



# Botschaft der Regierung an den Grossen Rat

Heft Nr. 15/2021–2022

	Inhalt	Seite
15.	Räumliche Zusammenführung der beiden oberen kantonalen Gerichte in einem neuen Obergericht – Umbau und Erweiterung Staatsgebäude, Chur .....	1513

## Inhaltsverzeichnis

<b>15.</b>	<b>Räumliche Zusammenführung der beiden oberen kantonalen Gerichte in einem neuen Obergericht – Umbau und Erweiterung Staatsgebäude, Chur</b>	
<b>I.</b>	<b>Das Wichtigste in Kürze</b> .....	1513
<b>II.</b>	<b>Ausgangslage und strategische Ziele</b> .....	1514
<b>III.</b>	<b>Justizreform 3</b> .....	1515
<b>IV.</b>	<b>Planung</b> .....	1516
	1. Allgemeines .....	1516
	2. Bestand .....	1516
	3. Raumbedarf und -anforderungen .....	1517
	4. Testplanung – Ablauf, Erkenntnisse und Vorgaben für die weitere Planung .....	1519
	5. Planerwahlverfahren .....	1520
<b>V.</b>	<b>Kostenberechnung und Finanzierung</b> .....	1521
	1. Investitionskosten .....	1521
	2. Betriebs- und Nutzungskosten .....	1522
	2.1 Betriebskosten .....	1522
	2.2 Kalkulatorische Nutzungskosten .....	1522
	3. Finanzierung .....	1523
<b>VI.</b>	<b>Finanzkompetenzen und Kreditbereitstellung</b> .....	1524
	1. Zuständigkeit .....	1524
	2. Berücksichtigung der Teuerung .....	1524
	3. Kreditbereitstellung .....	1525
<b>VII.</b>	<b>Nächste Schritte/Termine für Planung und Ausführung</b> .....	1526
<b>VIII.</b>	<b>Schlussfolgerungen der Regierung</b> .....	1526
<b>IX.</b>	<b>Anträge</b> .....	1527
<b>X.</b>	<b>Anhänge</b> .....	1528
	1. Grobterminplan .....	1528
	2. Situationsplan – möglicher Anbau gemäss Testplanung .....	1529

3. Grundriss – mögliche Struktur für das Untergeschoss mit Tiefgarage gemäss Testplanung.....	1530
4. Grundriss – mögliche Struktur für das Hochparterre gemäss Testplanung.....	1531
5. Querschnitt – mögliche Struktur mit Anbau und zweigeschossigem ehemaligem Grossratsaal gemäss Testplanung.....	1532
6. Modellfoto – mögliche Situation gemäss Testplanung .....	1533

## Botschaft der Regierung an den Grossen Rat

15.

### **Räumliche Zusammenführung der beiden oberen kantonalen Gerichte in einem neuen Obergericht – Umbau und Erweiterung Staatsgebäude, Chur**

Chur, den 22. Februar 2022

Sehr geehrte Frau Landespräsidentin  
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen die Baubotschaft zur räumlichen Zusammenführung der beiden oberen kantonalen Gerichte in einem neuen Obergericht – Umbau und Erweiterung Staatsgebäude, Chur.

#### **I. Das Wichtigste in Kürze**

Im Zuge der Justizreform 3 werden die beiden oberen kantonalen Gerichte zu einem Obergericht zusammengeschlossen.<sup>1</sup> Das Staatsgebäude an der Grabenstrasse in Chur soll dazu zum neuen Gerichtssitz umgebaut und erweitert werden.

Gemäss den planerischen Vorabklärungen des Kantons genügen die bestehenden Räumlichkeiten im Staatsgebäude nicht für den künftigen Gerichtsbetrieb. Ein Erweiterungsanbau soll Raum für zusätzliche Arbeitsplätze schaffen und zugleich den historischen Bestand des in den Jahren 1877/1878 erstellten Staatsgebäudes entlasten. Dadurch wird unter anderem die Wiederherstellung des historisch wertvollen, zweigeschossigen ehemaligen Grossratssaals und des alten Lichthofs ermöglicht.

<sup>1</sup> Verweis auf Botschaft Heft Nr. 14 / 2021–2022

Die Gesamtkosten für die baulichen Massnahmen belaufen sich auf insgesamt rund 29.2 Mio. Franken. Über 16 Mio. Franken hiervon fallen für die Ertüchtigung und Restauration des Bestandes an. Eine Ertüchtigung des Bestandes wäre mittelfristig auch ohne die Umbauten und Restaurierungen erforderlich.

Aufgrund der direkten Abhängigkeit des vorliegenden Bauprojekts von der Justizreform 3, welche am 1. Januar 2025 in Kraft gesetzt werden soll, sollen nach den entsprechenden Beschlüssen des Grossen Rats beide Vorlagen im November 2022 dem Bündner Stimmvolk zur Abstimmung unterbreitet werden. Nach einer Zustimmung von Parlament und Volk werden die Planungsarbeiten umgehend weitergeführt, damit unter optimalen Bedingungen die Bauarbeiten im Frühling 2023 aufgenommen werden können und ein Bezug des neuen Gerichtssitzes per Mitte 2025 möglich ist.

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

Im Rahmen einer gemeinsamen Erklärung hatten sich das Kantonsgericht und das Verwaltungsgericht sowie die Regierung im Jahr 2011 auf das Staatsgebäude an der Grabenstrasse 30 in Chur als künftigen Sitz der beiden oberen kantonalen Gerichte im Falle der Schaffung eines kantonalen Obergerichts verständigt. Gemäss der Vereinbarung wurde die räumliche Bereitstellung des Gebäudes für einen Gerichtssitz vom Abschluss der zweiten Etappe des Verwaltungszentrums «sinergia» in Chur und dem damit verbundenen Auszug der Zentralverwaltung des Tiefbauamts (TBA) aus der betroffenen Liegenschaft abhängig gemacht.

Aufgrund diverser Verzögerungen, als Folge von Beschwerdeverfahren und zusätzlicher Auflagen bei der Arealplanung der ersten Etappe des Verwaltungszentrums «sinergia», verschiebt sich die Realisierung der zweiten Etappe und damit auch der Umzug der Zentralverwaltung des TBA um mehrere Jahre. Die sich deswegen ergebende Verzögerung in der Bereitstellung des Staatsgebäudes für das neu zu schaffende Obergericht erachtete die Kommission für Justiz und Sicherheit (KJS) als nicht hinnehmbar, worauf sie in der Dezembersession 2020 einen Auftrag mit dem Anliegen einreichte, die räumliche Zusammenführung der beiden oberen kantonalen Gerichte in Einklang mit der Justizreform 3 prioritär zu behandeln. Dieser wurde in der Aprilsession 2021 durch den Grossen Rat an die Regierung überwiesen. Die Justizreform 3 wird in der Junisession 2022 durch den Grossen Rat beraten und bei Zustimmung des Grossen Rates am 27. November 2022 dem Volk zur Abstimmung unterbreitet.

Mit der Botschaft betreffend Bericht zum aktuellen Stand und Ausblick auf die weitere Umsetzung der Immobilienstrategie des Kantons (Heft Nr. 5/2021–2022) orientierte die Regierung den Grossen Rat in der Oktobersession 2021 über die Priorisierung der Bereitstellung des Staatsgebäudes als neuen Sitz des Obergerichts und deren Auswirkungen auf die Umsetzung der kantonalen Immobilienstrategie. In der genannten Botschaft wird ein frühestmöglicher Bezug des Staatsgebäudes für Mitte 2025 in Aussicht gestellt.

### **III. Justizreform 3**

Der Grosse Rat hat in der Junisession 2019 entschieden, das Kantonsgericht und das Verwaltungsgericht zu einem Gericht zusammenzuführen, sofern sie einen gemeinsamen Gerichtssitz beziehen. Der vorerwähnte, in der Aprilsession 2021 an die Regierung überwiesene Auftrag der KJS verlangt die Bereitstellung des Staatsgebäudes als zukünftigen Sitz des neu zu bildenden Obergerichts zeitgleich mit Inkrafttreten der Justizreform 3. Der Standort, welcher bereits 2011 durch die oberen kantonalen Gerichte und die Regierung bestimmt und im Jahr 2021 bestätigt wurde, ist in der im Oktober 2021 durch den Grossen Rat zur Kenntnis genommenen Immobilienstrategie berücksichtigt worden.

Aus diesem Grund wird die vorliegende Baubotschaft koordiniert mit der Justizreform 3 dem Grossen Rat sowie anschliessend aufgrund des obligatorischen Finanzreferendums dem Stimmvolk vorgelegt.

Während in einer ersten Machbarkeitsstudie aus dem Jahr 2011 noch davon ausgegangen wurde, dass die gesamte Organisation innerhalb des Bestandes untergebracht werden kann, zeigen zwischenzeitlich beschlossene Stellenschaffungen und heute absehbare strukturelle Veränderungen wie beispielsweise die Einführung eines Generalsekretariats oder die geplante digitale Aktenführung mit Justizia 4.0, dass sich die Raumbedürfnisse teils wesentlich verändert haben. Auch Trends in der Arbeitsform und Arbeitswelt müssen miteinbezogen werden und fordern eine möglichst hohe Flexibilität.

## **IV. Planung**

### **1. Allgemeines**

Das Staatsgebäude in Chur ist neben dem Regierungsgebäude eines der repräsentativsten Objekte im Eigentum des Kantons. Ursprünglich gebaut als Sitz für den Grossen Rat, das Kantonsgericht und die Graubündner Kantonalbank ist heute, nach einigen Umbauten und auch einer Erweiterung, die Zentralverwaltung des kantonalen TBA darin untergebracht. Vor der Umsetzung des Staatsgebäudes muss deshalb der temporäre Verwaltungssitz für die Zentralverwaltung des TBA in den kantonseigenen Liegenschaften an der Loëstrasse vorbereitet werden. Die Planung und Umsetzung dieser Arbeiten werden über das laufende Budget vorgenommen und sind nicht Teil der vorliegenden Botschaft.

### **2. Bestand**

Beim Originalbau aus den Jahren 1877/1878 an der Grabenstrasse 30 handelt es sich um das erste offizielle Staatsgebäude des Kantons Graubünden. Das historische Gebäude ist folglich aus staatspolitischer Sicht von grösster Bedeutung und gehört zum unveräusserlichen Kernbestand der Kantonsimmobilien.

Mit der «Architekturkonkurrenz für ein Staats- und Bankgebäude» (für die Graubündner Kantonalbank) führte der Kanton Graubünden 1873 seinen ersten Architekturwettbewerb überhaupt durch. Die Regierung beauftragte den Architekten Johannes Ludwig, Chur, mit der Ausarbeitung eines stark reduzierten Projekts auf der Grundlage des Siegerentwurfs von Otto Wolff, Zürich. Ludwig wurde in der Folge auch mit der Bauausführung betraut. Im neu geschaffenen Staatsgebäude waren der Grosse Rat, das Kantonsgericht und die Graubündner Kantonalbank untergebracht. Architektonisch besonders bemerkenswert waren der Grossratssaal, der Gerichtssaal und der Lichthof der Kantonalbank mit gläsernem Dachoberlicht. Der Bau wurde in Detail und Materialisierung aus Kostengründen in sehr reduziertem, aber präzisiertem Renaissancestil ausgeführt. Durch die letzte Umsetzung zum Verwaltungsgebäude in den 1960er Jahren ging leider einige wertvolle Originalsubstanz verloren. Auch bereits bei früheren Eingriffen wurden Teile der Innenausbauten und die festen Saalmöblerungen entfernt. Der ursprüngliche Grossratssaal wurde durch eine massive Zwischendecke in zwei Geschosse unterteilt und in vielen Räumen wurden abgehängte Decken montiert, sodass die Qualitäten des Ursprungsbaus verdeckt oder verunklärt sind und heute nicht mehr offen zutage treten.

Mit der Umnutzung des Staatsgebäudes zum Obergericht besteht nun die einmalige Gelegenheit, weite Teile des geschichtsträchtigen Objekts wieder in den ursprünglichen Zustand oder mindestens nahe an eben diesen zurückzuführen und so die Qualitäten wieder aufleben zu lassen.

### **3. Raumbedarf und -anforderungen**

Mit einer Machbarkeitsstudie wurde im Jahr 2011 untersucht, inwiefern der Raumbedarf der zu einem Obergericht fusionierten oberen kantonalen Gerichte im Staatsgebäude abgedeckt 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. Neben bereits absehbaren, zusätzlichen Funktionen wie dem Generalsekretariat und der Informationsstelle ist auch zukünftig möglichen Aufstockungen des Personalbestandes Beachtung zu schenken. Auch die Trends zu neuen Arbeitsformen und -welten werden bei der Definition des Raumbedarfs und der -anforderungen berücksichtigt. Zur Erreichung einer angemessenen Flexibilität wird eine Kombination von Einzel- und Teambüros vorgeschlagen. Auch Mehrzweckräume wie Rückzugs- und Besprechungszimmer sowie flexible Arbeitsplätze für temporär anwesende Mitarbeitende sind Bestandteile des Raumprogramms.

Mit der Umsetzung des Digitalisierungsprojekts Justizia 4.0 des gesamtschweizerischen Justizsystems werden voraussichtlich um das Jahr 2030 die physischen Aktenmengen abnehmen und die Fälle überwiegend digital behandelt werden. Der Platzbedarf des einzelnen Arbeitsplatzes wird dann tendenziell abnehmen und die technische Ausstattung im Gegenzug ausgebaut werden. Auch in diesem Bereich wird eine möglichst hohe Flexibilität gefordert. Zudem werden, mindestens für eine Übergangszeit, Räumlichkeiten zur Überführung der physischen Akten in das digitale System benötigt.



*Tabelle 1: Approximatives Raumprogramm, Hauptnutzfläche (HNF)*

<b>Raumbezeichnung</b>	<b>Bemerkung</b>	<b>Grösse in m<sup>2</sup></b>
Empfangsbereich	als Zutrittsschleuse	15
Warteraum	in Nähe Gerichtssäle	20
Gerichtssaal gross	Entfluchtung ermöglichen	80
Gerichtssaal klein	Entfluchtung ermöglichen	50
Parteienzimmer	in zwei separaten Räumen	25
Warteraum gesichert	für Personen mit Polizei- begleitung, inkl. Toilette	15
Kanzlei und Finanzen	6 Arbeitsplätze, nahe Empfangsbereich	70
Postraum	in Nähe Kanzlei	15
Kopierräume	1 pro Etage, total 3	30
Einzelbüros für Richterinnen und Richter und General- sekretariat	13 Arbeitsplätze	260
Teambüros Aktuariat	25 Arbeitsplätze	300
Teambüros Substitutinnen und Substituten	4 Arbeitsplätze, kombinierbar mit Aktuariat	45
Teambüro IT	3 Arbeitsplätze	35
Pausenraum	mit Kaffeeküche	60
Bibliothek		140
Fokus- und Sitzungsräume	als Ausweichraum zu Team- büros	45
Aktenraum	für Akteneinsicht durch Besuchende	15
Archiv		245
Scanraum	mit Grossscanneranlage	25

Dazu kommen Nebenräume wie geschlechtergetrennte und behindertengerechte Toilettenanlagen, Garderoben mit Duschen, betriebsnotwendige Räume wie Reinigungs- und Entsorgungsräume, ein Geräteraum für die Aussenraumbewirtschaftung sowie Technikräume.

#### **4. Testplanung – Ablauf, Erkenntnisse und Vorgaben für die weitere Planung**

In Anbetracht der geforderten raschen Bereitstellung des Staatsgebäudes hat das Hochbauamt (HBA) in Absprache mit dem Departement für Infrastruktur, Energie und Mobilität (DIEM) im Frühjahr 2021 das Bündner Architekturbüro Bearth & Deplazes im freihändigen Verfahren mit der Ausarbeitung einer umfassenden Testplanung zur Unterbringung des Obergerichts im Staatsgebäude beauftragt. Unter Berücksichtigung des Raumbedarfs und der Absicht, wo möglich den ursprünglichen historischen Zustand wiederherzustellen, war bei Beginn der Testplanung klar, dass das Staatsgebäude alleine zu wenig Platz bieten würde. Die bereits eingeleitete Veräusserung der benachbarten Villa Brügger wurde deshalb gestoppt und das Gebäude für die Bedürfnisse des künftigen Obergerichts reserviert. Im Rahmen von Vorgesprächen äusserten die Vertreter der beiden oberen kantonalen Gerichte zudem Bedenken hinsichtlich der Aufteilung der Organisation in zwei Gebäuden, auch wenn diese unmittelbar nebeneinander stünden. In der Folge schlugen die beauftragten Architekten anstelle der Nutzung der Villa Brügger einen schlanken Anbau an der Nordwestseite vor. Unter dem Einbezug der kantonalen Denkmalpflege wurden auch bereits frühzeitig Anforderungen zum Erhalt und zur Visibilität der historischen Substanz definiert. Die exakte Höhe, die Breite und die Form des Anbaus sollen in Kombination mit der Fassadenstruktur in der weiteren Bearbeitung des Projektes vertieft analysiert und im Detail geklärt werden. Dank der Entlastung des Bestandes durch den Anbau wird unter anderem die Wiederherstellung des historisch wertvollen, zweigeschossigen ehemaligen Grossratssaals und des alten Lichthofs ermöglicht.

Während die Konzepte für Statik und Haustechnik im Anbau einfach gehalten sind, stellt die Modernisierung des Bestandes eine erhebliche Herausforderung dar. Aus statischer wie auch aus bauphysikalischer Sicht müssen die bestehenden Decken verstärkt und aufgedoppelt werden. Dazu ist ein Rückbau auf die Balkenlage notwendig. Die wertvollen Bodenbeläge werden anschliessend wieder eingebaut. Sämtliche Leitungen sollen in der aus akustischen Gründen voraussichtlich notwendigen Abhangdecke verdeckt geführt werden. Der Anschluss zu den Apparaten erfolgt aus technischen Gründen sichtbar.

Die energetischen Schwächen des Altbaus können aus denkmalpflegerischen Gründen auch mit der Modernisierung nicht restlos beseitigt werden. Durch den Rückbau der Dachausbauten und die Rückführung zum ursprünglichen, klassischen Kaltdach mit entsprechender Dämmung der Decke über dem zweiten Obergeschoss kann jedoch ein erheblicher energetischer Schwachpunkt eliminiert werden. Damit werden die Auskühlung im

Winter wie auch die Überhitzung im Sommer verhindert. Auch die Verbindung zum Anbau auf der Nordwestseite wirkt sich positiv auf den Energieverbrauch aus, da die heutige, schwach dämmende Aussenfassade so zu einer Innenwand mutiert. Sämtliche Eingriffe werden auf Basis der Anforderungen des Standards Minergie-P-Eco geplant. Eine Zertifizierung ist aufgrund der Rahmenbedingungen und der Verknüpfung von Alt- und Neubau nicht möglich.

Der heute als Parkplatz genutzte, unattraktive Hinterhof zwischen dem Staatsgebäude und der Villa Brügger soll im Kontext der beiden öffentlichen Anlagen Fontanapark und Stadtgarten aufgewertet und begrünt werden. Die hierzu notwendige Anhebung des Hofes soll für die geschützte und gedeckte Zuführung beschuldigter Personen in polizeilicher Begleitung und als Fahrzeugeinstellhalle genutzt werden.

## **5. Planerwahlverfahren**

Im Anschluss an die Testplanung wurde auf deren Basis ein qualitätssicherndes Verfahren nach GATT/WTO durchgeführt. Bei diesem öffentlich ausgeschriebenen Planerwahlverfahren wurde nebst den Nachweisen zu Qualität und Leistungsfähigkeit in Planung und Ausführung vor allem auch der Zugang zur Aufgabe stark gewichtet. Dabei hatten die teilnehmenden Planungsbüros die vorhandene Testplanung zu interpretieren sowie Chancen und Risiken zu benennen. Ebenso wurden Aussagen zum statischen Konzept, dem architektonischen Ausdruck, der Materialisierung und der Umgebung gefordert. Zudem mussten Instrumente zur Qualitätssicherung über den gesamten Planungs- und Bauprozess aufgezeigt werden. Auf Empfehlung des Beurteilungsgremiums, welchem nebst Vertretern des DIEM und des HBA, der beiden oberen kantonalen Gerichte und dem Verfassersteam der Testplanung auch der Stadtarchitekt der Stadt Chur sowie die Bauberaterin der Denkmalpflege angehörten, entschied die Regierung, den Auftrag für die weitere Bearbeitung des Projekts dem siegreichen Team Aebi & Vincent Architekten AG aus Bern zusammen mit Fanzun AG Architekten Ingenieure Berater aus Chur zu übertragen.

## V. Kostenberechnung und Finanzierung

### 1. Investitionskosten

Die Ermittlung des Kostenrahmens wurde auf der Basis des Projektvorschlags des siegreichen Planerteams vorgenommen. Eingeflossen sind dabei Kostenkennwerte und Vergleiche mit ausgeführten Referenzobjekten sowie auch die Schätzungen der Fachexperten aus der Testplanung. Berücksichtigt wurden insbesondere die Anforderungen an eine fachgerechte denkmalpflegerische Restaurierung des geschichtsträchtigen Gebäudes, die Erneuerung der haustechnischen Anlage in diesem anspruchsvollen Kontext sowie die sicherheitstechnischen Erfordernisse in einem Gerichtsgebäude. Der ermittelte Bruttoverpflichtungskredit beläuft sich auf 29.2 Mio. Franken. Mehr als die Hälfte der Kosten hiervon fallen für die Ertüchtigung und Restaurierung des Bestandes an. Ein Bedarf für umfassende Instandsetzungsmassnahmen besteht dabei unabhängig von den geplanten baulichen Anpassungen infolge der Umnutzung des Gebäudes zum Obergericht.

Da das Projekt mit hoher Dringlichkeit und innerhalb kurzer Zeit entwickelt werden musste, ist der Planungsstand zu wenig fortgeschritten und der Detaillierungsgrad zu gering, um die Eingriffstiefe der Instandsetzungs- und Restaurationsarbeiten und folglich die entsprechenden Kosten mit hoher Genauigkeit ermitteln zu können. Aufgrund dieser Unsicherheiten vor allem im Umgang mit dem historischen Bestand wurde für Unvorhergesehenes eine ausdrückliche Reserve gemäss Art. 7 Abs. 2 der Verordnung über den kantonalen Finanzhaushalt (FHV; BR 710.110) von 10 Prozent eingepplant.

*Tabelle 2: Gesamtkosten nach BKP*

<b>Aufteilung der Gesamtkosten auf den Baukostenplan BKP über sämtliche Teilobjekte</b>	<b>CHF</b>
BKP 1 – Vorbereitungsarbeiten	2 200 000
BKP 2 – Gebäude	21 300 000
BKP 4 – Umgebungsarbeiten	990 000
BKP 5 – Nebenkosten	770 000
BKP 6 – Photovoltaikanlage	200 000
BKP 7 – Reserve	2 640 000
BKP 9 – Mobiliar	1 100 000
<b>Total Investitionskosten</b>	<b>29 200 000</b>

## 2. Betriebs- und Nutzungskosten

### 2.1 Betriebskosten

Die Betriebskosten beinhalten die Kapitalkosten, die Aufwendungen für die Instandhaltung und -setzung sowie die Nebenkosten (für Ver- und Entsorgung, Energie, Wasser und Abwasser, Serviceverträge, Versicherungen, Hauswartung und Reinigung). Die Berechnung der einzelnen Positionen erfolgt flächen- oder wertbasiert. Bei den flächenbasierten Positionen (Versorgung, Energie, Wasser/Abwasser, Versicherung, Verwaltung, Inspektion, Wartung, Entsorgung und Serviceverträge) leiten sich die Beträge direkt ab. Die Instandhaltungskosten sind anhand der Investition berechnet.

*Tabelle 3: Betriebskosten*

<b>Jährliche Betriebskosten</b>	<b>CHF</b>
Versorgung, Energie, Wasser/Abwasser	43 000
Reinigung	37 000
Instandhaltungskosten	256 000
Versicherung, Verwaltung	21 000
Inspektion, Wartung, Entsorgung	21 000
Serviceverträge	12 000
<b>Total Betriebskosten</b>	<b>390 000</b>

### 2.2 Kalkulatorische Nutzungskosten

Bei den kalkulatorischen Nutzungskosten handelt es sich um regelmäßige und unregelmäßige Kosten von Beginn der Nutzbarkeit einer überbauten Liegenschaft bis zum Rückbau von Bauten (Lebenszykluskosten). Die Nutzungskosten zeigen eine betriebswirtschaftlich langfristige Betrachtungsweise unter Berücksichtigung der Erstinvestition und späterer Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten bzw. Kosten für Ersatzneubauten auf. Durch die Vereinheitlichung bei der Ermittlung der Baunutzungskosten sind Vergleiche zwischen Bauten gleicher oder ähnlicher Zweckbestimmung möglich.

Tabelle 4: Kalkulatorische Nutzungskosten

Kalkulatorische Nutzungskosten	CHF
Kalkulatorische Kapitalkosten <sup>2</sup>	400 000
Betriebskosten (exkl. Instandhaltung)	135 000
Abschreibungen Bauwerk <sup>3</sup>	705 000
Abschreibungen Ausstattung <sup>4</sup>	220 000
<b>Total kalkulatorische Nutzungskosten</b>	<b>1 460 000</b>

### 3. Finanzierung

Die Kosten für den Umbau und die Erweiterung des Staatsgebäudes werden in der Investitionsrechnung erfasst und sind aus allgemeinen Staatsmitteln zu finanzieren.

Den Investitionskosten von 29.2 Mio. Franken stehen Einnahmen von schätzungsweise rund 5.4 Mio. Franken<sup>5</sup> bei der Veräusserung der «Villa Brunnengarten» (Verwaltungsgericht) sowie Einsparungen des Mietzinses für das «Alte Gebäude» (Kantonsgesicht) in der Höhe von rund 170 000 Franken pro Jahr (kapitalisiert 5.6 Mio. Franken<sup>6</sup>) gegenüber. Dies führt zu kalkulatorischen Nettoinvestitionen von rund 18.2 Mio. Franken.

In Anbetracht möglicher Synergien durch die räumliche Zusammenlegung der beiden oberen kantonalen Gerichte sowie der vorstehend erwähnten Einsparungen beantragt die Regierung die Ausklammerung des Verpflichtungskredits vom finanzpolitischen Richtwert betreffend die Nettoinvestitionen (2021–2024: Richtwert Nr. 2 mit 170 Mio. Franken; 2025–2028: noch kein Beschluss). Der Grosse Rat kann Ausnahmen beschliessen.

<sup>2</sup> Die kalkulatorischen Kapitalkosten sind mit einem Zinssatz von 3 Prozent berechnet. Als Kalkulationsbasis wird der durchschnittliche an das Vermögen gebundene Kapitalbestand (Anfangsbestand addiert mit Endbestand dividiert durch 2, im vorliegenden Fall 50 Prozent der Gesamtinvestition) gerechnet.

<sup>3</sup> Die Abschreibungen erfolgen linear mit jährlich 2.5 Prozent für das Bauwerk, was einer durchschnittlichen Nutzungsdauer sämtlicher Gebäudebauteile von 40 Jahren entspricht. Die Abschreibungen berücksichtigen auf der Basis von Bruttoinvestitionen die Wiederbeschaffungskosten für Ersatzneubauten und beinhalten die Instandsetzungskosten zum Werterhalt.

<sup>4</sup> Die Abschreibungen erfolgen linear mit jährlich 20 Prozent für das Mobiliar, was einer durchschnittlichen Nutzungsdauer von fünf Jahren für das Mobiliar entspricht.

<sup>5</sup> Schätzung Amt für Immobilienbewertung, 2018.

<sup>6</sup> Jahresmiete mit 3 Prozent Zins kapitalisiert.

## **VI. Finanzkompetenzen und Kreditbereitstellung**

### **1. Zuständigkeit**

Der geplante Umbau mit Erweiterung und Instandsetzung stellt finanzrechtlich eine frei bestimmbare Ausgabe im Sinne von Art. 4 Abs. 1 des Gesetzes über den Finanzhaushalt des Kantons Graubünden (Finanzhaushaltsgesetz, FHG; BR 710.100) dar. Gemäss Art. 16 Abs. 4 der Verfassung des Kantons Graubünden (BR 110.100) unterliegen Grossratsbeschlüsse, welche eine neue einmalige Ausgabe von mehr als 10 Mio. Franken zum Gegenstand haben, dem obligatorischen Referendum. Die erforderlichen und im Kredit eingeschlossenen baulichen Unterhaltmassnahmen könnten isoliert betrachtet als finanzrechtlich gebundene Ausgaben betrachtet werden. Diese werden jedoch im Zuge des Gesamtprojektes vorgenommen und sollen unter Beachtung der Umnutzung des Gebäudes nicht ausgeschieden werden. Sie lassen sich als integrierter Bestandteil des Projekts auch nicht separat beziffern. Mit gesamten Investitionskosten von 29.2 Mio. Franken übersteigen die gemäss Art. 4 Abs. 1 FHG massgebenden Ausgaben die Limite von 10 Mio. Franken deutlich.

Zuständig für die Genehmigung des notwendigen Bruttoverpflichtungskredits ist der Grosse Rat. Ihm ist der entsprechende Kredit gestützt auf Art. 33 Abs. 3 FHG in Verbindung mit Art. 9 Abs. 2 FHV im Rahmen einer separaten Botschaft zu unterbreiten. Der Kreditbeschluss des Grossen Rates ist dem obligatorischen Finanzreferendum zu unterstellen. Die notwendige Volksabstimmung ist am 27. November 2022 gemeinsam mit der Abstimmung zur Justizreform 3 vorgesehen. Bei einer allfälligen Ablehnung der Justizreform 3 durch das Bündner Stimmvolk würde der Kreditbeschluss für den Umbau und die Erweiterung des Staatsgebäudes mangels der Zusammenführung der oberen kantonalen Gerichte zu einem Obergericht dahinfallen. Der Kreditbeschluss steht deshalb unter dem Vorbehalt der Annahme der Justizreform 3 durch den Grossen Rat und das Bündner Stimmvolk.

### **2. Berücksichtigung der Teuerung**

Gemäss Art. 15 Abs. 4 FHG kann ein Verpflichtungskredit eine Preisstandklausel enthalten. Gemäss Art. 8 Abs. 1 FHV erhöht oder vermindert sich ein Verpflichtungskredit im Ausmass der Indexveränderung, falls dieser eine Preisklausel enthält. Art. 8 Abs. 3 FHV bestimmt ferner, dass bei Verpflichtungskrediten die Teuerungsberechnung für die Zeitspanne zwischen dem Zeitpunkt der Kostenberechnung (Preisbasis des Verpflichtungs-

kredits) und der Arbeitsvergabe aufgrund des im Beschluss angegebenen Teuerungsindex erfolgt. Die vorliegende Kostenermittlung basiert auf dem Indexstand von 101.5 Punkten am 1. April 2021 des Schweizerischen Baupreisindex (Basis 1. Oktober 2020 = 100 Punkte) ganze Schweiz, Sparte: Hochbau.

Gestützt auf Art. 4 FHG sowie im Einklang mit einer konstanten kantonalen Praxis und der Rechtsprechung des Bundesgerichts stellen teuerungsbedingte Mehrausgaben für ein Bauwerk finanzrechtlich gebundene Ausgaben dar. Vorausgesetzt wird eine zeitlich ordnungsgemässe Projektentwicklung ohne selbstverschuldete Verzögerungen.

Bekanntermassen bestehen aufgrund der Covid-19-Pandemie Versorgungsengpässe bei diversen wichtigen Rohstoffen. Diese Versorgungsverknapptungen können mitunter zu starken Preiserhöhungen sowie Lieferengpässen führen. Diese aussergewöhnlichen Preisänderungen sind dabei nur soweit kreditmässig abgedeckt, als sie im massgebenden Baupreisindex enthalten sind. Sie sind separat auszuweisen und finanzrechtlich als neue Ausgaben zu qualifizieren, soweit sie den vorgenannten Baupreisindex überschreiten, und unterstehen deshalb den Bestimmungen über das Finanzreferendum. Entsprechende Mehrausgaben würden einen Zusatzkredit in Sinne von Art. 17 FHG erforderlich machen. Die Regierung wird im Falle von nennenswerten Preiserhöhungen ausserhalb des Baupreisindex ihren Gestaltungsspielraum für Kosteneinsparungen nutzen.

### 3. Kreditbereitstellung

Die Bruttokosten für den Umbau und die Erweiterung des Staatsgebäudes von 29.2 Mio. Franken verteilen sich wie folgt auf die Jahre 2023 bis 2025:

*Tabelle 5: Investitionsplan*

Investitionsplan (in CHF)			Total
2023	2024	2025	
5 800 000	11 700 000	11 700 000	29 200 000

Der für das Budget 2023 vorgesehene Betrag unterliegt dem Sperrvermerk gemäss Art. 19 FHG. Die Kreditsperrung wird mit der Genehmigung des Verpflichtungskredits für den Umbau und die Erweiterung des Staatsgebäudes durch das Volk hinfällig.



## **VII. Nächste Schritte / Termine für Planung und Ausführung**

Um dem dringlichen Auftrag einer möglichst schnellen Bereitstellung des Staatsgebäudes für das neu zu schaffende Obergericht nachzukommen, musste im Anschluss an das Planerwahlverfahren intensiv am Projekt weitergearbeitet werden. Entsprechend soll bereits vor der Behandlung der vorliegenden Botschaft das Baubewilligungsverfahren eingeleitet werden, damit nach der Kreditgenehmigung durch das Volk umgehend mit der Ausführungsplanung und den Arbeitsausschreibungen gestartet werden kann. Parallel dazu laufen die Vorbereitungsarbeiten zum Umzug der Zentralverwaltung des TBA, welche im ersten Quartal 2023 die temporären Räumlichkeiten an der Loëstrasse beziehen wird. Unter diesen Umständen kann bestenfalls mit einem Baustart im Frühling 2023 gerechnet werden. Rund eineinhalb Jahre später, im Herbst 2024, sollen die Rohbauarbeiten und nochmals rund sechs Monate später die Ausbauarbeiten beendet sein. Unter Berücksichtigung der anschliessend durchzuführenden integralen Tests und der Inbetriebnahme ist damit zu rechnen, dass das Bauwerk Mitte 2025 – somit nur wenige Monate nach der für den 1. Januar 2025 geplanten Gründung des neuen Obergerichts – an den Nutzer übergeben werden kann.

## **VIII. Schlussfolgerungen der Regierung**

Um dem Auftrag der KJS nachzukommen und zeitgleich mit der institutionellen Zusammenführung der beiden oberen kantonalen Gerichte auch deren räumliche Zusammenführung zu realisieren, waren innert kürzester Zeit gewichtige planerische Schritte zu unternehmen. Anhand der Testplanung konnten schnell erste Ideen diskutiert und Vorstellungen zum neuen Gerichtsstandort konkretisiert sowie die Realisierbarkeit nachgewiesen werden. Das anschliessend durchgeführte Planerwahlverfahren stellte sicher, dass das Vorprojekt auch den hohen Anforderungen hinsichtlich architektonischer, baulicher und funktioneller Qualität entsprechend umgesetzt werden kann. Auch wenn das Vorprojekt in der folgenden Phase noch entwickelt wird und im Rahmen dieser Botschaft noch kein Bauprojekt präsentiert werden kann, ist es einzig mittels der sich überlagernden Prozessen möglich, einen Bezug des neuen Gerichtsstandortes nur wenige Monate nach der Gründung des neuen Obergerichts in Aussicht zu stellen.

Die Regierung ist überzeugt, mit dem gewählten Weg den Gerichten die gewünschten Räumlichkeiten auf schnellstmöglichem und effizientestem Weg zur Verfügung stellen zu können, ohne dabei Einbussen bei Kosten und Qualität in Kauf nehmen zu müssen.

## IX. Anträge

Gestützt auf die vorangehenden Ausführungen beantragen wir Ihnen, auf die Vorlage einzutreten und folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Das Projekt «Umbau und Erweiterung Staatsgebäude, Chur» wird genehmigt.
2. Für die Ausführung des Projekts «Umbau und Erweiterung Staatsgebäude, Chur» wird ein Verpflichtungskredit von brutto 29.2 Mio. Franken (Kostenstand April 2021) gewährt. Bei einer Änderung des Baukostenindexes verändert sich dieser Kreditbetrag entsprechend.
3. Die Regierung wird ermächtigt, bauliche Änderungen im bewilligten Kreditrahmen vorzunehmen, wenn sich diese aus betrieblichen, organisatorischen, architektonischen oder wirtschaftlichen Gründen aufdrängen.
4. Die Investitionsausgaben für die Ausführung des Projekts gemäss Ziffer 2 werden vom finanzpolitischen Richtwert Nr. 2 betreffend die Nettoinvestitionen ausgenommen.
5. Der Beschluss gemäss Ziffer 2 untersteht gestützt auf Art. 16 Ziff. 4 der Verfassung des Kantons Graubünden (BR 110.100) dem obligatorischen Finanzreferendum.
6. Der Kreditbeschluss gemäss Ziffer 2 und 5 gilt nur unter der Voraussetzung, dass der Justizreform 3 von den zuständigen Instanzen zugestimmt wird.
7. Die Regierung vollzieht diese Beschlüsse.
8. Der Auftrag der Kommission für Justiz und Sicherheit betreffend Koordination der Immobilienstrategie des Kantons mit der Justizreform 3 vom 9. Dezember 2020 wird als erledigt abgeschrieben.

Genehmigen Sie, sehr geehrte Frau Landespräsidentin, sehr geehrte Damen und Herren, die Versicherung unserer vorzüglichen Hochachtung

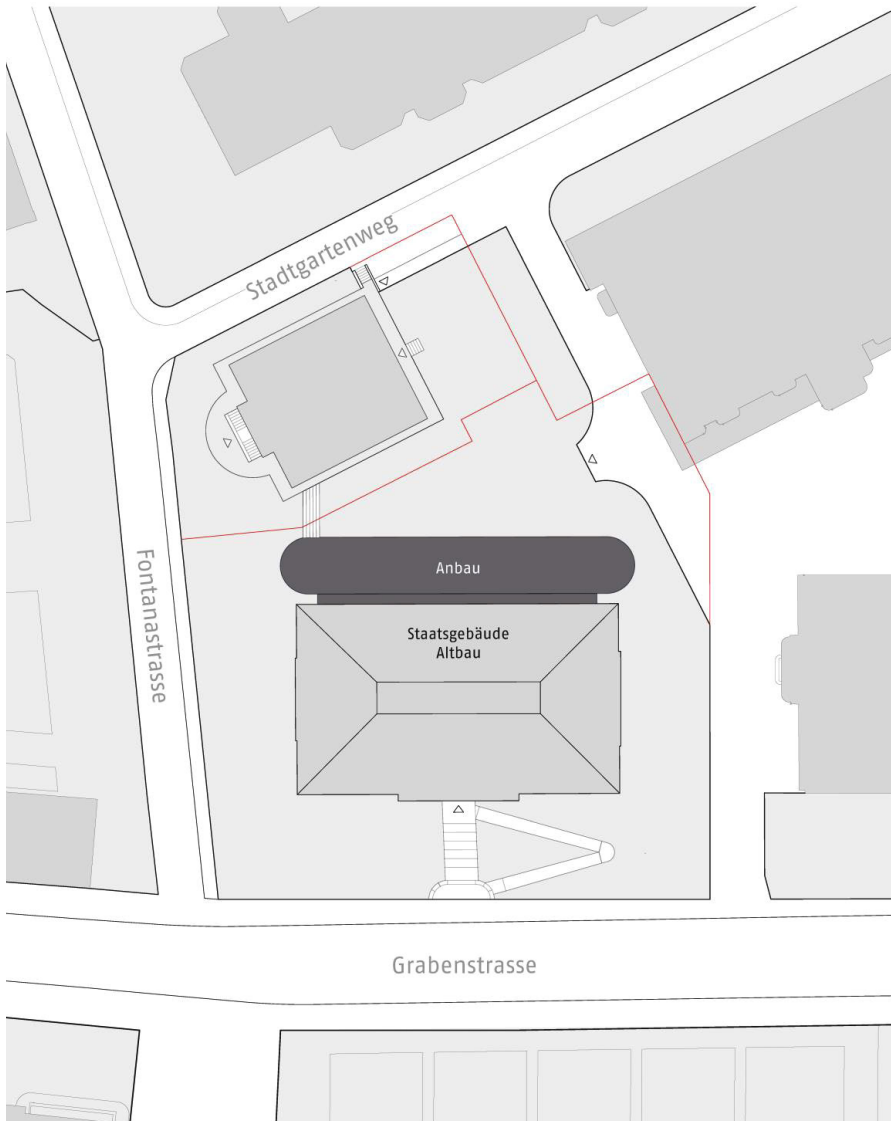
Namens der Regierung  
Der Präsident: *Caduff*  
Der Kanzleidirektor: *Spadin*

# X. Anhänge

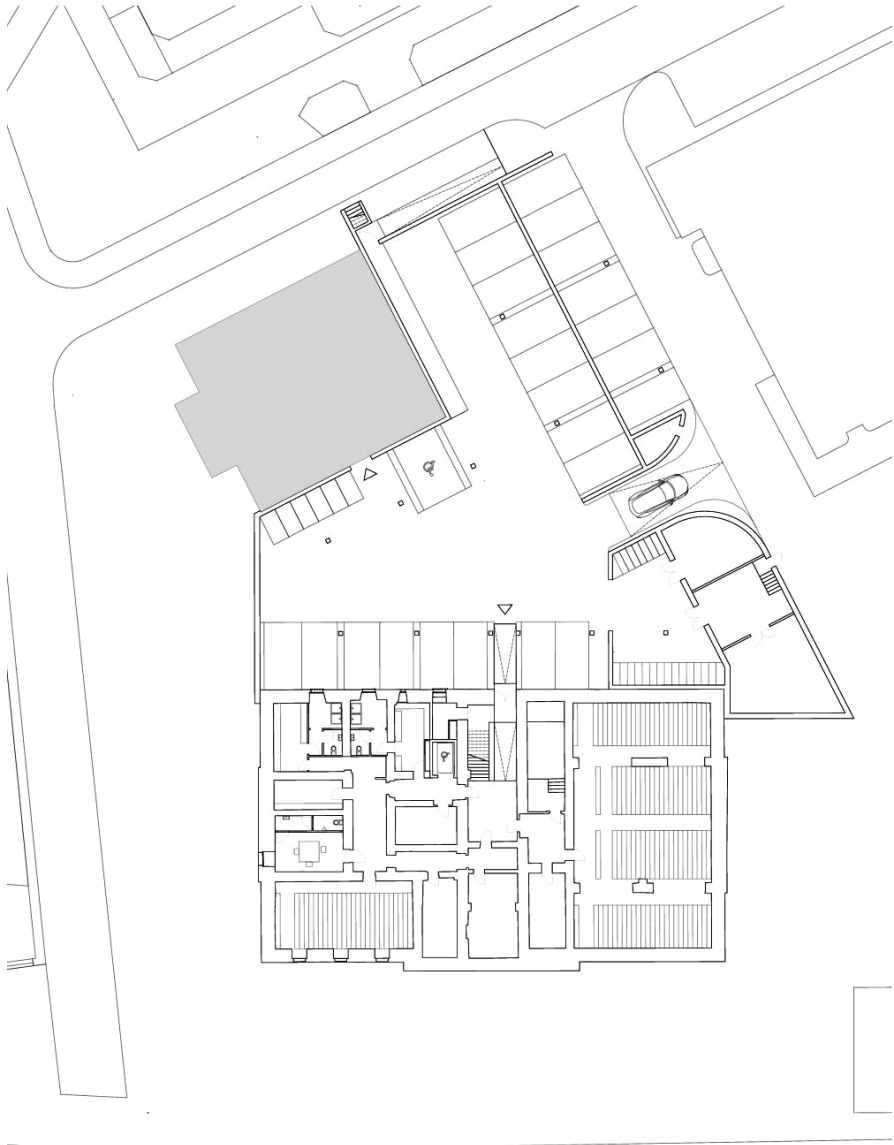
## 1. Grobterminplan

	2022				2023				2024				2025			
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
Vorbereitung		Dez 21 – Jun 22: Bauleitgabe														
politische Entscheidungen		13.-15.06.22: Behandlung Justizreform 3 und Baubotschaft im Grossen Rat				27.11.22: Volksabstimmung Justizreform 3 und Verpflichtungskredit Umbau und Erweiterung Staatsgebäude										
Umbau und Erweiterung Staatsgebäude									Dezember 2022 – Juli 2024: Submission und Ausführungsplanung					April 2023 – Juni 2025: Realisierung		Frühestens Juni 2025: Bezug Staatsgebäude durch Obergericht
Bereitstellung und Umzug TBA an Loëstrasse				April 2022 – November 2022 Planung	Dez 22 – Mär 23 Bereitstellung											März 2023 Umzug TBA

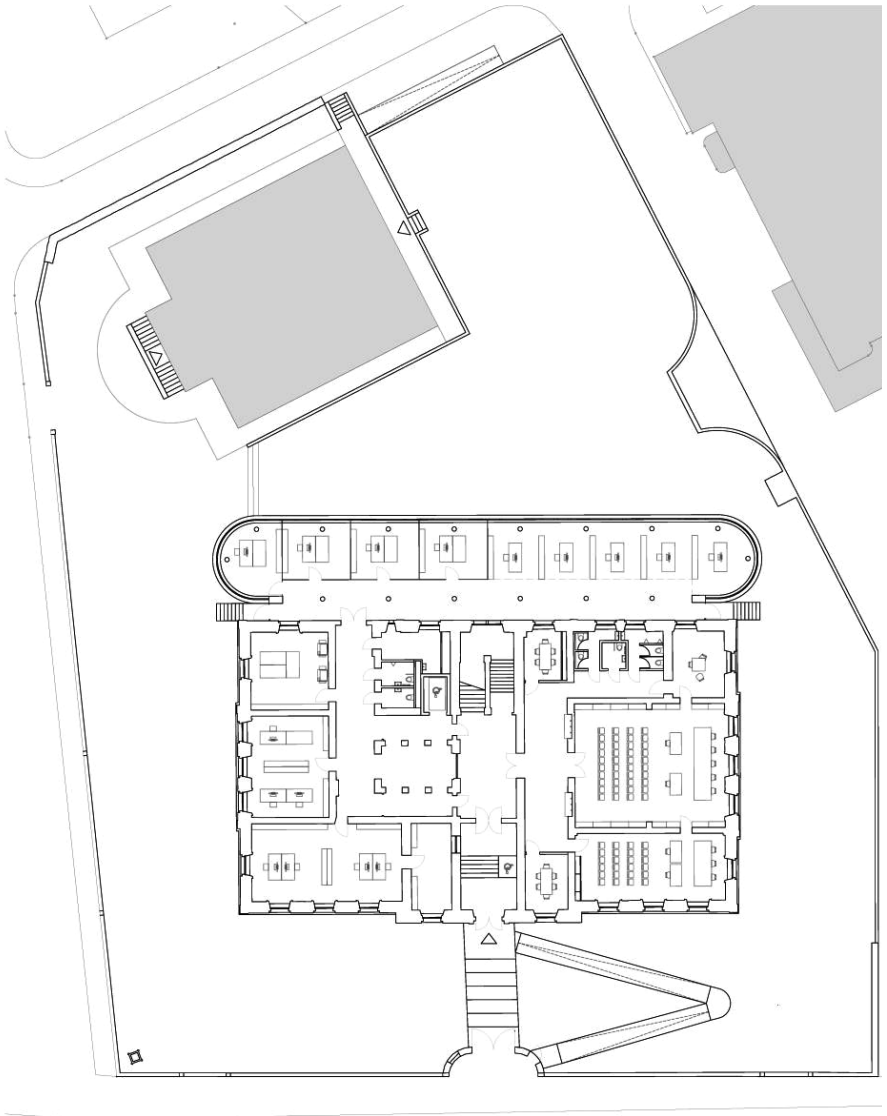
## 2. Situationsplan – möglicher Anbau gemäss Testplanung



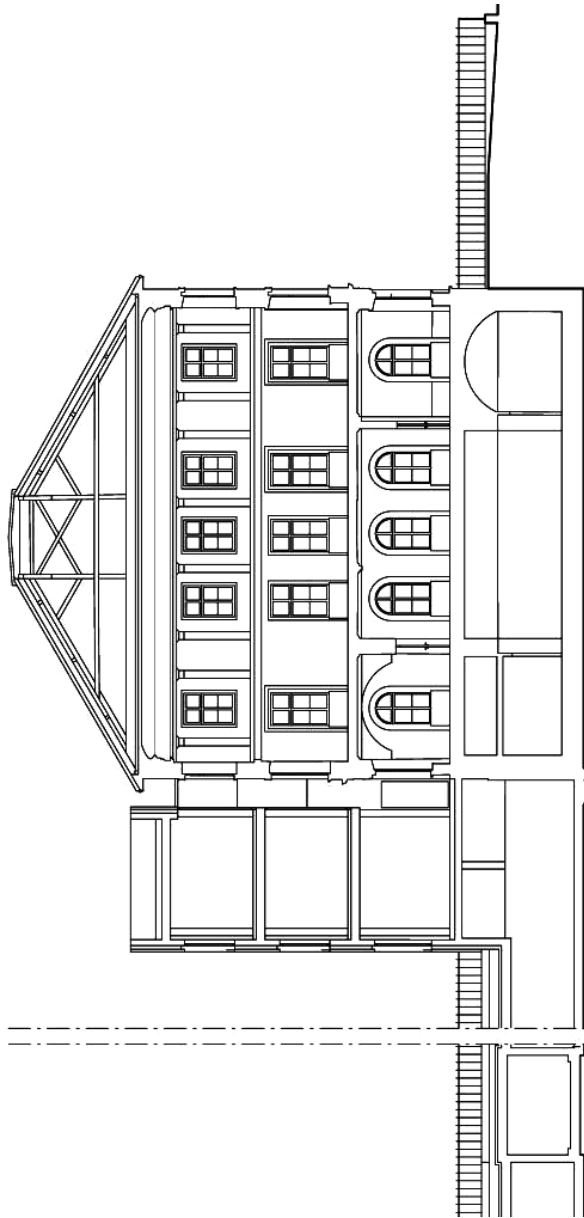
### 3. Grundriss – mögliche Struktur für das Untergeschoss mit Tiefgarage gemäss Testplanung



#### 4. Grundriss – mögliche Struktur für das Hochparterre gemäss Testplanung



**5. Querschnitt – mögliche Struktur mit Anbau und zweigeschossigem  
ehemaligem Grossratssaal gemäss Testplanung**



## 6. Modellfoto – mögliche Situation gemäss Testplanung

