



Botschaft 2015-DAEC-186

12. Oktober 2015

des Staatsrats an den Grossen Rat zum Dekretsentwurf über den Erwerb und den Umbau der Contrinex-Liegenschaft an der Route André-Piller 50 in Givisiez

Wir legen Ihnen hiermit die Botschaft zum Dekretsentwurf über den Erwerb und Umbau der Contrinex-Liegenschaft an der Route André-Piller 50 in Givisiez vor.

Diese Botschaft ist wie folgt gegliedert:

1. Einleitung	5
2. Beschrieb Contrinex-Gebäude	6
3. Machbarkeitsstudie und Umbaukosten	7
4. Liegenschaftsschätzung	7
5. Beantragter Verpflichtungskredit	8
6. Fazit	8

1. Einleitung

1.1. Aktuelle Situation

Das Amt für Informatik und Telekommunikation (ITA) ist in Mieträumen (3437 m²) in drei Gebäuden an der Impasse de la Colline 1 sowie an der Route du Mont-Carmel 1 und 2 in Givisiez untergebracht (dazu kommt der Parkplatz an der Route du Mont-Carmel 21A).

Diese Räumlichkeiten entsprechen nicht mehr den Bedürfnissen des ITA. Ausserdem hat die Kantonale Sozialversicherungsanstalt (KSVA), die Eigentümerin der Räumlichkeiten an der Impasse de la Colline 1 ist, wo die meisten ITA-Mitarbeitenden untergebracht sind, die Mietverträge ihrer Liegenschaft wegen Eigenbedarf gekündigt. Es muss also eine neue Lösung für die Unterbringung des ITA gefunden werden.

Die Finanzdirektion hat in Zusammenarbeit mit dem Hochbauamt mehrere Optionen geprüft, so die Erstellung eines Neubaus oder die Aufstockung des Finanzgebäudes an der Rue Joseph-Piller in Freiburg. Im Sommer 2015 ergab sich eine interessante Gelegenheit in Givisiez. Die Contrinex S.A. verkauft dort zwei Liegenschaften, Artikel 530 und 681 des Grundbuchs der Gemeinde Givisiez. Auf der Parzelle 530 befinden sich das Contrinex-Gebäude und 84 Parkplätze. Bei

der Parzelle 681 handelt es sich um eine Baulandparzelle, die gegenwärtig als Aussenparkplatz mit 73 Parkplätzen genutzt wird.

1.2. Aktuelle und künftige Mieten

Die Mieten belaufen sich auf insgesamt 622 740 Franken und setzen sich wie folgt zusammen:

- > Impasse de la Colline 1, Räumlichkeiten und Parkplätze, im Eigentum der KSVA: 360 840 Franken;
- > Mont-Carmel 1, Räumlichkeiten und Parkplatz, Sallin Immobilier: 97 692 Franken;
- > Mont-Carmel 2, Räumlichkeiten, Helvetia Versicherungen: 158 448 Franken;
- > Mont-Carmel 21A, Parkplatz, Stiftung Apartis: 5760 Franken.

Nach dem 31. Dezember 2016 wird das ITA an der Impasse de la Colline 1 Räume für das Rechenzentrum (Serverräume, Räume für Gasflaschen, Akkumulatoren, Wechselrichter und Generator sowie ein Raum für den Eingang des Glasfasernetzes) mieten. Gemäss provisorischem Zeitplan der KSVA sollten die für die Ausarbeitung des neuen Mietvertrags benötigten Informationen Mitte 2016 bekannt sein.

2. Beschrieb Contrinex-Gebäude



2.1. Allgemeinzustand

Das Contrinex-Gebäude war in zwei Etappen erstellt worden. Das Hauptgebäude stammt aus dem Jahr 1997 und der Erweiterungsbau aus dem Jahr 2006. Es verfügt über eine hochwertige Gebäudehülle, die Kalksandsteinfassaden sind in gutem Zustand und müssen nicht saniert werden. Das gleiche gilt für das Dach der beiden Gebäudekörper. Die Wärmedämmung der Gebäudehülle entspricht den Standards, die zum Zeitpunkt des Baus galten.

Für den Innenausbau wurden hochwertige und beständige Baustoffe verwendet und die Ausbaurbeiten entsprechen der gegenwärtigen Nutzung. Das Trennwandsystem ist von guter Qualität und in gutem Zustand. Für eine administrative Nutzung müssen Anpassungen vorgenommen werden.

Die Aussenanlagen sind insgesamt in ausgezeichnetem Zustand und eignen sich für die künftige Nutzung des Gebäudes.

Es kann rasch eine neue Zweckbestimmung vorgenommen werden, da das Gebäude über einigen Gestaltungsspielraum verfügt.

2.2. Technik und Struktur



Es handelt sich um ein Gebäude in Massivbauweise mit Betonplatten und -pfeilern (alle 5 m). Ein Teil der Wände

und Türen ist verglast, und die Räume profitieren zusätzlich zum direkten Sonnenlicht von einem optimalen Lichteinfall von oben. Die sensiblen Produktions- und Forschungsbereiche sind mit einem internen Badge-System gesichert.

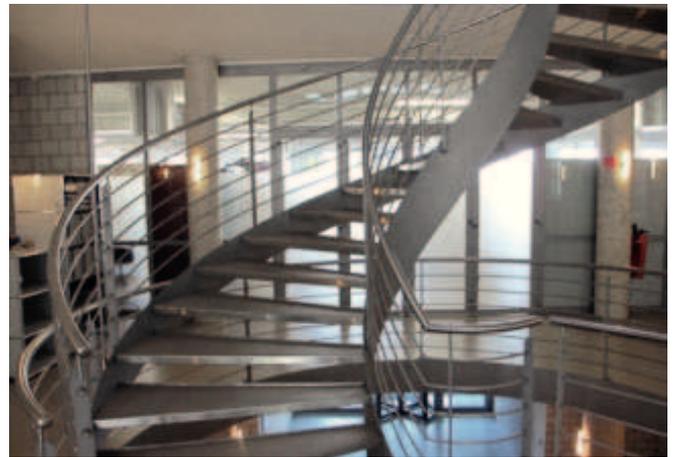
Die Raumbeheizung erfolgt über zwei Gaszentralheizungen (Heizkessel von 1997 und 2006). Der erste Teil des Gebäudes wird mit Radiatoren beheizt und die Luft über einen Lüftungsmonoblock zugeführt. Das Gebäude kann im Sommer gekühlt werden. Der zweite Teil wird mit einer Kälteanlage in der Decke geheizt und gekühlt.

Die Warmwasserproduktion für die sanitären Anlagen erfolgt über einen an die Zentralheizung angeschlossenen Boiler (400 l).

Alle Stockwerke sind mit einer Sprinkleranlage und alle Räume mit Rauch- und Brandmeldern ausgestattet. Das Gebäude ist mit einer Bewegungsmeldeanlage versehen.

Auf jedem Stockwerk gibt es Toiletten für Damen und Herren. Diese Räume verfügen über kein Tageslicht und werden elektrisch gelüftet.

Dem Personal steht eine Cafeteria (230 m²) zur Verfügung, die mit einem Glaskeramikherd, mehreren Mikrowellenöfen, zwei Kühlschränken (180 l) und einer Geschirrspülmaschine ausgestattet ist.



2.3. Innenausstattung

Die Innen- und Trennwände sind grossteils verglast. Alle Räume sind sehr hell. Die Produktions- und Forschungsräume verfügen über einen Epoxybodenbelag. Spanntepich in einigen Büros und die Mikropor-Deckenverkleidung in den Sitzungszimmern verbessern die Akustik.

Die Decken in den Produktions- und Forschungsräumen sind im Rohzustand, alle Leitungen sind sichtbar unter der Decke geführt. Die Büros haben eine Blinddecke.

In einem Konferenzsaal mit flexibler Raumgestaltung finden 200 Personen Platz.



2.4. Raumaufteilung

Die Bruttofläche der einzelnen Geschosse beträgt je 1732 m². Nach Abzug der Durchgangsräume und Sanitäranlagen ergibt sich folgende Nettoaufteilung:

Nettofläche/ Geschoss	Unter- geschoss	Erd- geschoss	1. Stock	2. Stock
Büros	25 m ²	484 m ²		260 m ²
Produktion/ Forschung	1148 m ²	663 m ²	1277 m ²	550 m ²
Cafeteria und Nebenträume		18 m ²	132 m ²	139 m ²
Sitzungszimmer		60 m ²	17 m ²	
Grosser Konferenzraum				256 m ²
Total netto	1173 m ²	1225 m ²	1426 m ²	1205 m ²

Die Gesamtnutzfläche beträgt 5029 m².

Bereits 2012 schätzte die Direktion des ITA den amtseigenen Raumbedarf einschliesslich Rechenzentrum auf 5000 m². Am 22. Mai 2013 prüfte die ständige Kommission für die Bewertung grosser Immobilien- und Mietvorhaben das Dossier und nahm positiv Stellung zum angemeldeten Bedarf.

3. Machbarkeitsstudie und Umbaukosten

Das Büro Maskin Sàrl in Freiburg hat im September 2015 eine Machbarkeitsstudie durchgeführt. Nach den Ergebnissen dieser Studie weist das Gebäude eine Aufnahmekapazität für 225 Personen auf, womit auch eine allfällige Zunahme des Platzbedarfs beim ITA abgedeckt werden könnte.

Ohne die für das Rechenzentrum notwendigen Räume (dessen Umzug vorläufig noch nicht vorgesehen ist, s. letzten Absatz) braucht das ITA gegenwärtig Verwaltungsflächen mit Arbeits- und Sitzungsräumen, Cafeteria, Empfang usw. im Umfang von insgesamt etwa 4500 m².

Zur Prüfung der Raumkapazität des Contrinex-Gebäudes wurden verschiedene Raumprogramme getestet. Eines davon wurde ausgewählt und diente als Arbeitshypothese zur Abklärung, wie gross das Gebäudepotenzial ist und ob es den Bedürfnissen des ITA entspricht. Die Pläne zu diesem Raumprogramm der für den Betrieb des ITA nötigen Lokalitäten sind im Anhang zu dieser Botschaft zu finden.

Dieses Raumprogramm ist effizient und flexibel. Die Gebäudestruktur mit freiem Grundriss und leichten Trennwänden bietet viele Möglichkeiten. Die Grösse des Contrinex-Gebäudes sowie die Anpassungsfähigkeit der verfügbaren Räume und Flächen erlauben zweifellos die Ausarbeitung eines alle Bedürfnisse abdeckenden Projekts.

Eine darauf basierende erste Kostenschätzung der nötigen Umbauarbeiten ergibt einen Betrag von 5 476 000 Franken.

BKP1 Vorbereitungsarbeiten, einschl. Einrichtung des Glasfasernetzes.	1 800 000.–
BKP2 Umgestaltung	2 836 000.–
BKP4 Umgebung	50 000.–
BKP5 Gebühren, Versicherungen, Baubewilligung	100 000.–
BKP9 Umzugskosten und Mobiliar	690 000.–

Es sei darauf hingewiesen, dass im Projekt kein Bau eines Rechenzentrums vorgesehen ist. Das Rechenzentrum kann wie bereits erwähnt weiterhin im Gebäude der KSVa bleiben. Aus Sicherheitsgründen soll jedoch längerfristig zusätzlich zum gegenwärtigen Rechenzentrum an einem noch zu bestimmenden Ort ein neues Rechenzentrum gebaut werden.

4. Liegenschaftsschätzung

Das Hochbauamt beauftragte den Schätzungsexperten und ehemaligen Direktor der Régie de Fribourg, Jean-Pierre Righetti, mit einer Liegenschaftsschätzung. Er kam in seiner Schätzung auf einen Marktwert von 18 424 200 Franken, der den Ausgangspunkt für die Verhandlungen bildete.

Die Contrinex SA beauftragte ihrerseits zwei Schätzungsexperten, wobei der eine auf einen Marktwert von 19 308 800 Franken und der andere auf einen Marktwert von 23 200 000 Franken kam.

Am Ende der Verhandlungen erklärte sich die Contrinex S.A. mit dem Angebot von 18 424 000 Franken einverstanden.

Der Gebäudeversicherungswert (gültig bis 31.12.2021) beträgt 14 235 800 Franken.

Die unbebaute Parzelle 681 stellt eine Baulandreserve von 6016 m² dar, die für ein künftiges Bauvorhaben des Staates genutzt werden kann.

5. Beantragter Verpflichtungskredit

Für den Erwerb und den Umbau der Contrinex-Liegenschaft an der Route André-Piller 50 in Givisiez wird ein Verpflichtungskredit von 24 000 000 Franken beantragt, wovon 18 424 000 Franken für den Erwerb und 100 000 Franken für die mit dem Erwerb verbundenen Nebenkosten eingesetzt werden.

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.

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).

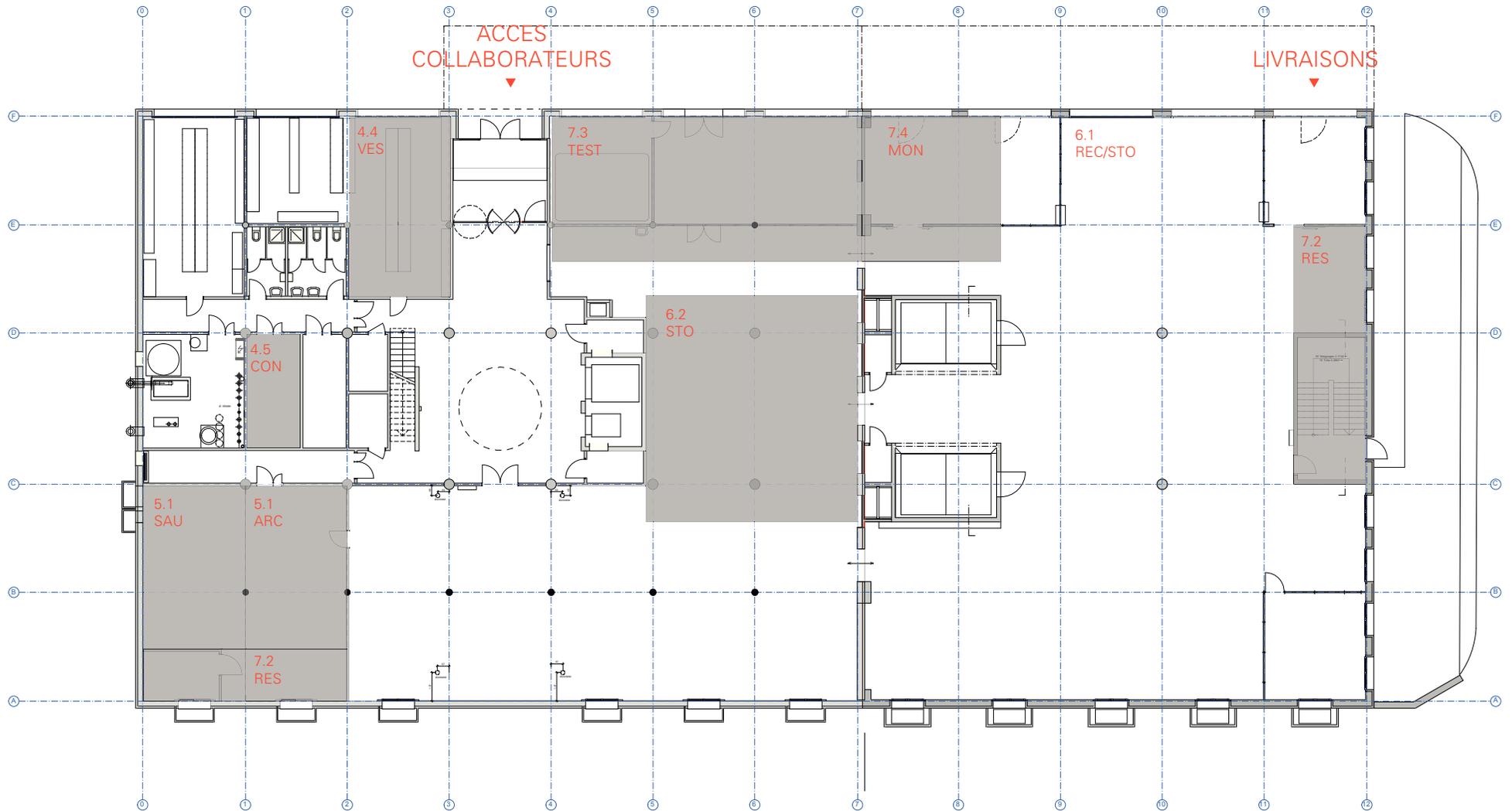
Das unterbreitete Dekret hat keinen Einfluss auf die Aufgabenteilung zwischen Staat und Gemeinden und ist nicht von Fragen der Eurokompatibilität betroffen.

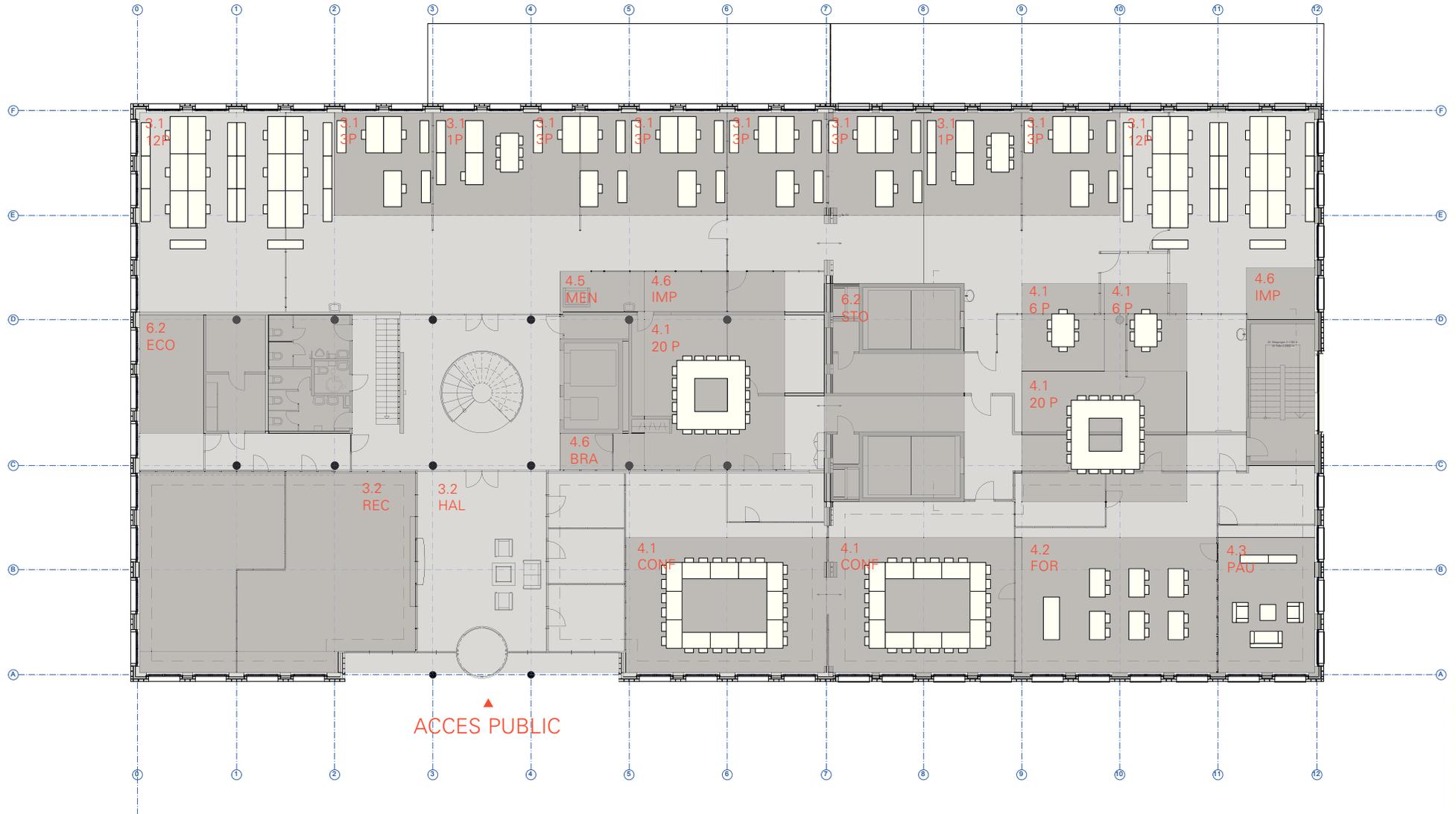
6. Fazit

Der Erwerb dieses Gebäudes ist ganz im Sinne der Immobilienpolitik des Staats und ermöglicht die Bereitstellung von Räumen zur Unterbringung des ITA. Der Staatsrat ersucht Sie, den vorliegenden Dekretsentwurf anzunehmen.

Anhang

—
Gebäudepläne









BATIMENT CONTRINEX A GIVISIEZ
ETUDE DE FAISABILITE
COUPE
ECHELLE 1:200
FORMAT A3

