



Botschaft 2018-DAEC-67

8. Oktober 2018

des Staatsrats an den Grossen Rat zum Dekretsentwurf über einen Verpflichtungskredit für den Erwerb und den Ausbau des ehemaligen Swisscom-Gebäudes an der Route des Arsenaux 41 in Freiburg

Wir legen Ihnen hiermit die Botschaft zum Dekretsentwurf vor, der den Erwerb der Liegenschaft Artikel 7114 des Grundbuchs von Freiburg sowie die Studien- und Ausführungskredite für den Ausbau des Gebäudes zum Gegenstand hat.

Diese Botschaft ist wie folgt gegliedert:

1. Einführung	7
2. Immobilienplanung – Programm	8
3. Beschreibung des Objekts – Prüfung des Gebäudezustand	9
4. Schätzung der Kommission für Grundstückerwerb und eines unabhängigen Experten	10
5. Kaufpreis	10
6. Studien- und Ausbaukredit	10
7. Beantragter Verpflichtungskredit	11
8. Entwicklung der Mietverhältnisse – Betriebskosten	11
9. Zeitplan	11
10. Nachhaltige Entwicklung – Mobilität	12
11. Finanzreferendum	12
12. Schlussfolgerung	12

1. Einführung

Durch die Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion (RUBD) und das Hochbauamt (HBA) entwickelt der Staat Freiburg derzeit eine Strategie der Immobilienpolitik, dank der für die zahlreichen Gebäude, die von der Kantonsverwaltung genutzt werden, die Synergien betreffend Standort, der finanzielle Aufwand und die Betriebskosten optimiert werden sollen. Die vorrangigen Ziele der Strategie lauten wie folgt:

- > möglichst besitzen statt mieten, um die Wirtschaftlichkeit und Wirksamkeit zu erhöhen und mit zielgerichteten Investitionen die Mietausgaben des Staats zu senken;



- > eine flexiblere Verwaltung des Staatseigentums ermöglichen;
- > den Gebäudebestand an die Entwicklung der Energie- und Umweltnormen anpassen;
- > das Kulturerbe aufwerten und die Baukultur fördern.

In seiner Sitzung vom 23. Mai 2018 hat der Staatsrat deshalb beschlossen, die nötigen Schritte für den Erwerb des ehemaligen Swisscom-Gebäudes an der Route des Arsenaux 41 (Artikel 7114 GB Freiburg) in die Wege zu leiten. Im Rahmen der Immobilienplanung, die bis Sommer 2019 abgeschlossen sein sollte, werden die Bedürfnisse der verschiedenen Direktionen (Sicherheits- und Justizdirektion, Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion, Direktion der Institutionen und der Land- und Forstwirtschaft, Volkswirtschaftsdirektion, Direktion für Erziehung, Kultur und Sport, Direktion für Gesundheit und Soziales, Staatskanzlei) genauer abgeklärt. Gestützt auf die ersten Ergebnisse dieser Abklärungen und den Überlegungen über die künftigen Standorte der staatlichen Dienststellen ist der Staatsrat überzeugt, dass der Erwerb des ehemaligen Swisscom-Gebäudes an der Route des Arsenaux 41 in Freiburg eine einmalige Gelegenheit darstellt, die perfekt zur Philosophie der Immobilienstrategie, die derzeit in Ausarbeitung ist, passt.

Mit einer Mietfläche von über 10 000 m² kann das Gebäude in einer ersten Phase auf ideale Weise die Rolle einer Logistikplattform für eine temporäre Nutzung während den geplanten Renovationsarbeiten (Staatskanzlei, Medizinische Fakultät; andere provisorische Nutzungen bei Bedarf) übernehmen und wird in einer zweiten Phase ein höchst attraktiver Standort für eine dauerhafte Nutzung durch bestimmte Dienststellen (Generalsekretariat der RUBD – GS-RUBD, Mobilitätsamt – MobA, Tiefbauamt – TBA, Bau- und Raumplanungsamt – BRPA, Amt für Natur und Landschaft – ANL, Amt für institutionelle Angelegenheiten, Einbürgerungen und Zivilstandswesen – IAEZA) sein. Als Vorzüge können namentlich die Lage des Gebäudes im Stadtzentrum mit der optimalen Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr und den Möglichkeiten für den Langsamverkehr, sein sehr guter Zustand, der attraktive Preis als langfristige Investition des Staats und die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten genannt werden. Mit dem Erwerb dieses Gebäudes kann der Staat zudem seine Mietausgaben mittelfristig senken und Mieteinnahmen generieren; er stellt eine Marktgelegenheit mit einem gesicherten Rohertrag bis zum Einzug der betroffenen Dienststellen und dem allfälligen Einzug von Dritten dar.

Der Staatsrat will diese Kaufgelegenheit nutzen und ersucht somit den Grossen Rat, einen Kredit von insgesamt 33 Millionen Franken für den Erwerb und den Ausbau des Gebäudes zu sprechen.

2. Immobilienplanung – Programm

Laut gegenwärtiger Immobilienplanung soll die Mehrheit der Dienststellen der RUBD in das ehemalige Swisscom-Gebäude umziehen. Das Architekturbüro Aeby Aumann Emery (Freiburg) wurde bereits mit einer Studie über die Nutzung der Flächen beauftragt. Diese Studie kam zum Schluss, dass die Räume mit ein paar Ausbauarbeiten zur Erfüllung der spezifischen Benutzerbedürfnisse die vom Umzug betroffenen Dienststellen der RUBD aufnehmen können. Die genaue Verteilung der Funktionen mit dem Ziel einer optimalen Nutzung der Flächen unter Berücksichtigung namentlich der Entwicklung der Arbeitsorganisation wird festgelegt werden, wenn der Grundsatzentscheid für den Erwerb der Liegenschaft gefällt worden ist und die Planung der permanenten Ausstattung im Gang ist.

Laut einer ersten Vorabklärung, die sich auf die an der Chorherrengasse 17 und Reihengasse 32 genutzten Flächen stützt, ist für die Bedürfnisse der betroffenen Dienststellen der RUBD eine Nutzfläche von grob geschätzt 3500 m² vorzusehen; die möglichen künftigen Synergien zwischen den Dienststellen sind dabei noch nicht berücksichtigt.

Folgende Dienststellen sollen im ehemaligen Swisscom-Gebäude untergebracht werden:

- > Generalsekretariat der RUBD (GS-RUBD), derzeit an der Chorherrengasse 17;
- > Amt für Mobilität (MobA), das möglicherweise etwas später umziehen wird und gegenwärtig an der Reihengasse 32 ist;
- > Tiefbauamt (TBA), derzeit an der Chorherrengasse 17;
- > Bau- und Raumplanungsamt (BRPA), derzeit an der Chorherrengasse 17;
- > Amt für Natur und Landschaft (ANL), derzeit an der Route de Bourguillon 3.

Zu den übrigen Dienststellen der RUBD ist zu sagen, dass das Amt für Umwelt (AfU) erst vor kurzem in das Gebäude EVA an der Impasse de la Colline 3 in Givisiez eingezogen ist und somit in absehbarer Zeit kaum umziehen wird. Ebenso wenig von diesem Umzug betroffen ist das HBA (gegenwärtig an der Route des Daillettes 6 in Freiburg), für das die Nähe zu den Werkstätten und den Handwerkerinnen und Handwerkern wichtig ist.

Das Amt für institutionelle Angelegenheiten, Einbürgerungen und Zivilstandswesen (IAEZA) der Direktion der Institutionen und der Land- und Forstwirtschaft (ILFD) hat ebenfalls sein Interesse an den Räumen im ehemaligen Swisscom-Gebäude angemeldet. Es würde eine Fläche von rund 500 m² benötigen.

Weil das Gebäude an der Chorherrengasse 17 renoviert werden soll, könnte zudem die Staatskanzlei für die mit zwei Jahren veranschlagte Dauer der Arbeiten in das ehema-

lige Swisscom-Gebäude einziehen. Nach der Renovierung soll das Gebäude an der Chorherrengasse 17 im Westflügel (Gebäude A) die Staatskanzlei, die Behörde für Öffentlichkeit und Datenschutz (ÖDSB) und das Amt für Gesetzgebung (GeGA) aufnehmen; der Ostflügel (Gebäude B und C) soll veräussert und umgenutzt werden. So könnten darin Wohnungen oder eine Jugendherberge eingerichtet werden, mit dem Ziel, das Burgquartier zu beleben und zusätzliche Einnahmen zu generieren.

Die Medizinische Fakultät der Universität bräuchte ihrerseits eine Zwischenlösung für 8 bis 10 Monate – in Erwartung einer definitiven Lösung in einem bestehenden Gebäude beim Universitätsgelände der Pérolles-Ebene – und möchte während dieser Zeit ebenfalls provisorisch ins ehemalige Swisscom-Gebäude einziehen. Arbeits- und Lagerplätze könnten ebenso für die Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen während der Umbau- und Ausbauarbeiten der der KUB eingerichtet werden.

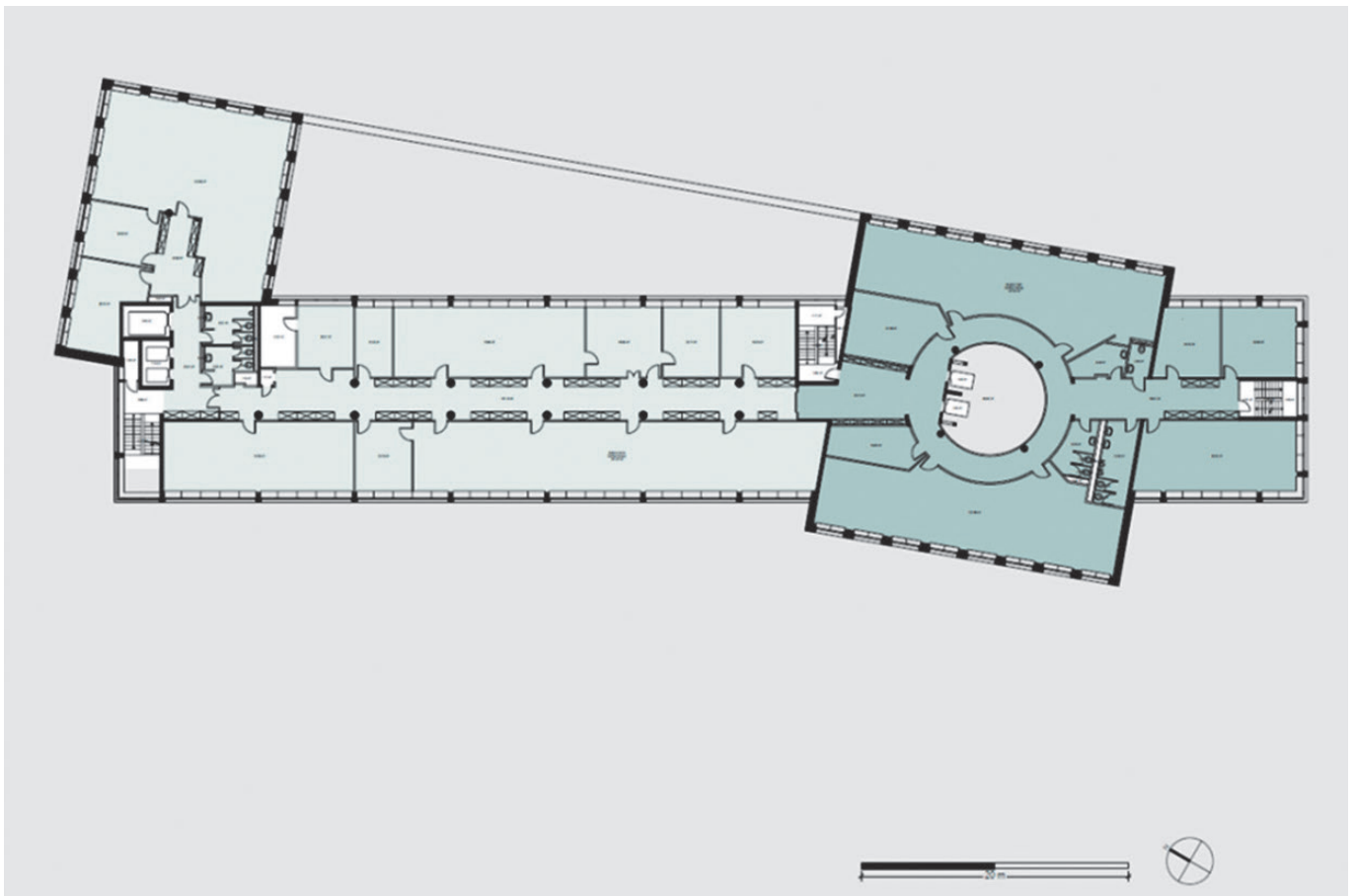
Insgesamt kann somit festgehalten werden, dass der Erwerb des ehemaligen Swisscom-Gebäudes eine bedeutende Rolle spielen, ein Angelpunkt in der derzeit ausgearbeiteten Immobilienplanung sein und sich als ideale Logistikplattform für die geplanten Umzüge erweisen könnte. Aufgrund seiner Grösse und zentralen Lage stellt das Gebäude zudem

eine ausgezeichnete Möglichkeit für die kurz-, mittel-, und langfristige Umsetzung der Strategie dar.

3. Beschreibung des Objekts – Prüfung des Gebäudezustand

Das Gebäude wurde 1997 von der Architektengruppe Joye & Longchamp (Freiburg) und Sapco SA (Givisiez) auf einer Parzelle von 4310 m² gebaut; die sichtbaren Elemente des Gebäudes sind in einem guten Zustand. Sein Skelett aus Eisenbeton ist mit metallischen und mineralischen Fassadenelementen (Granitplatten) überzogen und sein Flachdach ist teilweise zugänglich. Es umfasst 6 Geschosse über der Erde, 1 Attikageschoss und 3 Geschosse unter der Erde mit den technischen Räumen, den Lagerräumen und der Tiefgarage.

Das Gebäude, das gegenwärtig im Eigentum der PSP Real Estate AG ist, ist als Verwaltungsgebäude konzipiert und kann dank seiner Typologie und der Skelettbauweise flexibel genutzt werden. Die 6 Geschosse über der Erde umfassen Büros und Sitzungszimmer sowie im Erdgeschoss eine grosse Empfangshalle und eine Cafeteria. Im Attikageschoss gibt es 4 Wohnungen entlang eines Gangs und eine Bürofläche mit direkter Verbindung zum Treppenhaus. Die Nutzfläche der Wohnungen beträgt insgesamt 329 m² und die des Gebäudes 10 873 m². Das Gebäude hat ein Volumen von 80 945 m³.



Grundriss

Die Tiefgarage zählt 143 Parkplätze. Dazu kommen noch 25 Parkplätze im Freien zwischen der Route des Arsenaux und dem Gebäude.

Derzeit wird ein Teil des Gebäudes genutzt und vermietet (4 Wohnungen, 8 Drittmieten und HTA-FR). Laut Angaben der Eigentümerin kann der Mietertrag wie folgt zusammengefasst werden:

Von Dritten benutzte Räume	Fläche m ²	Nettomiete Fr./Jahr	Fr./m ² /Jahr
3. Untergeschoss	304	30 588	100
2. Untergeschoss	-	9 600	
1. Untergeschoss	21	808	40
Zwischengeschoss	18	1 980	110
Erdgeschoss	307	83 500	270
1. Stock	-	-	-
2. Stock	-	-	-
3. Stock	896	222 588	250
4. Stock	1459	390 744	270
5. Stock	229	51 790	230
Attikageschosse	364	70 892	190
Parkplätze		120 072	
Total	3598	982 562	240

Teilrohertrag 3,3%

Vom Staat genutzte Räume	Fläche m ²	Nettomiete Fr./Jahr	Fr./m ² /Jahr
Zwischengeschoss	674	98 652	150
Erdgeschoss	550	114 564	210
1. Stock	-	-	-
2. Stock	-	-	-
3. Stock	556	127 880	230
4. Stock	-	-	-
5. Stock	-	-	-
Attikageschosse	-	-	-
Total	1780	341 096	190

Jährlicher Mietwert 1 323 658 Franken – Rohertrag 4,3%

Die Laufzeiten der Geschäftsmieten enden je nach Fläche zwischen Ende Januar 2019 und Ende März 2023. Für die Wohnungen wurden Standard-Mietverträge abgeschlossen.

Die technischen Prüfungen sind im Gang (die Aufträge wurden an die Ingenieurbüros DCR, DMA Ingénieurs SA und Richard Conseils & Associés SA vergeben). Die Resultate, die für Ende Oktober erwartet werden, werden eine Analyse des Zustands der Strukturen und technischen Anlagen sowie eine Schätzung der allfälligen Kosten für eine Mängelbeseitigung und/oder Instandsetzung mit der dazugehörigen Investitionsplanung über zehn Jahre enthalten.

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: Der Substanzwert (SW) beträgt 45 274 010 Franken.
- > Ertragswert (EW): Die jährlichen Mieteinnahmen (Büros, Wohnungen, Parkplätze) betragen geschätzte 2 221 100 Franken und für den Kapitalisierungssatz wurde 6% eingesetzt. Somit beläuft sich der Ertragswert auf 37 018 333 Franken.
- > Verkehrswert (VW): **38 000 000 Franken.**

Der Expertisenbericht vom 7. April 2017, der bei Gerema SA in Auftrag gegeben worden ist, führt die folgenden Werte auf:

- > Wert der Liegenschaft nach SIA-Kubikmeterpreis: Der Substanzwert (SW) beträgt 45 500 000 Franken.
- > Ertragswert (EW): Die jährlichen Mieteinnahmen mit 50% der Mieteinnahmen der leerstehenden Flächen betragen 2 010 000 Franken und für den Kapitalisierungssatz wurde 6% eingesetzt. Somit beläuft sich der Ertragswert auf 33 500 000 Franken.
- > Verkehrswert = (2SW + EW) x 1/3 = **41 500 000 Franken.**

5. Kaufpreis

Nach mehreren Gesprächen einigten sich die Parteien auf einen Kaufpreis von 30 000 000 Franken und auf die Vertragsform eines Kaufvertrags, der die Zustimmung des Grossen Rats zum vorliegenden Dekret vorbehält.

6. Studien- und Ausbaurkredit

6.1. Technische Prüfung

Die Kosten für die technische Prüfung des Gebäudes betragen 30 000 Franken exkl. MWST und sind im laufenden Budget des HBA eingebunden.

6.2. Ingenieurhonorare und Projektstudien

Mit Blick auf die allfälligen Arbeiten zur Instandsetzung der Gebäudetechnik muss ein gewisser Betrag für die Ingenieurhonorare reserviert werden; des Weiteren wird eine Ausschreibung im Einladungsverfahren für die Ausarbeitung eines Konzepts zur Gestaltung der Arbeitsplätze, mit dem der Einzug der verschiedenen Dienststellen begleitet werden würde, in Betracht gezogen. Diese Studie könnte in eine gesamtheitliche Betrachtung über die aktuellen Entwicklungen der Arbeitsweisen (Open-Space-Grossräume, Arbeitsplatzteilung, Zuteilung der Räume nach Funktion, Telear-

beit usw.) und ihre Auswirkungen auf die Verwaltung der Gebäude der Kantonsverwaltung eingebettet werden.

6.3. Kosten der technischen Auf- und Nachrüstung

Gemäss den ersten Schätzungen in den technischen Expertisen, mit welchen die Ingenieurbüros DCR, DMA Ingénieurs SA und Richard Conseils & Associés SA beauftragt wurden, wird vorgeschlagen, einen Betrag von 1 000 000 Franken zu reservieren, um die allenfalls nötige Instandsetzung der Gebäudetechnik und die Honorare finanzieren zu können. Die ersten Ergebnisse bestätigen die Schätzungen grundsätzlich.

6.4. Einrichtungen und Mobiliar

Ein Betrag von 1 000 000 Franken wird für die Studie und die Umsetzung eines Konzepts zur Gestaltung der Arbeitsplätze, das den Angestellten eine optimale Arbeitsumgebung in den neuen Räumlichkeiten bieten soll, reserviert. Die Kosten für die Möblierung der neuen Büroflächen (die definitiven Büros für die RUBD, des IAEZA und allfälliger weiterer Ämter) werden, da eine unter Einbezug zeitgemässer Arbeitsweisen wie Fern- und Teilzeitarbeit effiziente, nachhaltige und qualitativ gute Ausstattung angestrebt wird, auf 1 000 000 Franken geschätzt (ca. 5000 Franken pro Arbeitsplatz, für 200 Arbeitsplätze).

Somit wird vorgeschlagen, insgesamt 3 000 000 Franken für diese Posten (6.2, 6.3 und 6.4) vorzusehen. Die genauen Beträge werden im Rahmen der Studien bestimmt werden, mit denen Ingenieure und Architekten, die in der Einrichtung von Arbeitsplätzen spezialisiert sind, beauftragt werden sollen.

7. Beantragter Verpflichtungskredit

Die Gesamtkosten, zu deren Deckung ein Kredit beantragt wird, belaufen sich auf 33 000 000 Franken und setzen sich wie folgt zusammen:

	Fr.
Kauf des Grundstücks und des Gebäudes inkl. Erwerbsnebenkosten	30 000 000
Ausbau und technische Instandstellung	2 000 000
Mobiliar	1 000 000
Total	33 000 000

8. Entwicklung der Mietverhältnisse – Betriebskosten

Während der Arbeiten zur Renovierung der KUB und des Gebäudes der Staatskanzlei an der Chorherrengasse 17 wird wohl die Gesamtheit der Flächen im ehemaligen Swisscom-Gebäude durch die betroffenen staatlichen Einrichtungen (RUBD, SK, IAEZA, KUB und Medizinische Fakultät) genutzt werden; nach Abschluss der Renovierungsarbeiten wird rund die Hälfte der 8000 m² Büroflächen frei verfügbar sein und für weitere Ämter anderer Direktionen verwendet und/oder an Dritte vermietet werden können, was bedeutende Senkungen von Mietausgaben und/oder Mieteinnahmen zur Folge haben wird (in der Grössenordnung von 1 000 000 Franken pro Jahr).

Aufgrund der Quartierdynamik (Neues Gebäude der Hochschule für Gesundheit, geplanter Bau des Naturhistorischen Museums, Nähe zur Universität), könnte sich die Inbetriebnahme der rund 500 m² grossen Cafeteria im Zwischengeschoss als zweckdienlich erweisen, auch weil sie für Externe zugänglich gemacht werden könnte, was wiederum Zusatzeinnahmen bringen würde.

Die Betriebskosten des Gebäudes nach einer allfälligen technischen Instandsetzung können zum jetzigen Zeitpunkt nur schwer abgeschätzt werden; es ist nicht möglich, eine zuverlässige Voraussage zu deren Entwicklung im Vergleich zur heutigen Situation zu machen. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die Zusammenführung der Dienststellen der RUBD in einem einzigen, vor kurzem erstellten Gebäude eine deutliche Reduktion der jährlichen Kosten (Heizung, Strom, Wasser, Unterhaltsverträge, Abwärtsdienst) mit sich bringen wird, auch wenn ein zusätzliches Vollzeitäquivalent (VZÄ) für die Abwärtsdienste und möglicherweise zusätzliche Ressourcen für die Gebäudereinigung vorzusehen sind.

Es kann davon ausgegangen werden, dass die jährlichen Betriebskosten bei rund 50 Franken/m² pro Jahr liegen (ca. 400 000 Franken/Jahr). Eine genaue Berechnung der Betriebskosten wird nach dem Abschluss der Arbeiten für die Gebäudetechnik möglich sein. Die Bedingungen für die Übernahme der Unterhaltsverträge mit den verschiedenen Leistungserbringern werden von Fall zu Fall festgelegt werden.

9. Zeitplan

Laut heutigem Stand der Diskussionen zwischen den verschiedenen Parteien kann der Zeitplan für die verschiedenen Etappen wie folgt umrissen werden:

Unterzeichnung
des Kaufvertrags Oktober 2018

Genehmigung des Dekrets
durch den Grossen Rat Dezember 2018

Eigentumsübertragung	Januar 2019
Arbeiten für die technische Auf- und Nachrüstung	Dezember 2018 bis Januar 2019
Einzug der Medizinischen Fakultät	Januar 2019
Einzug der Angestellten der KUB	Februar 2019
Ausbauarbeiten	März bis Juni 2019
Einzug des IAEZA	Juli 2019
Umsetzung des Konzepts	Juli bis Oktober 2019
Wegzug der Medizinischen Fakultät	September bis Oktober 2019
Einzug der Dienststellen der RUBD	ab November 2019

10. Nachhaltige Entwicklung – Mobilität

Dieser Kauf ist wesentlich für die Umsetzung einer wirksamen Immobilienstrategie und fördert die nachhaltige Entwicklung in den Bereichen Wirtschaft und Gesellschaft. Die ökologischen Aspekte werden in den künftigen Etappen für die Nachführung der Gebäudetechnik und des Ausbauprojekts berücksichtigt werden (Minergie-P- oder Minergie-PECO-Standard oder andere Standards für ein nachhaltiges Bauen).

Darüber hinaus müssen der grosse Wert der unterirdischen Parkieranlage mit über 140 Parkplätzen (im Stadtzentrum gelegen) und die damit verbundenen Mieterträge hervorgehoben werden. Zwar wurde noch nicht festgelegt, welcher Anteil für die Staatsangestellten reserviert werden soll, doch steht heute schon fest, dass Möglichkeiten für eine gemeinsame Nutzung des Parkierungsangebots mit anderen öffentlichen Einrichtungen im Sektor der Route des Arsenaux – namentlich mit der Hochschule für Gesundheit (HfG-FR) und dem künftigen Naturhistorischen Museum – bestehen. Entsprechend steht ein gemeinsamer Mobilitätsplan (MIV/ÖV/LV) dieser Einrichtungen für eine adäquate Verwaltung der Verkehrsträger und Mobilitätsbedürfnisse an.

11. 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 (¼% 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.

12. Schlussfolgerung

Der Erwerb des ehemaligen Swisscom-Gebäudes an der Route des Arsenaux 41 in Freiburg ist aus folgenden Gründen besonders gerechtfertigt und zweckmässig:

1. Herzstück für die Umsetzung der kantonalen Immobilienplanung;
2. Marktgelegenheit mit einem gesicherten Rothertrag bis zum Einzug der Dienststellen.

Abschliessend ersuchen wir Sie, den vorliegenden Dekretsentwurf in seiner Gesamtheit gutzuheissen.
