



Botschaft der Regierung an den Grossen Rat

Heft Nr. 6/2009–2010

	Inhalt	Seite
7.	Bericht zur Immobilienstrategie des Kantons – Umsetzung Standort Chur	209

Inhaltsverzeichnis

7.	Bericht zur Immobilienstrategie des Kantons – Umsetzung Standort Chur	
I.	Zusammenfassung	209
II.	Ausgangslage und strategische Ziele	210
III.	Umsetzung der Immobilienstrategie	211
	1. Standort Chur	213
	2. Einbezug der kantonalen Gerichte	214
	3. Umsetzungsvarianten in Chur	215
	3.1 Umsetzungsvariante 1	215
	3.1.1 Projekt «sinergia»	215
	3.1.2 Verkauf freiwerdende Objekte	218
	3.1.3 Wirtschaftlichkeit	222
	3.1.4 Chancen	223
	3.1.5 Risiken	224
	3.2 Umsetzungsvariante 2	225
	3.2.1 Modulare Umsetzung nach Prioritäten	225
	3.2.2 Modul 1	225
	3.2.3 Modul 2	228
	3.2.4 Modul 3	231
	3.2.5 Verkauf freiwerdende Objekte	234
	3.2.6 Wirtschaftlichkeit	234
	3.2.7 Chancen	235
	3.2.8 Risiken	235
	3.3 Umsetzungsvariante 3	236
	3.3.1 Beibehalten der heutigen Situation mit punktuellen Optimierungen	236
	3.3.2 Wirtschaftlichkeit	236
	3.3.3 Chancen	237
	3.3.4 Risiken	237
	4. Gegenüberstellung der Varianten	239
	5. Weiteres Vorgehen	240
IV.	Schlussfolgerungen der Regierung	244
V.	Grundstück und Standort des Verwaltungsneubaus	244
VI.	Auswirkungen auf den Finanzhaushalt	245
VII.	Nächste Schritte	246
VIII.	Anträge	246
		207

Botschaft der Regierung an den Grossen Rat

7.

Bericht zur Immobilienstrategie des Kantons – Umsetzung Standort Chur

Chur, den 22. September 2009

Sehr geehrter Herr Landespräsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen Bericht und Antrag zur Immobilienstrategie des Kantons und deren Umsetzung beim Standort Chur.

I. Zusammenfassung

Der stark verstreute Liegenschaftsbesitz des Kantons ist historisch gewachsen. Er ging einher mit den Bedürfnissen der kantonalen Verwaltung und den zur Verfügung stehenden Möglichkeiten. Wandelnde Anforderungen und veränderte Aufgabenstellungen beeinflussen das Immobilienmanagement, welches seinerseits die qualitäts-, kosten- und zeitgerechte Deckung des Raumbedarfs zum Ziel hat.

Die kantonale Immobilienstrategie zielt allgemein auf eine Optimierung des Immobilienportfolios und des Flächenbedarfs, insbesondere durch das Zusammenführen einzelner Verwaltungseinheiten in regionalen Zentren, und in der Folge auf eine nachhaltige Senkung der Raumkosten. Verschiedene Massnahmen dienen dazu, Flächen zu reduzieren, den Energieverbrauch zu senken, die Zusammenarbeit der Verwaltung zu verbessern, flexibler in der Aufgabenerledigung zu werden und somit den Kunden einen höheren Nutzen zu bieten. Massgebend für die Verbesserung der Investitions- und Betriebskosten ist die allgemeine Reduktion der Nutzflächen. Die Immobilienstrategie wurde im Regierungsprogramm 2009–2012 zum Entwicklungsschwerpunkt erhoben. Obwohl der Grosse Rat bereits anlässlich

der Junisession 2008 vom Bericht über das Regierungsprogramm und den Finanzplan Kenntnis nehmen konnte und dabei im Sinne einer grossrätlichen Erklärung die von der Regierung im Bericht formulierten Zielsetzungen unterstützt hat, erachtet es die Regierung angesichts der Tragweite des vorliegenden Geschäfts als zweckmässig, dem Grossen Rat Umsetzungsvarianten für den Standort Chur zur grundsätzlichen Beurteilung vorzulegen.

Nach der teilweise schon realisierten Zusammenlegung von Verwaltungseinheiten in den Regionen, soll diese Standortkonzentration auch in Chur erfolgen. Aufgrund der vorhandenen Arbeitsplätze ist hier das Optimierungspotential am grössten. Die fünf Departemente mit ihren Dienststellen sind derzeit an über 40 Standorten verstreut. Das wirft zunehmend Schwierigkeiten auf und ist unwirtschaftlich. Die angestrebte Lösung besteht in einer Zusammenfassung möglichst vieler Arbeitsplätze in einem Verwaltungsneubau (Umsetzungsvariante 1, Projekt «sinergia»). Ein solcher Ansatz wird auch vom Bund und einzelnen Kantonen aus betrieblichen und wirtschaftlichen Gründen verfolgt.

II. Ausgangslage und strategische Ziele

Der Kanton ist derzeit Eigentümer von 620 Immobilien und unterhält gegen 250 Mietverhältnisse verteilt auf insgesamt 120 Gemeinden. Dieser stark dezentral verfügbare Liegenschaftsbesitz ist historisch gewachsen, entsprechend dem Bedürfnis der kantonalen Verwaltung und den zur Verfügung stehenden Möglichkeiten. Im Verlauf der Jahrzehnte haben sich aufgrund wandelnder Anforderungen einzelne Aufgaben verändert, welche auch das heutige Immobilienmanagement merklich beeinflussen.

Eine aktive, zeitgemässe Immobilienbewirtschaftung hat zum Ziel, den Raumbedarf entsprechend den ausgewiesenen Bedürfnissen zu decken sowie die Wirtschaftlichkeit zu optimieren. Dies erfordert in der Konsequenz neue Raumkonzepte, welche den veränderten Bedingungen Rechnung tragen. Nach einer umfangreichen Analyse beschloss die Regierung am 8. August 2006 (Protokoll Nr. 911), die vom Hochbauamt entwickelte Immobilienstrategie umzusetzen. Kern der Strategie sind die Optimierung des Immobilienportfolios und das Zusammenfassen einzelner Verwaltungseinheiten in regionalen Zentren mit der klaren Zielsetzung, damit auch die Raumkosten der kantonalen Verwaltung nachhaltig senken zu können.

Im Regierungsprogramm 2009–2012 wurde daraufhin diese strategische Absicht angesichts des grossen Optimierungspotentials zum Entwicklungsschwerpunkt Immobilien [ES 6/19] erhoben.¹

¹ Vgl. Botschaft der Regierung an den Grossen Rat, Heft Nr. 13/2007–2008, S. 738

Das grösste Potential dafür liegt in einer Verbesserung der Nutzungsqualität und folglich in einer effizienteren Raumnutzung. Um einen möglichst grossen Nutzen zu erzielen, sind in verschiedenen Bereichen Massnahmen geplant. Durch die Verwendung polyvalenter, möglichst grosser und nutzungskonformer Verwaltungsbauten, der Anwendung neu definierter Raumflächenstandards, dem Verdichten von Dienststellen mit weniger Einzelbüros und dem Desk-Sharing (gemeinsame Benutzung der Arbeitsplatzinfrastruktur) für Teilzeitmitarbeitende, werden die Grundlagen geschaffen, Synergien optimal zu nutzen, Flächen zu reduzieren, den Energieverbrauch zu senken, die Zusammenarbeit der Verwaltung zu verbessern, flexibler in der Aufgabenerledigung zu werden und somit den Kunden einen höheren Nutzen zu bieten.

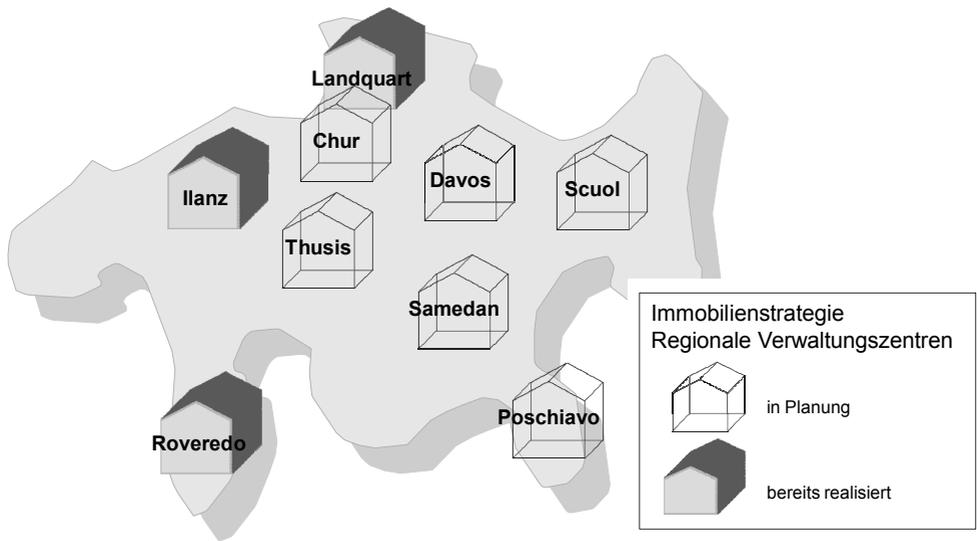
Alle Massnahmen zielen auf eine Reduktion des Flächenbedarfs ab. Einzig und allein die Flächen und ihre Nutzung beeinflussen massgebend die Investitionskosten und haben eine noch wesentlich grössere Auswirkung für die Betriebskosten.

Mit seiner Immobilienstrategie will der Kanton auch eine Vorbildrolle einnehmen, wie heute energieeffizient, wirtschaftlich und nachhaltig gebaut werden kann. Die Regierung möchte deshalb eine grundsätzliche Beurteilung des Grossen Rates zu den Zielsetzungen der Immobilienstrategie des Kantons einholen, um entscheiden zu können, ob das Konzept «Umsetzung Standort Chur» weiter bearbeitet werden soll.

III. Umsetzung der Immobilienstrategie

Die Umsetzung der Immobilienstrategie hat zum Ziel, über den ganzen Kanton verteilt neun regionale Zentren zu realisieren, welche bereits heute Verwaltungsschwerpunkte bilden. Diese Zentren sollen durch den Zusammenzug der Dienststellen gestärkt werden. Durch die Unterbringung in grösseren Verwaltungseinheiten und die Anwendung moderner Raumstandards sowie der weiteren formulierten strategischen Massnahmen, können eine kostenrelevante Flächenreduktion und ein verbesserter Kundennutzen (alles unter einem Dach) erfolgreich umgesetzt werden.

In Landquart, Ilanz und Roveredo wurden unlängst Zusammenführungen realisiert, welche sich bereits bewährt haben. Dasselbe soll innerhalb der nächsten Jahre auch in Davos, Thusis, Samedan, Poschiavo, Scuol und Chur realisiert werden. Aktuell laufen die Vorbereitungen in Thusis, wo acht Dienststellen, welche heute an sieben Standorten untergebracht sind, zusammengefasst werden sollen.



Eine weitergehende, feinmaschigere Regionalisierung und erhöhte Dezentralisierung der kantonalen Verwaltung ist aus organisatorischer und betriebswirtschaftlicher Sicht (Kosten, Führungsprozesse, Organisationsentwicklung, Kommunikation, Arbeitsmarkt) nicht opportun.

Bereits in der Augustsession 2003 nahm die Regierung in ihrer Antwort auf das Postulat Pfenninger betreffend Konzentration und Dezentralisierung der kantonalen Verwaltung diese strategische Grundhaltung ein und hielt dabei fest, dass nur eine betriebswirtschaftlich sinnvolle Optimierung der kantonalen Verwaltung in den regionalen Zentren und am Standort Chur eine Zukunft habe. Die Bemühungen der Regierung würden dementsprechend folgende drei Stossrichtungen beinhalten:

- Im Raum Chur eine stärkere örtliche Konzentration der verschiedenen Amtsstellen;
- Konzentration der ausserhalb von Chur angesiedelten Dienststellen zu regionalen Subzentren;
- Prüfung der Verlagerung von einzelnen Dienststellen von Chur in regionale Verwaltungszentren.

Der Vollzug dieser Bemühungen sollte dabei auf einer entsprechenden Immobilienplanung und jeweils auf einer Kosten-Nutzen-Analyse basieren. Die bestehenden gewachsenen Strukturen würden im Einzelfall situationsbezogen überprüft und allenfalls verändert werden.¹

¹ Vgl. Postulat Pfenninger betreffend Konzentration und Dezentralisierung der kantonalen Verwaltung (Grossratsprotokoll vom 25. März 2003, S. 782) und Antwort der Regierung (Grossratsprotokoll vom 28. August 2003, S. 360)

1. Standort Chur

Auf dem Platz Chur sind das Optimierungspotential und damit auch die Kostenreduktionen aufgrund der vorhandenen Anzahl an Arbeitsplätzen und Dienststellen weitaus am grössten. Die fünf Departemente der Bündner Verwaltung sind in Chur an über 40 Standorten verstreut. Organisatorisch und räumlich ist die heutige Situation unbefriedigend und ineffizient, aber auch wenig kundenfreundlich. Eine Mehrzahl der heute durch den Kanton gemieteten Räumlichkeiten ist nicht nutzungskonform und eignet sich vorteilhafter für das Wohnen statt wie aktuell für eine Büronutzung. Zudem weisen die bestehenden Bauten teilweise grosse Nutz- und Verkehrsflächen auf, was hohe Betriebskosten (Instandhaltung, Instandsetzung, Hauswartung/Reinigung, Energie etc.) generiert.

Weitere, insbesondere betriebliche Unzulänglichkeiten führen zu einem Korrekturbedarf:

- Das Amt für Lebensmittelsicherheit und Tiergesundheit (ALT) mit rund 46 Arbeitsplätzen und einer momentanen Hauptnutzfläche von 1600m² benötigt ein nutzungskonformes Laborgebäude. Heute ist die Dienststelle in einem knapp 100-jährigen Gebäude mit starrer Raumeinteilung und massiven Zwischenwänden untergebracht. Die zur Aufgabenerfüllung notwendigen Laborgeräte und technischen Einrichtungen müssen regelmässig erneuert und den sich ändernden Bedürfnissen angepasst werden. Sie können in dem alten Gebäude nur unbefriedigend und mit grösstem baulichem und finanziellem Aufwand installiert werden, da der notwendige Raum und die Flexibilität fehlen. Die heutige Raumsituation verhindert eine zeitgemässe Laborinfrastruktur, was die notwendigen Zertifizierungen der Ablaufprozesse und das Arbeiten enorm erschwert.
- Die Dienststellen Amt für Industrie, Gewerbe und Arbeit (KIGA), Sozialamt (SoA), Gesundheitsamt (GA), Amt für Berufsbildung (AfB), Amt für Volksschule und Sport (AVS), Amt für Polizeiwesen und Zivilrecht (APZ), Tiefbauamt (TBA) sowie die Staatsanwaltschaft (StA), mit total rund 389 Arbeitsplätzen und einer derzeitigen Hauptnutzfläche von 11 450m², sind heute an insgesamt 25 Standorten in Chur verstreut. Diese unbefriedigende Raumsituation resultiert in viel zu hohen Grundinfrastrukturkosten, da jeder Standort jeweils vollständig ausgerüstet und installiert ist (heute sind anstatt 8 ganze 25 Eingänge, Sitzungs- und Servicezonen sowie Archive vorhanden). Zusammenlegungen und eine Standortkonzentration drängen sich aber auch aus führungstechnischen Überlegungen auf und verbessern die interne Kommunikation, die Prozessabläufe sowie den Kundennutzen.

- Der Mietvertrag für die Liegenschaft Gürtelstrasse 89 (Amt für Natur und Umwelt [ANU] und SoA mit insgesamt 65 Arbeitsplätzen und einer Hauptnutzfläche von 2180m²) läuft in rund fünf Jahren aus. Das Gebäude soll nach Aussage des Vermieters abgebrochen werden. Für die betroffenen Dienststellen muss bis dann eine angemessene neue Lösung gefunden werden. Dies bedingt eine eigenständige Lösung für die zwei Dienststellen an einem neuen Standort. Ein Verzicht auf die Zusammenlegung würde bedeuten, dass die bestehenden Doppelspurigkeiten erhalten blieben.

Diese Beispiele zeigen, dass der Veränderungsbedarf insgesamt beachtlich ist und Korrekturen (Anpassungen) zwingend vorzunehmen sind. Eine Umsetzung des aufgezeigten Konzepts in Chur würde eine markante Verbesserung der betrieblichen Situation bedeuten und zudem eine nachhaltige Senkung der heutigen Raumkosten ermöglichen.

2. Einbezug der kantonalen Gerichte

Miteinbezogen im Gesamtkonzept für den Standort Chur sollen auch die beiden kantonalen Gerichte werden. Mit der Umsetzung der aufgezeigten Strategie wird es möglich, das Kantons- und Verwaltungsgericht in einem einzigen Gebäude unterzubringen. Vorgesehen als künftiger Standort ist das repräsentative Staatsgebäude an der Grabenstrasse 30 gegenüber dem Fontanapark, welches bereits zweimal (1879–1906 und 1912–1958) als Gerichtssitz diente und heute von der Zentralverwaltung des kantonalen Tiefbauamtes benutzt wird.

Deshalb beabsichtigt die Regierung, die Zuständigkeiten der beiden kantonalen Gerichte in den Bereichen des Immobilienmanagements im Hinblick auf die konkrete Umsetzung des Immobilienkonzepts auf Gesetzesstufe zu regeln. Das Selbstverwaltungsrecht der beiden kantonalen Gerichte müsste dafür durch einen Hinweis auf die Zuständigkeit des kantonalen Hochbauamts für den Immobilienbereich im kantonalen Gerichtsorganisationsgesetz (GOG; BR 173.000) beschränkt werden. Darin soll als Grundsatz festgelegt werden, dass für die Bereitstellung und die Bewirtschaftung der vom Kantons- bzw. vom Verwaltungsgericht benutzten Gebäude – wie bis anhin – das kantonale Hochbauamt zuständig ist.

Würden die beiden kantonalen Gerichte vom Gesamtkonzept am Standort Chur ausgeklammert bleiben und somit weiterhin zwei Gerichtsgebäude beanspruchen, so hätte dies zur Folge, dass rund 60 Arbeitsplätze der kantonalen Verwaltung dem unveräusserlichen Staatsgebäude zugewiesen werden müssten und nicht mit den andern Verwaltungsabteilungen am neuen Haupt-

standort zusammengezogen werden könnten. Gleichzeitig würde auch der geplante Verkauf der Villa Brunnen Garten an der Oberen Plessurstrasse 1 (heutiges Verwaltungsgerichtsgebäude) entfallen. Diese Rahmenbedingungen hätten auf die Wirtschaftlichkeit des Gesamtkonzeptes negative Auswirkungen und würden die weitere Immobilienplanung des Kantons am Standort Chur auf lange Sicht behindern.

3. Umsetzungsvarianten in Chur

Zur Verbesserung der heutigen Situation sind im Ansatz unterschiedliche Lösungen für den Standort Chur denkbar. Die Beibehaltung der heutigen Situation (Status quo) ist jedoch keine echte Alternative. Weder kann die heutige unzulängliche betriebliche Situation verbessert, noch können die Raumkosten gesenkt werden. Trotzdem müssten einige der heutigen Liegenschaften aufwändig saniert oder umgebaut werden, um weiterhin vernünftig genutzt werden zu können.

Die anzustrebende Lösung ist die Zusammenfassung möglichst vieler Arbeitsplätze in einem Verwaltungsneubau (Umsetzungsvariante 1 «sinergia»). Auch der Bund und diverse weitere Kantone haben aus wirtschaftlichen Überlegungen ihre Immobilienstrategie entsprechend ausgerichtet. Alternativ dazu zeigt eine zweite Variante eine denkbare Umsetzung der Strategie in modularen, nach Prioritäten gegliederten Schritten. In einer dritten Umsetzungsvariante werden schliesslich Lösungen präsentiert, die Verwaltung durch einzelne Zusammenlegungen in eigenen und gemieteten Bauten betrieblich zu optimieren und die entsprechenden Gebäude auch energetisch zu verbessern.

3.1 Umsetzungsvariante 1

3.1.1 Projekt «sinergia»

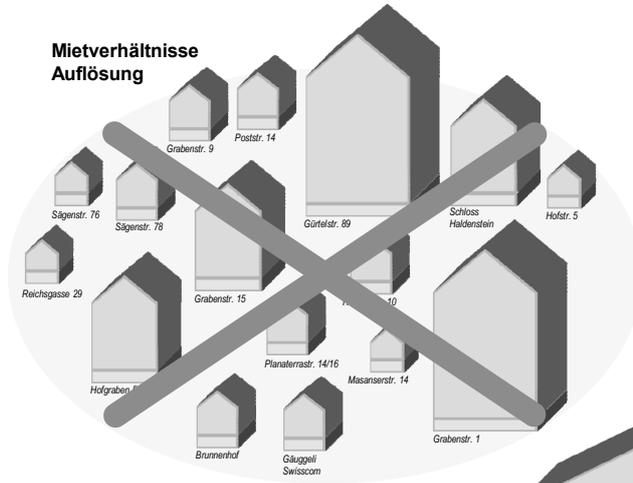
Mit dem Projekt «sinergia» soll auch in Chur umgesetzt werden, was in einzelnen Regionen bereits Realität ist: Ein Grossteil der dezentral über das ganze Stadtgebiet verstreut untergebrachten Verwaltung soll in einem neu zu erstellenden Verwaltungsgebäude für rund 725 Arbeitsplätze zusammengefasst werden.¹

Im Kernbestand verbleiben lediglich Objekte, welche für Büronutzungen geeignet sind (Mietobjekte an der Grabenstrasse 8 sowie Steinbruch-/Loëstrasse), oder Objekte, die aus anderen Beweggründen zwingend in ein kan-

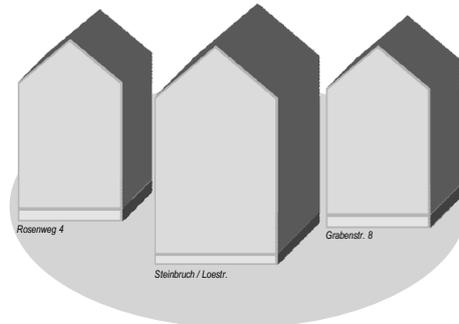
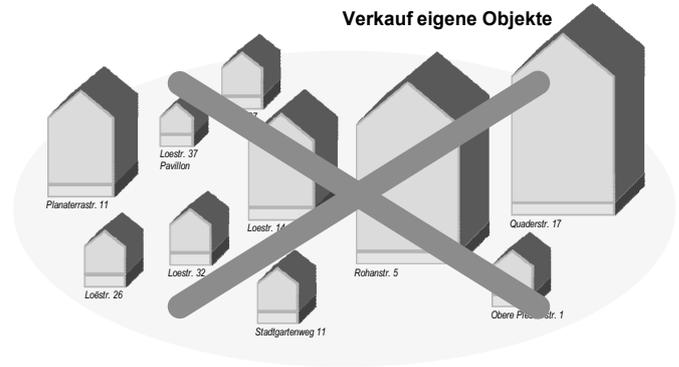
¹ Vgl. Immobilienstrategie, Umsetzungskonzept Zentralisierung Chur vom 19. Februar 2008

tonales Immobilienportfolio gehören (wie beispielsweise Museen) oder aus strategischen Gründen bzw. repräsentativen Zwecken (Regierungsgebäude, Staatsgebäude, Karlihof etc.) nicht veräussert werden können. Aus wirtschaftlichen Gründen werden am Standort Chur alle übrigen eigenen Liegenschaften schrittweise veräussert (oder im Baurecht abgegeben) und die restlichen Mietverhältnisse sukzessive aufgelöst.

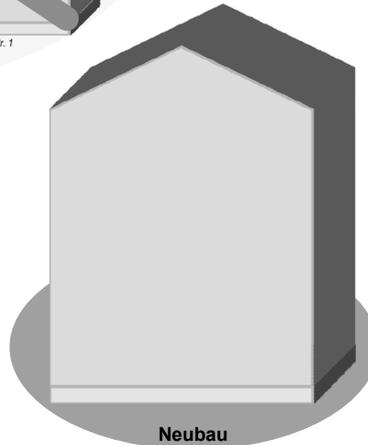
**Mietverhältnisse
Auflösung**



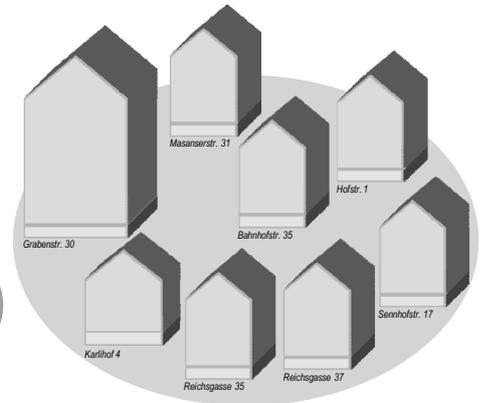
Verkauf eigene Objekte



Kernbestand Mietverhältnisse



**Neubau
Verwaltungsgebäude**



Kernbestand Eigentum

Auf der Basis von Variantenstudien, Workshops und Dienststellenbefragungen wurde für die räumliche Organisation der kantonalen Verwaltung auf dem Platz Chur ein Gesamtbelegungskonzept erarbeitet. Dieses Konzept lässt genügend Handlungsspielraum, um die effektive Belegungsplanung im späteren Betrieb oder auch bereits während der Projektierungsphase allfällig veränderten Rahmenbedingungen anzupassen.

3.1.2 Verkauf freierwerdende Objekte

Durch die freiwerdenden Büroräumlichkeiten werden an attraktiver Lage im Zentrum von Chur grosszügige Wohnflächen geschaffen. Es wird Wohnraum frei, der nebst des vorteilhaften Standorts abseits der Hauptschliessungskorridore, und in der Nähe von Einkaufsmöglichkeiten sowie Naherholungsgebieten (Quader, Halde) auch wegen der hochstehenden Bauweise dieser Altliegenschaften sehr geschätzt ist und heute in dieser Form nicht mehr gebaut werden kann. Es sind dies fast ausschliesslich Objekte mit hohen und grossen Räumen, die sich als Wohnraum geradezu ideal anbieten.

Projekt sinergia: Auflösung kantonseigene und gemietete Liegenschaften

Parz. Nr.	Gebäude	Dienststellen	Zone	Schätzung ¹	HNF	Bemerkungen
253	Loëstrasse 14/16	AJF, AfK, AfW	Wohnzone 4	4'400'000	1'222	bestes Wohnquartier in Nähe City
251	Loëstrasse 26	AfK	Wohnzone 4	5'400'000	1'550	bestes Wohnquartier in Nähe City; einschliesslich Loësaal
286	Loëstrasse 32	HBA	Wohnzone 4	2'300'000	673	bestes Wohnquartier in Nähe City
251	Loëstrasse 37	SoA, DD EKUD	Wohnzone 2	3'500'000	526	bestes Wohnquartier in Nähe City
251	Loëstrasse 37- Pavillion	AVS	Wohnzone 2	-	166	Abbruchobjekt
1446	Obere Plessurstrasse 1	VG	Wohnzone 3	4'800'000	621	Villa mit Park an der Plessur
2899	Planaterrastrasse 11	ALT	Zentrumzone Altstadt 2	7'100'000	1'599	gute Lage für Wohnen in der Altstadt (Chemiegebäude)
23	Quaderstrasse 17	DS EKUD, AVS, AfB	Zentrumzone City	4'800'000	1'171	Geschäftsliegenschaft an bester Lage
1513	Rohanstrasse 5	AfB, GIHA, AEV, SoA	Wohnzone 3	3'400'000	1'284	sehr gute Wohnlage
1424	Stadtgartenweg 11	DS BVFD	Zentrumzone City	2'100'000	431	Altstadtvilla
Total eigene Liegenschaften			10 Gebäude	37'800'000	9'243	

¹ Schätzwert entspricht der Zeitwertschätzung (kantonale Schätzungskommission, Stand 1.1.2009) plus durchschnittlichem Landwert

Parz. Nr.	Gebäude	Dienststellen	Zone	JMZ inkl. NK	HNF	Bemerkungen
1425	Gäuggelistrasse 7	AHB		54'000	289	Geschäftsliegenschaft
1429	Gäuggelistrasse 16	AJV		70'218	258	Geschäftsliegenschaft
2971	Grabenstrasse 1	AWT, ARE, AfG	Zentrumzone Altstadt 1	374'151	1'363	Geschäftsliegenschaft
2968	Grabenstrasse 9	KIGA	Zentrumzone Altstadt 1	91'932	329	Geschäftsliegenschaft
2954	Grabenstrasse 15	KIGA	Zentrumzone Altstadt 1	137'952	568	Geschäftsliegenschaft
1060	Gürtelstrasse 89	ANU, SoA, Ambulat.	Gemischte Zone 4	568'671	2'182	Geschäftsliegenschaft
1675	Hartbertstrasse 10	ASW	Zentrumzone City	79'197	298	Geschäftsliegenschaft
2827	Hof 5	StA	Zentrumzone Altstadt 2	25'000	110	Wohnen über der Altstadt
3503	Hofgraben 5	DS DJSG, APZ	Zentrumzone Altstadt 2	215'000	800	gute Lage für Wohnen in der Altstadt
3265	Masanserstrasse 14	Staka	Zentrumzone City	49'208	135	Geschäftsliegenschaft
6251	Planaterrastrasse 14/16	GA, DMZ, Archive	Zentrumzone Altstadt 2	308'000	2'022	Wohnen
3218	Poststrasse 14	KG	Zentrumzone Altstadt 1	170'000	1'325	Historisches Herrschaftshaus
22	Quaderstrasse 15	AVS	Zentrumzone City	38'720	134	Geschäftsliegenschaft
2880	Reichsgasse 29	APZ	Zentrumzone Altstadt 2	53'000	165	Altstadtliegenschaft für unterschiedliche Zwecke
1736	Sägenstrasse 76	TBA	Wohnzone 5	127'000	576	Wohnen
1736	Sägenstrasse 78	TBA	Wohnzone 5	146'000	962	Wohnen
Total gemietete Liegenschaften			16 Gebäude	2'508'049	11'516	

Projekt sinergia: Kernbestand kantonseigene und gemietete Liegenschaften

Parz. Nr.	Gebäude	Schätzung	HNF	
2878	Reichsgasse 35	5'959'000	864	Regierungsgebäude
1424	Grabenstrasse 30	7'100'000	2'210	ehemaliges Parlaments- und Gerichtsgebäude
2878	Reichsgasse 37	1'992'000	1'503	Kantonsbibliothek / Staatsarchiv
4832	Bahnhofstrasse 35	10'466'000	1'924	Kunstmuseum
40	Masanserstrasse 31	5'784'000	2'025	Naturmuseum
3017	Hofstrasse 1	5'127'000	1'522	Rätisches Museum
2871	Karlihof 4	2'522'000	639	Polizeiwesen und Zivilrecht
2872	Sennhofstrasse 17	8'146'900	1'124	Strafanstalt
Kernbestand eigene Liegenschaften		8 Gebäude	47'096'900	11'811

Parz. Nr.	Gebäude	Laufzeit Vertrag	JMZ inkl. NK	HNF	
3309	Rosenweg 4	30.09.2010	502'500	1'621	Informatikcenter; Sozialversicherungsanstalt
5186/87	Steinbruchstr. 18/20, Loëstr. 2/4	31.11.2018	1'382'889	4'988	Verwaltungsliegenschaft; Pensionskasse
1528	Grabenstrasse 8	31.12.2036	395'880	1'566	Verwaltungsliegenschaft; Pensionskasse
Kernbestand Mietobjekte		3 Gebäude	2'281'269	8'175	

Wie in der Auflistung ersichtlich, stehen die heutigen Büronutzungen an den entsprechenden Standorten häufig im Konflikt zu den gewachsenen und im Zonenplan ausgewiesenen Wohnnutzungen. Namentlich die Zu- und Wegfahrten von Arbeitnehmenden und Kunden sowie der ruhende Verkehr führen zu Konflikten. Die geplante Nutzungsänderung wird sowohl die Verkehrsbelastung der Quartierstrassen senken als auch die jeweilige Parkplatzsituation verbessern. Diese Entwicklung wird wesentlich zur Attraktivitätssteigerung des Wohnstandorts in zentrumsnahen Gebieten beitragen.

Die Strategie des Kantons, Verwaltungseinheiten zusammenzufassen und die Büroraumnutzung zu optimieren, wurde in der 2006 abgeschlossenen Stadtplanungsrevision bereits berücksichtigt. So wurden auf Antrag des Kantons einzelne Verwaltungsliegenschaften bereits einer zonengerechten Nutzung zugeführt. Diese Massnahme unterstreicht die Absicht, diese Liegenschaften wieder als Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Der Verkauf der kantonseigenen Liegenschaften wird über einen längeren Zeitraum vorsichtig und gut geplant vorgenommen, um den Liegenschaftsmarkt in der Stadt Chur nicht zu destabilisieren. Nach Auskunft von Fachleuten werden die Immobilienpreise nicht ins Rutschen geraten, wenn die handelsüblichen Eckwerte, die für den Immobilienhandel gelten, eingehalten werden. Ausserdem ist es möglich, diesem Punkt mit einer vorsichtigen Verkaufsstrategie entgegenzuwirken, indem ein gestaffelter Verkauf der kantonseigenen Liegenschaften ins Auge gefasst wird.

3.1.3 Wirtschaftlichkeit

Die Baukosten (Gebäudekosten, BKP 2) richten sich nach gängigen Berechnungsgrundlagen mittels Referenzwerten und bewegen sich durchaus im Rahmen vergleichbarer Objekte.¹ Die kalkulierte Grösse des Neubaus entspricht dem heutigen Bedarf der Verwaltung, inklusive den üblichen 5% an Raumreserven. Wird der Erlös aus dem Verkauf eigener Liegenschaften mitberücksichtigt, ergibt sich eine Nettoinvestition von rund 50 Mio. Franken (bei Investitionskosten von 88 Mio. Franken², abzüglich Erlös aus den Immobilienverkäufen).

Durch den Neubau in Chur können die Büros der kantonalen Verwaltung deutlich optimiert werden. Dabei entsprechen die Standards der Büros im neuen Verwaltungsgebäude den neusten, anerkannten Erkenntnissen der Büroraumnutzung. Dank einer Flächenreduktion von heute 43000m²

¹ CHF 570.-/m³ für energieoptimiertes Bauen gemäss Umsetzungskonzept

² Alle Kostenberechnungen basieren auf dem Kostenstand vom Oktober 2006 (Schweizer Baupreisindex)

Nutzfläche auf neu rund 36 000 m² Nutzfläche ist das Projekt «sinergia» auch wirtschaftlich. Wird der Neubau durch den Kanton erstellt, können jährlich 1,8 bis 2,2 Mio. Franken Raumkosten eingespart werden. Die Nettoinvestition von 50 Mio. Franken rechnet sich bereits nach dem ersten Jahr und ist bei einer Rendite von 7% bereits in 25 Jahren vollständig amortisiert. Die Wirtschaftlichkeit dieser Umsetzungsvariante wurde mittels einer dynamischen Wirtschaftlichkeitsberechnung nachgewiesen.¹ Die dabei angewendete Berechnungsmethode wird von Fachleuten auch als Investitionsrechnung bezeichnet und richtet sich nach den Vorgaben des SIA², welche Kalkulationszinssatz (Kapitalkosten), Inflation und Teuerung, Instandsetzungs- und Instandhaltungsaufwand sowie Betriebskosten berücksichtigen.

Public Private Partnership (PPP; Anwendung von Modellen öffentlich-privater Partnerschaften) oder Mietlösungen sind nach Ansicht der Regierung keine valablen Alternativen, da diese mittel- bis langfristig immer teurer sind als die Eigenbeschaffung.

3.1.4 Chancen

Wesentliche Ziele der Umsetzung der Immobilienstrategie am Standort Chur sind eine optimierte Nutzung und die nachhaltige Senkung der Raumkosten, welche mit dieser Umsetzungsvariante 1 auf einen Schlag erreicht werden können.

- Das neue Gebäude wird die Abläufe und Prozesse der Verwaltung positiv beeinflussen. Durch die räumlich nähere Zusammenarbeit, die Zusammenlegung von Verwaltungseinheiten sowie ganzer Departemente werden die Abläufe vereinfacht und die Arbeits- und Entscheidungswege verkürzt. Eine geeinte Verwaltung in einem dem heutigen Standard entsprechenden Umfeld trägt wesentlich zu leistungsorientierteren Dienstleistungen bei. Durch die Zentralisierung interner Dienstleistungen wie Informatiksupport, Druckzentrum, etc. sowie die gemeinsame Nutzung von Infrastrukturanlagen ergeben sich weitere Einsparungen.
- Mit der Umsetzung dieser Variante lassen sich die anfallenden Raumkosten um jährlich 1,8 bis 2,2 Mio. Franken reduzieren.
- Das neue Verwaltungsgebäude bringt zudem mehr Flexibilität in der Raumanordnung und der internen Organisation der Verwaltung. Auf Veränderungen kann schneller und mit weniger Aufwand reagiert werden. Mit dem neuen Verwaltungsgebäude wird hingegen keine Vergrößerung der Verwaltung angestrebt.

¹ Bericht Wirtschaftlichkeitsrechnung Immobilienstrategie vom April 2008

² SIA-Norm 480: Wirtschaftlichkeitsrechnung für Investitionen im Hochbau

- Der geplante neue Verwaltungsbau in Chur hat Vorbildcharakter. Der Kanton fördert mit dem Passivhaus-Standard einen Baustandard, der in zehn Jahren in der Schweiz üblich sein wird. Mit dem vorgesehenen Umsetzungs-konzept wird also für Morgen und mit Blick auf die Zukunft gebaut. Bei nur geringfügig höheren Investitionskosten steigt die Bauqualität, wogegen die Betriebskosten als auch der Energieverbrauch gegenüber konventionellen Gebäuden markant reduziert und die CO₂-Bilanz deutlich verbessert werden. Durch ein energieeffizientes Bauen im Sinne der Nachhaltigkeit wird der mittel- bis langfristige Wert der Immobilie zu- dem gesteigert.
- Mit «sinergia» setzt der Kanton das bereits bewährte Modell der regio- nalen Verwaltungszentren auch in Chur um. Die Kundinnen und Kunden erhalten die meisten Verwaltungsdienstleistungen zentral an einem Ort.

3.1.5 Risiken

Aus Projektsicht sind einige eher technische Risiken zu erwähnen, die aber bezüglich Eintretenswahrscheinlichkeit beziehungsweise der möglichen Auswirkungen zu keinen nennenswerten Nachteilen führen würden.

- Der Kanton geht mit der Umsetzung von «sinergia» die üblichen Bau- risiken bezüglich Kosten und Termine ein, wie er sie bei anderen Bauvor- haben auch hat.
- Die Veräusserung der freiwerdenden Objekte könnte sich verzögern oder der Erlös geringer ausfallen als erhofft. Dieses Risiko wird von Fachleu- ten als eher gering eingeschätzt, insbesondere deshalb, weil der zu erwar- tende Erlös für die Wirtschaftlichkeitsrechnung bereits sehr konservativ angenommen wurde. Die Einschätzung der Marktsituation und der effek- tiven Nachfrage ist im Vorfeld aber eher schwierig.
- Die Akzeptanz der Mitarbeitenden der kantonalen Verwaltung im Neu- bau ist noch ungeklärt, kann jedoch nicht als prioritäres Kriterium für den zu treffenden Entscheid sein. Zudem bedeuten Umzüge immer auch Veränderung und Reorganisation, was grundsätzlich immer eine gewisse Ablehnung hervorrufen kann.
- Die politische Entscheidungsfindung zur Realisierung von «sinergia» ist schwierig einzuschätzen. Neben der Zustimmung des Grossen Rates muss auch das Volk das Bauprojekt genehmigen. Die Zustimmung zu einem Bruttokredit von rund 88 Mio. Franken ist sicherlich – nicht nur in den Regionen – nicht unumstritten.

3.2 Umsetzungsvariante 2

3.2.1 Modulare Umsetzung nach Prioritäten

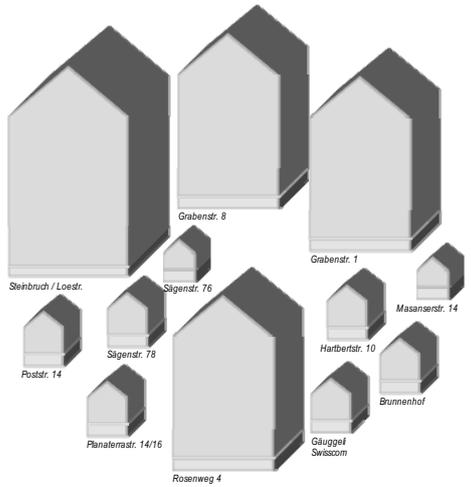
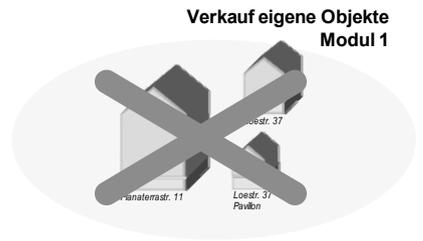
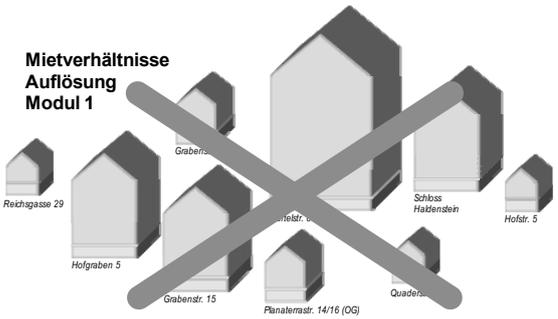
Die heutige unzulängliche Situation soll durch ein schrittweises Vorgehen verbessert werden. Die 44 Standorte werden langfristig, dem dringendsten Bedarf entsprechend und nach Prioritäten reduziert und in drei Neubauten zusammengefasst bis ein dem Projekt «sinergia» ähnlicher Stand erreicht wird. Unter der Annahme minimaler zeitlicher Realisierungsabstände der einzelnen Module von lediglich fünf Jahren ab 2010, wäre die Umsetzung im 2023 abgeschlossen. Diese Variante ist so ausgelegt, dass kein Modul ein nachfolgendes präjudiziert.

3.2.2 Modul 1

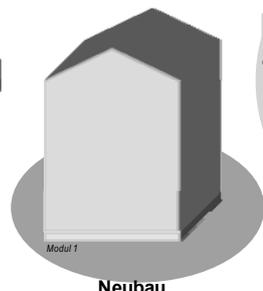
In einem ersten Schritt (Modul 1) verlässt der Kanton diejenigen Liegenschaften, welche einen dringlichen Anpassungsbedarf aufweisen und ersetzt sie durch einen Neubau mit 300 Arbeitsplätzen. Betroffen sind primär das Laborgebäude des Amtes für Lebensmittelsicherheit und Tiergesundheit (ALT) an der Planaterrastrasse 11, welches zwingend einen zeitgemässen Laborbau benötigt sowie das Mietverhältnis an der Gürtelstrasse 89 (ANU, SoA), welches in rund fünf Jahren abläuft. Um die einschneidenden Unzulänglichkeiten zu beseitigen, sind die Zusammenlegung von KIGA und SoA sowie die Zusammenführung der an verschiedenen Standorten verstreuten Dienststellen (GA, AfB, AVS, APZ und StA) vordringlich und ebenfalls im Neubau unterzubringen.¹ Aus ökonomischen Überlegungen sind dabei frei werdende eigene Büroräume möglichst zeitnah optimal wieder neu zu belegen, was mit Umzügen auch von nicht betroffenen Dienststellen innerhalb des Bestandes verbunden ist. Obwohl es vorgesehen ist, nach der Realisierung des dritten Moduls einzelne Liegenschaften zu veräussern, sind diese bereits vorgängig zu sanieren und den neuen Nutzungen anzupassen. Ein Aufschub auf unbekannte Zeit kann aufgrund des bestehenden Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungsbedarfs nicht verantwortet werden. Nach der Realisierung des Neubaus müssen die erforderlichen Sanierungen und Anpassungen an den Liegenschaften Quaderstrasse 17 und Rohanstrasse 5 vorgenommen werden. Anschliessend erfolgen die notwendigen Umzüge von AEV, GIHA, APZ, GA, DS DJSG oder des Gleichstellungsbüros innerhalb des Bestands.

¹ Vgl. Ausführungen in Kap. III./1. zum Standort Chur

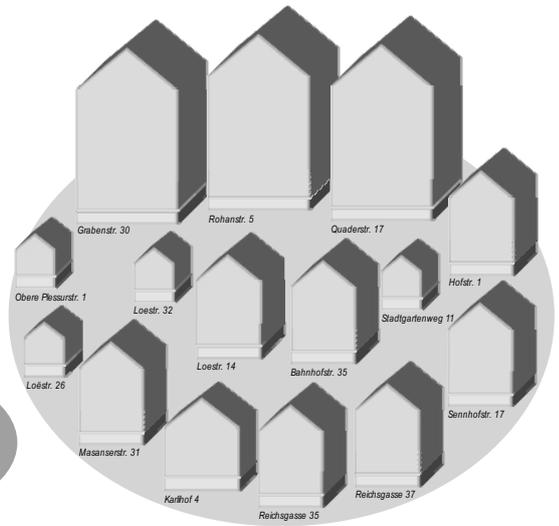
Durch diese Massnahmen werden drei eigene Gebäude frei, während acht Mietverhältnisse aufgelöst werden können.



Kernbestand Mietverhältnisse



Neubau Verwaltungsgebäude



Kernbestand Eigentum

Modul 1: Auflösung kantoneigene und gemietete Liegenschaften

Parz. Nr.	Gebäude	Dienststellen	Zone	Schätzung ¹	HNF	Bemerkungen
251	Loëstrasse 37	SoA, DD EKUD	Wohnzone 2	3'500'000	526	bestes Wohnquartier in Nähe City
251	Loëstrasse 37- Pavillion	AVS	Wohnzone 2	-	166	Abbruchobjekt
2899	Planaterrastrasse 11	ALT	Zentrumzone Altstadt 2	7'100'000	1'599	gute Lage für Wohnen in der Altstadt (Chemiegebäude)
Total eigene Liegenschaften			3 Gebäude	10'600'000	2'291	

Parz. Nr.	Gebäude	Dienststellen	Zone	JMZ inkl. NK	HNF	Bemerkungen
2968	Grabenstrasse 9	KIGA	Zentrumzone Altstadt 1	91'932	329	Geschäftsliegenschaft
2954	Grabenstrasse 15	KIGA	Zentrumzone Altstadt 1	137'952	568	Geschäftsliegenschaft
1060	Gürtelstrasse 89	ANU, SoA, Ambulat.	Gemischte Zone 4	568'671	2'182	Geschäftsliegenschaft
2827	Hof 5	StA	Zentrumzone Altstadt 2	25'000	110	Wohnen über der Altstadt
3503	Hofgraben 5	DS DJSG, APZ	Zentrumzone Altstadt 2	215'000	800	gute Lage für Wohnen in der Altstadt
6251	Planaterrastr. 14/16 (OG)	GA	Zentrumzone Altstadt 2	77'696	289	Wohnen
22	Quaderstrasse 15	AVS	Zentrumzone City	38'720	134	Geschäftsliegenschaft
2880	Reichsgasse 29	APZ	Zentrumzone Altstadt 2	53'000	165	Altstadtliegenschaft für unterschiedliche Zwecke
Total gemietete Liegenschaften			8 Gebäude	1'207'971	4'577	

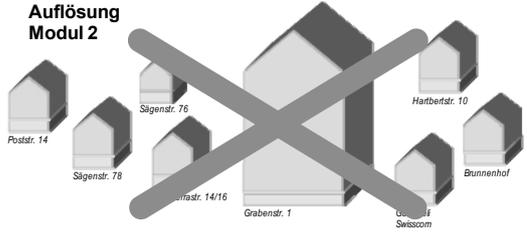
¹ Schätzwert entspricht der Zeitwertschätzung (kantonale Schätzungskommission, Stand 1.1.2009) plus durchschnittlichem Landwert

3.2.3 Modul 2

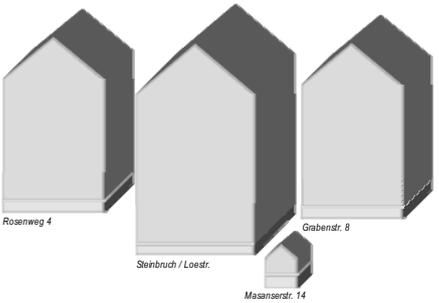
In einem zweiten Schritt (Modul 2) werden alle möglichen Mietverhältnisse aufgelöst und durch einen zusätzlichen Neubau mit rund 210 Arbeitsplätzen ersetzt, um mittel- bis langfristig eine wirtschaftlichere Lösung für den Kanton als Eigentümer zu erreichen. Dank der örtlichen Angliederung an den Neubau Modul 1 ist die Nutzung von Synergien möglich. Durch die Zusammenlegung des TBA und die Unterbringung im Neubau wird auch der Weg frei, das repräsentative Staatsgebäude an der Grabenstrasse 30 mit den beiden Gerichten zu belegen. Nebst einer ohnehin notwendigen umfassenden Sanierung dieses historischen Gebäudes werden auch gewisse bauliche Anpassungen für den Gerichtsbetrieb anfallen. In dieser Phase müssen die Dienststellen TBA, ARE, AFG, AWT, AHB, AJV, ASW und PA in den Neubau oder innerhalb des Bestandes umziehen.

Nach Abschluss dieses Moduls wird der Kernbestand nur noch vier Mietverhältnisse umfassen.

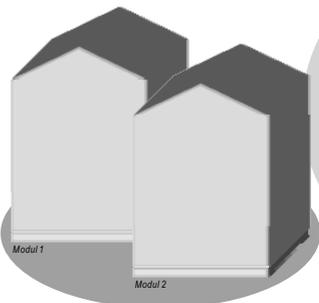
**Mietverhältnisse
Auflösung
Modul 2**



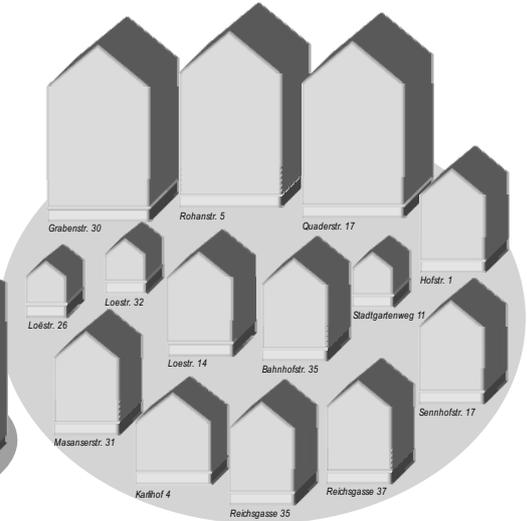
**Verkauf eigene Objekte
Modul 2**



Kernbestand Mietverhältnisse



**Neubau
Verwaltungsgebäude**



Kernbestand Eigentum

Modul 2: Auflösung kantonseigene und gemietete Liegenschaften

Parz. Nr.	Gebäude	Dienststellen	Zone	Schätzung ¹	HNF	Bemerkungen
1446	Obere Plessurstrasse 1	VG	Wohnzone 3	4'800'000	621	Villa mit Park an der Plessur
Total eigene Liegenschaften			1 Gebäude	4'800'000	621	

Parz. Nr.	Gebäude	Dienststellen	Zone	JMZ inkl. NK	HNF	Bemerkungen
1425	Gäuggelistrasse 7	AHB		54'000	289	Geschäftsliegenschaft
1429	Gäuggelistrasse 16	AJV		70'218	258	Geschäftsliegenschaft
2971	Grabenstrasse 1	AWT, ARE, AfG	Zentrumzone Altstadt 1	374'151	1'363	Geschäftsliegenschaft
1675	Hartbertstrasse 10	ASW	Zentrumzone City	79'197	298	Geschäftsliegenschaft
6251	Planaterrastr. 14/16 (UG)	DMZ, Archive	Zentrumzone Altstadt 2	241'696	1'733	Wohnen
3218	Poststrasse 14	KG	Zentrumzone Altstadt 1	170'000	1'325	Historisches Herrschaftshaus
1736	Sägenstrasse 76	TBA	Wohnzone 5	127'000	576	Wohnen
1736	Sägenstrasse 78	TBA	Wohnzone 5	146'000	962	Wohnen
Total gemietete Liegenschaften			8 Gebäude	1'262'262	6'804	

¹ Schätzwert entspricht der Zeitwertschätzung (kantonale Schätzungskommission, Stand 1.1.2009) plus durchschnittlichem Landwert

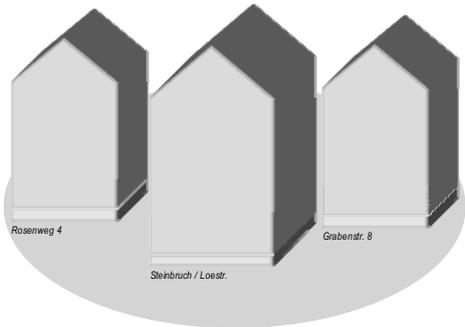
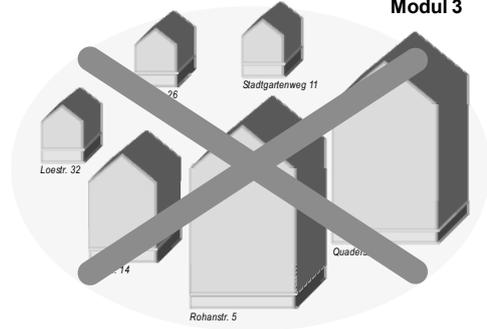
3.2.4 Modul 3

In einem abschliessenden dritten Schritt (Modul 3) werden alle nicht zum definierten Kernbestand gehörenden Liegenschaften veräussert und durch einen Neubau mit 210 Arbeitsplätzen an gleicher Stelle wie die Module 1 und 2 ersetzt. Ein letzter möglicher Mietvertrag wird aufgelöst. Nach Abschluss dieser letzten Phase ist der Stand von Projektvariante 1 «sinergia» erreicht. Es befinden sich rund 720 Arbeitsplätze, gegliedert in drei Neubauten, am Standort Kasernenareal.

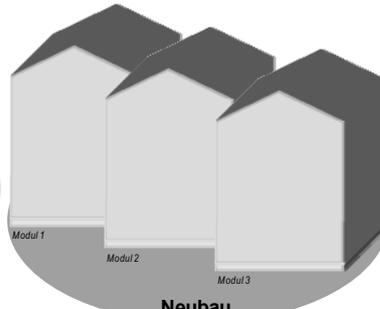
**Mietverhältnisse
Auflösung
Modul 3**



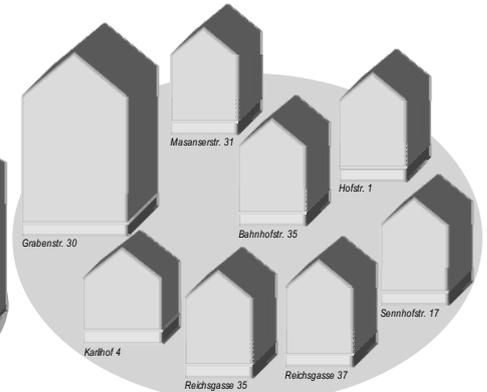
**Verkauf eigene Objekte
Modul 3**



Kernbestand Mietverhältnisse



**Neubau
Verwaltungsgebäude**



Kernbestand Eigentum

Abschliessend werden sechs Liegenschaften veräussert und ein Mietvertrag aufgelöst.

Modul 3: Auflösung kantonseigene und gemietete Liegenschaften

Parz. Nr.	Gebäude	Dienststellen	Zone	Schätzung ¹	HNF	Bemerkungen
253	Loëstrasse 14/16	AJF, AfK, AfW	Wohnzone 4	4'400'000	1'222	bestes Wohnquartier in Nähe City
251	Loëstrasse 26	AfK	Wohnzone 4	5'400'000	1'550	bestes Wohnquartier in Nähe City; einschliesslich Loësaal
286	Loëstrasse 32	HBA	Wohnzone 4	2'300'000	673	bestes Wohnquartier in Nähe City
23	Quaderstrasse 17	DS EKUD, AVS, AfB	Zentrumzone City	4'800'000	1'171	Geschäftsliegenschaft an bester Lage
1513	Rohanstrasse 5	AfB, GIHA, AEV, SoA	Wohnzone 3	3'400'000	1'284	sehr gute Wohnlage
1424	Stadtgartenweg 11	DS BVFD	Zentrumzone City	2'100'000	431	Allstadtvilla
Total eigene Liegenschaften			6 Gebäude	22'400'000	6'331	

Parz. Nr.	Gebäude	Dienststellen	Zone	JMZ inkl. NK	HNF	Bemerkungen
3265	Masanserstrasse 14	Staka	Zentrumzone City	49'208	135	Geschäftsliegenschaft
Total gemietete Liegenschaften			1 Gebäude	49'208	135	

¹ Schätzwert entspricht der Zeitwertschätzung (kantonale Schätzungskommission, Stand 1.1.2009) plus durchschnittlichem Landwert

3.2.5 Verkauf freierwerdende Objekte

Der Verkauf der freierwerdenden Liegenschaften erfolgt in zeitlichen Abständen von mindestens fünf Jahren. In den ersten beiden Modulen werden lediglich zwei bzw. ein Objekt veräussert. Ein grösseres Verkaufspaket mit sechs Liegenschaften kommt nach Realisierung des letzten Moduls auf den Markt.

3.2.6 Wirtschaftlichkeit

Die Bruttoinvestitionen für das erste Modul mit einem Neubau für rund 300 Arbeitsplätze belaufen sich auf rund 50 Mio. Franken.¹ Die Baukosten (Gebäudekosten, BKP 2) richten sich nach gängigen Berechnungsgrundlagen mittels Referenzwerten und bewegen sich im Rahmen vergleichbarer Objekte.² Diese Investition entspricht knapp 60% der Kosten von «sinergia», obwohl lediglich 40% der Arbeitsplätze realisiert werden. Dies deshalb, weil für das erste Modul bereits gewisse zwingende Vorinvestitionen für das Grundstück, die Erschliessung und die Grundinfrastruktur geleistet werden müssen, um bei der Umsetzung des zweiten und dritten Moduls Synergien nutzen zu können. Da die Veräussderung von lediglich zwei Gebäuden nur einen geringen Ertrag erwarten lässt, entsprechen die Nettoinvestitionen mit 39 Mio. Franken 80% derjenigen von «sinergia». Die nächsten beiden, gleich grossen Module weisen mit 23 Mio. Franken bzw. mit 6 Mio. Franken einen höchst unterschiedlichen und auch wesentlich geringeren Nettoinvestitionsbedarf auf. Dies infolge der höheren zu erwartenden Erträge aus dem Liegenschaftenverkauf. Gesamthaft belaufen sich die geschätzten Kosten auf brutto 106 Mio. Franken bzw. netto 68 Mio. Franken. Die Aufwendungen für die während der Realisierung der Module ohnehin zu tätigen Instandhaltungen und Instandsetzungen sind hier nicht berücksichtigt.

Die Flächenreduktionen und die damit verbundene Verminderung der Bewirtschaftungskosten verbessern das Jahresergebnis zwar mit jedem Schritt, es wird aber punkto Wirtschaftlichkeit den Stand von «sinergia» nicht erreichen. Die Vorinvestitionen für die Grundinfrastruktur und die höheren Erstellungskosten für die einzelnen Module vermögen die Flächeneinsparungen nie aufzuwiegen. Die dynamische Wirtschaftlichkeitsrechnung über eine Betrachtungsdauer von 40 Jahren ergibt einen negativen Nettojahresertrag von nominal (nicht aufgezinnt) 0,9 Mio. Franken nach der

¹ Alle Kostenberechnungen basieren auf dem Kostenstand vom Oktober 2006 (Schweizer Baupreisindex)

² CHF 570.-/m³ für energieoptimiertes Bauen gemäss Umsetzungskonzept

Realisierung von Modul 1, 0,7 Mio. Franken nach Modul 1 und 2 sowie 0,5 Mio. Franken nach der Realisierung aller drei Module.

3.2.7 Chancen

Die modulare Umsetzungsvariante hat den Vorteil, dass sie sich am dringenden Bedarf orientiert und so in drei Schritten zum anvisierten Ziel führt.

- Das Vorgehen birgt kaum Risiken. In überschaubaren Etappen wird jeweils bedarfsbezogen geplant und realisiert. Strukturelle Veränderungen in der Verwaltung können aufgefangen werden.
- Die Einzelinvestitionen bewegen sich in vertretbaren Grössen und nehmen von Modul zu Modul ab.

3.2.8 Risiken

Die bei dieser Variante enorm lange, aufgrund der staatspolitischen Prozesse nicht abschliessend bestimmbare Realisierungsdauer hat aus Projektsicht diverse, meist kostenwirksame Abhängigkeiten zur Folge.

- Durch die Realisierungszeit von mindestens 15 Jahren für das Gesamtprojekt wird es notwendig sein, einzelne Liegenschaften, die später veräussert werden sollen, bereits früher umfassend zu sanieren. Dies könnte sich vor allem dann als Nachteil erweisen, wenn zukünftige Investoren grössere Umnutzungen in Erwägung ziehen und deshalb Altliegenschaften gegenüber frisch sanierten Liegenschaften aus Kostengründen bevorzugen.
- Die hohe Anzahl an Standorten, viele ungünstige Mietverhältnisse sowie vereinzelt ungeeignete eigene Objekte können erst mittel- bis langfristig abgebaut werden.
- Der Handlungsbedarf für diverse Dienststellen bleibt für einen Zeitraum von mindestens 10 bis 15 Jahren in grossem Mass bestehen.
- Den gegenüber der Umsetzungsvariante 1 höheren Investitionskosten stehen auch höhere Ausgaben gegenüber.
- Die Realisierung in einzelnen, zeitlich verschobenen Modulen verursacht Umzüge verschiedener, nicht direkt beteiligter Dienststellen, um eine wirtschaftliche Belegungsdichte der bestehenden Liegenschaften zu erreichen. Dies verursacht zusätzliche Kosten bei den betroffenen Dienststellen.
- Die vollständige Umsetzung dieser Variante ist angesichts der politischen Entscheidungsfindung mit insgesamt drei erforderlichen Volksabstimmungen ungewiss.

3.3 Umsetzungsvariante 3

3.3.1 Beibehalten der heutigen Situation mit punktuellen Optimierungen

Im Sinne einer Optimierungsvariante kann die heute unbefriedigende Situation in Chur mit punktuellen Verbesserungen partiell gedeckt werden. Die 44 in Chur verstreuten Standorte der fünf Departemente können jedoch nur in bescheidenem Rahmen reduziert werden. Der Kanton zieht sich nur aus den Liegenschaften mit ausgewiesenem erhöhtem Korrekturbedarf zurück. Betroffen wären primär das Laborgebäude des Amtes für Lebensmittelsicherheit und Tiergesundheit (ALT) an der Planaterrastrasse 11, welches zwingend durch einen Neubau ersetzt werden muss, und das Mietverhältnis an der Gürtelstrasse 89 (ANU, SoA), welches in rund fünf Jahren abläuft. Die übrigen eigenen Gebäude werden energietechnisch saniert und in Stand gesetzt. Energieeffizienz ist ein Legislaturziel gemäss Regierungsprogramm 2009–2012. Deshalb sind Sanierungsmassnahmen vorzusehen, welche eine energetische Optimierung der Gebäudehülle sowie der Wärmeerzeugung bezwecken.

Um die grössten Unzulänglichkeiten zu beseitigen, sind die Zusammenlegung von KIGA und SoA sowie die Zusammenführung der an verschiedenen Standorten verstreuten Dienststellen (GA, AfB, AVS, APZ, TBA und StA) vordringlich. Aus ökonomischen Überlegungen sind dabei frei werdende eigene Büroräume möglichst zeitnah optimal wieder neu zu belegen. Ungünstige Mietverhältnisse sind aufzulösen und durch grössere Mieteinheiten zu ersetzen. Zusammenführungen der verstreuten Dienststellen sind nur erschwert und in verschiedenen Etappen zu realisieren. Umfangreiche Umzüge und einzelne Provisorien sind notwendig. Das Ziel einer markanten Flächenreduktion, verbunden mit der entsprechenden Kosteneinsparung, ist mit dieser Variante nicht erreichbar.

3.3.2 Wirtschaftlichkeit

Allein für die energieoptimierenden Instandsetzungsmassnahmen der eigenen Gebäude ist je nach Eingriffstiefe mit Kosten zwischen 26 und 38 Mio. Franken zu rechnen. Mit diesen Massnahmen kann die Energieeffizienz der eigenen Gebäude gesteigert werden, die Gebrauchstauglichkeit hingegen erhöht sich grundsätzlich nicht. Trotz erheblichen Investitionen bleibt der Aufwand für die Bewirtschaftung und den Unterhalt auch weiterhin äusserst gross, da keine Flächenreduktionen realisiert werden können. Die Investitionen von insgesamt rund 26–38 Mio. Franken beziehen sich ausschliesslich auf die energetischen Sanierungen und Instandsetzungen. Diese bewirken

jedoch kaum Einsparungen. Die jährlichen Einsparungen als Folge der energietechnischen Optimierungen sind gering. Für den notwendigen Laborneubau wurde noch kein detailliertes Projekt erstellt. Anhand einer approximativen Baukostenschätzung und Wirtschaftlichkeitsrechnung kann mit leichten Einsparungen gerechnet werden. Die zahlreich notwendigen Umzüge und die neuen Mietverhältnisse (Zusammenlegung KIGA/SoA, Ersatz ANU) werden zu höheren jährlichen Ausgaben führen. Die mit der Immobilienstrategie beabsichtigte Senkung der Raumkosten wird mit der Umsetzungsvariante 3 klar nicht erreicht.

3.3.3 Chancen

Ein Vorteil der Umsetzungsvariante 3 besteht in der Beibehaltung des heutigen Immobilienbestandes. Die energietechnische Sanierung und Instandsetzung in Etappen gilt als gebundene Ausgaben.

- Der Kanton geht mit der Umsetzung kaum Baurisiken ein. Die zu sanierenden Gebäude sind bezüglich ihrem Zustand gut dokumentiert, die Probleme weitgehend bekannt.
- Die Dienststellen verbleiben an den für die Kundinnen und Kunden bekannten Standorten und in der gewohnten Umgebung, auch wenn diese aus obigen Gründen sich als nicht optimal erweisen.

3.3.4 Risiken

Aus Projektsicht muss man auch einzelne Risiken in Erwägung ziehen. Gerade das Festhalten am bestehenden Zustand verursacht diverse Probleme.

- Die hohe Anzahl an Standorten, viele ungünstige Mietverhältnisse sowie vereinzelt ungeeignete eigene Objekt bleiben nach wie vor bestehen.
- Der Handlungsbedarf für diverse Dienststellen bleibt in grossem Mass bestehen. Die räumlichen Bedingungen und die Betriebsabläufe bleiben weiterhin unbefriedigend.¹
- Über den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes gesehen ist die Umsetzungsvariante 3 unwirtschaftlich. Die gegenüber der Umsetzungsvariante 1 geringeren Investitionen werden innert kurzer Zeit durch die viel höheren Betriebskosten übertroffen.²

¹ Vgl. Ausführungen in Kap. III./1. zum Standort Chur

² Vgl. Ausführungen in Kap. III./3.3.2 zur Wirtschaftlichkeit

- Die stetig ändernden Raumbedürfnisse der einzelnen Dienststellen können in den bestehenden Liegenschaften nur teilweise und sehr unflexibel aufgefangen werden. Notwendige Anpassungen sind zudem sehr aufwändig und kostenintensiv.
- Die erforderlichen Sanierungsmassnahmen an den bestehenden Altbauten verursachen eine Kaskade von Umzügen der einzelnen Dienststellen. Diese sind nicht nur aus betrieblichen Gründen mühsam und logistisch aufwändig. Sie verursachen auch erhebliche Zusatzkosten.
- Die kantonale Verwaltung beansprucht in den bestehenden Gebäuden auf dem Platz Chur mit rund 41 500m² Hauptnutzfläche auch weiterhin sehr viel Platz. Dieser grosse Flächenbedarf hat Auswirkungen auf die Bewirtschaftungskosten, welche auf längere Sicht auf dem heutigen Niveau verharren und im Gegensatz zu Umsetzungsvariante 1 nicht reduziert werden können.

4. Gegenüberstellung der Varianten

	Umsetzungsvariante 1 Projekt „sinergia“	Umsetzungsvariante 2 „modulare Umsetzung nach Prioritäten“			Umsetzungsvariante 3 „heutige Situation mit punktuellen Optimierungen“
Massnahmen	Verwaltungsneubau für 725 Arbeitsplätze und Erhalt Kernbestand	Modul 1 Neubau für 300 AP	Modul 2 Neubau für 210 AP	Modul 3 Neubau für 210 AP	Weitgehendes Beibehalten Ist-Zustand, punktuelle Optimierungen, energetische Sanierungen
Bruttoinvestition	CHF 88 Mio.	CHF 50 Mio.	CHF 28 Mio.	CHF 28 Mio.	ca. CHF 26 – 38 Mio. plus Investitionen für den Neubau des Laborgebäudes ca. CHF 9 – 12 Mio. und Kosten für die Zusammenlegungen KIGA, SoA, GA, AfB, AVS, APZ, TBA, StA
Nettoinvestition	CHF 50 Mio.	CHF 39 Mio.	CHF 23 Mio.	CHF 6 Mio.	
Einsparpotential	jährlich CHF 1,8 bis 2,2 Mio. (Wirtschaftlichkeitsrechnung HBA)	Jährlicher Mehraufwand von CHF 0,9 Mio. (nach 1 Modul)	Jährlicher Mehraufwand von CHF 0,7 Mio. (nach 2 Modulen)	Jährlicher Mehraufwand von CHF 0,5 Mio. (nach 3 Modulen)	Die geringen Einsparungen durch Laborneubau sowie bessere Energieeffizienz werden durch die Kosten für Umzüge, Provisorien und neue Mietverhältnisse weit übertroffen
Chancen	Zusammenführen der Verwaltung, Umsetzung Immobilienstrategie, Ausschöpfen Synergiepotential, flexibel anpassbare Raumzuteilungen, energetisch nachhaltiger Neubau, minimaler Energieverbrauch, Senkung der Raumkosten	Modulares Vorgehen orientiert sich am dringendsten Bedarf und Prioritäten, allfällige strukturelle Veränderungen in der Verwaltung können aufgefangen werden			Partielle betriebliche Verbesserung unter weitgehender Beibehaltung des heutigen Zustandes, energetisch optimierte Gebäude, Dienststellen an für Kundinnen und Kunden bekannten Standorten
Risiken	Übliche Baurisiken, Erlös aus Verkauf freierwerdende Objekte, Akzeptanz der Mitarbeitenden, politische Entscheidungsfindung	Hohe Anzahl von Standorten kann nur mittel- bis langfristig abgebaut werden, Handlungsbedarf bleibt über grösseren Zeitraum bestehen, höhere Investitionskosten und höhere Ausgaben, Umzüge nicht direkt betroffener Dienststellen notwendig			Keine nutzungskonformen Büroräume, ändernde Raumbedürfnisse nur ungenügend befriedigt, aufwändige und kostenintensive Umzüge, weiterhin Handlungsbedarf der Verwaltung

5. Weiteres Vorgehen

Bei einer Realisierung der Umsetzungsvariante 1, Projekt «sinergia», der Umsetzungsvariante 2 «modulare Umsetzung nach Prioritäten» bzw. der Umsetzungsvariante 3 «heutige Situation mit punktuellen Optimierungen» kann im günstigsten Fall von nachfolgenden Terminplänen mit den entsprechend unterschiedlichen Zeithorizonten ausgegangen werden:

Terminplan bei einer Realisierung der Umsetzungsvariante 1, Projekt «sinergia»

	2010				2011				2012				2013				2014				2015				2016				2017			
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
Wettbewerb	█																															
Vorprojekt		█																														
Baubotschaft				◆																												
Volksabstimmung					◆																											
Bauprojekt / Bewilligungen					█				◆																							
Vorbereitung / Submissionen									█																							
Ausführungsplanung													█																			
Realisierung													█																			
inbetriebnahme / Umzug																																

Terminplan Umsetzungsvariante 2 «modulare Umsetzung nach Prioritäten»

Jahr	2010				2011				2012				2013				2014				2015				2016				2017			
	Quartal	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4			
Wettbewerb	■																				■											
Vorprojekt																					■											
Baubotschaft																									■							
Volksabstimmung					◆																				◆							
Bauprojekt / Bewilligungen					■				◆								■				◆				■							
Vorbereitung / Submissionen									■								■								■							
Ausführungsplanung									■				■				■				■				■				■			
Realisierung									■				■				■				■				■				■			
Inbetriebnahme / Umzug																					◆								◆			

Jahr	2018				2019				2020				2021				2022				2023				2024				2025			
	Quartal	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4			
Wettbewerb									■																							
Vorprojekt									■																							
Baubotschaft													◆																			
Volksabstimmung													◆																			
Bauprojekt / Bewilligungen					◆								■				◆															
Vorbereitung / Submissionen					■								■																			
Ausführungsplanung					■				■				■				■				■											
Realisierung	■				■				■				■				■				■				■							
Inbetriebnahme / Umzug					◆								◆																◆			

Terminplan bei einer Realisierung der Umsetzungsvariante 3 «heutige Situation mit punktuellen Optimierungen»

	2010				2011				2012				2013				2014				2015				2016				2017			
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
Strategische Planung	█																															
Diverse Vorprojekte		█							█								█															
Baubotschaften > 3 Mio. CHF							◆								◆								◆									
Bauprojekte / Bewilligungen							◆								◆								◆									
Vorbereitung / Submissionen																																
Ausführungsplanungen																																
Provisorien erstellen																																
Realisierung in Phasen																																
Inbetriebnahmen / Umzüge															◆																	◆

IV. Schlussfolgerungen der Regierung

Die Regierung hat bereits vor einiger Zeit und auch im aktuellen Regierungsprogramm ihre Absicht unterstrichen, die Immobilienstrategie im ganzen Kanton wirkungsvoll umzusetzen. Durch das Zusammenfassen von Verwaltungseinheiten in regionale Zentren werden die Regionen bewusst gestärkt. Daneben soll auch ein Grossteil der auf dem Platz Chur tätigen kantonalen Verwaltung in einem Neubau zusammengeführt werden.¹ Es ist ein grosses Anliegen der Regierung, die Nutzungsqualität und -flexibilität sowie die Wirtschaftlichkeit der kantonalen Immobilien zu verbessern.

Sämtliche gesetzten Ziele können in Chur nur mit der Realisierung des Projektes «sinergia» (Umsetzungsvariante 1) erreicht werden. Nebst den betrieblichen Vorteilen können mit der Umsetzung von «sinergia», dank einer Flächenreduktion von über 7000m² Nutzfläche, jährlich Einsparungen von 1,8 bis 2,2 Mio. Franken realisiert werden. Die Investition von netto rund 50 Mio. Franken (bei Investitionskosten von 88 Mio. Franken, abzüglich Erlös aus den Immobilienverkäufen) rechnet sich bereits nach dem ersten Jahr und ist bei einer Rendite von 7% bereits in 25 Jahren vollständig amortisiert.

Mit der modularen Vorgehensweise in der Umsetzungsvariante 2 werden langfristig die anvisierten Ziele ebenfalls erreicht, jedoch unter Einsatz eines hohen Preises. Trotz partiellen Verbesserungen und Anpassungen der Variante 3 kann der festgestellte Handlungsbedarf nur unzureichend gedeckt werden. Mangels möglicher Flächenreduktion ist auch eine Raumkostenreduktion kaum realisierbar.

Die Regierung ist von der Variante 1 «sinergia» überzeugt und beabsichtigt, deren Umsetzung voranzutreiben.

V. Grundstück und Standort des Verwaltungsneubaus

Für ein neues Verwaltungsgebäude in Chur wurden verschiedene mögliche Standorte auf dem Platz Chur geprüft und mittels Nutzwertanalyse verglichen. Die Konkretisierung der Standortwahl hat gezeigt, dass das Kasernenareal den höchsten Nutzwert aufweist. Das Grundstück liegt in Chur West und ist bezüglich Grösse, Lage, Grundstückspreis sowie Erschliessung der am besten geeignete Standort für den geplanten Verwaltungsneubau. Zusätzlich sprechen die gute Erreichbarkeit sowohl mit dem öffentlichen (RhB, Bus) als auch mit dem Individualverkehr (Auto, Velo, zu Fuss) und die Nähe zu Kantonspolizei und Strassenverkehrsamt für diesen Standort. Aufgrund dieser Überlegungen beauftragte die Regierung das Hochbauamt

¹ Vgl. Regierungsbeschluss vom 15. April 2008 (Protokoll Nr. 401)

im April 2008, das Grundstück Ecke Ringstrasse/Salvatorenstrasse für den Kanton zu erwerben.¹

Das Stadtgebiet Chur West wurde in den letzten Jahren zu einem eigentlichen Entwicklungsschwerpunkt. Es verkörpert eine dynamische Aufbruchstimmung die auch auf die städtische Bevölkerung übertragen wird und ist somit ein ideales Quartier für den Verwaltungsneubau.

Der Churer Stadtrat hat in seiner Botschaft² zur städtebaulichen Entwicklung des Gebiets Chur West seine Überlegungen deutlich dargelegt. Im Hinblick auf die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung Churs und die beschränkten Kapazitäten der Innenstadt soll in Chur West ein zweites städtisches Zentrum entstehen und die schrittweise Umnutzung von zum Teil wenig genutzten Arbeits- in zentrumsnahe Wohngebiete unterstützt werden.³ Der Stadtrat ist der Ansicht, dass von dieser Aufwertung auch die Innenstadt profitieren wird.

VI. Auswirkungen auf den Finanzhaushalt

Die Investitionen für das Verwaltungszentrum von total 88 Mio. Franken⁴ sind im kantonalen Finanzplan 2011–2014 berücksichtigt. Die intensivste Bauphase entfällt auf die Jahre 2012–2013. In diesen beiden Jahren kommen verschiedene zurzeit laufende Bauvorhaben zum Abschluss. Andere anstehende Investitionsprojekte werden erst ab dem Jahr 2014 realisiert. So steigen die jährlichen Gesamtinvestitionen für kantonseigene Hochbauten gegenüber dem Jahr 2009 von 32 Mio. Franken lediglich auf 40 Mio. Franken (2012) bzw. 41 Mio. Franken (2013). Dieser vorübergehende Anstieg ist sowohl aufgrund der verfügbaren personellen Kapazitäten beim Hochbauamt zu bewältigen als auch in Anbetracht der zukünftigen jährlichen Einsparungen von 1,8 bis 2,2 Mio. Franken für den Kantonshaushalt verkraftbar. Die Realisierung dieses Bauprogramms wird jedoch dazu führen, dass die gesamten Netto-Investitionen des Kantons auch in den Jahren 2012–2013 deutlich über 220 Mio. Franken betragen werden und dadurch der entsprechende finanzpolitische Richtwert des Grossen Rates von höchstens 200 Mio. Franken weiterhin überschritten wird.

¹ Vgl. Regierungsbeschluss vom 15. April 2008 (Protokoll Nr. 402)

² Vgl. Botschaft des Stadtrats vom 26. Mai 2008 zum Einkaufs- und Gewerbecenter «City West», Verkauf der städtischen Parzelle Nr. 1838 (Nr. 32/2008)

³ Vgl. Bericht des Gemeinderates der Stadt Chur vom 5. Oktober 2006 im Hinblick auf die Volksabstimmung vom 26. November 2006 zur Gesamtrevision Stadtplanung Chur, Paket 2, S. 6

⁴ Alle Kostenberechnungen basieren auf dem Kostenstand vom Oktober 2006 (Schweizer Baupreisindex)

VII. Nächste Schritte

Die Regierung beabsichtigt, nach einer wohlwollenden Beurteilung der Umsetzungsvariante 1 «sinergia» durch den Grossen Rat Anfang 2010 einen Planungswettbewerb für einen Verwaltungsneubau in Chur auszuschreiben und durchzuführen. Im Anschluss daran soll das evaluierte Projekt mit einer Baubotschaft sowie einer darin integrierten Teilrevision des Gerichtsorganisationsgesetzes im Dezember 2010 dem Grossen Rat und im Februar 2011 dem Volk zur Abstimmung unterbreitet werden.

VIII. Anträge

Gestützt auf diesen Bericht beantragen wir Ihnen:

1. Auf die Vorlage einzutreten,
2. vom vorliegenden Bericht Kenntnis zu nehmen,
3. im Sinne einer eigenen Erklärung des Grossen Rates über die drei folgenden Umsetzungsvarianten abzustimmen:
 - 3.1 Projekt «sinergia»
 - 3.2 «Modulare Umsetzung nach Prioritäten»
 - 3.3 «Beibehalten der heutigen Situation mit punktuellen Optimierungen»,
4. im Sinne einer eigenen Erklärung des Grossen Rates der Regierung die vom Grossen Rat bevorzugte Umsetzungsvariante zur Weiterbearbeitung zu empfehlen.

Genehmigen Sie, sehr geehrter Herr Landespräsident, sehr geehrte Damen und Herren, den Ausdruck unserer vorzüglichen Hochachtung.

Namens der Regierung
Der Präsident: *Trachsel*
Der Kanzleidirektor: *Riesen*