Antwort des Staatsrats auf einen parlamentarischen Vorstoss
—
Anfrage Nicolas Kolly QA 3146.13
Erweiterung der KUB: Warum ist sie gescheitert?

I. Anfrage

Seit einigen Jahren plant der Staatsrat, die Kantons- und Universitätsbibliothek von Freiburg (KUB) zu vergrössern. Heute ist dieses schöne Projekt gefährdet, weil der Staat auf den Erwerb des Grundstücks (Garten des Albertinums) verzichtet, das für die Vergrösserung der Lagerfläche nötig wäre. Damit klar wird, warum dieses Projekt gescheitert ist und was aus ihm wird, bitte ich den Staatsrat, auf folgende Fragen zu antworten:

1. Der Erwerb des Grundstücks (Garten des Albertinums) war für die Erweiterung der aktuellen Räumlichkeiten nötig. Stimmt es, dass dieser Erwerb wegen unterschiedlicher Preisvorstellungen gescheitert ist? Wenn ja, möchte ich gerne das Angebot des Staatsrats und die Forderung der Grundstückseigentümer kennen.
2. Gemäss den Meldungen in den Medien sind die Immobilien-Experten der beiden Parteien nicht zu denselben Schlüssen gekommen. Ich möchte wissen, ob für die Festlegung des Preises ein unabhängiger Experte beigezogen wurde und, wenn nein, warum nicht?
3. In der «La Liberté» vom Dienstag, 9. April 2013, erklärte Staatsrätin Isabelle Chassot, dass der Gesamtbetrag [des Angebots der Eigentümer] verglichen mit den Preisen bei anderen Bodenkäufen der letzten Jahre in der Stadt Freiburg zu hoch war. Um welche Bodenkäufe handelt es sich und wie hoch waren die Preise?
4. Ist das Projekt wirklich wegen der unterschiedlichen Preisvorstellungen gescheitert oder gibt es dafür andere Gründe?
5. Welche Mehrkosten bringt die Änderung des Projekts mit sich?
6. Zu welcher Zone gehört der Garten des Albertinums? Gab es vor oder während der Verhandlungen über den Preis des Grundstücks Zonenänderungen? Wenn ja, mit welchem Ziel?
7. Der Nichterwerb dieses Gartens hat zur Folge, dass die Lagerfläche der KUB nicht erweitert wird. Welche neuen Lösungen sind für die Lagerung vorgesehen?
8. Es wurde die Möglichkeit erwähnt, bestimmte Werke und Schriften in Luzern zu lagern. Stimmt das? Erachtet der Staatsrat diese Lösung als angemessen? Falls dieses Szenario in Betracht gezogen wird, mit welchen Zusatzkosten ist dann zu rechnen (Miete, Transport der Dokumente usw.)?
9. Wird der Plan, für die Erweiterung der KUB den Garten des Albertinums zu kaufen, endgültig aufgegeben? Wenn nein, was wird der Staatsrat unternehmen, um dieses Projekt zu retten?

11. April 2013

II. Antwort des Staatsrats

Einleitend sei daran erinnert, dass der Staatsrat dem Grossen Rat im Januar 2001 seine Absicht mitgeteilt hat, die Erweiterung der Kantons- und Universitätsbibliothek (KUB) in drei Etappen aufzuteilen:

> Etappe 1: Erweiterung im Beauregard-Centre in Freiburg (eingeweiht im Jahr 2002);
> Etappe 2: Bau eines neuen Gebäudes in der Rue St-Michel 4 und 6 auf einer Parzelle, die Eigentum des Staates ist und an die Parzelle des Gartens des Albertinums sowie an die Parzelle der KUB grenzt;
> Etappe 3: Umgestaltung der Räumlichkeiten der KUB in der Joseph-Piller-Strasse 2.

Am 10. Mai 2001 verabschiedete der Grosse Rat ein Dekret über die Erweiterung der KUB im Beauregard-Centre in Freiburg. Ausser dem Kredit für die Erweiterung Beauregard-Centre enthielt das Dekret einen Studienkredit von 650 000 Franken für die Erweiterung der KUB in der Rue St-Michel 4 und 6 (inklusive Umgestaltung der Räumlichkeiten in der Joseph-Piller-Strasse 2) und für den damit verbundenen Architekturwettbewerb.

Ab 2005 nahm man über die Priesterbruderschaft St. Pius V. (nachfolgend: die Bruderschaft), die Eigentümerin des Gartens des Albertinums, Kontakt mit der Gemeinschaft der Dominikaner auf. In einem Schreiben vom 20. Juni 2007 an die Direktion für Erziehung, Kultur und Sport (EKSD) erklärte sich die Bruderschaft damit einverstanden, für die Erweiterung der KUB auch das Untergeschoss des Gartens des Albertinums in die Planung einzubeziehen. Am 8. Oktober 2007 teilte die Bruderschaft der EKSD mit, dass sie einen Vertreter bestimme, der das Projekt begleiten und insbesondere die erbrechtlichen Interessen der Bruderschaft vertreten werde. Der Vertreter der Bruderschaft nahm an allen Vorbereitungssitzungen teil. Auf der Grundlage der Gespräche und der Informationssitzungen für die Gemeinschaft der Dominikanerpater genehmigte der Staatsrat das Reglement für den Architekturwettbewerb, das einen Teil der Erweiterung im Garten des Albertinums vorsah, insbesondere für den Bau eines Depots für verdichtete Lagerung im Untergeschoss. Mit der Bruderschaft war vereinbart worden, dass die Art der Bereitsstellung des Grundstücks (Baurecht, Erwerb) verhandelt werde, sobald die Ergebnisse des Wettbewerbs bekannt seien.

Nach verschiedenen Studien und entsprechend dem Entscheid des Grossen Rates lancierte der Staatsrat im Oktober 2009 einen Architekturwettbewerb. Der Vertreter der Bruderschaft nahm an den Beratungen der Jury teil, deren Entscheide er unterzeichnete. Am 16. März 2010 veröffentlichte der Staatsrat die Resultate des Wettbewerbs. Ende 2010 bezeichnete die Bruderschaft für ihre Vertretung neue Personen. In den ersten Verhandlungen liess die Bruderschaft wissen, dass sie einen Kauf des Grundstücks durch den Staat wünsche.

Nach diesen Ausführungen antwortet der Staatsrat wie folgt auf die gestellten Fragen:

1. *Der Erwerb des Grundstücks (Garten des Albertinums) war für die Erweiterung der aktuellen Räumlichkeiten nötig. Stimmt es, dass dieser Erwerb wegen unterschiedlicher Preisvorstellungen gescheitert ist? Wenn ja, möchte ich gerne das Angebot des Staatsrats und die Forderung der Grundstückseigentümer kennen.*
2. *Gemäss den Meldungen in den Medien sind die Immobilien-Experten der beiden Parteien nicht zu denselben Schlüssen gekommen. Ich möchte wissen, ob für die Festlegung des Preises ein unabhängiger Experte beigezogen wurde und, wenn nein, warum nicht?*

Im Jahr 2011 liess die Priesterbruderschaft St. Pius V. den Wert des Grundstücks von einem Immobilien-Experten ihrer Wahl schätzen. Der Schätzwert betrug 490 Franken pro m^2. In einer zweiten Phase bezeichnete die Bruderschaft diese Schätzung «lediglich als Richtwert» und informierte den Staatsrat, sie wolle eine neue Schätzung in Auftrag geben. Der neue Experte entschied sich für einen Wert von 1500 Franken pro m^2, also das Dreifache des ersten Schätzwerts. Der Staatsrat beauftragte seinerseits einen Experten, der auf einen Schätzwert von 515 Franken pro m^2 kam, d.h. ungefähr auf den ersten Schätzwert des Eigentümers.

Die Bruderschaft verlangte, dass die beiden Expertenberichte gegenübergestellt werden, um die Gemeinsamkeiten und die Unterschiede ersichtlich zu machen. Eine Einigung war nicht möglich, da jeder Experte seine Rechenmethode verteidigte. Hierauf schlug die Bruderschaft dem Staat einen Verkaufspreis von 1117 Franken pro m^2 vor (statt 1500 Franken pro m^2).

3. *In der «La Liberté» vom Dienstag, 9. April 2013, erklärte Staatsrätin Isabelle Chassot, dass der Gesamtbetrag [des Angebots der Eigentümer] verglichen mit den Preisen bei anderen Bodenkäufen der letzten Jahre in der Stadt Freiburg zu hoch war. Um welche Bodenkäufe handelt es sich und wie hoch waren die Preise?*

Vorerst sei daran erinnert, dass das zur Diskussion stehende Grundstück nur im Untergeschoss und für öffentliche Kollektivanlagen von kantonalem Interesse und für eine Grünfläche (zu deren grösstmöglichen Wiederherstellung am Ende der Bauarbeiten sich der Staatsrat verpflichtet hätte) verbaut werden darf. Diese Elemente müssen bei der Festlegung des Kaufpreises in Betracht gezogen werden.

Die folgenden Beispiele geben einen Überblick über die Kaufpreise der letzten Erwerbe des Staates in der Stadt Freiburg, die alle Gegenstand eines Dekrets des Grossen Rates waren:

> 2005: Gebäude am Chemin des Mazots 7 (Stadtzone IV): 200 Franken pro m^2;
> 2010: Liegenschaft Pérolles 25 (Stadtzone III), inkl. 1765 m^2, die für den Bau eines Wohnhauses geeignet sind: 960 Franken pro m^2;
> 2011: Cardinal-Areal (Stadtzone I und Arbeitszone I): 200 Franken pro m^2 (Durchschnittspreis);
> 2011: Parzelle, Eigentum der FKB, auf dem Zeughaus-Areal (OP in Erarbeitung): 949 Franken pro m^2;
> 2011: Liegenschaft, Eigentum von Groupe E, Route des Daillettes 6 (Arbeitszone I): 141 Franken pro m^2.

4. *Ist das Projekt wirklich wegen der unterschiedlichen Preisvorstellungen gescheitert oder gibt es dafür andere Gründe?*

Der Betrag der in Aussicht gestellten Transaktion betraf nicht nur den Kaufpreis des Grundstücks, sondern auch eine finanzielle Kompensation für den Verlust der Garagen und Parkplätze, die

Eigentum der Priesterbruderschaft St. Pius V. sind. Diese forderte vom Staat ausserdem, dass er sie von der Gewinnsteuer für juristische Personen (welche die Grundstückgewinne mit einbezieht) befreie und dass er die Honorarkosten für die juristische und die Immobilien-Beratung übernehme.

Der Staatsrat weigerte sich, auf die verlangte Steuerbefreiung und die Übernahme der Honorarkosten einzutreten. Hingegen erklärte er sich bereit, auf den Kaufpreis zurückzukommen; er erhöhte diesen auf 633 Franken pro m^2 und gewährte eine finanzielle Kompensation von 200 000 Franken für die Garagen und Parkplätze. Gleichzeitig machte er der Bruderschaft klar, dass es sich um ein «letztes Angebot» handle.

Die Bruderschaft nahm zur Kenntnis, dass sie nicht mit einer Übernahme ihrer Beratungskosten rechnen konnte. Sie verlangte jedoch, der Grundstückpreis sei auf 750 Franken pro m^2 festzulegen und die Immobilien-Transaktionssteuer sei im Gesamtpreis des Erwerbs zu kompensieren. Sie schloss ihr Schreiben mit dem Hinweis, dass es sich um einen Gegenvorschlag handle, der als verbindlich und definitiv zu betrachten sei.

Am 18. März 2013 teilte der Staatsrat der Bruderschaft mit, dass er schlussendlich auf den Erwerb verzichte. Er stellte klar, dass sich die Erweiterung des Zentrums der KUB auf das Grundstück in der Rue St-Michel 4 und 6 in Freiburg beschränken werde, das sich im Eigentum des Staates befinde.

5. Welche Mehrkosten bringt die Änderung des Projekts mit sich?

Die Vorstudien, die Aufnahmen der Gebäude, die Machbarkeitsstudien und der Architekturwettbewerb kosteten 695 000 Franken. Dieser Betrag muss in Bezug mit dem Studienkredit von 650 000 Franken gesetzt werden, den der Grosse Rat 2001 bewilligt hat. Zusätzlich mussten auf Weisung des Oberamts die beiden Liegenschaften in der Rue St-Michel 4 und 6 für einen Betrag von 414 000 Franken abgerissen werden. Dieser Abbruch hätte unabhängig vom Erweiterungsprojekt vorgenommen werden müssen.

Das künftige Projekt dürfte weniger hohe Kosten nach sich ziehen, da es kleiner ist als das Projekt, das aus dem Wettbewerb hervorgegangen ist. Diesbezüglich muss betont werden, dass der Bau der Räumlichkeiten für verdichtete Lagerung im Untergeschoss erheblich mehr gekostet hätte als die Umgestaltung oder der Neubau von Lagerräumen in einem Gebäude an der Oberfläche. Abschliessend kann man sagen, dass diese Änderung keine Mehrkosten verursacht hat und auch künftig keine verursachen dürfte.

6. Zu welcher Zone gehört der Garten des Albertinums? Gab es vor oder während der Verhandlungen über den Preis des Grundstücks Zonenänderungen? Wenn ja, mit welchem Ziel?

Bis 2010 befand sich der Garten des Albertinums in der Zone von allgemeinem Interesse. Als die Option, im Garten Depots für verdichtete Lagerung einzurichten, bevorzugt wurde, gelangte die EKSD mit der Frage an die Priesterbruderschaft St. Pius V., ob sie das Untergeschoss des Gartens für diesen Zweck zur Verfügung stellen würde. Im Juni 2007 erklärte sich die Bruderschaft mit dem Start des Prozesses einverstanden. Da es sich um eine Grünfläche handelt, musste der Ortsplan (OP) geändert werden, um ein Bauwerk von öffentlichem Interesse (KUB) im Untergeschoss zu ermöglichen. Weil die betroffenen Parzellen teils in der Zone der Bauten von öffentlichem Interesse (ZBÖI I) liegen, waren die Auflagen bezüglich Standort, Höhe, Abstand von den Grenzen und Angleichung zu streng für ein ins Ortsbild integriertes Projekt. Deshalb entschloss sich die Stadt

Freiburg, ihren OP zu ändern und an diesem Standort mit einem Detailbebauungsplan eine zu besiedelnde Zone zu schaffen (BZDBP). Die Stadt Freiburg legte auch den Perimeter der BZDBP fest, und zwar so, dass die Liegenschaften der Priesterbruderschaft St. Pius V. (bis anhin in der Stadtzone I gelegen) dazu gehörten. Damit sollte eine gewisse Kohärenz zwischen den verschiedenen Zonen des Quartiers hergestellt werden. Diese Änderung wurde 2010 wirksam. Sie wurde im Programm des Architekturwettbewerbs, das vom Vertreter der Bruderschaft in der Jury validiert wurde, detailliert erläutert.

7. *Der Nichterwerb dieses Gartens hat zur Folge, dass die Lagerfläche der KUB nicht erweitert wird. Welche neuen Lösungen sind für die Lagerung vorgesehen?*
8. *Es wurde die Möglichkeit erwähnt, bestimmte Werke und Schriften in Luzern zu lagern. Stimmt das? Erachtet der Staatsrat diese Lösung als angemessen? Falls dieses Szenario in Betracht gezogen wird, mit welchen Zusatzkosten ist dann zu rechnen (Miete, Transport der Dokumente usw.)?*

Der Staatsrat beauftragte die EKSD und die RUBD, das Erweiterungsprogramm in enger Zusammenarbeit mit der Direktion der KUB zu überprüfen und sich dabei möglichst am Siegerprojekt zu orientieren.

Für die verdichtete Lagerung von wenig benutzten Werken werden zwei Varianten geprüft. Die erste besteht darin, in einem bestehenden oder noch zu errichtenden Gebäude im Kanton einen Standort für verdichtete Lagerung vorzusehen. Bei der zweiten Variante würde man beim Projekt «Interkantonale Speicherbibliothek» mitmachen, das von den Bibliotheken von Luzern, Zürich, Basel, Aarau und Solothurn lanciert wurde. Ein Gemeinschaftsstandort für verdichtete Lagerung entsteht momentan im Kanton Luzern. Die Projektträger beabsichtigen, den Kreis der Nutzniesser zu erweitern.

Eine Arbeitsgruppe ad hoc wird Vor- und Nachteile der beiden Varianten sowohl in ökonomischer Hinsicht als auch aus der Sicht der Benutzer untersuchen.

9. *Wird der Plan, für die Erweiterung der KUB den Garten des Albertinums zu kaufen, endgültig aufgegeben? Wenn nein, was wird der Staatsrat unternehmen, um dieses Projekt zu retten?*

Der Staatsrat gedenkt nicht, auf seinen Entscheid, den Garten des Albertinums nicht zu erwerben, zurückzukommen.

Abschliessend betont der Staatsrat, dass das Erweiterungsprojekt der KUB nicht aufgegeben wird. Er hat eine Überprüfung des Programms verlangt, die sich im Wesentlichen auf das Siegerprojekt des Architekturwettbewerbs stützt, mit Ausnahme des Bauwerks im Untergeschoss des Gartens des Albertinums.

11. Juni 2013