



Botschaft 2023-DIME-38

22. August 2023

Dekret über einen Verpflichtungskredit für den Erwerb des Gebäudes und des Grundstücks an der Rue des Moines 58, Artikel 97 des Grundbuchs von Romont

Wir unterbreiten Ihnen hiermit die Botschaft zum Dekretsentwurf über einen Verpflichtungskredit für den Erwerb des Gebäudes und des Grundstücks an der Rue des Moines 58 in Romont. Die Immobilienstrategie des Staats Freiburg zielt unter anderem darauf ab, mit Investitionen die Mietkosten zu senken. Der hier vorgeschlagene Erwerb fügt sich in diese Strategie ein.

Die Botschaft ist wie folgt gegliedert:

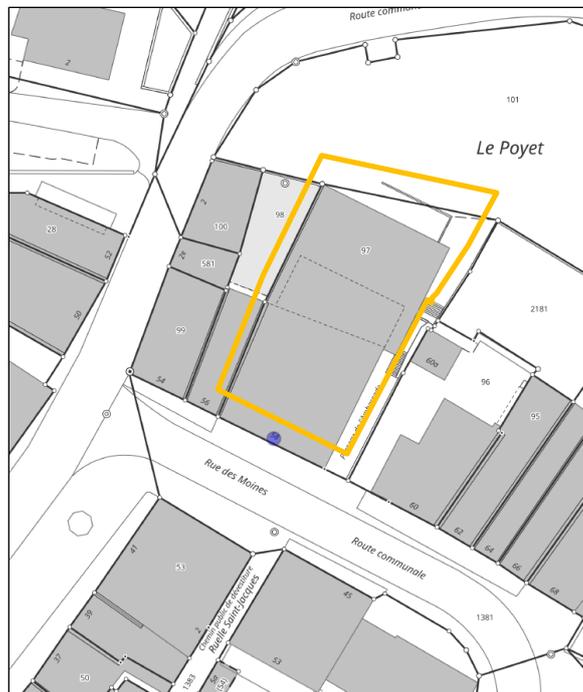
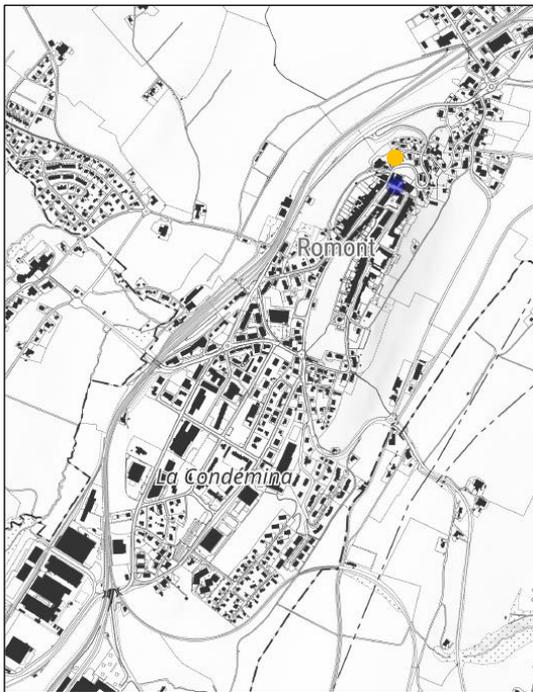
Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation	2
2	Die wichtigsten Daten	3
3	Immobilienstrategie des Staats Freiburg 2022–2035	4
4	Ausführliche Prüfung	4
4.1	Technische Situation	4
4.2	Vertragliche Situation	4
4.3	Rechtliche Situation	5
4.4	Entwicklungspotenzial	5
5	Nutzung	5
6	Nachhaltige Entwicklung	5
7	Kosten	6
7.1	Kaufpreis und Modalitäten	6
7.2	Nebenkosten	7
7.3	Kostenschätzung der zu erwartenden Arbeiten	7
7.4	Verpflichtungskredit	8
7.5	Voraussichtliche Mieteinnahmen	8
8	Risiken und Vorteile	8
9	Finanzreferendum	8
10	Schlussfolgerung	9

1 Ausgangssituation

Der Staat Freiburg mietet zurzeit Verwaltungsflächen im Gebäude an der Rue des Moines 58 in Romont für eine jährliche Nettomiete von 303 096 Franken. Die Flächen werden von den folgenden Diensten genutzt:

- > Kantonspolizei
- > Grundbuchamt
- > Friedensgericht
- > Bezirksgericht Glane
- > Betreibungsamt



Auszüge aus dem Kataster

Die Mietfläche des Staats beträgt **1631 m²** und macht rund **82 % der gesamten Mietfläche aus**. Im Erdgeschoss befinden sich 2 Gewerbeflächen mit direktem Zugang zur Strasse und im Obergeschoss gibt es ein Büro. Diese Flächen werden von Dritten für einen jährlichen Betrag von 26 400 Franken gemietet. Die überwiegende Mehrheit der hier untergebrachten staatlichen Dienste ist es seit etwa 20 Jahren und es besteht heute weder eine strategische Notwendigkeit noch der Wunsch, sie umzusiedeln.

Da der Eigentümer sein Gebäude verkaufen möchte, trat er an den Staat als Hauptmieter heran. Eine erste Besichtigung des Gebäudes fand im September 2020 statt.

2 Die wichtigsten Daten

Das Gebäude befindet sich im historischen Zentrum der Stadt Romont, an der Rue des Moines 58 (Art. 97 GB). Der Bahnhof ist 700 m entfernt (10 Minuten zu Fuss) und ein öffentlicher Parkplatz befindet sich in der Nähe des Objekts.



Hauptfassade des Gebäudes von der Rue des Moines aus

Eckdaten

Baujahr	1865
Datum der letzten Renovierung	1993
Parzellenfläche	1 067 m ²
Bebaute Grundfläche	812 m ²
Mietfläche – Nettogeschossfläche	1 993 m ²
Staat als Mieter	1 631 m ²
Andere Mieter	362 m ²
Gebäudevolumen	10 099 m ³
Anz. Stockwerke	7
Innenparkplätze	6 Plätze und 3 Boxen
Aussenparkplätze	0

Das Gebäude ist mit dem Verzeichniswert C und der Schutzkategorie 3 erfasst. Die Parzelle ist in einem ISOS-Perimeter von nationaler Bedeutung (Erhaltungsziel A).

3 Immobilienstrategie des Staats Freiburg 2022–2035

In Übereinstimmung mit der Immobilienstrategie erfüllt der Erwerb dieser Liegenschaft mehrere Ziele gemäss den folgenden Achsen:

- > Strategische Achse Nr. 1: Optimale und flexible Nutzung der Räumlichkeiten
Der Erwerb erlaubt die strukturierte Behandlung der von den benutzenden Dienststellen geäusserten Bedürfnisse.
- > Strategische Achse Nr. 2: Bau, Betrieb und Unterhalt gemäss den Zielen der nachhaltigen Entwicklung
Der Erwerb ermöglicht es, die Sanierung des Gebäudes auf der Grundlage der durchgeführten technischen Diagnostik unter Einbeziehung der ökologischen und sozialen Dimensionen zu planen.
- > Strategische Achse Nr. 3: Wirtschaftlichkeit über den gesamten Lebenszyklus und Aufwertung des Immobilienbestands
Der Erwerb ermöglicht die Erstellung einer allgemeinen Investitionsplanung im Zusammenhang mit der Instandhaltung des Gebäudes unter besonderer Berücksichtigung des Aspekts des Kulturgüterschutzes.
- > Strategische Achse Nr. 4: Der Staat als Eigentümer der von ihm genutzten Räumlichkeiten
Durch den Erwerb können die Mietkosten gesenkt werden.
- > Strategische Achse Nr. 5: Identifizierung der spezifischen Immobilienportfolios
Die aktuelle Nutzung des Gebäudes ist identifiziert und kann angesichts der aktuellen Nutzung dem Portfolio «Sicherheit» zugeordnet werden.

4 Ausführliche Prüfung

Da der Erwerb des Gebäudes an der Rue des Moines 58 mehreren in der staatlichen Immobilienstrategie verankerten Zielen entspricht, beauftragte das Hochbauamt mehrere spezialisierte Büros mit der Durchführung einer detaillierten Prüfung des Objekts (*Due Diligence*).

4.1 Technische Situation

Das Gebäude wurde 1993 fast vollständig saniert und ausgebaut. Die technischen Untersuchungen haben ergeben, dass sich das Gebäude in einem durchschnittlichen Zustand befindet, der hauptsächlich mittel- und langfristige Investitionen erfordert, und dass die Einrichtungen funktionstüchtig sind. Einige technische Einrichtungen müssen kurz- und mittelfristig an die Normen angepasst werden. In Bezug auf die Statik wurden keine Probleme festgestellt. Der Fernwärmeanschluss ist in Arbeit.

4.2 Vertragliche Situation

Der Staat Freiburg hat einen gewerblichen Mietvertrag für die Verwaltungsräume (1631 m²), 3 Innenparkplätze und 3 Garageboxen.

Ende des Mietvertrags	31.12.2025
Erneuerung	5 Jahre
Kündigungsfrist	12 Monate
Jahresmiete ohne Nebenkosten	303 096.–

Bei den Mietverträgen der Drittmietler handelt es sich um Ein-Jahres-Verträge, die von Jahr zu Jahr verlängert werden können.

Ende der Mietverträge	Ende Jahr
Erneuerung	12 Monate
Kündigungsfrist	12 Monate
Jahresmiete ohne Nebenkosten	26 400.–

Angesichts der vertraglichen Bedingungen ist es mittel- bis langfristig denkbar, die an Dritte vermieteten Flächen für den Staatsbedarf zu übernehmen. Da es sich jedoch hauptsächlich um Gewerbeflächen handelt, müsste zuvor die Eignung für eine administrative Nutzung geprüft werden (rechtliche und technische Konformität). Derzeit ist keine Nutzungsänderung geplant und die Beibehaltung der Gewerbeflächen hat keine Auswirkungen auf die Nutzung der anderen Flächen durch den Staat.

In Absprache mit dem Eigentümer ist der Erwerb der Liegenschaft für 2023 vorgesehen.

4.3 Rechtliche Situation

Es gibt keine im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeiten mit wirtschaftlichen Folgen für die Liegenschaft.

4.4 Entwicklungspotenzial

Weil das Gebäude unter Schutz steht und in einem schützenswerten Ortsbild nach ISOS liegt, gibt es kein Entwicklungspotenzial für das Gebäude. Das Dachgeschoss, das früher als Gefängnis genutzt wurde, könnte für geschätzte 250 000 Franken ($\pm 25\%$ und ohne Arbeiten am Dach) zu Verwaltungsflächen umgebaut werden (ca. 150 m²). Bei Bedarf kann dieses Projekt zu einem späteren Zeitpunkt erarbeitet werden.

5 Nutzung

Weil das Gebäude bereits mehreren staatlichen Stellen zugewiesen ist, wurde keine Studie über eine zukünftige Flächennutzung durchgeführt. Der langfristige Fortbestand der derzeitigen Zuweisungen wurde von diesen Stellen bestätigt. Sollte das Dachgeschoss (siehe Punkt 4.4) umgebaut werden, müsste die Nutzung dieser neuen Flächen untersucht werden.

Es braucht eine detaillierte Analyse der Flächen im Hinblick auf ihre Nutzungseffizienz.

6 Nachhaltige Entwicklung

Aus gesellschaftlicher Sicht sind die folgenden Punkte positiv:

- a) Bestehende Vorteile:
 - > gute Erreichbarkeit (Bahnhofsnähe und vorhandener Parkplatz), Stadtzentrum, gutes Infrastrukturanangebot in der Nachbarschaft für die Angestellten;
 - > gute Zugänglichkeit für die Bevölkerung; Möglichkeit, das Nahversorgungsangebot von Dienstleistungen für die Bevölkerung dank der Verstetigung der Nutzung durch den Erwerb der Liegenschaft aufrechtzuerhalten;

b) Optimierungspotenzial:

- > mehr Flexibilität als Eigentümer, insbesondere um auf die Bedürfnisse der Nutzerinnen bzw. Nutzer (Kundinnen und Kunden, Besucherinnen und Besucher) und externen Personen eingehen zu können und deren Komfort zu verbessern;
- > Verbesserung des akustischen Komforts durch den Austausch der Fenster. Um die Lärmbelastung zu verringern und die Bedingungen im Innern zu verbessern, sollen die Fenster ausgetauscht oder saniert und eine bessere Isolierung angebracht werden.

Aus wirtschaftlicher Sicht sind die folgenden Punkte positiv:

a) Bestehende Vorteile:

- > Senkung der Mietkosten;
- > Verbesserung der Betriebskosten dank gezielter Sanierungsarbeiten;

b) Optimierungspotenzial:

- > Das Projekt setzt auf die Erhaltung der Anzahl der Arbeitsplätze. Es ist wahrscheinlich, dass es aufgrund der neuen Arbeitsformen und -umgebungen nach Fri-BURO eine leichte Zunahme der Arbeitsplätze gibt (Telearbeit, Verhältnis Angestellte pro Arbeitsplatz etc.).

Aus ökologischer Sicht sind die folgenden Punkte positiv:

a) Bestehende Vorteile:

- > Fernwärmenetzanschluss;
- > Erhalt des Immobilienbestands;

b) Optimierungspotenzial:

- > mögliche Optimierung des Energieverbrauchs durch den Austausch der Lichtquellen (LED-Leuchten);
- > mögliche Verbesserung der Energieeffizienz durch eine Sanierung der Gebäudehülle;
- > mögliche Verbesserung des Nutzerkomforts durch zu planende Arbeiten;
- > Möglichkeit, Ladestationen für Elektrofahrzeuge vorzusehen (zur Information: die Polizei will in den nächsten Jahren ihren Fuhrpark auf Elektrofahrzeuge umstellen).

7 Kosten

7.1 Kaufpreis und Modalitäten

Das Hochbauamt und der Eigentümer einigten sich nach Verhandlungen auf einen Preis von 5 912 000 Franken, der dem ausgehandelten Kaufpreis von **5 900 000 Franken** zuzüglich der Notariatskosten in Höhe von 0,2 %, also 12 000 Franken, entspricht.

Der ausgehandelte Preis liegt in der Bandbreite der Preise, die von der Kommission für Grundstückerwerb analysiert wurden.

In Übereinstimmung mit der Verordnung vom 9. November 2021 über die bedeutenden Immobilienvorhaben des Staates und über die Kommission für die Bewertung der Immobilienvorhaben des Staates wurde das Dossier am 29. August 2022 der Bewertungskommission vorgelegt, die nach einer Analyse dem Staatsrat den Erwerb der Liegenschaft empfahl.

7.2 Nebenkosten

Die Nebenkosten für einen geschätzten jährlichen Betrag von **115 000 Franken** können wie folgt aufgeschlüsselt werden:

Laufender Unterhalt	20 000 Franken
Betrieb	45 000 Franken
Hauswartarbeiten (0,5 VZÄ)	50 000 Franken
Total	115 000 Franken

Die Beträge für Unterhalt und Betrieb wurden auf der Grundlage der Durchschnittsbeträge für die letzten Jahre, die vom aktuellen Eigentümer übermittelt wurden, geschätzt.

Der Personalbedarf für die Hauswartarbeiten in diesem Gebäude wird auf 0,5 VZÄ geschätzt. Diese Quote erklärt sich durch den von der Kommission für Grundstückserwerb geschätzten Veralterungsgrad des Gebäudes von 25 %, was eine besondere Aufmerksamkeit in Bezug auf den laufenden Unterhalt erfordert.

Für das Jahr 2023 wurden die Nebenkosten in den Verpflichtungskredit aufgenommen; ab 2024 werden sie Teil des Voranschlags für den Gebäudeunterhalt sein.

7.3 Kostenschätzung der zu erwartenden Arbeiten

Generell muss das Amt für Kulturgüter aufgrund des Werts im Verzeichnis der Kulturgüter vor jedem Eingriff in die Teile des Gebäudes, aufgrund derer das Gebäude unter Schutz steht, angehört werden. Darüber hinaus führt die Klassifizierung zu höheren Renovierungskosten, auch wenn je nach Art der Arbeiten eventuell Beiträge gewährt werden könnten.

Mit Blick auf die bevorstehende Änderung der Normen für die Erdbebensicherung und angesichts des Berichts des Bauingenieurs (das Verhalten des Gebäudes bei einem Erdbeben ist ausreichend) wurden keine Massnahmen zur Anpassung an die Normen für die Erdbebensicherung untersucht oder beziffert.

Laut den Ergebnissen der Diagnostik mit Status¹ (und der technischen Analysen) sind folgende Investitionen vorzusehen (ohne Arbeiten im Falle von Nutzungsänderungen oder Nutzerwünschen und vorbehaltlich der Ergebnisse der erforderlichen zusätzlichen Analysen):

- > **Kurzfristig** (<5 Jahre): Austausch der Leuchten (LED), Arbeiten an den technischen Anlagen, Arbeiten für die Gebäudesicherheit und den Brandschutz.

Der geschätzte Betrag für diese Arbeiten beläuft sich auf rund **250 000 Franken**. Er ist Teil des Verpflichtungskredits.

- > **Mittelfristig** (5–10 Jahre): Anpassung einiger technischer Anlagen zur Herstellung der Konformität, punktuelle Sanierungsarbeiten an beschädigten Fassadenelementen, Arbeiten zur Verbesserung der Zugänglichkeit (Hindernisfreiheit), Austausch der Dachisolierung, Installation einer Photovoltaikanlage und Schaffung neuer Verwaltungsflächen im Dachgeschoss, Austausch der Fenster.

Der geschätzte Betrag für diese Arbeiten beläuft sich auf rund **1 200 000 Franken**.

- > **Langfristig** (>10 Jahre): Innenausbauarbeiten, Wärmedämmung der Fassade (innen) und Arbeiten am Dach.

Der geschätzte Betrag für diese Arbeiten beläuft sich auf rund **1 800 000 Franken**.

Diese Arbeiten müssen noch im Detail geplant werden und können zeitlich unterschiedlich gestaffelt werden.

Für deren Finanzierung wurde ein Betrag von 300 000 Franken (235 000 Franken unter BATI 5040.002 und 65 000 Franken unter BATI 3144.000) für 2023 (Voranschlag) und für 2024 (Finanzplan) vorgesehen.

¹ Die Software Stratus ist ein Analysewerkzeug, das vom HBA für das Portfoliomanagement verwendet wird und namentlich die Analyse des baulichen Zustand von Bauteilen und Gebäuden ermöglicht.

7.4 Verpflichtungskredit

Der beantragte Verpflichtungskredit beträgt 6 277 000 Franken und setzt sich wie folgt zusammen:

Erwerb (einschliesslich Notariatskosten)	5 912 000 Franken
Nebenkosten 2023	115 000 Franken
Kurzfristige Arbeiten	250 000 Franken
Total	6 277 000 Franken

Diese Ausgabe wird durch den Betrag von 8 000 000 Franken gedeckt, der im Investitionsvoranschlag 2022 eingestellt ist und auf 2023 übertragen wird.

7.5 Voraussichtliche Mieteinnahmen

Derzeit werden die Flächen vom Staat (1631 m²) für einen jährlichen Betrag von 303 096 Franken und von Dritten (362 m²) für einen jährlichen Betrag von 26 400 Franken gemietet.

Bei einem Erwerb der Liegenschaft werden sich die jährlichen Brutto-Mieteinnahmen für die zwei Gewerbeflächen und die Verwaltungsfläche auf 26 400 Franken belaufen.

8 Risiken und Vorteile

Wenn der Staat diese Liegenschaft nicht erwirbt, besteht, weil der Eigentümer sie verkaufen will, das Risiko, dass der zukünftige Eigentümer einen Eigenbedarf geltend macht und den Mietvertrag mit dem Staat kündigt. In diesem Fall müssten in Romont neue Räumlichkeiten für die verschiedenen staatlichen Stellen gefunden werden. Heute gibt es jedoch kein Gebäude in Staatseigentum im Zentrum von Romont, das eine Alternative darstellen würde.

Umgekehrt kann der Staat durch den Erwerb der Liegenschaft seine Mietkosten senken und kurz-, mittel- und langfristig die Instandhaltung und Kosten seiner Immobilie kontrollieren.

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 überschreitet auch nicht den Schwellenwert für das fakultative Finanzreferendum (¼ % der Gesamtausgaben der letzten Staatsrechnung).

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.

10 Schlussfolgerung

Der Erwerb der Liegenschaft entspricht voll und ganz den Zielen der Immobilienstrategie, da er einerseits eine Senkung der Mietkosten ermöglicht und andererseits eine dauerhafte Nutzung durch die derzeit dort untergebrachten staatlichen Dienststellen gewährleistet. Des Weiteren hat der Staat als Eigentümer des Gebäudes die Kontrolle über die Investitionen, die für die Instandhaltung, für Energieeinsparungen und für die besondere Beachtung des Aspekts des Kulturgüterschutzes notwendig sind.

Abschliessend ersucht der Staatsrat den Grossen Rat, den vorliegenden Dekretsentwurf in seiner Gesamtheit gutzuheissen.