



# Botschaft der Regierung an den Grossen Rat

Heft Nr. 5/2021–2022

Inhalt

Seite

- |    |  |     |
|----|--|-----|
| 5. | Bericht zum aktuellen Stand und Ausblick auf die weitere Umsetzung der Immobilienstrategie des Kantons ..... | 341 |
|----|--|-----|



## Inhaltsverzeichnis

<b>5.</b>	<b>Bericht zum aktuellen Stand und Ausblick auf die weitere Umsetzung der Immobilienstrategie des Kantons</b>	
<b>I.</b>	<b>Das Wichtigste in Kürze .....</b>	341
<b>II.</b>	<b>Ausgangslage und strategische Ziele .....</b>	343
<b>III.</b>	<b>Stand Umsetzung der Immobilienstrategie .....</b>	345
1.	Gesamter Kanton .....	345
1.1.	Verwaltungszentren in den Regionen .....	345
1.2.	Weitere Projekte im Kontext der Immobilienstrategie..	346
1.3.	Arbeitsplätze in den Regionen ausserhalb Chur .....	347
2.	Standort Chur .....	348
2.1.	Rückblick auf politischen Prozess «sinergia».....	348
2.2.	Rückblick auf Planungs- und Bauprozess «sinergia»....	348
2.3.	Bezug des Verwaltungszentrums «sinergia» .....	349
2.4.	Optimierungen des Immobilienportfolios im Zuge der Folgerochaden .....	350
2.5.	Überblick über ursprüngliche Absichten und tatsäch- liche Veränderungen des Immobilienportfolios am Standort Chur .....	350
<b>IV.</b>	<b>Justizreform 3 und Priorisierung der räumlichen Zusammen- führung der oberen kantonalen Gerichte .....</b>	353
1.	Bisherige Ziele .....	353
2.	Fragestunde im Grossen Rat und Kommissionsauftrag der KJS.....	353
3.	Raumbedarf der oberen kantonalen Gerichte .....	354
4.	Handlungsoptionen und deren Auswirkungen.....	354
4.1.	Übersicht über Handlungsoptionen .....	354
4.2.	Verfügbare Immobilien im Eigentum .....	356
<b>V.</b>	<b>Ausblick auf die weitere Umsetzung der Immobilienstrategie ..</b>	358
1.	Prioritäre Behandlung der räumlichen Zusammenführung der beiden oberen kantonalen Gerichte .....	358
2.	Veränderungen in der Arbeitswelt und deren Auswirkungen auf die kantonalen Immobilien.....	358
2.1.	Veränderungen in der Arbeitswelt .....	358

2.2. Auswirkungen der Veränderungen auf die regionalen Verwaltungszentren.....	361
3. Aktionsplan Green Deal .....	361
<b>VI. Schlussfolgerungen der Regierung .....</b>	<b>362</b>
<b>VII. Auswirkungen auf den Finanzhaushalt .....</b>	<b>363</b>
<b>VIII. Zuständigkeiten .....</b>	<b>364</b>
<b>IX. Nächste Schritte .....</b>	<b>365</b>
<b>X. Anträge .....</b>	<b>365</b>
<b>XI. Anhang .....</b>	<b>366</b>

## Botschaft der Regierung an den Grossen Rat

5.

### **Bericht zum aktuellen Stand und Ausblick auf die weitere Umsetzung der Immobilienstrategie des Kantons**

Chur, den 22. Juni 2021

Sehr geehrter Herr Standespräsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen den Bericht zum aktuellen Stand und Ausblick auf die weitere Umsetzung der Immobilienstrategie des Kantons.

#### **I. Das Wichtigste in Kürze**

Mit der Botschaft Heft Nr. 6/2009–2010 wurde dem Grossen Rat ein Bericht zur Immobilienstrategie des Kantons mit Umsetzungsvarianten am Standort Chur präsentiert. Nach Abschluss der ersten Etappe des Verwaltungszentrums «sinergia» in Chur sowie im Zusammenhang mit der Justizreform hat die Regierung mit Beschluss vom 14. Januar 2020 das Hochbauamt beauftragt, einen Bericht zum Stand der Umsetzung der Immobilienstrategie zu verfassen und darin auch auf Veränderungen der Rahmenbedingungen einzugehen.

Mit der Zusammenlegung von Verwaltungseinheiten in sieben Regionen und der Fertigstellung sowie dem Bezug der ersten Etappe des Verwaltungszentrums «sinergia» in Chur konnte in den letzten zehn Jahren bereits ein Grossteil der Immobilienstrategie umgesetzt werden. An den beiden verbleibenden Standorten Poschiavo und Samedan laufen Vorbereitungen, um die

Dienststellen der beiden Regionen in zwei Verwaltungszentren zusammenzuführen.

Mit der pendente Realisierung der zweiten Etappe des Verwaltungszentrums «sinergia» am Standort Chur bleibt ein wesentlicher Bestandteil der Immobilienstrategie noch offen. In der Botschaft Heft Nr. 5/2011–2012 zum Verwaltungszentrum «sinergia» wurde dem Grossen Rat im Jahr 2011 die Realisierung in zwei Etappen unterbreitet, wobei die Umsetzung der ersten Etappe beschlossen und die unmittelbar nach Fertigstellung der ersten Etappe folgende Planung der zweiten Etappe zur Kenntnis genommen wurde. Rund zehn Jahre später und bedingt durch diverse Verzögerungen, wie nicht zuletzt aufgrund verschiedener Rechtsverfahren und der Covid-19-Pandemie, sowie durch zwischenzeitlich teils veränderte Rahmenbedingungen und Ansprüche an das Immobilienportfolio erscheint eine Neubeurteilung der Situation angezeigt.

Nebst Entwicklungen und Veränderungen in der Gesellschaft, Umwelt und Arbeitswelt beeinflusst die prioritäre Behandlung der Bedürfnisse der Justizreform und die damit verbundene frühestmögliche Bereitstellung der Räumlichkeiten für das neu zu schaffende Obergericht die strategische Planung massgeblich. Letzteres führt dazu, dass anstelle der geplanten zweiten Etappe «sinergia» nun die Umnutzung des Staatsgebäudes zum neuen Gerichtssitz prioritätär behandelt wird. Dies wiederum bedeutet, dass für die Zentralverwaltung des Tiefbauamts (nach der Annahme der Justizreform und der für deren Umsetzung erforderlichen baulichen Vorkehrungen) provisorisch bis zur Realisierung der zweiten Etappe «sinergia» andere Räumlichkeiten zur Verfügung gestellt werden müssen. Untersuchungen zeigen, dass hierfür zeitgerecht im notwendigen Umfang und mit angemessenem finanziellem Aufwand lediglich Immobilien an der Loëstrasse in Frage kommen. Unter Berücksichtigung der ursprünglichen Absichten zur Veräußerung des Areals an der Loëstrasse strebt die Regierung dazu eine Lösung im Einvernehmen mit dem Gewinner des bereits durchgeführten Investorenwettbewerbs (beispielsweise eine etappenweisen Abgabe im Baurecht) an. Unter Wahrung der Interessen des Kantons entscheidet die Regierung nach Finanzhaushaltsgesetz in abschliessender Kompetenz über die Veräußerung von Anlagen im Finanzvermögen. Den Umbau des Staatsgebäudes wird die Regierung dem Grossen Rat zusammen mit der Justizreform in einer separaten Baubotschaft zur Genehmigung unterbreiten und hernach dem Volk vorlegen.

Des Weiteren werden, bedingt durch die Entwicklungen neuer Arbeitsformen und die räumlichen, personalrechtlichen und technischen Veränderungen, unter Beibehaltung der Grundsätze der Immobilienstrategie laufend situative Optimierungen des Gesamtportfolios umgesetzt. Die Erweiterung des Verwaltungszentrums «sinergia» mit einer zweiten Etappe soll erst nach Bezug des Staatsgebäudes durch das Obergericht erneut geprüft werden.

## **II. Ausgangslage und strategische Ziele**

Gestützt auf Art. 43 Abs. 2 und Art. 49 Abs. 1 der Verfassung des Kantons Graubünden (Kantonsverfassung, KV; BR 110.100) wurde am 4. Juli 2006 die Verordnung über die Immobilien des Kantons (Immobilienverordnung, ImV; BR 800.110) durch die Regierung erlassen. Gemäss Art. 3 Abs. 1 ImV wird die Zuständigkeit für das Immobilienmanagement dem Hochbauamt übertragen. Das Immobilienmanagement umfasst die Gesamtheit aller Massnahmen zur Deckung des Raumbedarfs der kantonalen Verwaltung sowie zur Wahrung der Interessen des Kantons als Immobilieneigentümer oder als Bauherrschaft. Es beinhaltet die Analyse und Strukturierung des Immobilienportfolios, die Entwicklung von Strategien zu dessen Optimierung sowie die Planung, die Realisierung und die Bewirtschaftung von Immobilien. Das Hochbauamt unterbreitet der Regierung jährlich eine Übersicht über die mittelfristige Priorisierung der Investitionsprojekte im Bereich Hochbau und informiert über die wichtigen Neubau-, Instandsetzungs- und Unterhaltsprojekte, die sich in fachlicher Überprüfung oder in Planung und Realisierung befinden.

Die von der Regierung im August 2006 beschlossene Immobilienstrategie hat eine wesentliche betriebliche und wirtschaftliche Optimierung des Immobilienportfolios mittels Zusammenführung verschiedener Dienststellen in neun regionalen Verwaltungszentren zum Ziel. Damit wurde ein Umbau des historisch gewachsenen Immobilienportfolios mit im ganzen Kanton heterogen verstreuten Objekten angestoßen. Für die Zukunft wurde die Verwendung polyvalenter, möglichst grosser und nutzungskonformer Verwaltungsbauten und folglich eine Aufgabe der kleineren und unwirtschaftlichen Immobilien angestrebt. Dabei standen von Anfang an die Nutzung von Synergien zur Verbesserung der Zusammenarbeit innerhalb der Verwaltung sowie die Reduktion von Flächen zur Senkung der Kosten und des Energieverbrauchs im Vordergrund. Aufbauend auf der Immobilienverordnung und der Immobilienstrategie im Umgang mit den Verwaltungsgebäuden hat das Hochbauamt eine grundlegende Immobilienstrategie entwickelt und darin wichtige strategische Grundsätze definiert. Diese umfassen eine langfristige und proaktive Planung sowie die Berücksichtigung wirtschaftlicher Grundsätze bei baulichen und organisatorischen Massnahmen. Zudem soll das Immobilienportfolio im Rahmen der gesetzlichen und finanziellen Möglichkeiten gesellschaftlich, ökonomisch und ökologisch nachhaltig bewirtschaftet werden. Auch die regionale Zentralisierung, das Verdichten im Bestand sowie die Optimierung des Portfolios sind wesentliche Grundsätze der Immobilienstrategie.

Die Umsetzung der strategischen Grundsätze betreffend die Verwaltungsgebäude wurde in Abhängigkeit von baulichen Projekten wie beispiels-

weise dem Neubau der geschlossenen Justizvollzugsanstalt Cazis Tinez, sektoralpolitischen neuen Projekten wie der Schaffung der Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde (KESB) oder dem vorsorglichen Erwerb der Neumühle AG mit dem Verwaltungsgebäude Gürtelstrasse 89 in Chur bereits mehrfach optimiert und die detaillierte Planung bedarfsgerecht angepasst.

Auch wenn aufgrund solcher situativer Anpassungen teilweise grössere Differenzen zwischen geplanten und effektiven Veränderungen im Immobilienportfolio resultieren, ist die Erfüllung der strategischen Ziele gemäss der Immobilienstrategie weiterhin gewährleistet. Deren klare, strategische Ausrichtung bietet genügend Flexibilität in Bezug auf veränderte Rahmenbedingungen und sich ändernde Ansprüche auf Leistungen aus dem Immobilienportfolio. Die Grundsätze der Immobilienstrategie haben sich auch bei den zeitnah realisierten Bauvorhaben durch regionale Zentralisierungen, beispielsweise des Justizvollzugs oder des Tiefbauamts, bewährt.

Mit diesem Bericht werden im Wesentlichen die bisher umgesetzten Schritte rekapituliert, die ursprünglichen Ziele mit den tatsächlichen Veränderungen abgeglichen und die gewandelten Rahmenbedingungen und Ansprüche an das Immobilienportfolio beleuchtet. Basierend auf den daraus resultierenden Erkenntnissen werden angepasste Zwischenziele für die weitere Umsetzung der Immobilienstrategie – unter Vorbehalt der erforderlichen Finanzbeschlüsse für die baulichen Massnahmen durch die dafür zuständigen Instanzen – definiert. Dabei wird insbesondere die vom Grossen Rat als unerlässlich erachtete frühere Bereitstellung des Staatsgebäudes an der Grabenstrasse 30 in Chur für die oberen kantonalen Gerichte unter Achtung deren verfassungsmässigen Selbstbestimmungsrechts thematisiert.

### **III. Stand Umsetzung der Immobilienstrategie**

#### **1. Gesamter Kanton**

##### ***1.1. Verwaltungszentren in den Regionen***

Die Umsetzung der Immobilienstrategie wurde Ende 2009 mit dem Ziel lanciert, über den ganzen Kanton verteilt neun regionale Zentren an Standorten zu realisieren, welche bereits vorher Verwaltungsschwerpunkte bildeten. Diese Zentren und damit auch alle Regionen des Kantons wurden durch den Zusammenzug der Dienststellen gestärkt. Durch deren Unterbringung in grösseren Verwaltungseinheiten, die Anwendung zeitgemässer Raumstandards und die Umsetzung weiterer strategischer Massnahmen konnten die angestrebte Flächenreduktion und -flexibilität sowie ein verbesserter Kunden- und Verwaltungsnutzen (alles unter einem Dach) erfolgreich erreicht werden.

In den vergangenen Jahren wurden in Ilanz, Roveredo, Thusis, Davos, Landquart und Scuol regionale Verwaltungszentren realisiert. In Davos wurden beispielsweise nebst Kantonspolizei und Staatsanwaltschaft mit rund 40 Arbeitsplätzen sechs weitere Dienststellen mit rund 25 Mitarbeitenden, welche bis dato an sechs verschiedenen Standorten in ganz Davos verstreut waren, im Verwaltungszentrum zusammengefasst. Mit dem Bezug der zentral gelegenen und gut erschlossenen Immobilien konnten diverse anstehende Anforderungen erfüllt werden. Einerseits wurden hohe Investitionen in die alten und nicht mehr zeitgemässen Räumlichkeiten vermieden, andererseits konnten die sich verändernden Bedürfnisse der Dienststellen nach Sitzungs-, Aufenthalts- und Archivräumen erfüllt werden. Durch die Reduktion von rund 45 Standorten auf die sechs regionalen Verwaltungszentren konnten nicht nur Synergien in der Zusammenarbeit und der Raumnutzung aufgebaut werden, sondern auch der Aufwand für die Objektbetreuung und den Unterhalt der IT-Infrastruktur reduziert werden.

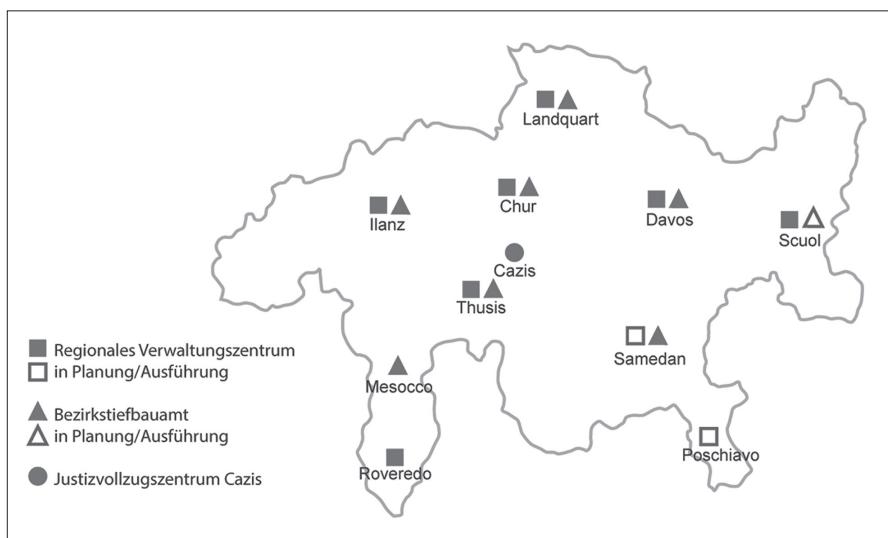
Aktuell laufen die Vorbereitungen an den Standorten Samedan und Poschiavo, wobei beim Vorhaben in Samedan mit Verzögerungen zu rechnen ist. Obwohl die beiden eingegangenen Einsprachen bezüglich der zugrundeliegenden Arealplanung vom Verwaltungsgericht jüngst abgelehnt wurden, stehen den Einsprechenden noch weitere Möglichkeiten offen. In Samedan wird nach Chur das grösste regionale Verwaltungszentrum mit gut 120 Mitarbeitenden und in Poschiavo das kleinste mit rund 15 Mitarbeitenden realisiert. Zur vollständigen Umsetzung der Immobilienstrategie fehlt anschliessend noch die zweite Etappe des Verwaltungszentrums «sinergia» in Chur.

## **1.2. Weitere Projekte im Kontext der Immobilienstrategie**

Nebst den regionalen Verwaltungszentren wurden in den vergangenen Jahren weitere Objekte mit Auswirkungen auf die Immobilienstrategie mit denselben strategischen Absichten erstellt.

Mit dem Neubau der geschlossenen Justizvollzugsanstalt in Cazis Tignez wurden beispielsweise Synergien im Vollzug realisiert und die Bauten an einem vorteilhaften und bewährten Standort konzentriert. Zudem wurde durch die Verlagerung der geschlossenen Anstalt aus dem Stadtzentrum von Chur nach Cazis die Region erheblich gestärkt und eine Grosszahl an Arbeitsplätzen geschaffen, welche aufgrund der Zugehörigkeit zum Ostschweizer Strafvollzugskonkordat von überkantonaler Bedeutung sind. Mit der Aufgabe des Standortes Sennhof wurde die Chance genutzt, auch die Staatsanwaltschaft an einem Standort zusammenzuführen.

Die für die Strassenerhaltung vom kantonalen Tiefbauamt benötigten Räumlichkeiten, welche gemäss Immobilienverordnung als Sondernutzung mit Ausnahmeregelung in Eigenverantwortung des Amtes geführt werden, wurden in den Regionen vermehrt unter dem Aspekt der Effizienzsteigerung und des Synergiepotenzials in neuen Stützpunkten zusammengefasst.



Die Grundsätze der Immobilienstrategie finden ebenso bei selbständigen öffentlich-rechtlichen Anstalten des Kantons Anwendung. So plant das Hochbauamt beispielsweise am Standort Pulvermühle in Chur ein Hochschulzentrum für die Fachhochschule Graubünden, an welchem sämtliche

Angebote der Fachhochschule mit hoher Synergienutzung zusammengeführt werden.

Nebst den baulichen Projekten haben in den vergangenen Jahren auch organisatorische Vorhaben die detaillierte Planung der schrittweisen Umsetzung der Immobilienstrategie massgeblich beeinflusst. So wurden beispielsweise durch die Teilrevision des Zivilgesetzbuchs in Sachen Erwachsenenschutz, Personenrecht und Kindesrecht gemäss Botschaft Heft Nr. 9/2011–2012 die bestehenden Vormundschaftsbehörden durch die Kindes- und Erwachsenenschutzbehörden (KESB) abgelöst und die Aufgabe von den Gemeinden an den Kanton übertragen. Damit verbunden war auch ein entsprechend steigender Flächenbedarf der kantonalen Verwaltung, welcher vorzugsweise in den Verwaltungszentren abgedeckt werden konnte. Auch durch die strukturelle Vereinfachung der sogenannten «mittleren Ebene» der Gerichtsorganisation und der daraus neugebildeten Regionalgerichte standen Veränderungen im Immobilienportfolio an. Während die Übernahme der Mietverhältnisse durch den Kanton aufgrund der Selbstverwaltung der Gerichte keinen Einfluss hatte, wurde mit dem Erwerb von Stockwerkeigentum der Sitz des Regionalgerichts in Landquart gesichert.

### ***1.3. Arbeitsplätze in den Regionen ausserhalb Chur***

Die Absicht, den verstreuten und historisch gewachsenen Immobilienbestand in neun regionalen Zentren zu bündeln, soll den Mitarbeitenden im gesamten Kanton eine zeitgemässe Infrastruktur bieten. Mit der dezentralen Konzentration werden die Regionen und deren Zentren gestärkt und eine Abwanderung der Arbeitsplätze vermieden. Ein Vergleich der Stellenzahl von Ende 2010 (vgl. Anfrage Candinas vom 19. Oktober 2010) mit heutigen Auswertungen zeigt, dass sowohl damals wie heute rund zwei Drittel der Vollzeitäquivalenzen in der Stadt Chur und entsprechend ein Drittel in den übrigen Regionen verortet war und noch immer ist. Dies entspricht der Vorgabe nach Art. 77 der Kantonsverfassung zur dezentralen Aufgabenerfüllung, wenn insbesondere die Art der Aufgabe, wirtschaftlicher Mitteleinsatz oder wirksame Aufgabenerfüllung es ermöglichen.

## **2. Standort Chur**

### ***2.1. Rückblick auf politischen Prozess «sinergia»***

Mit der Botschaft «Bericht zur Immobilienstrategie des Kantons – Umsetzung Standort Chur» (Heft Nr. 6/2009–2010) wurde der Grossen Rat das erste Mal über die Pläne der Regierung zur Zusammenfassung verschiedener Dienststellen am Standort Chur orientiert. Die drei beschriebenen Varianten «sinergia», «Modulare Umsetzung sinergia» und «Punktuelle Optimierung Bestand» wurden durch den Grossen Rat zur Kenntnis genommen und die Variante «Modulare Umsetzung sinergia» zur Weiterverfolgung bestimmt.

Mit der Botschaft «Verwaltungszentrum – Projekt «sinergia» (Heft Nr. 5/2011–2012) wurde beim Grossen Rat schliesslich für eine erste Etappe auf Basis einer Testplanung ein Verpflichtungskredit beantragt. Der vom Grossen Rat zur Weiterbearbeitung freigegebene Kredit von 69 Mio. Franken wurde am 11. März 2012 vom Volk genehmigt. Das knappe Abstimmungsresultat wurde in einer Stimmrechtsbeschwerde angefochten, auf welche das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden mit Urteil vom 13. November 2012 nicht eingetreten ist.

### ***2.2. Rückblick auf Planungs- und Bauprozess «sinergia»***

Mittels einer Testplanung hatte das Hochbauamt entscheidende Fragen zum Projekt geklärt sowie wesentliche Anforderungen definiert. Der gewählte Weg ermöglichte es, frühzeitig über ein fundiertes Projekt mit erhöhter Kostensicherheit zu diskutieren. Das Testprojekt erlaubte es, die Vorlage für den Verpflichtungskredit dem Grossen Rat vorzeitig zu unterbreiten, und bildete die Basis für den anschliessenden Projektwettbewerb.

2013 wurde für den Neubau des Verwaltungszentrums «sinergia» ein selektiver Projektwettbewerb durchgeführt. Das Team Implenia/Jüngling und Hagmann Architekten, Chur, ging mit seinem Projektvorschlag siegreich aus dem Wettbewerbsverfahren hervor und wurde auf Antrag des Preisgerichts von der Regierung mit der Weiterbearbeitung des Projekts beauftragt.

Bereits im Bericht des Preisgerichts wurden Projektoptimierungen zur Prüfung vorgeschlagen. Unter anderem wurde eine vertiefte Auseinandersetzung mit der Flexibilität der Büroräume gefordert, damit ansprechende Lösungen auch für Multispace-Offices eingerichtet werden können. Ein Vergleich des ersten Vorschlags mit dem umgesetzten Projekt zeigt, dass durch die Reduktion von Zellenbüros deutlich flexiblere Arbeitslandschaften erstellt werden konnten und somit der Empfehlung des Preisgerichts und auch dem Wandel in der Arbeitswelt vorausschauend Rechnung getragen wurde.

Der Wechsel von der kleinzelligen in eine offene und differenziert gestaltete Arbeitslandschaft erforderte einen intensiven Change-Prozess in der Verwaltung. Nicht nur das bauliche Umfeld sollte sich wandeln, sondern auch die Arbeitsprozesse. Die Möglichkeiten der Digitalisierung und gesellschaftliche Veränderungen bedingten eine umfassende und innovative Planung unter Einbezug der Nutzenden. Die planerische Berücksichtigung neuer Arbeitsformen, welche zeit- und ortunabhängiges Arbeiten ermöglichen, hat das mobile Arbeiten stark gefördert.

### ***2.3. Bezug des Verwaltungszentrums «sinergia»***

Bedingt durch eine Stimmrechtsbeschwerde sowie Einsprachen und Bestimmungen im Zusammenhang mit der Areal- und Quartierplanung der Stadt Chur verzögerte sich der Bezug des Verwaltungszentrums «sinergia» um vier Jahre. So musste unter anderem die gesamte verwaltungsinterne Parkierung in den Untergrund verlegt und das Projekt mit einer Tiefgarage ergänzt werden. Bedingt durch die Covid-19-Pandemie wurde der Bezug des Verwaltungszentrums «sinergia» dann auch noch vom Frühling 2020 auf den Spätsommer 2020 verschoben.

Da ein erneuter Anstieg der Covid-19-Fallzahlen rund drei Monate nach Bezug abermals viele Mitarbeitende zumindest teilweise ins Homeoffice zwang, sind die Erfahrungswerte unter Vollbesetzung noch gering. Dennoch zeigt sich bereits zu diesem Zeitpunkt eine hohe Zufriedenheit und positive Wahrnehmung unter den Kunden und Mitarbeitenden. Wie eine im Frühling 2021 durchgeführte Umfrage unter den Mitarbeitenden in «sinergia» beispielsweise zeigt, nutzt mehr als die Hälfte der Teilnehmenden trotz ungünstigen Bedingungen aufgrund der Covid-19-Pandemie die Begegnungszonen mindestens gelegentlich zum Austausch mit anderen Dienststellen und Departementen. Zudem beurteilen mehr als drei Viertel der Teilnehmenden den Austausch mit den Kolleginnen und Kollegen mindestens als gut. Daneben finden auch die erweiterten Angebote wie unterschiedliche Besprechungsräume mit modernster Infrastruktur oder das integrierte Mitarbeitendenrestaurant «energia» Anklang und vereinfachen den Arbeitsalltag entscheidend. Von diesen Vorteilen profitieren nicht nur die Mitarbeitenden, sondern indirekt aufgrund der Qualitätssteigerung und Bündelung der Dienstleistungen auch die Bürgerinnen und Bürger.

## ***2.4. Optimierungen des Immobilienportfolios im Zuge der Folgerochaden***

Mit Regierungsbeschluss vom 11. Dezember 2018 (Prot. Nr. 948/2018) wurden die Belegungsplanung am Standort Chur nach Bezug der ersten Etappe des Verwaltungszentrums «sinergia» zur Kenntnis genommen und das Hochbauamt mit der Umsetzung der Folgerochaden beauftragt. In dieser Phase erfolgen Optimierungen innerhalb des Immobilienbestands in Chur sowohl bei Eigentums- als auch bei Mietobjekten. Längerfristig im Kernbestand verbleibende Immobilien werden umgenutzt und optimiert. Die Mietverträge der nicht mehr benötigten Objekte werden aufgelöst und kantonseigene nicht nutzungskonforme Gebäude veräussert oder im Baurecht abgetreten. Insgesamt werden Verträge für angemietete Immobilien mit einem Jahresmietzins exkl. Nebenkosten von rund 800000 Franken (exkl. rund 500000 Franken für das Objekt Gürtelstrasse 89, welches zwischenzeitlich erworben wurde) aufgelöst sowie kantonseigene Immobilien mit einem geschätzten Zeit- und Landwert von insgesamt rund 43.3 Mio. Franken im Baurecht oder Verkauf veräussert. Rund 5 Mio. Franken davon entfallen auf die Räumlichkeiten der Staatsanwaltschaft in der Justizvollzugsanstalt Sennhof, aufgrund derer Auflösung neue Räumlichkeiten für die Staatsanwaltschaft innerhalb des Bestandes realisiert werden. Da sowohl die Justizvollzugsanstalt Sennhof als auch das Objekt Planaterrastrasse 11 und das Areal Loëstrasse im Baurecht anstatt im Verkauf abgegeben werden, werden anstelle der Baurechtszinsen die Verkaufswerte anhand der Schätzungen des Amtes für Immobilienbewertung erfasst. Mittels Baurecht wird auf kurzfristige Veräußerungen verzichtet, stattdessen werden langfristige regelmässige Einnahmen generiert. Zudem kann der Kanton als Grundeigentümer seine Einflussmöglichkeiten auf lange Zeit bewahren und mittels Bestimmungen im Baurechtsvertrag die Entwicklung der Grundstücke lenken. Eine spätere Veräußerungsmöglichkeit (Verkauf oder Abtausch) oder das Potenzial für eine spätere Eigennutzung bleiben gewahrt.

## ***2.5. Überblick über ursprüngliche Absichten und tatsächliche Veränderungen des Immobilienportfolios am Standort Chur***

Im Folgenden wird eine Übersicht über die effektive Veränderung der Hauptnutzfläche (HNF) des Immobilienportfolios am Standort Chur im Vergleich zur Botschaft Verwaltungszentrum – Projekt «sinergia», Anhang 2, (Heft Nr. 5/2011–2012, S. 638f.) dargestellt.

<sup>1</sup> E/M	Immobilie	Auflösung Soll in m <sup>2</sup> HNF	Auflösung ist in m <sup>2</sup> HNF	Differenz Ist/Soll in m <sup>2</sup> HNF
M	Engadinstrasse 24		494	494
M	Gäuggelistrasse 7	230	230	0
M	Gäuggelistrasse 16	329	329	0
M	Grabenstrasse 7/9	506	506	0
M	Grabenstrasse 15	590	260	-330
E	Gürtelstrasse 89	2'596		-2'596
M	Hartbertstrasse 10	298		-298
M	Hofgraben 5	810		-810
M	Hofstrasse 11	208	208	0
M	Kalchbühlstrasse 18		368	368
E	Loëstrasse 14/16		1'309	1'309
E	<sup>2</sup> Loëstrasse 26	1'535	1'535	0
E	<sup>2</sup> Loëstrasse 32	673	673	0
E	<sup>2</sup> Loëstrasse 37	524	524	0
E	<sup>2</sup> Loëstrasse 37a	150	150	0
M	Masanserstrasse 14	175		-175
E	Planaterrastrasse 11	1'576	1'576	0
M	Planaterrastr. 14/16	2'016	1'372	-644
M	Quaderstrasse 15	133		-133
M	Quaderstrasse 22		294	294
M	Reichsgasse 29	165	165	0
E	<sup>3</sup> Sennhofstrasse 17		769	769
E	<sup>2</sup> Stadtgartenweg 11	431	431	0
<b>TOTAL Veränderung</b>		<b>12'945<sup>4</sup></b>	<b>11'193</b>	<b>-1'752</b>

<sup>1</sup> E = Eigentum / M = Miete

<sup>2</sup> Veräusserung aufgrund veränderter Dringlichkeit zur Bereitstellung Staatsgebäude für Obergericht vorübergehend sistiert

<sup>3</sup> Flächenanteil der Staatsanwaltschaft an Gesamtfläche Sennhofstrasse 17

<sup>4</sup> Gemäss Angaben in der Botschaft «Bericht zur Immobilienstrategie des Kantons – Umsetzung Standort Chur» in Heft Nr. 6/2009–2010

Aus dem Vergleich geht hervor, dass rund 1750 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche weniger aufgelöst wurden als ursprünglich geplant. Ausgehend von einem durchschnittlichen Flächenbedarf von rund 16 m<sup>2</sup> pro Arbeitsplatz gemäss den von 2006 bis 2018 gültigen Raumstandards entspricht dies einem Personalwachstum von rund 110 Mitarbeitenden. Ein Vergleich mit den effektiven Zahlen des Personalwachstums zeigt, dass am Standort Chur in der Zeit von 2011 bis 2018 – die nicht zur Disposition stehenden Dienste wie Kantonspolizei, Justizvollzugsanstalt, Museen, Schulen, Kantonsbibliothek, Staatsarchiv, Gerichte und öffentlich-rechtlichen Anstalten ausgenommen – rund 230 zusätzliche Mitarbeitende eingestellt wurden. Dieser Zuwachs würde einer Hauptnutzfläche von rund 3700 m<sup>2</sup> entsprechen. Basierend auf den Grundsätzen der Immobilienstrategie konnte folglich mehr als die Hälfte dieses Bedarfs mittels einer Verdichtung im Bestand aufgefangen werden.

Mit der Weiternutzung des Verwaltungsgebäudes Gürtelstrasse 89 auf dem Areal Neumühle kann der das ursprüngliche Ziel übersteigende Flächenbedarf vorübergehend abgedeckt werden. Die Immobilie bietet unter Anwendung der seit Dezember 2018 massgeblichen Raumstandards grundsätzlich Platz für rund 90 Mitarbeitende (90 FTE). Ab August 2021 arbeiten darin rund 75 Mitarbeitende (ca. 70 FTE) des Amtes für Kultur mit flächenintensiven Nutzungen für die Untersuchung und Aufbereitung von Kulturgütern (Restauration, Dokumentation, Zwischenlagerung etc.). Das zum Zeitpunkt der Verabschiedung der Botschaft für das Projekt «sinergia» in wirtschaftlich ungünstigem Mietverhältnis genutzte Objekt hat die Regierung im Jahr 2015 im Rahmen eines Share-Deals mit der Neumühle AG erworben. Die Eigennutzung erweist sich heute – im Vergleich zur damaligen Miete – als hoch wirtschaftlich. Der Kauf im Sinne eines vorsorglichen Landerwerbs im Finanzvermögen erfolgte, da es sich bei der Immobilie um ein sehr attraktives, gut erschlossenes und marktfähiges Grundstück handelt. Zudem wurde das Objekt zum Zeitpunkt des Erwerbs auch als Campus-Standort der Fachhochschule Graubünden in Erwägung gezogen. Bis zum Entscheid über die geplante zweite Etappe des Verwaltungszentrums «sinergia» ist eine temporäre Weiternutzung der Immobilie zu Verwaltungszwecken vorgesehen, weshalb sie vorläufig im Finanzvermögen verbleibt. Bei einer allfälligen längerfristigen Nutzung zu Verwaltungszwecken wäre die Immobilie vom Finanz- in das Verwaltungsvermögen zu überführen.

## **IV. Justizreform 3 und Priorisierung der räumlichen Zusammenführung der oberen kantonalen Gerichte**

### **1. Bisherige Ziele**

Mit einer gemeinsamen Erklärung verständigten sich die damaligen Präsidenten des Kantons- und Verwaltungsgerichts und die Regierung im Jahr 2011 auf das Staatsgebäude an der Grabenstrasse 30 in Chur als künftiger Sitz der beiden oberen kantonalen Gerichte, welche im Zuge der aktuellen Justizreform 3 zu einem Obergericht zusammengeführt werden sollen. Beabsichtigt war, die räumliche Zusammenführung mit Abschluss der zweiten Etappe «sinergia» und dem damit verbundenen Auszug der Zentralverwaltung des Tiefbauamts zu verbinden. Aus den erläuterten Gründen haben sich jedoch der Umzug der Zentralverwaltung des Tiefbauamts in die zweite Etappe des Verwaltungszentrums «sinergia» und somit auch die Bereitstellung des Staatsgebäudes für die Gerichte um mehrere Jahre verzögert.

### **2. Fragestunde im Grossen Rat und Kommissionsauftrag der KJS**

In der Dezembersession 2020 des Grossen Rats thematisierte Grossrat Michael (Donat) in der Fragestunde den Einfluss der Immobilienstrategie auf die Justizreform. In ihrer Antwort stellte die Regierung einen Bezug des Staatsgebäudes durch das neue Obergericht bei optimalem Verlauf des Projektes «sinergia II» im Jahr 2030 in Aussicht. Der daraufhin eingereichte und anlässlich der Aprilsession 2021 des Grossen Rats überwiesene Auftrag der Kommission für Justiz und Sicherheit (KJS) schaffte im Vergleich dazu eine erhöhte zeitliche Dringlichkeit und forderte eine von der Immobilienstrategie unabhängige Sicherstellung der räumlichen Zusammenführung der beiden oberen kantonalen Gerichte möglichst zeitgleich mit ihrer rechtlichen und organisatorischen Zusammenführung im Rahmen der Umsetzung der Justizreform 3.

Gemäss der Antwort der Regierung an den Grossen Rat vom 3. März 2021 auf den Kommissionsauftrag kann das Geschäft nicht unabhängig von der Immobilienstrategie behandelt werden, da es sich beim Staatsgebäude um eine durch eine Verwaltungseinheit belegte Immobilie handelt. Die Regierung möchte dem Auftrag nachkommen und zeigt dem Grossen Rat mit dieser Botschaft auf, wie ein priorisierter Bezug des Staatsgebäudes durch ein künftig vereintes kantonales Obergericht möglich wird. Die Immobilienstrategie kann diese gewichtige Veränderung unter Beachtung der übergeordneten Ziele am Standort Chur aufnehmen.

### **3. Raumbedarf der oberen kantonalen Gerichte**

Mit einer Machbarkeitsstudie wurde im Jahr 2011 untersucht, inwiefern der Raumbedarf der Gerichte im Staatsgebäude gedeckt werden kann. Da sich nun zehn Jahre später die Bedürfnisse verändert haben, wurden die vorhandenen Angaben zum Raumbedarf in Zusammenarbeit mit den beiden oberen kantonalen Gerichten überprüft und aktualisiert. Es zeichnete sich dabei ab, dass zusätzliche Räumlichkeiten zum Staatsgebäude benötigt werden, um dem künftigen Raumbedarf für ein vereintes kantonales Obergericht gerecht zu werden.

In der Folge hat die Regierung am 3. März 2021 entschieden, den Verkaufsprozess für die unmittelbar neben dem Staatsgebäude stehende Villa Brügger zu sistieren, um diese gegebenenfalls für das künftig vereinte kantonale Obergericht zur Verfügung zu halten. Im Rahmen einer vom Hochbauamt in Auftrag gegebenen Testplanung mit Grobkostenschätzung und unter Einbezug der beiden oberen kantonalen Gerichte wird zwischen Einreichung der vorliegenden Botschaft und deren Behandlung im Grossen Rat die vorhandene Machbarkeitsstudie überarbeitet. Dabei wird im städtebaulichen Kontext von Stadtgarten und Fontanapark auch der Gestaltung der zwischen dem Staatsgebäude und der Villa Brügger liegenden Umgebungsfläche die notwendige Beachtung geschenkt. Zudem wird geprüft, ob der zusätzliche Raumbedarf mit der Villa Brügger gedeckt werden kann oder ob sich andere Lösungen wie beispielsweise ein Anbau besser eignen. Das Resultat der Testplanung wird dem Grossen Rat gleichzeitig mit der Botschaft zur Justizreform in der Junisession 2022 in einer separaten Baubotschaft zur Beschlussfassung vorgelegt.

### **4. Handlungsoptionen und deren Auswirkungen**

#### ***4.1. Übersicht über Handlungsoptionen***

Bevor das Staatsgebäude für das Obergericht bereitgestellt werden kann, muss für die Zentralverwaltung des Tiefbauamts, welche die Immobilie zurzeit belegt, bis zur Realisierung der zweiten Etappe des Verwaltungszentrums «sinergia» ein temporärer Verwaltungssitz gefunden werden. In Abstimmung mit der Umsetzung der Justizreform wird ein Bezug des Staatsgebäudes durch das Obergericht möglichst zeitnah zum 1. Januar 2025 erwartet. Aufgrund der politischen Prozesse im Zusammenhang mit der Erstellung der Baubotschaft und Genehmigung des Baukredits durch die zuständigen Instanzen und der für die Umbauten erforderlichen Bauzeit ist ein Bezug frühestens Mitte 2025 realistisch.

Um den schnellstmöglichen Bezug des Staatsgebäudes durch das neue Obergericht zu erreichen, muss die Zentralverwaltung des Tiefbauamts innerhalb der rund sechsmonatigen Ausschreibungs- und Bauvorbereitungszeit für die Umnutzung des Staatsgebäudes, voraussichtlich mit Fristbeginn ab dem Tag des massgeblichen Volksentscheids am Abstimmungstermin im November 2022, bis spätestens Mitte 2023 neue Räumlichkeiten beziehen.

Der Grossteil der in Folge des Bezugs der ersten Etappe «sinergia» frei gewordenen Eigentums- oder Mietobjekte ist im Rahmen der Optimierung des Immobilienportfolios neu belegt, veräussert oder gekündigt. Aufgrund der Grösse der Zentralverwaltung des Tiefbauamts mit rund 100 Mitarbeitenden und über 2000 m<sup>2</sup> Nutzfläche stehen am Standort Chur nur wenige Handlungsoptionen offen.

Die Weiternutzung bestehender, kantonseigener Immobilien, welche infolge der Optimierungen des Immobilienportfolios noch frei werden, ist gemäss Abklärungen des Hochbauamts die einzige realistische Option, um mit Blick auf die zeitlichen Vorgaben die Risiken zu minimieren und gleichzeitig die Ausgaben überschaubar zu halten.

Der Zeitraum für die Erstellung und den Bezug neuer Provisorien durch die Zentralverwaltung des Tiefbauamts reicht aufgrund der notwendigerweise einzuhaltenden kurzen Frist ab der massgeblichen Volksabstimmung über die Justizreform und den Verpflichtungskredit für die Umnutzung des Staatsgebäudes (und allenfalls der Villa Brügger) im November 2022 nicht aus.

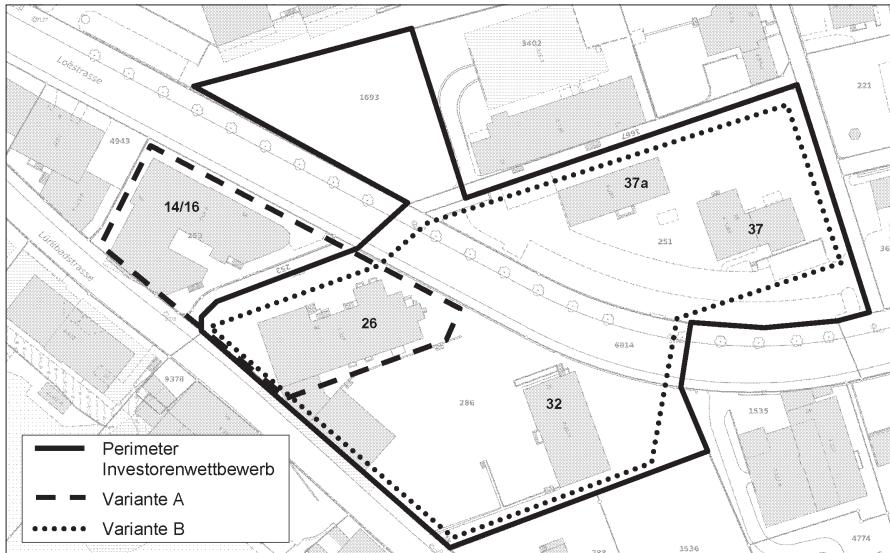
Ähnlich zeigt sich die Situation bei möglichen Mietobjekten. Zum Zeitpunkt der Erarbeitung dieser Botschaft stehen keine geeigneten Räumlichkeiten zur Verfügung. Bestehende Mietverhältnisse Dritter müssten durch den Eigentümer resp. Vermieter geeigneter Räumlichkeiten gekündigt werden, um diese für den Kanton bereitstellen zu können. Damit sie nach dem Volksentscheid im November 2022 unter Berücksichtigung geltender Kündigungsfristen sowie baulich notwendiger Anpassungen der Zentralverwaltung des Tiefbauamts rechtzeitig zur Verfügung gestellt werden können, müsste der Kanton bereits vor den massgeblichen Volksabstimmungen über die Justizreform und den Verpflichtungskredit zur Umnutzung des Staatsgebäudes (und allenfalls der Villa Brügger) im November 2022 die neuen Mietverhältnisse abschliessen und den daraus resultierenden finanziellen Leistungen zustimmen. Das Eingehen einer solchen Verpflichtung mit erheblicher Kostenfolge lässt sich bei den vorhandenen Alternativen nicht rechtfertigen. Werden bestehende Mietverhältnisse erst nach den Volksentscheiden im November 2022 gekündigt, ist aufgrund der geltenden Kündigungsfristen sowie der baulich notwendigen Massnahmen ein Bezug durch die Zentralverwaltung des Tiefbauamts und somit auch die Bereitstellung des Staatsgebäudes für das neue Obergericht deutlich später als geplant möglich.

## ***4.2. Verfügbare Immobilien im Eigentum***

Aufgrund der Erfordernisse eignet sich das Areal an der Loëstrasse als einzige Immobilie im Eigentum des Kantons in der Stadt Chur für die temporäre Nutzung durch die Zentralverwaltung des Tiefbauamts. Es bestehen in Anbetracht der Anforderungen an die Grösse und des Zeitraums für die Bereitstellung keine anderen Optionen. Die momentan leerstehende Villa Brügger ist wesentlich zu klein und bleibt vorsorglich zur Abdeckung der Raumbedürfnisse des Obergerichts reserviert. Alle übrigen Immobilien sind belegt.

Für das Areal an der Loëstrasse, welches sich an guter Wohnlage am Hangfuss des Mittenbergs befindet, wurde mittels eines Investorenwettbewerbs ein Baurechtsnehmer und Investor gesucht. Die am 4. Dezember 2020 – in der Woche vor Beginn der Dezembersession 2020 des Grossen Rats und vor der Einreichung des Auftrags der KJS am 9. Dezember 2020 – abgegebenen Projektstudien wurden im Januar 2021 durch ein Gremium beurteilt und daraus ein valables Projekt zur Weiterbearbeitung empfohlen. Aufgrund der erforderlichen Anpassung der Immobilienstrategie als Folge der priorisierten Bereitstellung des Staatsgebäudes für das Obergericht wurde das Veräusserungsverfahren durch die Regierung vorsorglich sistiert.

Grundsätzlich ergeben sich zwei Optionen zur provisorischen Weiternutzung des Areals an der Loëstrasse: Während Variante A lediglich das Objekt Loëstrasse 26 des Wettbewerbperimeters sowie das angrenzende Objekt Loëstrasse 14/16, für welches ein separates Veräusserungsverfahren geplant ist, umfasst, sind in der Variante B mit den Objekten Loëstrasse 26, 32, 37 und 37a sämtliche Immobilien des Wettbewerbperimeters betroffen. Das Hochbauamt ist beauftragt, die beiden Varianten gegenüberzustellen und sowohl die betrieblichen wie auch die wirtschaftlichen Vor- und Nachteile aufzuzeigen und damit der Regierung eine solide Grundlage für die Entscheidfindung zu liefern. Dabei werden auch die mit dem Gewinner des Investorenwettbewerbs verhandelten Konditionen für die temporäre Weiternutzung des Objekts Loëstrasse 26 und somit etappenweise Abgabe des Areals im Baurecht die Entscheidung massgeblich beeinflussen. Zudem müssen die Anpassungen des Siegerprojektes an die Empfehlungen im Bericht des Beurteilungsgremiums und deren Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit bemessen werden.



Unter Berücksichtigung der Raumbedürfnisse der kantonalen Verwaltung sowie der ursprünglichen strategischen Absichten zur Veräußerung des Areals an der Loëstrasse mittels Investorenwettbewerb wird die als Variante A bezeichnete etappenweise Abgabe im Baurecht an den Investor angestrebt. Sollte sich zeigen, dass bei einer Abgabe des Areals im Baurecht die Interessen des Kantons nicht in genügendem Umfang gewahrt werden, wird mit der Variante B im Zusammenhang mit den beabsichtigten Veränderungen am Immobilienportfolio als Folge der Realisierung der ersten Etappe «sinergia» vorerst auf eine Veräußerung von rund 2900 m<sup>2</sup> HNF am Standort Loëstrasse mit einem Wert von rund 17.7 Mio. Franken verzichtet. Diesfalls könnte das Objekt Loëstrasse 14/16 zeitnah veräussert werden.

Trotz dieses allenfalls vorübergehenden Verzichts auf die Abtretung der Objekte wird mit anderen Immobilien wie dem Sennhof (Anteil der Staatsanwaltschaft), dem Chemiegebäude, der Loëstrasse 14/16 und letztendlich auch der Villa Brunnengarten (aktuell Sitz des Verwaltungsgerichts) ein Bestand mit einem Gesamtwert von mehr als den in den Abstimmungsunterlagen zum Projekt «sinergia» erwähnten 21 Mio. Franken veräussert (vgl. Anhang). Die genannten Immobilien entsprechen laut Schätzung des Amtes für Immobilienbewertung einem Gesamtwert von rund 24.4 Mio. Franken. Des Weiteren können durch die Auflösung der Mietobjekte Sägenstrasse 78 (Tiefbauamt) und Poststrasse 14 (Kantonsgesetz) Mietausgaben in der Höhe von jährlich rund 310 000 Franken eingespart werden. Die Einnahmen- und Einsparungsprognosen, wie sie im Rahmen der Beratungen im Grossen Rat im Jahr 2011

zum Verpflichtungskredit für die erste Etappe «sinergia» aufgeführt sind (Botschaft Heft Nr. 5/2011–2012, S. 638/639), werden demnach ungeachtet des allfälligen vorübergehenden Veräusserungsverzichts für das Areal Loëstrasse übertroffen. Langfristig kommt außerdem hinzu, dass für das Areal Loëstrasse im Verlauf der Zeit – wie bereits in den letzten Jahren und auf dem Immobilienmarkt für gehobene Lagen im Allgemeinen – mit einer weiteren Wertsteigerung gerechnet werden kann. Das allfällige vorübergehende Einbehalten des Areals Loëstrasse oder eines Teils davon wäre für den Kanton in der gegebenen Situation aus wirtschaftlicher Sicht letztlich daher nicht nachteilig.

## **V. Ausblick auf die weitere Umsetzung der Immobilienstrategie**

### **1. Prioritäre Behandlung der räumlichen Zusammenführung der beiden oberen kantonalen Gerichte**

Mit der Anpassung der Immobilienstrategie an die in diesem Bericht dargelegten Bedürfnisse der beiden oberen kantonalen Gerichte verschieben sich die geplanten Bauaufgaben wie folgt:

Anstelle der gemäss Botschaft zum Neubau der ersten Etappe des Verwaltungszentrums «sinergia» geplanten Erweiterung hat neu die sofortige Bereitstellung des Staatsgebäudes an der Grabenstrasse 30 für das dannzumal neugeschaffene Obergericht erste Priorität. Damit verbunden ist die vorgängige Bereitstellung der provisorischen Büroräume für die Zentralverwaltung des Tiefbauamts. Das Hochbauamt vergleicht zu Handen der Regierung mögliche Varianten zur Bestimmung der wirtschaftlich und betrieblich besten Option unter Wahrung der Interessen des Kantons. Die Vergabe des Baurechts für das Areal an der Loëstrasse bleibt vorerst bis zum Entscheid durch die Regierung sistiert. Bei der künftigen Vergabe des Baurechts werden bei der Festlegung der Baurechtskonditionen die dannzumaligen Rahmenbedingungen und Marktsituation berücksichtigt.

### **2. Veränderungen in der Arbeitswelt und deren Auswirkungen auf die kantonalen Immobilien**

#### **2.1. Veränderungen in der Arbeitswelt**

Bereits im Zuge der Planung und der Realisierung der ersten Etappe des Verwaltungszentrums «sinergia» in Chur war ein starker Wandel in der Arbeitswelt wahrzunehmen. Aufgrund verschiedener Entwicklungen im

Zusammenhang mit neuen Arbeitsformen ist davon auszugehen, dass sich in den kommenden Jahren weitere Veränderungen fortsetzen werden. Das Hochbauamt beobachtet diese Trends im Rahmen der Zuständigkeit für das Immobilienmanagement laufend und stößt Anpassungen im Bereich der Nutzung an. Im Folgenden werden vier wesentliche, die Immobilienplanung künftig beeinflussende Veränderungen erläutert.

### *Zunahme von Stellen und Trend zu Teilzeitarbeit*

Im Rahmen der Ausführungsplanung und Folgerochaden des Verwaltungszentrums «sinergia» ist im Zeitraum von 2011 bis 2018 auf dem Platz Chur ein Bestandesanstieg der Mitarbeitenden um rund 230 Personen (+20%) festzustellen. In dieser Statistik nicht berücksichtigt sind Kantonspolizei, Justizvollzugsanstalten, Museen, Schulen, Kantonsbibliothek, Staatsarchiv, Gerichte und öffentlich-rechtliche Anstalten, da sie nicht direkt mit den Verwaltungsbauten in Zusammenhang stehen. Es ist dennoch anzunehmen und damit zu rechnen, dass auch bei diesen Einheiten ein Stellenzuwachs erfolgt ist. Ein Grund für dieses Wachstum ist nebst der Übernahme des Kantons von zusätzlichen Verwaltungsaufgaben die zunehmende Tendenz von der Vollzeit- zur Teilzeitbeschäftigung. Mittel- bis langfristig führt eine Umlagerung von Vollzeit- auf Teilzeitstellen bei fix zugewiesenen Arbeitsplätzen pro Mitarbeitenden unausweichlich zu einem steigenden Flächenbedarf und damit zu einem wachsenden Bewirtschaftungsaufwand und Energieverbrauch bei gleichbleibender Leistung.

### *Neue Raumstandards*

Mit Regierungsbeschluss vom 11. Dezember 2018 (Prot. Nr. 948/2018) wurden aufgrund des festgestellten Personalwachstums und der zunehmenden Tendenz zur Teilzeitarbeit sowie der Tatsache, dass ein Grossteil des zusätzlichen Raumbedarfs im Bestand aufgenommen werden konnte, die bisherigen Raumstandards überarbeitet und den künftigen Bedürfnissen und Arbeitsformen angepasst.

Im Fokus stand dabei die Abkehr von Zellenbüros respektive eine möglichst hohe Nutzungsflexibilität durch Multispace-Büros, wie sie im Verwaltungszentrum «sinergia» zur Verfügung stehen und in vielen modernen Unternehmen heute üblich sind. Mit flexiblen Arbeitsformen sollen ein ausufernder Flächenkonsum durch Teilzeitarbeit verhindert werden und die zur Verfügung stehenden Räumlichkeiten möglichst effizient und flexibel genutzt werden. Dabei sind nicht nur die klassischen Arbeitsplätze von dieser grundlegenden Veränderung betroffen. Begegnungsorte mit Aufenthaltsqualität sowie Fokusräume für konzentriertes Arbeiten erfahren aufgrund der Kompensation der Einzelbüroflächen eine deutlich stärkere Gewichtung. Mit der zunehmenden Flexibilisierung in Bezug auf den Arbeitsort

wird auch der Weg zum Desk-Sharing bereitet, denn der Flächenanspruch der Dienststellen wird nicht mehr nach der Anzahl Mitarbeitenden sondern anhand der Vollzeitäquivalenzen berechnet. Dies führt dazu, dass Teilzeitarbeitende vermehrt ihren Arbeitsplatz unter Umständen teilen werden.

#### *Der Kanton als attraktiver Arbeitgeber – Digitalisierung und «work smart»*

Die Arbeits- und Anstellungsbedingungen werden von Mitarbeitenden verstärkt als Gesamtpaket bewertet. Damit der Kanton Graubünden genügend Mitarbeitende, insbesondere Fach- und Führungskräfte, gewinnen und halten kann, hat er gemäss Entwicklungsschwerpunkt 1.2 des Regierungsprogramms 2021–2024 als attraktiver Arbeitgeber seinen Mitarbeitenden fortschrittliche Arbeits- und Anstellungsbedingungen zu bieten. Mögliche Verbesserungen sind im Bereich der Flexibilisierung der Arbeitsformen, der Förderung von Teilzeitarbeit und der Verbesserung der Vereinbarkeit von Beruf und Familie zu finden. Arbeitsformen wie Homeoffice und/oder vermehrte Teilzeitarbeit wirken sich auch direkt auf die Verwaltungsräumlichkeiten des Kantons aus. Unter solchen Umständen sind viele Mitarbeitende lediglich teilzeitlich im Büro anwesend, sodass die Anzahl Arbeitsplätze im Verhältnis zu den Mitarbeitenden reduziert und die dadurch gewonnene Fläche umso vielseitiger ausgestaltet und zur Verdichtung genutzt werden kann.

Wie sich unter den Auflagen zur Pandemiebewältigung und der damit verbundenen Homeoffice-Pflicht gezeigt hat, ist die kantonale Verwaltung in erheblichem Ausmass fähig, die anstehenden Aufgaben orts- und zeitunabhängig zu erledigen. Aus den kurzfristig gewonnenen Erfahrungen zeigt sich, dass das heutige Büro künftig mehrheitlich ein Ort der Begegnung und des Austauschs sein wird. Die Bearbeitung von Aufträgen, welche Ruhe und hohe Konzentration erfordern, wird sich in Fokusräume oder in das Homeoffice verlagern.

#### *Flexibilität in den Strukturen der Büroräume*

Infolge von Sitzungen, Terminen ausser Haus, Militär- und Zivildienst, Schwangerschaft, Ferien sowie Abwesenheiten durch Krankheit und Unfall liegt die Auslastung der Arbeitsplätze deutlich unter 100 Prozent. Es ist davon auszugehen, dass mit der Möglichkeit des vermehrten Arbeitsens im Homeoffice die Präsenzzeit im Büro respektiv am Arbeitsplatz noch weiter sinken wird. In seinem «Konzept für die Einführung kollektiver Arbeitsplätze für die Bundesverwaltung» vom 18. Dezember 2020 stellt der Bund eine aktuelle Belegung der Arbeitsplätze in der Bundesverwaltung von lediglich 40% der Zeit fest. Ausgehend von diesen Erkenntnissen hat der Bundesrat im Dezember 2020 entschieden, das Potenzial für Desk-Sharing zu nutzen und den Mitarbeitenden der Bundesverwaltung nur noch 0.8 Arbeitsplätze pro Voll-

Zeitäquivalenz zur Verfügung zu stellen und damit den Flächenbedarf weiter erheblich zu senken.

Auf Basis der vorher genannten Veränderungen wird die räumliche Flexibilität künftig noch einmal wesentlich wichtiger. Ob Jobsharing, Teilzeitarbeit, Sabbaticals oder Heimarbeit – um die Büroräumlichkeiten in jeder Situation optimal nutzen zu können und weder übermäßig grosse Flächen zu beanspruchen noch zu kleine Räume zur Verfügung zu stellen – sind flexible Strukturen unentbehrlich. Grundsätzlich gilt, je mehr Arbeitsplätze am selben Standort und je offener die Arbeitsflächen sind, desto flexibler können sie – vorwiegend ohne bauliche Massnahmen – beansprucht und umgenutzt werden. Mit der zusätzlich nötigen Flexibilität in der Arbeitsplatzzuordnung können zudem Veränderungen und Schwankungen bei der Anzahl Mitarbeitenden einfacher aufgenommen werden.

## ***2.2. Auswirkungen der Veränderungen auf die regionalen Verwaltungszentren***

Die Realisierung des regionalen Verwaltungszentrums in Poschiavo steht kurz bevor und ein Bezug im Verlaufe des Jahres 2022 scheint möglich. Wie die übrigen bereits erfolgreich umgesetzten Verwaltungszentren sollen mögliche Anpassungen an die geänderten Bedürfnisse laufend überprüft und die Immobilie bei sich bietender Gelegenheit optimiert werden.

Die Planung des Verwaltungszentrums in Samedan ist nach wie vor aufgrund laufender Rekursfristen zu den jüngsten Urteilen des Verwaltungsgerichts blockiert, weshalb sich die Realisierung verzögert. Die Blockade soll entsprechend genutzt werden, um die bereits formulierten Bedürfnisse wie das Raumprogramm oder Nutzungsdiagramme aufgrund der erläuterten Veränderungen bei den Rahmenbedingungen zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen.

## **3. Aktionsplan Green Deal**

Die von der Regierung im Jahr 2015 beschlossene Klimastrategie umfasst total zehn Handlungsschwerpunkte: zwei zum Klimaschutz und acht zur Klimaanpassung. Deren Bearbeitung erfolgte bis auf zwei separate Entwicklungsschwerpunkte im Regierungsprogramm 2017–2020 innerhalb des Finanzplanrahmens der zuständigen Departemente und Dienststellen. Die Regierung begrüßte deshalb den Auftrag Wilhelm betreffend «Green Deal für Graubünden: Klimaschutz als Chance nutzen» vom 13. Februar 2019, weil er den bisherigen Weg der Klimastrategie bestärkt. Zurzeit wird der «Aktionsplan

Greendeal» unter Leitung des Amtes für Natur und Umwelt erarbeitet und soll dem Grossen Rat baldmöglichst als Zwischenbericht unterbreitet werden.

Um die Klimaziele, Netto-Null-Emissionen bis 2050, zu erreichen, sind umfassende Massnahmen notwendig. Der Gebäudepark ist mit brutto rund 40%-Anteil an der Emittierung von Treibhausgasen besonders zu beachten. Um eine neutrale Treibhausgasbilanz zu erreichen, sind zukünftige Bauten effizient, naturverträglich und sparsam zu planen sowie zu erstellen. Mit «sinergia» wurde bereits ein vorbildlich nachhaltiges Gebäude erstellt, welches in den Medien auch schon als nachhaltigstes Gebäude der Schweiz bezeichnet wurde. Dies reicht jedoch noch immer nicht aus, um die Klimaziele zu erreichen.

Nebst der Veränderungen in der Arbeitswelt und den technologischen Entwicklungen sind folglich mit dem Klimaschutz und den in diesem Zusammenhang im Aktionsplan Green Deal angekündigten Massnahmen weitere Auswirkungen auf die künftige Entwicklung des Immobilienportfolios des Kantons zu erwarten. Eine der einfachsten Massnahmen zur Erreichung der Klimaschutzziele ist eine Verringerung des Flächenverbrauchs. Dies wiederum bedingt polyvalent nutzbare, offene Büroflächen. Damit können nicht nur Energien im Betrieb wie Strom und Warmwasser reduziert werden, sondern mit vereinfachten Strukturen und der Minimierung ungünstiger Baustoffe auch der Verbrauch von Ressourcen bei der Erstellung und im Unterhalt. Den steigenden Flächenbedarf einzudämmen und den daraus resultierenden Energieverbrauch zu reduzieren, wird folglich nicht nur aus wirtschaftlichen Überlegungen sondern auch aufgrund gesellschaftlicher und klimapolitischer Bedingungen notwendig.

## **VI. Schlussfolgerungen der Regierung**

Die Grundsätze der Immobilienstrategie sehen die Konzentration von Verwaltungseinheiten an zentralen Lagen sowie eine Verdichtung im Bestand vor. Trotz einiger durch externe Faktoren verursachten Anpassungen in der Umsetzung der Strategie – sowohl in der Vergangenheit als auch mit der neuen Dringlichkeit zur räumlichen Zusammenführung der oberen kantonalen Gerichte – sind diese Grundsätze weiterhin angebracht und vorteilhaft. Anschliessend an die wegen der zeitlichen Bevorzugung dringliche Umsetzung der Justizreform und die hierfür erforderliche Bereitstellung des Staatsgebäudes für das künftige Obergericht ist die ursprünglich von Beginn an geplante Erweiterung des Verwaltungszentrums «sinergia» zur konsequenten Umsetzung der Immobilienstrategie notwendig.

Die Regierung ist überzeugt, mit dem vorgeschlagenen Weg den Gerichten die gewünschten Räumlichkeiten auf schnellstmöglichen und effizien-

testem Weg zur Verfügung stellen zu können, ohne die Immobilienstrategie und mit ihr die Anforderungen an die übrigen Nutzungen des kantonalen Immobilienportfolios langfristig ungünstig zu beeinflussen. Deren konsequente Umsetzung ist weiterhin möglich.

## **VII. Auswirkungen auf den Finanzhaushalt**

Um die Ausgaben möglichst gleichmässig zu verteilen und Spitzen zu brechen, nimmt die Regierung jährlich eine Priorisierung der Investitionen vor und plant die Realisierung der Bauprojekte aufgrund ihrer Dringlichkeit und Wichtigkeit ein.

Da aufgrund der prioritär zu behandelnden räumlichen Zusammenführung der beiden oberen kantonalen Gerichte die bisher vorgesehene zweite Etappe des Verwaltungszentrums «sinergia» in der Finanzplanung zeitlich entsprechend verschoben wird, führt die Anpassung der strategischen Planung zu keiner Erhöhung des Finanzbedarfs.

In seiner Finanzplanung kantonseigener Hochbauten 2021–2030 (Stand: Juni 2021) zeigt das Hochbauamt neben der prioritär zu behandelnden Zusammenführung der beiden oberen Gerichte im Staatsgebäude an der Grabenstrasse 30 in Chur weitere bedeutsame Neubau- und Instandsetzungsprojekte mit zeitlichen und politischen Abhängigkeiten auf. So sind in Abstimmung mit dem Budget 2022 und dem Finanzplan 2023 bis 2025 neben der Umsetzung des Hochschulzentrums für die FHGR in Chur und der Erstellung eines neuen Verkehrsstützpunktes der Kantonspolizei am Standort Chur-Süd u.a. die Gesamt-Instandsetzung des Zivilschutzausbildungszentrums (ZAC) Meiersboden, die Arealschutz-Massnahmen gegen die Hochwassergefährdung in der Talebene in Cazis sowie die Instandsetzungen des Bündner Naturmuseums und der Pädagogischen Hochschule Graubünden (PHGR) in Chur geplant.

In seiner Übersicht hat das Hochbauamt zwischen 2025 und 2030 neben dem Bauvorhaben der zweiten Etappe des Verwaltungszentrums «sinergia» ausserdem den Neubau des Verwaltungszentrums Samedan, die zweite Etappe der Instandsetzung der PHGR, die Instandsetzungen der Sportanlage Sand, des Transitzentrums Rheinkrone Cazis und der Kantonsbibliothek respektive des Staatsarchivs sowie die Erweiterung der Kulturgüterschutzzäume Karlihof und Sand vorgesehen.

Der finanzpolitische Richtwert betreffend die Nettoinvestitionen (2021–2024: Richtwert Nr. 2 mit 170 Mio. Franken; 2025–2028: noch kein Beschluss) darf mit der Realisierung dieses Bauprogrammes nicht überschritten werden. Der Grossen Rat kann Ausnahmen beschliessen. Die Regierung wird nebst der durch den Grossen Rat bereits beschlossenen Ausklamme-

rung der Umsetzung des Fachhochschulzentrums und in Analogie zur ersten Etappe des Verwaltungszentrums «sinergia» auch die Ausklammerung der zweiten Etappe mit deren Baubotschaft beantragen. Zudem erwägt die Regierung, die Ausklammerung insbesondere des regionalen Verwaltungszentrums Samedan und die Umnutzung des Staatsgebäudes zum Obergericht mit deren Baubotschaft zu beantragen. Mit diesen beiden Projekten können Verkaufserlöse und Mietzinseinsparungen sowie Synergien erzielt werden.

## VIII. Zuständigkeiten

Die Aufgaben und Zuständigkeiten sowie Fragen der Koordination und Zusammenarbeit in Bezug auf Planung, Realisierung und Bewirtschaftung von Immobilien werden in der Verordnung über die Immobilien des Kantons (Immobilienverordnung, ImV; BR 800.110) geregelt. Nach Art. 2 Abs. 1 ImV umfasst das Immobilienmanagement die Gesamtheit aller Massnahmen zur Deckung des Raumbedarfs der kantonalen Verwaltung und der Gerichte<sup>5</sup> sowie zur Wahrung der Interessen des Kantons als Immobilien-eigentümer und -besitzer oder als Bauherrschaft. Es beinhaltet insbesondere die Analyse und Strukturierung des Immobilienportfolios, die Entwicklung von Strategien zu dessen Optimierung sowie die Planung, die Realisierung und die Bewirtschaftung von Immobilien. Als Immobilien im Sinne Art. 2 Abs. 2 ImV gelten alle Grundstücke, Bauten und Anlagen, die entweder im Eigentum oder im Besitz, namentlich Miete, Pacht oder Leasing, des Kantons stehen. Nach Art. 3 Abs. 1 ImV obliegt das Immobilienmanagement dem Hochbauamt.

Gemäss Art. 12 Abs. 1 ImV gelten für die Kreditgewährung und -verwendung die Bestimmungen des Gesetzes über den Finanzhaushalt des Kantons Graubünden (Finanzhaushaltsgesetzes, FHG; BR 710.100). Während laut Art. 34 Abs. 1 FHG der Entscheid über die Anlage und die Veräußerung von Finanzvermögen – wie das Areal an der Loëstrasse – in abschliessender Kompetenz der Regierung zusteht, sind Umbaumaßnahmen für die Umnutzung des Staatsgebäudes zum Sitz des neuzuschaffenden Obergerichtes nach Art. 4 Abs. 1 FHG als frei bestimbar einzustufen und bedürfen der Genehmigung durch den Grossen Rat sowie durch das Volk.

---

<sup>5</sup> Die Gerichte verfügen über ein in der Verfassung verankertes Selbstverwaltungsrecht und ziehen das HBA projektspezifisch bei.

## **IX. Nächste Schritte**

Die Regierung beabsichtigt, nach einer wohlwollenden Beurteilung der aufgezeigten Vorgehensweise durch den Grossen Rat, diesem in der Junisession 2022 mit der Botschaft zur Justizreform gleichzeitig auch eine Baubotschaft zum Umbau des Staatsgebäudes – allenfalls mit integriertem Umbau der Villa Brügger – für das neue Obergericht zu unterbreiten. Die Regierung wird in diesem Zusammenhang nebst der Planung des Gerichtsgebäudes auch die Bereitstellung der Räumlichkeiten für die Zentralverwaltung des Tiefbauamts zügig vorantreiben. Konkret bedeutet dies, dass nach Art. 43 Abs. 1 lit. f der Verordnung über den Kantonalen Finanzhaushalt (Finanzhaushaltsverordnung, FHV; BR 710.110) nach Verabschiedung der Baubotschaft zum Umbau des Staatsgebäudes bis zur Behandlung im Grossen Rat die Planung zur Vorbereitung des Projektes fort- und das Baubewilligungsverfahren durchgeführt werden soll.

Des Weiteren wird die Regierung unter Einbezug des Hochbauamts sowie des Personalamts und des Amts für Informatik die Entwicklungen neuer Arbeitsformen beobachten und die räumlichen, personalrechtlichen und technischen Veränderungen unterstützen. Dies führt laufend zu situativen Optimierungen des Gesamtportfolios unter Beachtung der Grundsätze der Immobilienstrategie. In diesem Zusammenhang sollen außerdem die durch den Bezug des Verwaltungszentrums «sinergia» erlangten Erkenntnisse und Erfahrungen analysiert werden.

## **X. Anträge**

Gestützt auf diesen Bericht beantragen wir Ihnen:

1. Auf die Vorlage einzutreten.
2. Vom vorliegenden Bericht über die Umsetzung der Immobilienstrategie Kenntnis zu nehmen.

Genehmigen Sie, sehr geehrter Herr Standespräsident, sehr geehrte Damen und Herren, die Versicherung unserer vorzüglichen Hochachtung.

Namens der Regierung  
Der Präsident: *Cavigelli*  
Der Kanzleidirektor: *Spadin*

## XI. Anhang

### 1. Übersicht Verkaufsobjekte (Variante A etappenweise Abgabe des Areals Loëstrasse im Baurecht)

<b>Immobilie</b>	<b>Wert gem. Botschaft 2011</b>	<b>Wert gem. Schätzung 2018</b>	<b>effektive Auflösung</b>	<b>Differenz</b>
Loëstrasse 14/16		6'162'000		
Loëstrasse 26	3'970'000	5'721'000		-3'970'000
Loëstrasse 32	3'650'000	5'511'000	5'511'000	1'861'000
Loëstrasse 37	3'288'000	5'292'000	5'292'000	2'004'000
Loëstrasse 37a	181'000	233'000	233'000	52'000
Obere Plessurstrasse		5'176'000	5'176'000	5'176'000
Planaterrastrasse 11	6'237'000	7'217'000	7'217'000	980'000
Sennhofstr. 17 (Anteil STA)		5'009'000	5'009'000	5'009'000
Stadtgartenweg 11	3'668'000	2'950'000		-3'668'000
<b>TOTAL Veränderung</b>	<b>20'994'000</b>	<b>43'271'000</b>	<b>28'438'000</b>	<b>7'444'000</b>

### 2. Übersicht Verkaufsobjekte (Variante B vorerst keine Abgabe des Areals Loëstrasse im Baurecht)

<b>Immobilie</b>	<b>Wert gem. Botschaft 2011</b>	<b>Wert gem. Schätzung 2018</b>	<b>effektive Auflösung</b>	<b>Differenz</b>
Loëstrasse 14/16		6'162'000	6'162'000	6'162'000
Loëstrasse 26	3'970'000	5'721'000		-3'970'000
Loëstrasse 32	3'650'000	5'511'000		-3'650'000
Loëstrasse 37	3'288'000	5'292'000		-3'288'000
Loëstrasse 37a	181'000	233'000		-181'000
Obere Plessurstrasse		5'176'000	5'176'000	5'176'000
Planaterrastrasse 11	6'237'000	7'217'000	7'217'000	980'000
Sennhofstr. 17 (Anteil STA)		5'009'000	5'009'000	5'009'000
Stadtgartenweg 11	3'668'000	2'950'000		-3'668'000
<b>TOTAL Veränderung</b>	<b>20'994'000</b>	<b>43'271'000</b>	<b>23'564'000</b>	<b>2'570'000</b>

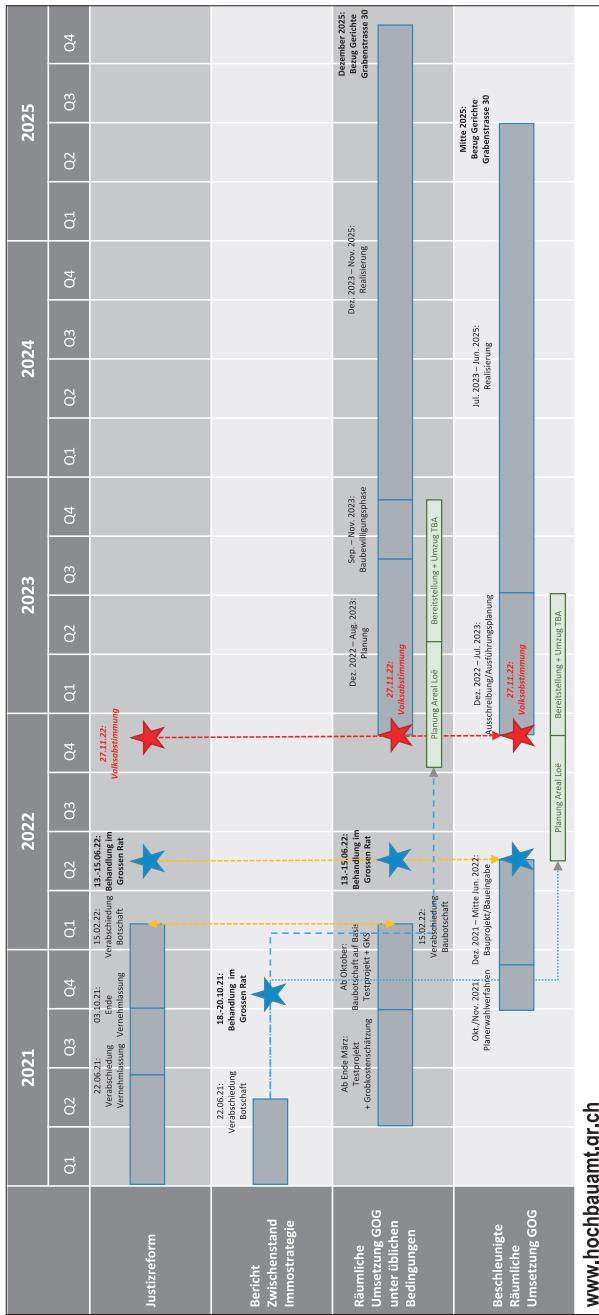
### 3. Übersicht Auflösung Mietverhältnisse

<b>Immobilie</b>	<b>Netto-Miete gem. Botschaft 2011</b>	<b>Netto-Miete effektiv 2020 ff.</b>	<b>Differenz Ist/Soll</b>
Engadinstrasse 24		88'908	88'908
Gäuggelistrasse 7	46'332	41'064	-5'268
Gäuggelistrasse 16	64'198	67'628	3'430
Grabenstrasse 7/9	84'732	134'004	49'272
Grabenstrasse 15	130'752	55'680	-75'072
Gürtelstrasse 89 <sup>6</sup>	508'671	508'671	0
Hartbertstrasse 10	76'197		-76'197
Hofgraben 5	205'908		-205'908
Hofstrasse 11	41'640	41'640	0
Kalchbühlstrasse 18		110'440	110'440
Masanserstrasse 14	46'650		-46'650
Planaterrastr. 14/16	294'200	177'560	-116'640
Quaderstrasse 15	34'440		-34'440
Quaderstrasse 22		32'530	32'530
Reichsgasse 29	47'695	47'695	0
<b>TOTAL</b>	<b>1'581'415<sup>7</sup></b>	<b>1'305'820</b>	<b>-275'595</b>

<sup>6</sup> Immobilie wurde 2017 erworben, daher ist das Mietverhältnis als aufgelöst zu betrachten.

<sup>7</sup> In der Botschaft 2011 wurde die Summe der Mieten falsch berechnet.

#### 4. Zeitachse Koordination Botschaften



[www.hochbauamt.gr.ch](http://www.hochbauamt.gr.ch)







