



Botschaft Nr. 58

23. April 2013

des Staatsrats an den Grossen Rat zum Dekretsentwurf über den Erwerb einer Liegenschaft an der Route de Riaz in Bulle

Wir legen Ihnen hiermit die Botschaft zum Dekretsentwurf über den Erwerb einer Liegenschaft an der Route de Riaz in Bulle vor.

Diese Botschaft ist wie folgt gegliedert:

1. Einleitung	5
2. Aktuelle Situation	5
3. Projektbeschreibung	6
4. Preis und Modalitäten des Erwerbs	6
5. Fristen	7
6. Umbau des Schlosses Bulle	7
7. Beantragter Verpflichtungskredit	8
8. Nachhaltige Entwicklung	8
9. Schlussfolgerung	8

1. Einleitung

Der geplante Erwerb eines Verwaltungsgebäudes an der Route de Riaz in Bulle ist im Sinne der Immobilienpolitik des Staats Freiburg, die darauf abzielt, die Mietkosten durch den Erwerb neuer Flächen zu senken. Mit dieser Liegenschaft wird ausserdem dem steigenden Raumbedarf der Verwaltungseinheiten im Süden des Kantons Rechnung getragen. Sie ist eine Antwort auf die Schwierigkeiten, im Schloss Bulle (Sitz des Oberamts) baulich einzugreifen, um die einschlägigen rechtlichen und technischen Normen einzuhalten. Und nicht zuletzt wird so eine günstige Gelegenheit auf dem lokalen Immobilienmarkt genutzt.

2. Aktuelle Situation

Die Verwaltungseinheiten des Staats Freiburg in der Stadt Bulle haben ihre Räumlichkeiten in mehreren Gebäuden. Im Schloss, das im Besitz des Staats Freiburg ist, befinden sich das Oberamt des Greyerzbezirks, das Bezirksgericht und die Kantonspolizei. Die Gefängnisse gibt es zwar immer

noch, doch werden sie nicht mehr benutzt. Das Gericht des Greyerzbezirks und die Kantonspolizei nutzen eine Fläche von insgesamt 1557 m². Die anderen Verwaltungseinheiten, die vom vorliegenden Projekt betroffen sind – das Friedensgericht, das Betreibungsamt, das Zivilstandsamt sowie das Grundbuchamt des Greyerzbezirks – sind in gemieteten Räumen an verschiedenen Adressen untergebracht. Die anderen Einheiten in der Stadt Bulle sind vom Projekt nicht betroffen. Es handelt sich hierbei um die Schlichtungskommission im Mietwesen, den 3. und 4. Forstkreis des Amts für Wald, Wild und Fischerei, das Psychosoziale Zentrum Bulle, den Sektor für Familienplanung und Sexualinformation, das Konservatorium, das RAV Süd, Greyerzbezirk und die Anschlussklassen, die alle am jetzigen Ort bleiben werden.

In den letzten Jahren stiegen die Ansprüche in Bezug auf die Beseitigung von Benachteiligungen für Menschen mit Behinderungen beim Zugang zu öffentlichen Gebäuden. Dies gilt auch für die Verwaltungseinheiten, die im Schloss untergebracht sind. So wurden mehrere Projekte für den Einbau eines Lifts ausgearbeitet. Leider waren diese Projekte nicht

vereinbar mit der Erhaltung des Kulturguts, sodass sie vom Amt für Kulturgüter negativ begutachtet wurden. Des Weiteren können die Parkieranforderungen aufgrund der Eigenheiten des Innenhofs nicht mehr erfüllt werden.

Bereits mehrere Male hat das Bezirksgericht sein wachsendes Bedürfnis an Räumlichkeiten aufgrund der Anstellung eines vierten Richters und der Streitfälle kundgetan. Auch ist ein zweiter Saal für die Gerichtsverhandlungen nötig. Die Kantonspolizei machte ebenfalls einen erhöhten Bedarf geltend, insbesondere im Zusammenhang mit der bürgernahen Polizei. Bei den anderen Verwaltungseinheiten, die vom Projekt betroffen sind, wurde die Tatsache berücksichtigt, dass deren Arbeitslast wegen des Bevölkerungswachstums im südlichen Teil des Kantons zugenommen hat.

Aufgrund dieser Vorgaben ist es nicht mehr möglich, das Bezirksgericht und die Kantonspolizei im Schloss zu belassen.

3. Projektbeschreibung



Da der Staat in der Stadt Bulle kein unbebautes Bauland besitzt, nahm er mit mehreren vor Ort tätigen Immobilienverwaltungen Kontakt auf, um sich über die Objekte zu informieren, die seinen Bedürfnissen und Anforderungen entsprechen könnten. Das Unternehmen Grisoni-Zaugg SA und das Architekturbüro Olivier Charrière SA unterbreiteten gemeinsam einen Vorschlag im Rahmen eines Immobilienprojekts mit mehreren Gebäuden auf der ehemaligen Parzelle Glasson, an der Route de Riaz in Bulle. Neben dem Einkaufszentrum, das bereits in Betrieb ist, und einem gedeckten Parkplatz umfasst das Projekt ein Verwaltungsgebäude, das in zwei Teile unterteilt ist. Die Kantonspolizei, das Bezirksgericht, das Friedensgericht und das Betreibungsamt des Greyerzbezirks sollen im nördlichen Teil dieses Gebäudes untergebracht werden. Die Räumlichkeiten sind auf sechs Stockwerke verteilt und haben eine Bruttogeschossfläche von insgesamt 4061,90 m².

Vergleich der Fläche heute / mit Projekt

	Nettogeschossfläche heute	Erhöhung der Nettogeschossfläche	Nettogeschossfläche mit Projekt	Fläche Mauern+ Verkehrsflächen	Bruttogeschossfläche
Friedensgericht und Betreibungsamt	640	50 (+ 7.8%)	690	125.85 (+ 18.2%)	815.85
Gericht	822	312 (+ 38%)	1134	199 (+ 17.5%)	1333.00
Polizei	735	215 (+ 29.3%)	950	386.80 (+ 40.7%)	1336.80
Garage Archiv					576.25
Total					4061.90

Die Bruttogeschossflächen sind im Anhang 1 aufgeführt, die Pläne zum Projekt im Anhang 2.

Das Gebäude erfüllt alle einschlägigen rechtlichen und technischen Normen, namentlich in den Bereichen Energieeffizienz, Erdbebensicherheit, Brandschutz und hindernisfreier Zugang für Menschen mit Behinderungen. Das Tragwerk aus Betonpfeilern und -platten mit einem starren Erschliessungskern erlaubt eine hohe Flexibilität bei der internen Einrichtung und Organisation der Räume und somit eine hohe Flexibilität in der Nutzung. Damit können insbesondere die spezifischen Bedürfnisse der Kantonspolizei befriedigt werden. Die erworbenen Flächen werden vollständig ausgebaut und ausgerüstet übergeben. Zum Kaufpreis sind somit einzig noch Kosten für den Erwerb des Mobiliars (zum Teil wird auch Mobiliar vom alten Standort wiederverwendet) und für den Erwerb der erforderlichen Informatikeinrichtungen zuzuschlagen. Die Parkfelder für die Angestellten der Verwaltungseinheiten werden vom Staat nicht gekauft, sondern im gemeinschaftlich genutzten Parkhaus gemietet und innerhalb eines Pools verteilt. Damit wird die in den Grundsätzen für eine nachhaltige Mobilität geforderte Mehrfachnutzung der Parkfelder konkret umgesetzt.



4. Preis und Modalitäten des Erwerbs

Nach mehreren Verhandlungen wurde ein Kaufpreis von 16 000 000 Franken für eine Gesamtfläche von 4061,90 m² vereinbart, was einen Durchschnittspreis von 3939.05 Fran-

ken pro m² ergibt. Für komplett ausgestattete Flächen entlang einer wichtigen Strassenachse ist dies ein marktüblicher Preis.

Zum Kaufpreis kommen noch die mit 1 353 000 Franken veranschlagten Kosten für den Erwerb von Mobiliar (BKP 3) und von Informatikeinrichtungen (BKP 9) hinzu.

Die Gesamtkosten für das Projekt betragen somit 17 353 000 Franken.

Die Räumlichkeiten sollen als Stockwerkeigentum (StWE) erworben werden. Das Reglement, in welchem die Rechte und Pflichten eines jeden Eigentümers festgelegt werden, muss noch erstellt werden. Dasselbe gilt für die Vereinbarung betreffend Heizung.

Mit dem Erwerb der Liegenschaft an der Route de Riaz in Bulle und – in einer zweiten Etappe – der Umnutzung der Räume im Schloss Bulle können Mietzinsen von jährlich 180 836 Franken (ohne Nebenkosten) eingespart werden. Sollte das Projekt abgelehnt werden, müssten nicht nur diese Mietzinsen weiterbezahlt, sondern auch noch zusätzliche Räume gemietet werden, um die Bedürfnisse der betroffenen Verwaltungseinheiten befriedigen zu können.

Laut Anmerkungen zum Anhang 4 des 3. Kapitel des Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen fallen Dienstleistungen zum Erwerb oder zur Anmietung – ganz gleich nach welchen Finanzmodalitäten – von Grundstücken, bestehenden Gebäuden oder anderem unbeweglichen Eigentum oder von Rechten daran, nicht unter die Gesetzgebung zum öffentlichen Beschaffungswesen. Die Baubewilligung für das Projekt wurde erteilt, bevor der Staat sein Interesse am Erwerb eines Teils des Verwaltungsgebäudes kundtat. Somit handelt es sich um ein Immobilienprojekt, das verwirklicht wird, ob der Staat nun als Käufer auftritt oder nicht. Ausserdem haben die Bauarbeiten vor dem Entscheid des Staats, die entsprechenden Räumlichkeiten zu erwerben, begonnen. Es handelt sich mit anderen Worten nicht um einen öffentlichen Auftrag an ein privates Unternehmen. Und schliesslich: Es handelt sich um ein einzigartiges Objekt, ohne wirkliche Alternative.

5. Fristen

Wie bereits erwähnt haben die Rohbauarbeiten bereits begonnen. Wird das Kreditbegehren vom Grossen Rat angenommen, könnten die Einrichtungsarbeiten im Herbst beginnen, sodass die Räume im Frühjahr 2014 zum Bezug bereit sein könnten. Mit der Trägerorganisation wurde vereinbart, dass der Staat den Kaufpreis bezahlt, nachdem ihm die Flächen zur Nutzung überlassen wurden, was im Frühjahr 2014 vorgesehen ist.

6. Umbau des Schlosses Bulle

Die Studie für die Umnutzung des Schlosses nach dem Wegzug des Bezirksgerichts und der Kantonspolizei wurde in Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro Olivier Charrière SA durchgeführt. Nach Gesprächen mit dem Oberamtman des Greyerzbezirks wurde beschlossen, dass das Oberamt, das gegenwärtig im Erdgeschoss untergebracht ist, im Schloss bleiben wird, so wie dies in Romont, Châtel-Saint-Denis, Estavayer-le-Lac und Murten der Fall ist. Im Südflügel wird jedoch eine neue vertikale interne Verbindung zum 1. Stock geschaffen werden müssen. Im Ostflügel wird eine vertikale Verbindung mit einem Lift verwirklicht, über die alle Stockwerke zugänglich sein werden. Ort und Art des Eingriffs wurden in enger Zusammenarbeit mit dem Amt für Kulturgüter bestimmt, um die Einwirkungen auf ein Minimum zu beschränken. Der Konferenzraum in der nordöstlichen Ecke des Schlosses wird dem Oberamt und dem Zivilstandsamt zur Verfügung stehen.

Im 1. Stock wird das Oberamt den Südflügel und das Zivilstandsamt den Teil des Ostflügels innehaben, der gegenwärtig vom Bezirksgericht genutzt wird. Der heutige Saal für die Gerichtsverhandlung des Bezirksgerichts wird nicht umgebaut und wie der Konferenzraum im Erdgeschoss gemeinsam vom Oberamt und vom Zivilstandsamt benutzt werden. Im Nordflügel, wo gegenwärtig die Kantonspolizei untergebracht ist, werden die Räume für die Bedürfnisse des Grundbuchamts umgebaut. Der Gang im Schlossinnenhof wird, nachdem die Büros entfernt wurden, wieder als horizontale Verkehrsfläche dienen können.

Der 2. Stock des Nordflügels wird vollständig vom Grundbuchamt genutzt werden. Die ehemaligen Gefängniszellen werden als Lagerräume verwendet werden.

Dem Jugendamt wird eine Fläche von rund 100 m² zur Verfügung gestellt.

Die ehemaligen Gefängniszellen im Südflügel werden als Zeugen der Geschichte bewahrt. Die Ausgestaltung der Räume und des Zugangs zum Bergfried für eine touristische Nutzung werden mit der *Société de développement de Bulle et environs* diskutiert werden.

Mit dieser Machbarkeitsstudie sollen die Bedürfnisse der Benutzer und die Anliegen des Kulturgüterschutzes unter einen Hut gebracht werden.

Die Kostenschätzung für diesen Umbau ist nicht Teil des vorliegenden Kreditbegehrens. Die vorgesehenen Arbeiten können nämlich erst nach dem Wegzug des Bezirksgerichts und der Kantonspolizei in Angriff genommen werden; sie werden sich auch über mehrere Jahre erstrecken, so wie dies mit den gegenwärtig laufenden Umbauarbeiten beim Schloss Châtel-Saint-Denis der Fall ist.

7. Beantragter Verpflichtungskredit

Der Verpflichtungskredit für den Erwerb der Liegenschaft an der Route de Riaz in Bulle beträgt 17 353 000 Franken; davon sind 16 000 000 Franken für den Erwerb der Liegenschaft und 1 353 000 Franken für den Erwerb von Mobilien und von Informatikeinrichtungen vorgesehen.

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 (1/4% der Gesamtausgaben der letzten Staatsrechnung). Damit untersteht das Dekret dem fakultativen Finanzreferendum.

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 vorgeschlagene Dekret hat keinen Einfluss auf die Aufgabenteilung zwischen Staat und Gemeinden und ist nicht von Fragen der Eurokompatibilität betroffen.

8. Nachhaltige Entwicklung

Der Bericht zur Nachhaltigkeitsbeurteilung mit dem Instrument Kompass21 kann von der Website der Amtlichen Veröffentlichungen heruntergeladen werden. Insgesamt kann festgehalten werden, dass das Projekt in allen drei Zieldimensionen der nachhaltigen Entwicklung (ökologische Verantwortung, wirtschaftliche Leistungsfähigkeit und gesellschaftliche Solidarität) positiv abschneidet.

Das Projekt ist im Sinne der Immobilienpolitik des Staates Freiburg. Obwohl der Staat nicht Bauherr ist, entspricht die Innengestaltung des Gebäudes vollständig den Bedürfnissen der betroffenen Einheiten.

Der Standort des Gebäudes in Zentrumsnähe steht in Einklang mit den Erwartungen der Bevölkerung und der Kantonsverwaltung. Durch die Zentralisierung entstehen zusätzliche Synergien. Ausserdem ist der Zugang für die Bevölkerung einfacher, weil sich die verschiedenen Schalter an einem Ort befinden werden.

9. Schlussfolgerung

Der Erwerb dieses Gebäudes ist ganz im Sinne der Immobilienpolitik des Staates. In diesen neuen Räumlichkeiten können

die Justiz und die Dienststellen der Sicherheits- und Justizdirektion untergebracht werden. Ausserdem kann so dem Mangel an Räumlichkeiten im Hauptort eines wachsenden Bezirks abgeholfen werden. Die freiwerdenden Flächen werden für andere Dienststellen des Staats, die sich gegenwärtig in gemieteten Räumlichkeiten befinden, genutzt werden können. Der Kaufpreis ist angebracht für das betroffene Objekt.

Der Staatsrat ersucht Sie abschliessend, den vorliegenden Dekretsentwurf anzunehmen.

Anhänge:

—

1. Bruttogeschossflächen
2. Pläne zum Projekt
3. Bericht Kompass21 (der Anhang kann auf der Website www.fr.ch/botschaften abgerufen werden)