozialer Hinsicht gewährleistet das SIC einen besseren Schutz des Kulturerbes und erlaubt seine wissenschaftliche und museale Aufwertung. Die kulturellen Institutionen haben bei der Erstellung der Machbarkeitsstudie mitgewirkt und das Projekt stösst bei Fachkreisen und Verbänden auf breite Akzeptanz. Des Weiteren bietet es bessere Arbeitsbedingungen und erleichtert die Materialbewirtschaftung.

Es wurden zwei Verbesserungsvorschläge gemacht: Kauf ökologischer Fahrzeuge und Förderung der biologischen Vielfalt bei der Pflege der bestehenden Grünflächen.

6. Beantragter Verpflichtungskredit

Die Gesamtkosten des Projekts belaufen sich auf 31 100 000 Franken und verteilen sich wie folgt:

- > Kauf des Gebäudes: 20 200 000 Franken.
- > Umbaukosten: 10 900 000 Franken.

6.1. Finanzierung

Der für den Bau erforderliche Verpflichtungskredit beträgt 28 100 000 Franken, aufgeteilt wie folgt:

- > Gesamtkosten (Kauf des Gebäudes und Umbaukosten): 31 100 000
- > Bundesbeiträge gemäss Schätzung der Machbarkeitsstudie: – 3 000 000
- > **Verpflichtungskredit** **28 100 000**

Die Höhe der Bundesbeiträge beruht auf einer Schätzung, die das Staatssekretariat für Bildung, Forschung und Innovation (SBFI) aufgrund der im Rahmen der Machbarkeitsstudie genannten Kosten erstellt hat. Es handelt sich um eine vorsichtige Schätzung, gestützt auf die geltenden gesetzlichen Grundlagen, und nicht um eine Beitragszusicherung. Diese erfolgt erst auf der Grundlage des definitiven Projekts und der zu diesem Zeitpunkt geltenden gesetzlichen Grundlagen. Beim SIC-Projekt werden lediglich für die Lagerung der KUB-Bücher (5500 m²) und die gemeinsam genutzten KUB-Flächen (400 m²), d.h. 5900 m², Bundesbeiträge beantragt. Die Höhe der Bundesbeiträge wird auf 3 Millionen Franken geschätzt.

7. Auswirkungen auf die Betriebskosten

Die Schumacher AG wird das Hochparterre mit einer Nettofläche (NF) von rund 10 000 m² mieten. Sie wird dem Staat von Juli 2018 bis Ende 2021 eine Miete von rund 620 000 Franken pro Jahr bezahlen. Danach werden die Modalitäten entsprechend den dann zumal benötigten Flächen neu ausgehandelt.

Die Mietkosten für die im Rahmen der ersten beiden Projektetappen nicht mehr benötigten Lagerflächen (4900 m²) belaufen sich derzeit auf rund 460 000 Franken pro Jahr, die schrittweise eingespart werden können. Die Institutionen belegen zudem etwa 4400 m² in verstreuten Räumlichkeiten des Kantons, die nach und nach für andere Zwecke genutzt werden können, unter Vorbehalt einer Bedürfnisabklärung.

Gemäss den Angaben der jetzigen Eigentümerin werden die jährlichen Betriebskosten für den Standort Schmittlen auf 565 000 Franken geschätzt. Davon können ab Januar 2017 je nach der belegten Fläche etwa 360 000 Franken auf die Mieterin abgewälzt werden. Die Betriebskosten für die vom Staat genutzten Nettoflächen (NF) der ersten Etappe des SIC bis 2022 (8900 m²) betragen daher schätzungsweise 205 000 Franken pro Jahr.

8. Zeitplan

Unter Vorbehalt des fakultativen Referendums und der Gewährung der Umbaubewilligung kann voraussichtlich Anfang 2018 mit den Arbeiten begonnen werden. Gemäss Planung sollten die Umbauarbeiten rund 10 Monate dauern, so dass der Umzug des Personals und der Bestände der KUB und anderer Institutionen Anfang 2019 erfolgen kann.

9. 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 über-

steigt hingegen den in Artikel 46 der Kantonsverfassung festgelegten Wert (¼% der Ausgaben der letzten Staatsrechnung). Damit untersteht das Dekret dem fakultativen Finanzreferendum. Aufgrund der Höhe der Ausgaben ist gemäss Artikel 141 Abs. 2 des Grossratsgesetzes vom 6. September 2006 zudem das qualifizierte Mehr der Mitglieder des Grossen Rats erforderlich. Das Dekret hat keine Auswirkungen auf die Aufgabenteilung zwischen Staat und Gemeinden und ist nicht von Fragen der Eurokompatibilität betroffen.

10. Schlussbemerkung

Angesichts des nachgewiesenen Bedarfs und der obigen Erläuterungen ersucht der Staatsrat den Grossen Rat, den beiliegenden Dekretsentwurf zu genehmigen.