



Botschaften der Regierung an den Grossen Rat

Heft Nr. 3/2009–2010

	Inhalt	Seite
3.	Investitionsbeitrag an das Fernwärme-Versorgungsnetz KVA Trimmis–Chur Nord.....	129
4.	Erwerb des Grossratsgebäudes in Chur.....	145

Inhaltsverzeichnis

3.	Investitionsbeitrag an das Fernwärme-Versorgungsnetz KVA Trimmis–Chur Nord	
I.	Ausgangslage	129
	1. Allgemeines	129
	2. Vorgeschichte	130
	3. Nutzung von Fernwärme	130
II.	Projekt	131
	1. Potenzial der KVA Trimmis	131
	2. Fernwärmenetz KVA Trimmis–Chur Nord	131
	3. Abnehmer der Wärmeenergie	132
	4. Situation Leitungsverlauf	134
	5. Trägerschaft	135
	6. Projektstand	135
	7. Beurteilung des Projekts	136
III.	Kosten und Finanzierung	137
	1. Investitionskosten	137
	2. Finanzierung	138
	3. Berechnung des Energiegestehungspreises	139
	4. Schlussfolgerungen	140
IV.	Kantonsbeitrag	140
	1. Antrag der Trägerschaft	140
	2. Höhe des Kantonsbeitrags	141
	3. Rechtliche Grundlage	141
	4. Zuständigkeit	142
	5. Kreditbereitstellung	142
V.	Schlussbemerkungen und Anträge	142

4.	Erwerb des Grossratsgebäudes in Chur	
I.	Einleitung	145
	1. Zur Geschichte des Grossratsgebäudes	145
	2. Heutige Situation	147
II.	Objekt	149
	1. Kaufobjekt	149
	2. Objektbeschrieb	149
	3. Raumprogramm	149
III.	Betrieb	150
	1. Benutzergruppen	150
	2. Betriebliche Anpassungen/Unterhalt	150
IV.	Kostenberechnung	151
	1. Miete	151
	2. Kaufpreis	152
V.	Gründe des Erwerbs	153
VI.	Finanzkompetenzen und Kreditbereitstellung	153
VII.	Schlussbemerkungen und Anträge	154
VIII.	Pläne	155
	1. Situationsplan	155
	2. Grundrisspläne	156
	3. Längs- und Querschnittspläne	158
	4. Fassadenpläne	159

Botschaften der Regierung an den Grossen Rat

3.

Investitionsbeitrag an das Fernwärme-Versorgungsnetz KVA Trimmis–Chur Nord

Chur, den 26. Mai 2009

Sehr geehrter Herr Landespräsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen die Botschaft für einen Investitionsbeitrag des Kantons Graubünden an das Projekt zur Versorgung verschiedener Abnehmer in Chur Nord mit Fernwärme aus der Kehrrechtverbrennungsanlage Trimmis (KVA Trimmis).

I. Ausgangslage

1. Allgemeines

Eine Interessengemeinschaft (Trägerschaft) bestehend aus dem Gemeindeverband für Abfallentsorgung in Graubünden (GEVAG), Trimmis, der IBC Energie Wasser Chur (IBC), Chur, und dem Kantonsspital Graubünden (KSGR), Chur, plant die Erstellung einer Fernwärmeleitung von der Kehrrechtverbrennungsanlage in Trimmis (KVA) nach Chur, um Gebäude des Kantonsspitals und der Kantonsschule sowie weitere grössere Liegenschaften im Gebiet Chur Nord mit Wärmeenergie zu versorgen.

Mit Eingabe vom 20. April 2009 ersuchte die als einfache Gesellschaft konzipierte Trägerschaft den Kanton, das Projekt mit einer «Anschubfinanzierung» (Investitionsbeitrag) in Höhe von 4 Millionen Franken zu unterstützen.

2. Vorgeschichte

In der Aprilsession 2006 reichte Grossrat Ernst Casty, Chur, im Grossen Rat einen Auftrag an die Regierung ein und verlangte, dass der Kanton einen Baukostenbeitrag für die Erstellung einer Fernwärmeleitung von der Kehrichtverbrennungsanlage (KVA) Trimmis nach Chur Nord leisten solle. Konkret sollte der Kanton die Mehrkosten von Fernwärme gegenüber den üblichen Energieträgern wie Gas oder Heizöl vergüten. Die Regierung lehnte damals den Auftrag aufgrund von fehlenden Beurteilungsgrundlagen und weiteren offene Fragen ab. In ihrer Antwort hielt die Regierung jedoch fest, dass die Nutzung von Abwärme eine sinnvolle Möglichkeit zur Umsetzung der energiepolitischen Ziele sei, einheimisches Energiepotenzial berücksichtige und einen Beitrag an die Reduktion von Schadstoffen leiste.

Im Juni 2008 stellte die Trägerschaft dem Bau-, Verkehrs- und Forstdepartement Graubünden ein Vorprojekt zum heutigen Projekt vor. Das Vorprojekt beinhaltete den Bau eines Fernwärme-Versorgungsnetzes in zwei Schritten. Im ersten Schritt (Phase 1 und 2)¹ sollten das Kantonsspital sowie weitere Bezüger im Raum Chur Nord mit Fernwärme beliefert werden. In einem nächsten Schritt (Phase 3) sollten kantonseigene Liegenschaften, insbesondere die Kantonsschule in Chur, an das Fernwärme-Versorgungsnetz angeschlossen werden.

3. Nutzung von Fernwärme

Mit Fernwärme² werden heute rund drei Prozent des Wärmebedarfs in der Schweiz abgedeckt; in Graubünden sind es weniger als 1,5 Prozent. In unserem Kanton stehen 15 grössere Fernwärmeanlagen in Betrieb, acht davon werden mit Holzschnitzeln oder Biomasse betrieben, während bei sechs Anlagen Heizöl oder Erdgas als Energieträger dienen. Die Kehrichtverbrennungsanlage (KVA) Trimmis schliesslich gewinnt Wärme durch das Verbrennen von Abfall und beliefert damit unter anderem die Papierfabrik Landquart.

Die Nutzung von Abwärme³ – wie dies bei der KVA Trimmis der Fall ist – und deren Einspeisung in Fernwärmenetze ist besonders sinnvoll, da Wärme

¹ Die in allen Projektunterlagen erwähnten Bezeichnungen «Phase 1 und 2» und «Phase 3» gehen auf frühere Planungen zurück.

² Unter Fernwärme versteht man die Wärmeenergie, die von einer zentralen Heizanlage produziert und über Leitungen an andere, örtlich getrennte Liegenschaften zum Heizen und zur Warmwasserbereitung geliefert wird.

³ Als Abwärme bezeichnet man diejenige Wärme, die von einem technischen Gerät oder einer technischen Anlage erzeugt, jedoch nicht genutzt wird.

genutzt wird, die ohnehin anfällt. Die entsprechende Nutzung von Abwärme leistet einen wichtigen Beitrag zur Versorgungssicherheit und Nachhaltigkeit sowie zur Reduktion des CO₂-Ausstosses und zum Ersatz von fossilen Energieträgern.

Durch die geplante erweiterte Nutzung der Abwärme der KVA Trimmis könnten jährlich rund 40 Millionen kWh Wärme zusätzlich genutzt werden. Umgerechnet würde dies 3,8 Millionen Litern Heizöl-Äquivalenten entsprechen. Dadurch würde der Ausstoss an CO₂ um rund 8800 Tonnen pro Jahr reduziert.

II. Projekt

1. Potenzial der KVA Trimmis

Die kantonale Abfallplanung rechnet, dass im Kanton Graubünden mittelfristig 86000 Tonnen Abfall jährlich anfallen, die gemäss den geltenden gesetzlichen Rahmenbedingungen in der KVA Trimmis verbrannt werden müssen. Dadurch lassen sich gesamthaft 275 Millionen kWh thermische Energie gewinnen.

Diese Energiemengen werden wie folgt genutzt:

Energiemengen	Millionen kWh pro Jahr
Stromproduktion	50
Lieferung Papierfabrik Landquart	60
Eigenverbrauch KVA Trimmis	125
Vorgesehene Lieferkapazität Fernwärme Chur	40
Total	275

2. Fernwärmenetz KVA Trimmis–Chur Nord

Das Kernstück des Fernwärme-Versorgungsnetzes KVA Trimmis–Chur Nord besteht gemäss Projekt aus zwei unter der Erde entlang der Autobahn A13 verlegten Rohren im Durchmesser von je 30cm. Sie führen das durch die Verbrennung von Abfall auf 120° Celsius erhitzte Wasser nach Chur Nord (Vorlauf), respektive das nach der Gebäudebeheizung abgekühlte Wasser (Rücklauf) zur KVA Trimmis zurück. Übergabestationen in den einzelnen Liegenschaften im Raum Kantengut/Kantonsspital übernehmen die Fernwärme zur weiteren Verteilung (Phase 1 und 2).

Zusätzlich wird das Fernwärmenetz erweitert, um die kantonseigenen Gebäude der Kantonsschule inklusive Konvikt der Kantonsschule, die Justizvollzugsanstalt Sennhof und weitere Verwaltungsgebäude sowie die Alterssiedlung Bodmer und das Fernwärmenetz Arcas zu versorgen. Dazu werden zwei Rohre im Durchmesser von je 20 cm von den Spitälern über die Kantonsschule bis zum Arcas-Platz verlegt, von wo aus ein Teil der Churer Altstadt beheizt wird (Phase 3).

3. Abnehmer der Wärmeenergie

Für die Übernahme der Wärmeenergie haben im Sommer/Herbst 2008 verschiedene Liegenschaftsbesitzer durch schriftliche Absichtserklärungen ihr Interesse an einem Anschluss an das Fernwärmenetz bekundet.

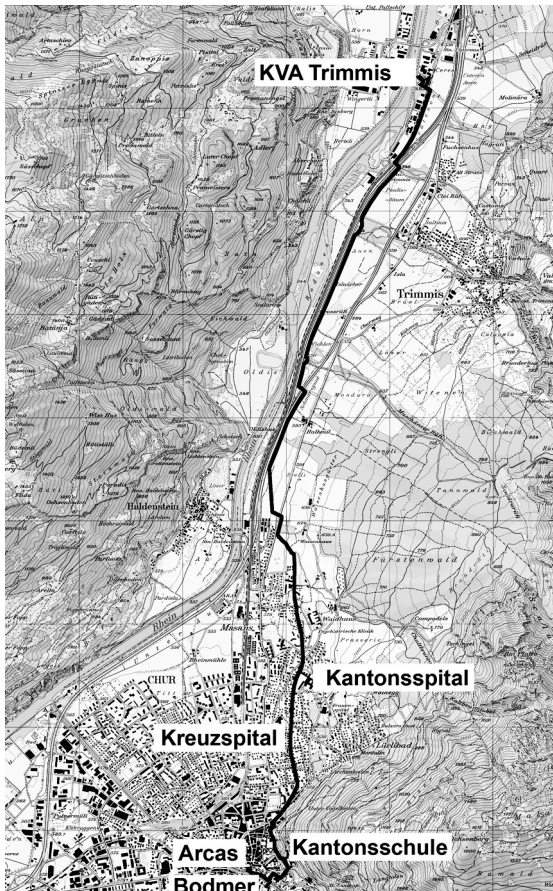
Die folgende Tabelle zeigt die benötigten Energiemengen der Abnehmer, die heute eingesetzten Energieträger und die mögliche jährliche Reduktion des CO₂-Ausstosses:

Phase 1 und 2	Jährlicher Wärme- verbrauch in kWh	Substitution von Heizöl/Erdgas	Reduktion des CO₂-Ausstosses in t/a*
Evangelisches Alters- und Pflegeheim	1 400 000	Heizöl/Erdgas	300
Bürgerheim Chur; Alters- und Pflegeheim	720 000	Heizöl/Erdgas	152
Psychiatrische Klinik Waldhaus	1 900 000	Erdgas	380
Altersheim Kantengut	1 120 000	Heizöl/Erdgas	232
Pädagogische Fachhochschule	845 000	Holz/Erdgas	10
Kantonsspital (Hauptgebäude, Fontana, Kreuzspital)	13 830 000	Heizöl	3 464
Loëstrasse 117 (im Besitz Bildungs- zentrum Gesundheit und Soziales)	200 000	Erdgas	40
Total Phase 1 und 2	20 015 000		4 578
Phase 3			
Verwaltungsgebäude Steinbruch- strasse 14–16 / Loëstrasse 2	160 000	Erdgas/Heizöl	30
Hofgraben 5 (Gebäudeversiche- rung Graubünden)	100 000	Erdgas/Heizöl	20
Planaterrastrasse 11 (Chemiegebäude)	300 000	Erdgas	80
Karlihof, Kantonsbibliothek / Staatsarchiv / Regierungsgebäude (gemeinsame Heizungsanlage)	500 000	Erdgas	100
Justizvollzugsanstalt Sennhof	600 000	Erdgas	120
Rätisches Museum	140 000	Erdgas	28
Bischöflicher Hof	2 100 000	Erdgas	420
Kantonsschule (Halde, Cleric, Sportanlage Sand, Konvikt, Erweiterungsneubauten)	4 000 000	Heizöl	1 272
Alterssiedlung Bodmer	1 500 000	Heizöl	398
Fernwärme Arcas	9 000 000	Erdgas	1 800
Total Phase 3	18 400 000		4 268
Total Phasen 1, 2 und 3	38 415 000		8 846

* Tonnen pro Jahr

Neben den oben aufgeführten öffentlichen Anstalten und dem Kantonsspital Graubünden wäre der Kanton mit mehreren eigenen Liegenschaften ein weiterer grosser Energiebezüger. Im Zusammenhang mit anstehenden Erneuerungen von Heizungsanlagen (Kantonsspital, Kantonsschule usw.) bietet sich der Umstieg von fossilen Energieträgern hin zur Fernwärme aus erneuerbarer Energie ideal an. Der Kanton ist deshalb sehr daran interessiert, weitere Liegenschaften (je nach technischer Machbarkeit auch das Grossratsgebäude, das Verwaltungsgebäude Grabenstrasse 8 – im Besitz der kantonalen Pensionskasse – sowie das Kunstmuseum) Schritt für Schritt an das Fernwärmenetz anzuschliessen.

4. Situation Leitungsverlauf



5. Trägerschaft

Die heutige Trägerschaft als Interessengemeinschaft soll später in eine Aktiengesellschaft umgewandelt werden (IBC 60 %, GEVAG 20 %, KSGR 20 %). Operativ soll die IBC beauftragt werden, den Betrieb und Unterhalt der Anlagen zu übernehmen. Die Stadt Chur hat in Aussicht gestellt, der IBC die entsprechenden Konzessionen zu erteilen, sobald die Projektarbeiten abgeschlossen und die Finanzierung gesichert sind.

6. Projektstand

Die Projektarbeiten sind weit fortgeschritten und werden voraussichtlich bis Ende Juni 2009 abgeschlossen sein.

Das Baugesuch für die Fernwärmeleitung KVA Trimmis bis zum Kantonsspital in Chur (Phase 1 und 2) wurde bereits im Januar 2009 öffentlich aufgelegt. Die Ausschreibungen für den Ausbau der Wärmezentrale bei der KVA Trimmis erfolgten ebenfalls im Januar 2009.

Das Eidgenössische Rohrleitungsinspektorat hat das Vorhaben mit Verfügung vom 6. April 2009 gestützt auf die massgebliche Gesetzgebung bewilligt. Diese Bewilligung ist auf ein Jahr befristet.

Werden die entsprechenden Investitionsbeiträge gesprochen und die weiteren noch ausstehenden Bewilligungen erteilt, kann mit den Bauarbeiten im Spätherbst 2009 begonnen werden.

Zeitplan	2009				2010			
	1.Q	2.Q	3.Q	4.Q	1.Q	2.Q	3.Q	4.Q
Baugesuch Phase 1 und 2								
Gesuche um Investitionsbeiträge								
Baubewilligung Phase 1 und 2								
Baugesuch Phase 3								
Baubeginn Leitungen, Wärmezentrale KVA								
Installationen/ technische Einrichtungen								
Inbetriebnahme/Wärmeabgabe								

7. Beurteilung des Projekts

Die Regierung beurteilt das Projekt sowohl aus technischer als auch aus energie- und umweltpolitischer Sicht als nachhaltig und unterstützungswürdig. Eine Beteiligung des Kantons an diesem Vorhaben steht aus folgenden Gründen im Einklang mit der kantonalen Energiepolitik:

- Die Nutzung von Wärme aus Abfall ist sicher und effizient und trägt zur Minderung von örtlichen Schadstoffbelastungen bei. Der CO₂-Ausstoss reduziert sich um rund 8800 Tonnen pro Jahr. Das Projekt ist auf Nachhaltigkeit ausgelegt.
- Die Versorgungssicherheit wird erhöht, da der Energieträger Abfall regional vorhanden ist. Die Abhängigkeit von fossilen Energieträgern und von den damit zusammenhängenden grossen Preisschwankungen wird verkleinert. Jährlich können rund 3,8 Millionen Liter Heizöl-Äquivalente ersetzt werden.
- Das Projekt folgt der kantonalen, nationalen und internationalen Politik, mit erneuerbaren Energien eine Reduktion des Schadstoff- und CO₂-Ausstosses sowie die Substitution von fossilen Energieträgern zu erreichen. Absichten und Ziele aus dem Regierungsprogramm 2009–2012 werden sowohl im Energie- als auch im Umweltbereich umgesetzt (Leit-satz F, Entwicklungsschwerpunkt 20; vgl. Botschaft der Regierung an den Grossen Rat, Heft Nr. 13/2007–2008, S. 743).
- Die Energie aus Fernwärme ist an jedes Heizsystem anschliessbar.
- Die übergeordnete Planung zur Versorgung des Churer Rheintales mit Fernwärme sieht, neben der hier behandelten Fernwärmeleitung ab der KVA Trimmis, auch eine weitere Versorgung durch das Biomassekraftwerk TEGRA in Domat/Ems vor, um vor allem grosse Wärmebezüger in Chur West beliefern zu können. Eine entsprechende Machbarkeitsstudie ist in Bearbeitung.¹ Werden zukünftig beide Fernwärme-Versorgungsnetze (als Fernwärmeverbund Churer Rheintal) miteinander verbunden, kann die Versorgungssicherheit zusätzlich erhöht werden. Die zukünftige technische und betriebliche Kompatibilität der Versorgungsnetze wird dabei vorausgesetzt.
- Der Kanton hat mit Bezug auf seine Liegenschaften den Preis für die Fernwärme mit der Trägerschaft für die nächsten 15 Jahre ausgehandelt. Dieser Preis orientiert sich an den ausgewiesenen Gestehungskosten und beträgt für die Wärmeenergie zwischen 10,2 und 12,3 Rappen pro kWh² (inklusive Grundpreis). Der Wärmepreis wird in einer

¹ Die gleiche Trägerschaft ist auch bei diesem Vorhaben Chur West involviert. Beim Gesamtkonzept sind auch die Gemeinde Domat/Ems und die TEGRA beteiligt.

² Der Preis für die Wärmeenergie variiert leicht, bis im Fernwärmenetz eine Absatzmenge von 36 Millionen kWh pro Jahr erreicht wird (siehe Kap. III. Ziff. 3).

Mischrechnung einmal pro Jahr der Teuerung¹ und der Zinsentwicklung² angepasst.

- Insbesondere mit der Phase 3 werden grosse Wärmeenergiebezüger des Kantons mit Fernwärme beliefert. Im Rahmen der Sanierung der Gebäude der Kantonsschule können infolge Verzichts auf eine konventionelle Heizanlage (Holzschnitzel, Wärmepumpe) rund 3 Millionen Franken eingespart werden. Die jährlichen Betriebskosten werden in etwa gleich hoch ausfallen.

Unter den gegebenen Umständen wäre es schwer nachvollziehbar, wenn das Vorhaben scheitern würde, weil der Kanton von einer Unterstützung absieht.

III. Kosten und Finanzierung

1. Investitionskosten

Insgesamt beinhaltet das Projekt gemäss Projektunterlagen ein Investitionsvolumen von 26,8 Millionen Franken. Für den Bau der Leitungen und der technischen Einrichtungen bis zu den Hausanschlüssen sehen die Detailkosten wie folgt aus:³

Phase 1 und 2	CHF
Anschlussinstallationen GEVAG	1 450 000
Fernleitung und Grabarbeiten GEVAG – KSGR (inkl. Unterquerung RhB, SBB, A13, Kantonsstrasse und Rufen)	13 500 000
Fernwärmeanschluss inkl. Übergabestation und Not-Heizkessel im Kantonsspital	1 160 000
Fernleitung und Grabarbeiten Kantonsspital bis Kreuzspital	800 000
Hausanschlüsse, Wärmeübergabestationen und Grabarbeiten zu allen weiteren Gebäuden der Phase 1 und 2 (siehe Kap. II. Ziff. 3., Abnehmer der Wärmeenergie).	1 550 000
Total Phase 1 und 2	18 460 000
7,6 % MwSt. (gerundet)	1 403 000
Total inkl. MwSt.	19 863 000

¹ Massgeblich ist der Landesindex der Konsumentenpreise.

² Massgeblich ist der durchschnittliche Hypothekarzinsatz der Graubündner Kantonalbank.

³ Die Berechnungen beruhen auf dem Kostenstand vom 1. April 2009. Die Genauigkeit der Kostenermittlung liegt bei +/-20 Prozent.

Phase 3	CHF
Fernleitung und Grabenarbeiten Kreuzspital, Kantonsschule, Alterssiedlung Bodmer, Arcas	1 720 000
Grabarbeiten, Hausanschlüsse und Wärmeübergabestationen für alle Gebäude Phase 3 (siehe Kap. II. Ziff. 3., Abnehmer der Wärmeenergie)	4 735 000
Total Phase 3	6 455 000
7,6 % MwSt. (gerundet)	491 000
Total inkl. MwSt.	6 946 000
Total Investitionen Phasen 1, 2 und 3	26 809 000

2. Finanzierung

Ein grosser Teil der Realisierungskosten wird von der Trägerschaft übernommen. Neben dem Kanton Graubünden wurden weitere öffentliche Stellen um einen Betrag ersucht. Die Stiftung Klimarappen¹ hat einen Investitionsbeitrag von rund 1,2 Millionen Franken zugesichert² und die Stadt Chur einen gleich hohen Betrag in Aussicht gestellt³.

Aus dem Förderprogramm für Fernwärmeprojekte mit Abwärme und erneuerbaren Energien des Bundes⁴ darf mit einer weiteren Investitionshilfe von 5 Millionen Franken gerechnet werden. Ein entsprechendes Gesuch wurde dem Bundesamt für Energie bereits eingereicht⁵.

Gemäss Projektunterlagen der Trägerschaft sollen die Investitionskosten wie folgt gedeckt werden:

¹ Die Stiftung Klimarappen investiert im In- und Ausland in Projekte, die den Ausstoss von Treibhausgasen vermindern.

² Ein entsprechender Vertrag wurde zwischen der Stiftung Klimarappen und der Trägerschaft unterzeichnet.

³ Der Stadtrat von Chur hat den Investitionsbeitrag ins Budget aufgenommen und bereitet zurzeit die Botschaft zuhanden des Gemeinderates vor.

⁴ Das Förderprogramm des Bundes, für welches 30 Millionen Franken bereitgestellt wurden, ist Teil des zweiten Stabilisierungsprogramms zur Stützung der schweizerischen Wirtschaft.

⁵ Der Gesuchseingang wurde bestätigt. Der Entscheid wird nach der Nachreichung des Baugeuches gefällt.

Phasen 1, 2 und 3	CHF
Trägerschaft	15 409 000
Beitrag Stadt Chur	1 200 000
Beitrag Kanton Graubünden	4 000 000
Förderbeitrag Bund (Stabilisierungsprogramm 2009)	5 000 000
Beitrag Klimarappen	1 200 000
Total Investitionen	26 809 000

3. Berechnung des Energiegestehungspreises¹

Gemäss Projektunterlagen ist mit einem jährlichen Betriebsaufwand für die Phase 1 und 2 von rund 2,2 Millionen Franken und für die Phasen 1, 2 und 3 von rund 3,9 Millionen Franken auszugehen. Darin enthalten sind die Wärmekosten ab GEVAG, Zinsen und Amortisation, Unterhalt, Versicherung, Verwaltung sowie Steuern und Abgaben. Diese Kosten sind plausibel ausgewiesen.

Daraus ergibt sich bei einer Absatzmenge von über 95 Prozent folgender Energiegestehungspreis:

	Phase 1 und 2	Phasen 1, 2 und 3
Wärmeverkaufsmenge im Mio. kWh	20,015	38,415
Energiegestehungspreis in Rappen pro kWh	11,4	10,3

Nimmt die absetzbare Energiemenge ab, weil etwa einzelne voraussichtliche Bezüger nicht angeschlossen werden können, erhöhen sich die Energiegestehungspreise entsprechend. Bei einer Absatzmenge von beispielweise 40 Prozent erhöht sich der Energiegestehungspreis bis auf rund 16 Rappen pro kWh.

Die Höhe des ermittelten Energiegestehungspreises liegt im Rahmen anderer Fernwärme-Versorgungsnetze. Ein direkter Vergleich mit den gegenwärtig auf dem Markt bezahlten Preisen ist jedoch schwierig, da vielfach die Heizöl- und Erdgaspreise den aktuellen Tagespreis berücksichtigen und sich dadurch als stark schwankend präsentieren. Ein Grosskunde beispielsweise der industriellen Werke Basel (IWB) bezahlt zurzeit rund 9,5 Rappen pro

¹ Der Energiegestehungspreis ist der Preis, den ein Energieunternehmen vom Abnehmer pro kWh verlangen muss, um sämtliche Kosten zu decken.

kWh¹. Im Oktober 2008 lag der entsprechende Preis noch bei rund 11,5 Rappen pro kWh.

Für den hier interessierenden Fall soll nun die Versorgungssicherheit mit Preisen garantiert werden, die bewusst nicht einseitig an die instabilen Heizöl- und Erdgaspreise gekoppelt, sondern durch eine klare vertragliche Regelung anhand einer Mischrechnung im Voraus fixiert werden. Dadurch bleiben diese Preise für den Kanton langfristig kalkulierbar.

4. Schlussfolgerungen

Aufgrund der Investitions- und Betriebsrechnung lassen sich für das Fernwärme-Versorgungsnetz KVA Trimmis–Chur Nord folgende Schlüsse ziehen:

- Um marktfähige Wärmeenergiepreise im Bereich von zurzeit 10 bis 12 Rappen pro kWh für Fernwärme anbieten zu können, sind Mittel der öffentlichen Hand erforderlich. Würde die öffentliche Hand keine Investitionsbeiträge leisten, müsste der Wärmepreis deutlich höher angesetzt werden, um die jährlichen Betriebskosten inklusive Zinsen und Amortisation decken zu können. Die Realisierung des Projekts müsste in Frage gestellt werden.
- Um das Fernwärme-Versorgungsnetz mit marktfähigen Wärmepreisen kostendeckend betreiben zu können, muss schon zu Beginn eine hohe Auslastung erreicht werden. Dies wird dann möglich sein, wenn vor allem die grossen Abnehmer der Fernwärme von Anfang an angeschlossen werden können.
- Die gleichzeitige Inbetriebnahme der Phasen 1, 2 und 3 führt zu tieferen Kosten, weil dadurch wesentlich mehr Wärmeenergie zu proportional tieferen Fixkosten verkauft werden kann. Ebenso garantieren grosse Wärmebezügler der Phase 3 eine hohe Auslastung.

IV. Kantonsbeitrag

1. Antrag der Trägerschaft

Die Trägerschaft hat – wie bereits einleitend bemerkt – am 20. April 2009 ein Gesuch um einen Beitrag von 4 Millionen Franken an den Kanton Graubünden gerichtet, als Investitionshilfe an das geplante Fernwärme-Versorgungsnetz.

¹ Berücksichtigt sind der Wärmepreis pro kWh und der Grundpreis.

2. Höhe des Kantonsbeitrags

Die Regierung schlägt dem Grossen Rat vor, das Fernwärme-Versorgungsnetz KVA Trimmis–Chur Nord mit einem leicht reduzierten Investitionsbeitrag von 3,7 Millionen Franken zu unterstützen. Davon sollen 1,2 Millionen Franken (gleicher Betrag wie die Stadt Chur und die Stiftung Klimarappen) aus dem ordentlichen Investitionsbudget und 2,5 Millionen Franken (dieser Betrag entspricht der Hälfte des vom Bund in Aussicht gestellten Beitrags) als Massnahme zur Stabilisierung der Konjunktur finanziert werden.

Ohne diesen Investitionsbeitrag des Kantons müsste das Projekt überarbeitet und redimensioniert sowie in zusätzlichen Etappen realisiert werden. Mit dem zur Diskussion stehenden Beitrag lässt sich insbesondere sicherstellen, dass auch die für den Kanton und für alle übrigen Grossendverbraucher vorteilhafte Inbetriebnahme der Phase 3 ohne Verzug erfolgen kann.

In Anbetracht der dargelegten Vorteile betreffend die Umwelt, die Versorgungssicherheit und die Finanzen erachtet die Regierung den erwähnten Investitionsbeitrag des Kantons als gerechtfertigt.

3. Rechtliche Grundlage

Die Rechtsgrundlage für das finanzielle Engagement des Kantons bildet Art. 7 des Energiegesetzes des Kantons Graubünden (BEG; BR 820.200). Diese Bestimmung statuiert, dass der Kanton im Interesse der Energieversorgung und im Rahmen der Finanzkompetenz gemäss Kantonsverfassung Anlagen für die Erzeugung, Umwandlung, Speicherung, den Transport und die Verteilung von Energie erwerben, erstellen und betreiben kann. Er kann sich ausdrücklich aber auch an solchen Anlagen beteiligen. Hiefür strebt der Kanton eine zweckmässige Zusammenarbeit mit Privaten, Gemeinden und regionalen Organisationen an. Obwohl der Gesetzeswortlaut offen lässt, ob die kantonale Beteiligung organisatorischer beziehungsweise gesellschaftsrechtlicher oder rein finanzieller Natur sein soll, kann aus den Gesetzesmaterialien geschlossen werden, dass der Gesetzgeber dem Kanton in Bezug auf Energieanlagen einen verhältnismässig grossen Handlungsspielraum gewähren wollte, um eine aktive und sinnvolle Energiepolitik betreiben zu können. Ausdrücklich erwähnt wurden in diesem Zusammenhang Anlagen, welche für die Energieversorgung und -verteilung kantonale oder regional von Bedeutung sind (vgl. Botschaften der Regierung an den Grossen Rat, Heft Nr. 4/1986–1987, S. 242; und Heft Nr. 4/1988–1989, S. 218ff.).

4. Zuständigkeit

Die finanzielle Beteiligung des Kantons in Form einer Einmalabfindung von 3,7 Millionen Franken ist gemäss Art. 25 Abs. 2 des Gesetzes über den Finanzhaushalt und die Finanzaufsicht (FFG; BR 710.100) als finanzrechtlich neue Ausgabe zu qualifizieren. Dies ist nämlich dann anzunehmen, wenn wie im vorliegenden Fall der entscheidenden Behörde in Bezug auf den Umfang der Ausgabe, auf die beabsichtigte Wirkung, auf den Zeitpunkt ihrer Vornahme oder auf andere wesentliche Modalitäten eine verhältnismässig grosse Handlungsfreiheit zusteht. Für die Kompetenz zur Bewilligung neuer Ausgaben gelten dabei gemäss Art. 26 Abs. 1 FFG die Bestimmungen über das Finanzreferendum gemäss Kantonsverfassung (KV; BR 110.100). Demnach liegt die hier zu diskutierende neue Ausgabe in der Kompetenz des Grossen Rates; sie ist dem fakultativen Finanzreferendum zu unterstellen (Art. 17 Abs. 1 Ziff. 3 KV).

5. Kreditbereitstellung

Die Projektierungsarbeiten sind – wie bereits erwähnt – weit fortgeschritten und werden voraussichtlich bis Ende Juni 2009 abgeschlossen sein. Mit dem Beginn der Bauarbeiten ist demzufolge nach Erteilung der noch erforderlichen Bewilligungen im Spätherbst 2009 zu rechnen. Die Inbetriebnahme der Anlage ist schliesslich auf Ende 2010 terminiert. Der Kantonsbeitrag, der für die zu gründende Aktiengesellschaft als Starthilfe gedacht ist, soll nun nicht auf einen bereits heute fixierten Termin zur Verfügung gestellt werden. Es erscheint vielmehr sinnvoll, die Auszahlung dieses Beitrages in Raten vorzunehmen, und zwar in Abhängigkeit des Baufortschritts der Versorgungsanlage. Die Details dieses Auszahlungsmodus soll die Regierung mit der betreffenden Gesellschaft vertraglich regeln.

V. Schlussbemerkungen und Anträge

Der zunehmende Neu- und Ausbau von Fernwärme-Versorgungsnetzen in der Schweiz zeigt das grosse Potenzial der Fernwärme. In einem Umfeld grosser Energiepreisschwankungen und genereller Energieverknappungstendenzen tragen auch solche Projekte, die Abwärme aus erneuerbaren Energien nutzen, wesentlich zur Versorgungssicherheit und zu berechenbaren Energiekosten bei.

Fernwärme aus erneuerbarer Energie folgt der kantonalen, nationalen und der internationalen Politik, den Verbrauch von fossilen Energieträgern sowie den Schadstoff- und CO₂-Ausstoss zu reduzieren.

Fernwärmeprojekte mit Abwärme aus erneuerbaren Energien sind heute, wenn längere Leitungen zu den Wärmeverbrauchern notwendig sind, in der Regel noch nicht wirtschaftlich. Es gilt hier aber, lokal produzierte Energie, welche kostengünstig und CO₂-neutral anfällt, möglichst optimal zu nutzen und zu fördern.

Für den Kanton als Grossendverbraucher bietet sich mit der Realisierung des Projekts eine echte Chance für den Umstieg von fossilen Energieträgern hin zur Fernwärme aus erneuerbarer Energie.

Der zur Diskussion stehende Investitionsbeitrag, zu diesem Zeitpunkt gesprochen und eingesetzt, wirkt schliesslich auch im Sinne einer direkt umsetzbaren Stabilisierungsmassnahme den gegenwärtig negativen Konjunkturtendenzen im Kanton entgegen.

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

1. An die Investitionskosten des Fernwärme-Versorgungsnetzes KVA Trimmis–Chur Nord gewährt der Kanton einen einmaligen Investitionsbeitrag in der Höhe von 3,7 Millionen Franken.
2. Der Kantonsbeitrag wird nach dem Baufortschritt ausbezahlt. Die konkrete Abwicklung und die entsprechenden Bedingungen und Auflagen werden in einem Vertrag geregelt, den die Regierung mit der Träger-schaft im Namen des Kantons abschliessen wird.
3. Der Beschluss gemäss Ziffer 1 unterliegt dem fakultativen Finanzreferendum.

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

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

Erwerb des Grossratsgebäudes in Chur

Chur, den 26. Mai 2009

Sehr geehrter Herr Landespräsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen Botschaft und Antrag betreffend Erwerb des Grossratsgebäudes, Masanserstrasse 3, in Chur.

I. Einleitung

1. Zur Geschichte des Grossratsgebäudes

Im Jahre 1859 brannte das ehemalige Zeughaus im sogenannten Steinbruch an der Ecke der Loë- und Lürlibadstrasse in Chur nieder. In der Folge kaufte der damalige Kleine Rat des Kantons Graubünden von der Bischöflichen Verwaltung den bischöflichen Baumgarten, nördlich von Chur «unmittelbar vor der Stadt gelegen, ledig und los, mit allen Rechten und Pflichten, wie es solchen selbst besessen hat.» In den Jahren 1861 bis 1863 liess der Kanton vom Architekten Johannes Ludwig, Chur, auf besagtem Areal an der Kreuzung Grabenstrasse/Masanserstrasse ein neues, grosszügiges Zeughaus erbauen. In diesem charakteristischen, das Stadtbild mitprägenden Bauwerk waren bis in die 1950er Jahre das Korpsmaterialdepot, die Rekrutenausrüstbetriebe sowie die in diesem Zusammenhang stehenden Verwaltungsbüros untergebracht.

Nachdem die Regiebetriebe in den Räumlichkeiten der eidgenössischen Zeughäuser zweckmässigere und neuzeitlichere Unterkunftsmöglichkeiten gefunden hatten, musste das prägnante Gebäude an der Masanserstrasse einer neuen Nutzung zugeführt werden. Die wesentlichen Grundzüge dieses architektonisch wertvollen Zeitzeugen der Neurenaissance sollten dabei unbedingt erhalten bleiben. Angesichts der vorgegebenen Grundrisse und Bautiefen konnten dabei nur möglichst grosse Räumlichkeiten, wie etwa ein Tagungs- oder Kongresssaal, zur rationellen Ausnützung des Rauminhaltes führen.

Da zu jener Zeit der eher eng bemessene Grossratssaal im Staatsgebäude am Graben (erbaut ebenfalls von Johannes Ludwig in den Jahren 1877 und 1878) den damaligen Anforderungen an einen ordentlichen Parlamentsbetrieb schon seit längerem nicht mehr genügte und deshalb von verschiedener Seite der Ruf nach würdigeren Räumlichkeiten für die Tagungen des Grossen Rates laut geworden war, wurde das Zeughaus in den Jahren 1957 bis 1959 nach den Plänen des Architekten Martin Risch, Zürich, innen vollständig neu konzipiert und zum neuen Parlamentsgebäude umgebaut. Der Grossratssaal mit Nebenräumen konnte dabei in der östlichen Hälfte des Zeughauses untergebracht werden, während im westlichen Gebäudeteil dank des Mitwirkens der Stadt Chur ein Theater- und Konzertsaal geschaffen wurde. Das äussere Erscheinungsbild des Gebäudes blieb mit Ausnahme der zugemauerten Fenster im Bereiche des Stadttheaters weitestgehend unangetastet. Die Finanzierung dieses Gemeinschaftswerks trugen die kantonale Pensionskasse für den Kanton sowie die Stadt Chur entsprechend den auf ihren jeweiligen Eigentumsanteil fallenden Arbeiten. Zeitgleich mit den Umbauarbeiten im alten Zeughaus fand eine weitere Überbauung des Grundstückes mit öffentlichen Anlagen statt. An der nordwestlichen Ecke wurde ein Anbau, im Süden der dreigeschossige Verbindungstrakt mit dem siebengeschossigen Verwaltungshochhaus angefügt. Der Kanton mietete nach Bauvollendung von der kantonalen Pensionskasse sowohl die Räumlichkeiten des Grossratsgebäudes wie auch des Verwaltungshochhauses.

Am 19. Mai 1959, am Dienstag nach Pfingsten, konnte sich der neugewählte Grosse Rat auf Einladung des Kleinen Rates zur ersten Session der Legislaturperiode im neuen Ratsaal am Untertor versammeln und seine parlamentarische Arbeit aufnehmen. Der damalige Regierungspräsident Dr. Andrea Bezzola hielt in seiner bemerkenswerten Eröffnungsansprache Folgendes zum neugeschaffenen Grossratsgebäude fest: «In unserer Zeit scharfer weltanschaulicher Auseinandersetzung und des politischen, wirtschaftlichen und militärischen Gegensatzes bedeutet die Umwandlung eines Zeughauses in einen Ratsaal und in einen Tempel der Musen und der schönen Künste kein alltägliches Ereignis. Vielmehr hat eine solche Erscheinung mehr als bloss alltäglichen Mut und Tatendrang zur Voraussetzung. Sie ist ein Bekenntnis der Zuversicht in den Bestand und in das Gedeihen unseres Berglandes. Dieses Bauwerk soll uns als lebendiges Zeichen eines schöpferischen staatlichen Empfindens und Gestaltungswillens vor Augen bleiben, als das Symbol eines mutig aufstrebenden Nationalbewusstseins, dem das Fähnlein der sieben Aufrechten vorangetragen wurde. Ruhend auf dem Fundament echter schweizerischer und bündnerischer Tradition, bildet der neue Grossratssaal mit dem Stadttheater und dem Verwaltungsgebäude Untertor ein architektonisches Tryptichon von seltener baulicher und geistiger Einheit. Dieser Bau dokumentiert nicht nur die Verbundenheit unseres

Berglandes mit der schweizerischen Eidgenossenschaft, spiegelt nicht nur einen Ausschnitt aus der besten Zeit schweizerischer und bündnerischer Geisteskultur – er bildet in seiner straffen baulichen Konzeption, in seiner Verbindung von Grossratssaal, Verwaltungsgebäude und Theater auch die Fortsetzung einer Tradition, weil sich im Dreibündenstaat das gesellschaftliche Leben, Konzert- und Theateranlässe mit dem staatlichen Leben vielfach unter demselben Dache und in demselben Rathaus abspielten.» (GRP 1959, 7 ff.).

Im Jahre 1985 verlangte ein durch den Grossen Rat einstimmig überwiesenes Postulat die Schaffung zusätzlicher zweckmässiger Arbeitsräumlichkeiten und Sitzungszimmer für die Mitglieder des Grossen Rats sowie eine zeitgemässe Anpassung der haustechnischen Anlagen (GRP 1985/86, 868 ff.). Nach umfangreichen Abklärungen konnte schliesslich in den Jahren 1992 und 1993 das Grossratsgebäude gemäss einem Wettbewerbsvorschlag der Churer Architektin Monica Brügger von der kantonalen Pensionskasse als Bauherrin um- bzw. ausgebaut werden (Botschaft der Regierung an den Grossen Rat, Heft Nr. 7/1991–1992, 310 ff.). Im Frühjahr 1993 wurden die Bauarbeiten beendet, so dass der Grosse Rat am 24. Mai 1993 in dem weitgehend umgestalteten Grossratsgebäude seine ordentliche Maisession durchführen konnte.

2. Heutige Situation

Der Kanton Graubünden ist nunmehr seit 50 Jahren Mieter des Grossratsgebäudes am Untertor und sieht sich noch rund 28 Jahre an den geltenden Mietvertrag mit der kantonalen Pensionskasse gebunden. Diese langfristigen mietvertraglichen Verpflichtungen mögen aus heutiger Optik erstaunen, finden aber ihren Ursprung im Jahre 1959, als der Kanton sich gegenüber der kantonalen Pensionskasse verpflichtete, das speziell auf seine Bedürfnisse umgebaute Gebäude an der Masanserstrasse gegen Bezahlung eines Mietzinses für die nächsten 78 Jahre zu nutzen. Gleiches gilt übrigens für das Verwaltungsgebäude an der Grabenstrasse 8 (Botschaft der Regierung an den Grossen Rat, Heft Nr. 7/1991–1992, 328 f.).

Die kantonale Pensionskasse war bis zum 31. Dezember 2007 eine unselbständige öffentlich-rechtliche Anstalt des Kantons. Die von ihr finanzierten Immobilien stellten gemäss den Vorschriften der Pensionskassengesetzgebung zweckgebundenes Versicherungsvermögen dar und wurden dementsprechend als Aktiven in den Büchern der Pensionskasse geführt. Mangels eigener Rechtspersönlichkeit der Anstalt bildeten die Sachwerte jedoch weiterhin Sondervermögen des Kantons und wurden jeweils im Anhang der Staatsrechnung summarisch aufgelistet. Mit Inkrafttreten des Gesetzes über die Kantonale Pensionskasse Graubünden (PKG; BR 170.450)

am 1. Januar 2008 übernahm die nunmehr selbständige öffentlich-rechtliche Anstalt (neu: Kantonale Pensionskasse Graubünden; KPG) gestützt auf Art. 30a Abs. 1 PKG alle Aktiven und Passiven der bisherigen unselbständigen kantonalen Pensionskasse. Als Folge dieser rechtlichen Verselbständigung hatte die Regierung gestützt auf Art. 30a Abs. 4 PKG die Grundstücke und Rechte zu bezeichnen, welche grundbuchlich auf die KPG übergehen sollten. In Beachtung dieser Gesetzesbestimmung ordnete die Regierung mit Beschluss vom 4. November 2008 (Prot.-Nr. 1456) bzw. 26. Mai 2009 (Prot.-Nr. 525) die formelle Ausgliederung sämtlicher Immobilienwerte der KPG aus dem Staatsvermögen an und liess im Grundbuch die hierfür notwendigen Eigentumsübertragungen vornehmen.

Angesichts der hohen historischen und staatspolitischen Bedeutung des Grossratsgebäudes für den Kanton befand die Regierung, dass ein Parlamentsgebäude in den eigentlichen Grundbestand des kantonalen Immobilienportfolios gehöre und deshalb die Liegenschaft an der Masanserstrasse 3 nach Möglichkeit ins Eigentum des Kantons zurück zu übertragen sei. Voraussetzung sollte hierfür aber die einvernehmliche Auflösung des bestehenden Mietverhältnisses mit der KPG sowie eine Einigung über die Höhe des vom Kanton zu zahlenden Kaufspreises bilden.

Eine endgültige Übernahme des Grossratsgebäudes würde nach Beurteilung der Regierung auch vermehrt der Tatsache Rechnung tragen, dass der Kanton aufgrund des bestehenden Mietvertrages schon heute teilweise Eigentümerpflichten wahrnehmen muss und beispielsweise für den Betrieb sämtlicher Hausanlagen verantwortlich ist. In der Vergangenheit hat der Kanton zudem auf eigene Kosten diverse, finanziell nicht unerhebliche mieterspezifische Einrichtungen wie Projektionsanlagen oder die Induktionsanlage für Hörbehinderte erstellt, sodass mit einem Liegenschafts Kauf auch diesbezüglich für einheitliche und klare Eigentumsverhältnisse gesorgt werden könnte. Schliesslich würde mit einem Erwerb des Gebäudes die heute bestehende Schnittstellenproblematik zwischen der Vermieterin und dem Mieter in der Liegenschaftsbewirtschaftung entfallen, was sich nicht zuletzt auch auf die jährlich anfallenden Verwaltungskosten positiv auswirken würde.

II. Objekt

1. Kaufobjekt

Das Gebäude Nr. 4-1J (Grossratsgebäude), Plan Nr. 1, Grundbuch Chur, liegt auf der Parzelle Nr. 1528 des Kantons Graubünden an der Masanserstrasse 3 und besteht aus einem kompakten, einseitig an das Churer Stadttheater angrenzenden Baukörper. Das Objekt ist im Eigentum der seit dem 1. Januar 2008 verselbständigten KPG, steht aber seinerseits im Baurecht auf der genannten Parzelle des Kantons. Das Grossratsgebäude ist ein wichtiger, repräsentativer und geschichtsträchtiger Bau des Kantons an exponierter städtebaulicher Lage mitten im Herzen der Bündner Hauptstadt (siehe dazu den Situationsplan im Anhang).

2. Objektbeschreibung

Das in den Jahren 1992/1993 letztmals sanierte und auf die Bedürfnisse des Parlamentes angepasste Grossratsgebäude ist zentral gelegen und als Standort für den Grossen Rat optimal. Die Nähe zum Bahnhof, zur Altstadt sowie zu Hotels, Restaurants und anderen Tagungslokalitäten sowie die vorhandenen Parkplatzmöglichkeiten in unmittelbarer Gehdistanz unterstreichen die günstige Lage dieses 150-jährigen Repräsentativbaus. Das markante Gebäude erinnert in architektonischer Hinsicht stark an das Hauptgebäude der ETH in Zürich, welches nahezu zur gleichen Zeit gebaut wurde. Nach Einschätzung der Kunsthistoriker verleiht gerade die Einfachheit des Gebäudes dem gesamten Komplex einen «eigenen, herben, toskanisch-archaischen Charakter».

Innen präsentiert sich das Gebäude nach den Umbauten von Martin Risch und Monica Brügger weiterhin relativ einfach, mit seinen Raumeinteilungen erweist es sich aber für den heutigen Ratsbetrieb trotz eines gewissen Instandsetzungsbedarfs als äusserst funktionell und benutzerfreundlich. Den Parlamentssaal selber prägt das unter Schutz gestellte Wandbild von Alois Carigiet. Den «Zusammenschluss der Drei Bünde» schuf der bekannte Bündner Maler zwischen 1958 und 1960.

3. Raumprogramm

Die Räumlichkeiten des Grossratsgebäudes sind insgesamt auf vier Geschossebenen untergebracht. Die Nettogeschossfläche beträgt total 1294 m².

Im Erdgeschoss befinden sich der Grossratsaal sowie der Haupteingang samt Foyer und Empfang. Im Zwischengeschoss sind die Besuchertribüne sowie die Presserräume situiert. Das Dachgeschoss bietet in teilweise kombinierbaren, multifunktionalen Räumen Platz für Besprechungen, Seminare, Schulungen und ähnliche Veranstaltungen. Zudem steht den Grossräten eine kleine Bibliothek zur Verfügung. WC-Anlagen, Garderoben und Technikräume befinden sich im Untergeschoss (siehe dazu die Pläne im Anhang).

III. Betrieb

1. Benutzergruppen

Das Grossratsgebäude wird sechs Mal pro Jahr für die Sessionen des Grossen Rats genutzt. Der Saal, die Sitzungsräume sowie das Foyer stehen ausserhalb der Sessionen weiteren Nutzern zur Verfügung. Pro Jahr finden 300 bis 350 kantonsinterne sowie gut 100 extern organisierte Veranstaltungen statt. Die Überlassung der Räumlichkeiten an kantonale Institutionen erfolgt kostenlos. Die Mieteinnahmen von externen Nutzern betragen CHF 18000.– bis 28000.– pro Jahr und gehen an den Kanton.

2. Betriebliche Anpassungen/Unterhalt

Mit Regierungsbeschluss vom 29. Dezember 1959 übernahm die damalige kantonale Pensionskasse der Beamten und Angestellten das Zeughaus zu einem Wert von CHF 500000.– und baute es für rund CHF 1500000.– zum Grossratsgebäude um.

Die Kosten des Umbaus in den Jahren 1992/93 betragen samt Ausstattung CHF 7266141.50, wobei der Kanton Graubünden einen Kostenanteil von CHF 1163323.55 (v. a. Apparate Schwachstrom, bewegliches Mobiliar und Honorare) für mieterspezifische Bedürfnisse übernahm.

Seit der letzten umfassenden Sanierung erbrachte die Vermieterin den notwendigen Unterhalt für das Gebäude auf. Der Kanton seinerseits hat als Mieter erhebliche Investitionen in den Einbau von Projektionsanlagen und in eine Induktionsanlage für Hörbehinderte getätigt und investiert derzeit in einen behindertengerechten Zugang in das Grossratsgebäude.

Gemäss geltendem Mietvertrag ist der Kanton als Mieter für den Betrieb und die Wartung sämtlicher Anlagen sowie die Hauswartung verantwortlich, weshalb er nebst den Investitionen und den Betriebskosten (Ver- und Entsorgung, Serviceverträge, Hauswart- und Reinigungsarbeiten u. ä.) jährlich rund CHF 12500.– für Unterhaltsarbeiten aufwenden muss.

Schnittstellenprobleme in den Bereichen des Unterhaltes sowie der technischen und betrieblichen Anpassungen führten in der Vergangenheit zwischen Mieter und Vermieterin immer wieder zu Diskussionen und Verzögerungen bei anstehenden Arbeiten.

IV. Kostenberechnung

1. Miete

Der rückwirkend auf den 1. Mai 1993 abgeschlossene, ordentlich nicht kündbare Mietvertrag hat eine feste Restlaufzeit von rund 28 Jahren und dauert noch bis zum 31. Dezember 2036. Am selben Datum endigt auch das Baurechtsverhältnis zwischen der KPG und dem Kanton. Mit Ablauf dieser Vertragsverhältnisse gehen sämtliche auf der Baurechtsparzelle stehenden Gebäulichkeiten in das Eigentum des Kantons über. Gemäss der entsprechenden Übernahmeklausel im Miet- bzw. Baurechtsvertrag bemisst sich die hierfür an die KPG zu leistende Entschädigung nach dem dannzumaligen, amtlich ermittelten Anlagewert.

Der zwischen dem Kanton und der kantonalen Pensionskasse vereinbarte Mietzins für das Grossratsgebäude wurde durch Beschluss des Grossen Rates vom 26. Februar 1992 gemäss den Vorschriften über die Vermögensanlage der kantonalen Pensionskasse berechnet und betrug anfänglich CHF 442 167.40 pro Jahr (GRP 1991/1992, 856). Der Anfangsmietzins lag bei 8.08% der Anlagekosten und wurde entsprechend der Veränderung des Landesindex der Konsumentenpreise zu 40% der Teuerung sowie mit einem Zuschlag von 0.475% pro Jahr angepasst. Im Kalenderjahr 2009 kommt der Jahresmietzins für den Kanton aufgrund dieser vertraglichen fixierten Berechnungsformel auf CHF 555 384.– zu stehen.

Der vom Kanton gegenüber der KPG verlangte Baurechtzins von zurzeit CHF 1050.– wurde absichtlich sehr tief angesetzt, da sich Veränderungen des Baurechtzinses wiederum direkt in einem entsprechend erhöhten Mietzins auswirken würden.

Sämtliche Nebenkosten für Serviceverträge, Ver- und Entsorgung, Reinigung und Hauswartung sowie Kleinunterhalt werden im Weiteren direkt vom Mieter getragen.

Anfangsjahresmietzins, 1993	CHF	442 167.40
Jahresmietzins aktuell, 2009	CHF	555 384.–
Jährliche Nebenkosten	CHF	85 000.–

2. Kaufpreis

Der Zeitwert des Grossratsgebäudes liegt gemäss aktueller Schätzungseröffnung vom 8. Januar 2009 bei CHF 5 911 400.– und entspricht damit zirka 80% des Neuwerts. Ein reeller Verkehrswert kann gemäss dem für die Wertberechnung zuständigen Amt für Schätzungswesen nicht ermittelt werden, da der Markt für eine solche Liegenschaft sehr eingeschränkt ist und keine Vergleichsobjekte zur Verfügung stehen.

Die Eigentümerin führt gemäss ihrer Rechnungslegung in ihrer Bilanz einen Buchwert von CHF 8 600 000.–, welcher anhand der Discounted-Cash-flow-Methode (DCF-Methode) errechnet wurde. Bei der DCF-Methode handelt es sich um eine moderne, in die Zukunft gerichtete Art, den Wert von Immobilien zu schätzen. Der zu ermittelnde Immobilienwert wird dabei anhand bekannter künftiger Einnahmen und Ausgaben (cash flow) festgesetzt. Der von der PKG errechnete Buchwert für das Grossratsgebäude resultiert deshalb primär aus den Mietzinserträgen.

Die Wirtschaftlichkeitsberechnung gemäss dynamischer Methode nach der SIA-Norm 480 führt aus Mietersicht demgegenüber zu einem Kaufpreis von CHF 8 000 000.–. Dabei wurden nebst den effektiven Werten folgende Faktoren berücksichtigt:

Restwert des Objekts bei Vertragsablauf im Jahr 2036	85% des Neuwerts
Sanierungsbedarf	CHF 2.2 Mio
Jahresaufwand für Instandstellung	0.95% des Versicherungswertes
Jahresaufwand für Instandsetzung	2.1% des Versicherungswertes
Kapitalkosten	3% auf der Hälfte der Investitionskosten
Inflation/Teuerung	2% pro Jahr

Im Rahmen der Verhandlungen haben sich die Regierung und die Direktion der KPG schliesslich auf den Mittelwert der beiden Berechnungen geeinigt.

Erwerbskosten (Mietobjekt)	CHF 8 300 000.–
----------------------------	-----------------

Die Nebenkosten sind bei Eigentum oder Miete gleich hoch und betragen jährlich CHF 85 000.–.

Würden die Investitionskosten von CHF 8.3 Mio. über eine Dauer von z.B. 40 Jahren linear abgeschrieben, ergäben sich zusätzlich jährliche Abschreibungsaufwendungen von CHF 207'500.–.

V. Gründe des Erwerbs

Das Parlamentsgebäude ist insbesondere aus historischer wie auch staatspolitischer Sicht eine der bedeutendsten Liegenschaften im Kanton Graubünden. Das geschichtsträchtige Gebäude am Untertor liegt im Herzen der Kantonshauptstadt und hat höchste Symbolkraft. Wichtige politische Entscheidungen mit teilweise weitreichenden Folgen für unseren Kanton werden im Grossratsaal von den gewählten Volksvertretern gefällt. Nicht zuletzt aus diesen Gründen soll nach Ansicht der Regierung das Grossratsgebäude an der Masanserstrasse ins Eigentum des Kantons überführt werden.

Für die effiziente und zweckmässige Bewirtschaftung des Grossratsgebäudes ist aus betrieblicher Optik eine pragmatische und einfache Lösung mit möglichst wenig Anspruchsgruppen von Vorteil. Durch den Kauf des Grossratsgebäudes werden die bestehenden bau- und eigentumsrechtlichen Verhältnisse zusammengefasst und ganzheitlich auf den Kanton übertragen. Der Kauf führt demnach auch zu praktischen Verbesserungen.

Der vereinbarte Kaufpreis in der Grössenordnung von CHF 8.3 Mio. trägt den konkreten, besonderen Umständen Rechnung. Er erweist sich als angemessen und ist für beide Seiten vertretbar. In der Abwägung zwischen der Fortführung des Mietvertrages und einem Erwerb des Grossratsgebäudes überwiegen aus Sicht der Regierung die Gründe für den Kauf.

VI. Finanzkompetenzen und Kreditbereitstellung

Gemäss Art. 17 Abs. 1 Ziff. 3 der Kantonsverfassung unterliegen Grossratsbeschlüsse, welche für den gleichen Zweck eine einmalige neue Gesamtausgabe zwischen 1 Mio. und CHF 10 Mio. zum Gegenstand haben, dem fakultativen Referendum. Die Kosten für den Erwerb des Grossratsgebäudes sind nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtes, gemäss kantonaler Praxis sowie gestützt auf Art. 25 Abs. 1 lit. d des Gesetzes über den Finanzhaushalt und die Finanzaufsicht vom 30. August 2007 (FFG; BR 710.100) als einmalige neue Ausgaben zu qualifizieren.

Diese Gesamtkosten belaufen sich auf CHF 8'300'000.– (einschliesslich Spesen und Grundbuchgebühren). Folglich werden die Grenzen des fakultativen Finanzreferendums überschritten. Damit ist der Beschluss dem fakultativen Finanzreferendum zu unterstellen. Gemäss Art. 26 Abs. 1 FFG

werden Verpflichtungskredite dem Grossen Rat mit besonderer Botschaft beantragt, wenn sie die Grenzen des fakultativen Referendums erreichen. Entsprechend ist dem Grossen Rat für den Erwerb des Grossratsgebäudes ein Kredit von CHF 8300000.– im Rahmen einer separaten Botschaft zur Bewilligung vorzulegen.

Im Budget 2009 ist bei der Investitionsrechnung des Hochbauamtes ein Betrag von CHF 8800000.– unter dem Konto 6100.503101 «Grossratsgebäude, Chur: Erwerb» vorgesehen. Dieser Kredit ist mit einem Sperrvermerk versehen. Die Sperre gilt bis zum Ablauf der Referendumsfrist. Anschliessend können der Kaufvertrag unterzeichnet und der Kaufpreis ausgerichtet werden.

VII. Schlussbemerkungen und Anträge

Nach Beurteilung der Regierung stellt der Erwerb des Grossratsgebäudes aus geschichtlichen, staatspolitischen, aber auch aus organisatorischen und wirtschaftlichen Überlegungen eine zweckmässige Lösung dar. Mit dem Kauf dieses Gebäudes lassen sich insbesondere einheitliche und klare Eigentumsverhältnisse herbeiführen. Unnötige und störende Schnittstellen in der Liegenschaftsbewirtschaftung können dadurch beseitigt und notwendige bauliche Massnahmen einfacher und rascher umgesetzt werden.

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

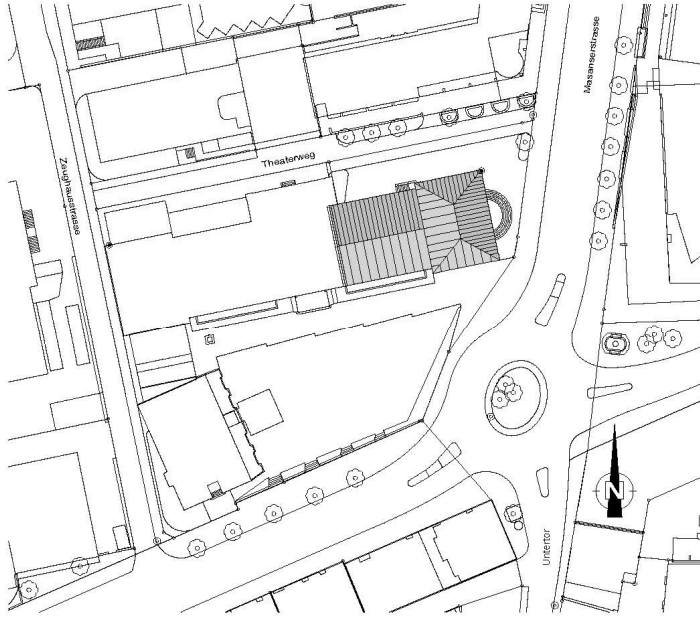
1. Dem Erwerb des Grossratsgebäudes in Chur wird zugestimmt.
2. Für den Erwerb der entsprechenden Räumlichkeiten wird ein Kredit von CHF 8300000.– gewährt.
3. Ziffer 2 dieses Beschlusses unterliegt dem fakultativen Finanzreferendum.
4. Der Vorsteher des Bau-, Verkehrs- und Forstdepartementes wird beauftragt und ermächtigt, den Kaufvertrag abzuschliessen.

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

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

VIII. Pläne

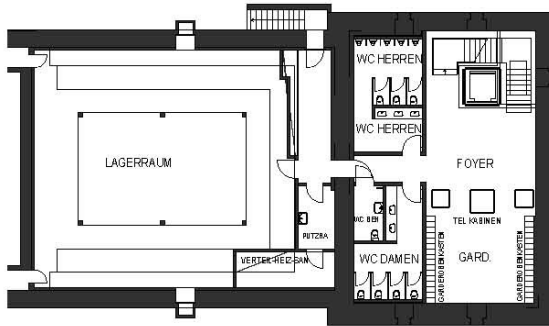
1. Situationsplan



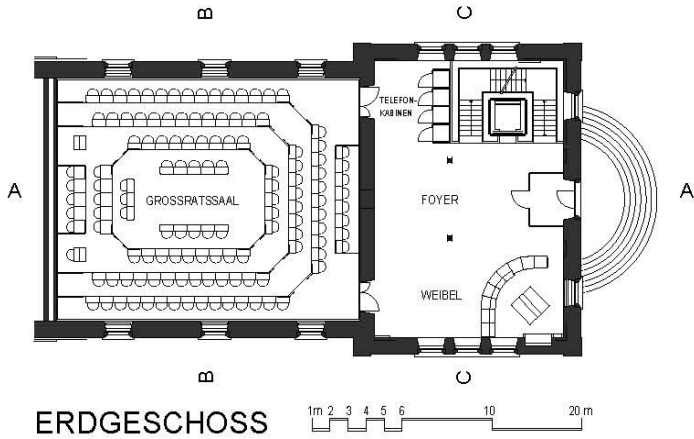
SITUATION GROSSRATSGEBÄUDE 1:1000



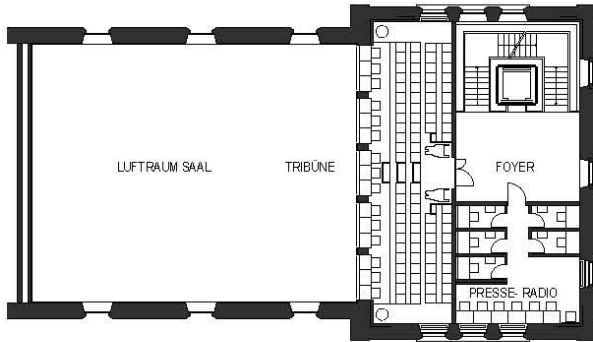
2. Grundrisspläne



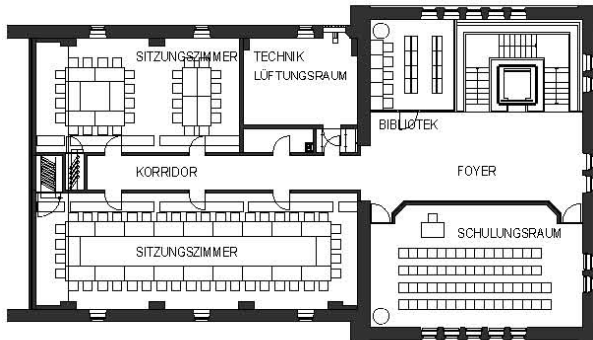
UNTERGESCHOSS



ERDGESCHOSS



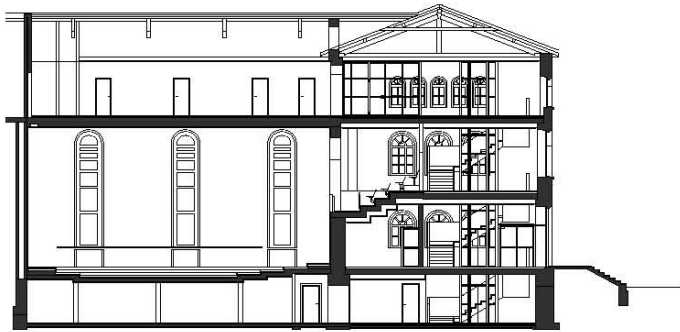
OBERGESCHOSS



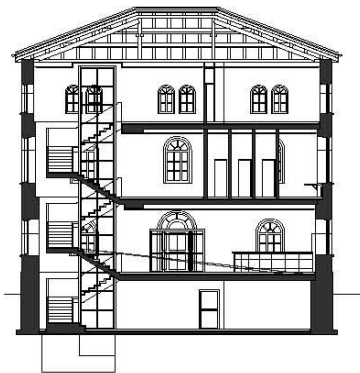
DACHGESCHOSS



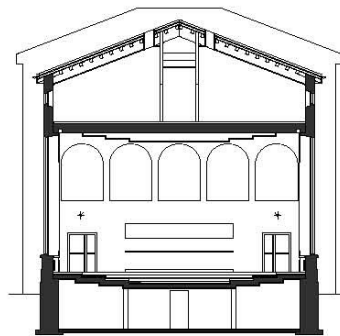
3. Längs- und Querschnittspläne



LÄNGSSCHNITT A - A

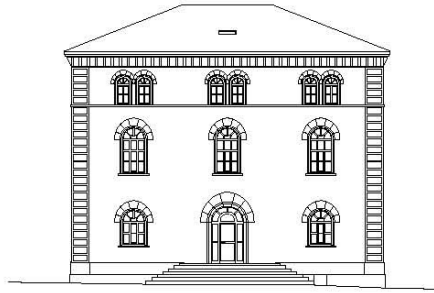


QUERSCHNITT C - C

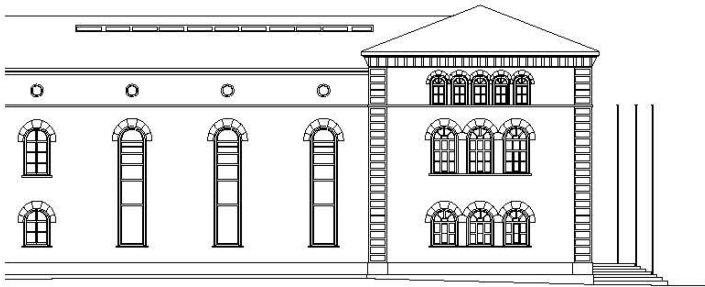


QUERSCHNITT B - B

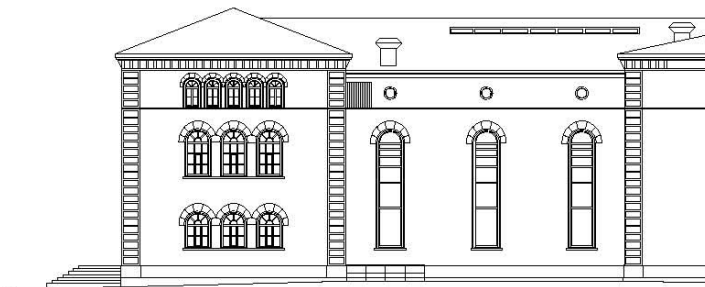
4. Fassadenpläne



OST- FASSADE



SÜD- FASSADE



NORD- FASSADE



