



Botschaft der Regierung an den Grossen Rat

Heft Nr. 5/2011–2012

	Inhalt	Seite
6.	Verwaltungszentrum – Projekt «sinergia»	613

Inhaltsverzeichnis

6.	Verwaltungszentrum – Projekt «sinergia»	
I.	Zusammenfassung	613
II.	Ausgangslage	615
III.	Projektziele «sinergia»	616
IV.	Befürwortung von «sinergia» durch die Stadt Chur	616
V.	Umsetzung am Standort Chur	618
	1. Massnahmen zur Umsetzung	618
	2. Auswirkungen auf den Grossen Rat	619
	3. Auswirkungen auf die Regierung	619
	4. Auswirkungen auf das Kantons- und das Verwaltungsgericht	620
VI.	Standort und Erschliessung	621
VII.	Testplanung	622
	1. Allgemeines	622
	2. Grundstück	622
	3. Raumprogramm und Betriebskonzept	622
	4. Erkenntnisse und Vorgaben für die weitere Planung	623
	5. Energie und Nachhaltigkeit	625
VIII.	Etappierung	627
IX.	Kostenberechnung und Finanzierung	628
	1. Investitionskosten	628
	2. Betriebskosten	631
	3. Wirtschaftlichkeit	633
	4. Finanzierung	633
X.	Finanzkompetenzen und Kreditbereitstellung	634
	1. Zuständigkeit	634
	2. Berücksichtigung der Teuerung	634
	3. Kreditbereitstellung	635
XI.	Schlussbemerkungen und Anträge	635
		611

XII. Anhang	638
1. Terminplan	638
2. Tabelle Verkauf Liegenschaften/ Auflösung Mietverhältnisse	638
3. Situationspläne Testplanung	640
4. Visualisierungen Testplanung	643

Botschaft der Regierung an den Grossen Rat

6.

Verwaltungszentrum – Projekt «sinergia»

Chur, den 28. Juni 2011

Sehr geehrte Frau Landespräsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen die Botschaft und den Antrag für das Projekt «sinergia», den Neubau eines Verwaltungszentrums an der Ring-/Salvatorenstrasse in Chur.

I. Zusammenfassung

Im August 2006 hat die Regierung die Umsetzung der kantonalen Immobilienstrategie beschlossen. Diese hat zum Ziel, einzelne Verwaltungen in regionalen Zentren zusammenzufassen. Damit sollen laufende Kosten eingespart, Synergien besser genutzt und Abläufe optimiert werden. Die kantonale Immobilienstrategie entspricht den Effizienzsteigerungszielen im aktuellen Regierungsprogramm 2009–2012.

Über den ganzen Kanton verteilt sollen insgesamt neun regionale Zentren an Standorten entstehen, die bereits heute Verwaltungsschwerpunkte bilden. Die ersten regionalen Verwaltungszentren in Ilanz und Roveredo sind bereits in Betrieb und haben sich in der Praxis bewährt. Das Regionalzentrum in Thusis wird im September 2011 eröffnet. Anschliessend folgen die Zentren Scuol, Davos, Landquart, Poschiavo, Samedan und Chur. In der Dezembersession 2009 hat der Grosse Rat von dieser Immobilienstrategie Kenntnis genommen und für den Standort Chur der Ausführungsvariante «sinergia» in Etappen mit grosser Mehrheit zugestimmt.

Die Stadt Chur als Standortgemeinde befürwortet ebenfalls die Schaffung eines kantonalen Verwaltungszentrums in Chur West und hat mit

Volksentscheid im Jahr 2009 die hierzu notwendige Umzonung des Kasernenareals genehmigt.

Für die kantonale Verwaltung in Chur ist die bestehende räumliche Situation sehr unbefriedigend. In über 40 Liegenschaften verteilt kann diese nicht effizient organisiert werden. Die Büroflächen entsprechen grösstenteils nicht mehr den Anforderungen und Bedürfnissen; viele davon befinden sich zudem in einem sanierungsbedürftigen Zustand.

Mit «sinergia» werden verschiedene Dienststellen auf dem Platz Chur in einem Neubau zusammengefasst. Ein bedarfsgerechtes Raumangebot, die Erfüllung hoher Qualitätsansprüche an Funktionalität, Architektur und Baukonstruktion sowie eine hohe Energieeffizienz (Zertifizierung als Minergie-P-Eco® Gebäude) bilden die Grundlage für ein effizientes und zukunftsweisendes Verwaltungsgebäude.

«sinergia» bringt Einsparungen, entlastet die Staatskasse nachhaltig und ist in jeder Hinsicht wirtschaftlicher als die unumgängliche Sanierung der bestehenden Gebäude. Gemäss dem Grossen Rat soll eine Realisierung in Etappen geprüft werden. Die vorliegende Botschaft trägt diesem Anliegen Rechnung.

In der Etappe 1 werden 400 Arbeitsplätze erstellt. Die Investitionskosten belaufen sich dafür auf 69 Mio. Franken brutto. Gleichzeitig kann aus dem Verkauf der eigenen Liegenschaften ein Erlös von ca. 21 Mio. Franken erzielt werden. Die Nettoinvestitionen belaufen sich somit auf rund 48 Mio. Franken. «sinergia» ist ein wirtschaftliches Projekt: Bereits ab dem ersten Betriebsjahr nach der Realisierung der ersten Etappe kann der Kanton jährlich zwischen 1.2 und 1.9 Mio. Franken einsparen. Im Finanzplan des Kantons ist das Projekt «sinergia» bereits berücksichtigt.

Mit der vorliegenden Botschaft wird ein Verpflichtungskredit von brutto 69 Mio. Franken beantragt. Dieser Beschluss unterliegt dem obligatorischen Finanzreferendum. Die Volksabstimmung ist im März 2012 vorgesehen. Die Planung und Realisierung des Gebäudes erfolgt anschliessend. Im Herbst 2016 soll das neue Verwaltungsgebäude betriebsbereit sein.

In einer zweiten Etappe, welche nicht Gegenstand dieser Botschaft ist und vor einer Realisierung wiederum dem Parlament und dem Volk vorgelegt werden muss, sollen die restlichen 270 Arbeitsplätze erstellt werden. Gemäss Grobkostenschätzung ist für die Etappe 2 mit Aufwendungen in der Grössenordnung von rund 44 Mio. Franken zu rechnen. Aus dem Verkauf der eigenen Liegenschaften wird ein Ertrag von ca. 19 Mio. Franken erwartet, was zu Nettoinvestitionen von etwa 25 Mio. Franken führt.

Das bei einer vollständigen Umsetzung der Immobilienstrategie frei werdende alte Staatsgebäude an der Grabenstrasse soll gemäss einer Absichtserklärung zwischen dem Kantonsgericht, dem Verwaltungsgericht und der Regierung als gemeinsames Gerichtsgebäude genutzt werden.

II. Ausgangslage

Der stark verstreute Liegenschaftsbesitz des Kantons ist historisch gewachsen. Er ging einher mit den Bedürfnissen der kantonalen Verwaltung und den zur Verfügung stehenden Möglichkeiten. Sich wandelnde Anforderungen und veränderte Aufgabenstellungen beeinflussen immer mehr das Immobilienmanagement, welches die qualitäts-, kosten- und zeitgerechte Deckung des Raumbedarfs zum Ziel hat. Der Kanton ist derzeit Eigentümer von 620 Immobilien und unterhält gegen 250 Mietverhältnisse verteilt auf insgesamt 120 Gemeinden. Ein derart dezentraler Liegenschaftsbesitz ist heute in qualitativer und wirtschaftlicher Hinsicht unbefriedigend.

In der Dezembersession 2009 hat der Grosse Rat den Bericht zur Immobilienstrategie des Kantons und die damit geplante Umsetzung in Chur zur Kenntnis genommen. Er hat für den Standort Chur der Variante «sinergia» in Etappen mit grosser Mehrheit zugestimmt¹. Für die Regionen setzt der Kanton mit der gemäss aktuellem Regierungsprogramm zum Entwicklungsschwerpunkt erhobenen Immobilienstrategie auf starke regionale Zentren². Sie sollen an Orten entstehen, welche bereits heute Verwaltungsschwerpunkte bilden. Diese Zentren sollen durch den Zusammenzug der Dienststellen gestärkt werden. Durch die Konzentration, moderne Raumstandards sowie weitere Massnahmen können kostenrelevante Flächenreduktionen und ein verbesserter Kundennutzen (alles unter einem Dach) nachhaltig umgesetzt werden. In Ilanz und Roveredo wurden bereits Zusammenführungen erfolgreich realisiert. In Thusis ist das regionale Verwaltungsgebäude im September 2011 bezugsbereit. In Scuol, Davos und Landquart ist die Eröffnung auf Ende 2013/Anfang 2014 vorgesehen. Verwaltungszentren sollen innerhalb der nächsten Jahre auch in Samedan, Poschiavo und Chur entstehen.

Nach dem positiven Grundsatzentscheid des Grossen Rates wurde das Projekt «sinergia» für den Standort Chur weiterentwickelt. Ein grosser Teil der in Chur ansässigen kantonalen Verwaltung soll auf dem Kasernenareal in einem Neubau zusammengeführt werden. In Nachachtung des Grossratsbeschlusses und aufgrund vertiefter Projektabklärungen wird die bauliche Umsetzung des Projektes «sinergia» in zwei Etappen erfolgen. Die Realisierung der ersten Etappe ist Gegenstand der vorliegenden Botschaft.

Mit der im letzten Jahr erfolgten Testplanung konnten diverse offene Punkte geklärt werden, wie etwa die Bestätigung des generellen Betriebs-

¹ Botschaft der Regierung an den Grossen Rat, Heft Nr. 6/2009–2010 sowie Grossratsprotokoll der Dezembersession 2009, S. 234 (70 von 104 Stimmen für das Projekt «sinergia» mit der Möglichkeit der Etappierung)

² Regierungsprogramm 2009–2012, Entwicklungsschwerpunkt Immobilien [ES 6/19], Botschaft der Regierung an den Grossen Rat, Heft Nr. 13/2007–2008, S. 739

konzepts, das Raumprogramm, die Schätzung der effektiven Baukosten, der Realisierungsnachweis, die Etappierung, die Erreichung der Nachhaltigkeits- und Energieeffizienzziele sowie die Verkehrserschliessung.

III. Projektziele «sinergia»

«sinergia» ist das grösste und wirksamste Projekt der kantonalen Immobilienstrategie und ermöglicht eine dauerhafte Entlastung der Kantonsfinanzen. Die meisten der bestehenden Verwaltungsgebäude in Chur weisen eine ineffiziente Raumnutzung auf, der benötigte Raumbedarf kann nur unzureichend gedeckt werden. Eine Mehrzahl der Räumlichkeiten eignet sich vorteilhafter für das Wohnen als für Büronutzungen. Zudem generieren die teilweise unverhältnismässig grossen Nutz- und Verkehrsflächen hohe Betriebskosten (Kosten für Instandhaltung, Instandsetzung, Hauswartung, Reinigung, Energie etc.).

«sinergia» zielt darauf ab, Synergien optimal zu nutzen, die Abläufe zu optimieren, die Flexibilität der Raumnutzung zu erhöhen sowie den generellen Flächenbedarf zu reduzieren. Die Flächen und ihre Nutzung beeinflussen die Investitionskosten massgebend und haben eine noch grössere Auswirkung auf die Betriebskosten. Diese werden mit der Realisierung von «sinergia» dauerhaft gesenkt. Die Grösse des Neubaus für die Etappen 1 und 2 richtet sich dabei nach dem aktuellen Bedarf. Sie bildet somit kein Präjudiz für eine personelle und organisatorische Aufstockung der Verwaltung oder für eine weitere Zentralisierung in Chur. Durch die Zusammenlegung der Verwaltung wird die Zusammenarbeit innerhalb der Verwaltung vereinfacht und der Nutzen für den Bürger erhöht.

IV. Befürwortung von «sinergia» durch die Stadt Chur

Die Stadt Chur hat ihre Stadtplanung im Jahr 2006 gesamthaft neu erlassen und im Jahr 2009 teilrevidiert. Das Stadtentwicklungskonzept sieht in Chur West ein zweites städtisches Zentrum und die schrittweise Umnutzung von zum Teil wenig genutzten Gewerbegebieten zu zentrumsnahen Wohnquartieren vor. Damit will die Stadt Chur der zukünftigen wirtschaftlichen Entwicklung und der beschränkten Kapazität der Innenstadt Rechnung tragen³.

Die Stadt Chur wurde über die Strategie des Kantons, Verwaltungseinheiten in Chur West zusammenzufassen und die Büroraumnutzung zu opti-

³ Gesamtrevision Stadtplanung, Paket 2, 2006, sowie Teilrevision Stadtplanung, 2009

mieren, frühzeitig orientiert und entsprechend miteinbezogen. Aufgrund dieser engen behördlichen Zusammenarbeit konnten im Rahmen der vergangenen Stadtplanungsrevisionen die notwendigen zonenplanerischen Anpassungen mit den Zielen des Stadtentwicklungskonzepts koordiniert und vollständig umgesetzt werden. So wurden verschiedene kantonale Liegenschaften am Rande der Innenstadt (Bereich Loëstrasse und Rohanstrasse) bereits im Jahr 2006 von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) der Wohnzone zugewiesen bzw. in der Wohnzone belassen. Sodann wurde im Jahr 2009 das vom Kanton erworbene Grundstück auf dem Kasernenareal hinsichtlich der Schaffung eines Verwaltungszentrums von der Arbeitszone A2 in die ZöBA umgezont⁴.

Der Neubau eines Verwaltungszentrums an der Ring-/Salvatorenstrasse trägt nach Ansicht des Stadtrates wesentlich zur angestrebten Strukturverbesserung und Aufwertung von Chur West als Dienstleistungszentrum bei und wird deshalb von der Stadtregierung befürwortet. Mit der teilweisen Verlagerung der kantonalen Verwaltung in dieses relativ junge Quartier ergeben sich Synergien zwischen Wohnen, Arbeiten, Einkaufen und Dienstleisten, was sich für die weitere Zentrumsbildung in Chur West positiv auswirken wird. Die Ansiedlung eines Grossteils der Verwaltung in der Nähe der Autobahnanschlüsse bzw. der Haltestelle Chur West ist erschliessungstechnisch günstig und entlastet ausserdem den innerstädtischen Individualverkehr beachtlich. Schliesslich ist der Landverbrauch für dieses Neubaulprojekt im Verhältnis zur Mitarbeiterzahl als minimal zu betrachten und es verbleibt im Kasernenareal Raum für weitere Entwicklungsschritte.

Aus der Realisierung von «sinergia» ergeben sich auch für die Churer Innenstadt Chancen: Mit dem Umzug der Verwaltung werden im Zentrum von Chur an attraktiver Lage grosszügige Wohn- und Büroflächen frei, deren Qualität und Charme heute sehr geschätzt werden. Die gemäss Stadtentwicklungskonzept angestrebte Optimierung zwischen den Nutzungen Wohnen, Arbeiten, Einkaufen und Dienstleisten kann umgesetzt werden. Zudem stellen die neuen Nutzer und Bewohner der bestehenden Verwaltungsliegenschaften für das lokale Gewerbe ein grosses wirtschaftliches Potenzial dar. Sie werden dem kulturellen und sozialen Leben in der Churer Innenstadt auch in den Randzeiten sowie am Abend zusätzliche neue Impulse verleihen. Dadurch wird die Innenstadt von Chur eine weitere Aufwertung erfahren.

Die Stadt Chur begrüsst auch die Realisierung von «sinergia» in Etappen. Die Etappierung lässt eine Weiterentwicklung der Innenstadt in angemessenen Teilschritten zu und trägt ausserdem den Interessen des städtischen Gewerbes und Immobiliensektors Rechnung.

⁴ Bericht des Stadtrates an den Gemeinderat Nr. 3/2009

Mit der ersten Etappe werden rund 400 Arbeitsplätze an die Ring-/Salvatorenstrasse verlegt, von denen sich gegen 100 heute in Gebäuden an der Loëstrasse an bester Wohnlage befinden. Rund 100 Arbeitsplätze sind im Bereich Hofgraben/Planaterrastrasse angesiedelt und liegen in einem Teil der Altstadt, der auch inskünftig primär vom Dienstleistungssektor beansprucht werden soll. Weitere knapp 70 Arbeitsplätze befinden sich in der Neumühle an der Gürtelstrasse. Dieses Gebiet beinhaltet ein wesentliches Entwicklungspotenzial und ist deshalb für neue Nutzungen geradezu prädestiniert. Der Vermieter beabsichtigt bereits seit einiger Zeit, das Grundstück neu zu überbauen. Die verbleibenden rund 130 Arbeitsplätze sind auf insgesamt zehn Standorte verteilt. Sie werden auch in Zukunft aufgrund ihrer zentralen Lage attraktive und gesuchte Bürostandorte bleiben.

Die optimierte Nutzung der Wohn- und Zentrumzonen in der Churer Innenstadt wird sich auf die Dienstleistungsbetriebe im Stadtzentrum im Gegenzug kaum negativ auswirken. Mit der ersten Etappe werden lediglich 400 der gesamthaft über 25000 Arbeitsplätze in der Stadt Chur in ein anderes Stadtgebiet verlagert. Dies entspricht einer Quote von bloss 1.6%. Wo neu keine Wohnnutzung geschaffen wird, werden sie in absehbarer Zeit durch andere Arbeitsplätze ersetzt. Dies und die Realisierung von «sinergia» in Etappen mildern die Auswirkungen auf den Immobilienmarkt der Stadt auf ein nicht erhebliches Mass ab.

V. Umsetzung am Standort Chur

1. Massnahmen zur Umsetzung

In der Etappe 1 werden die Dienststellen mit dem grössten Handlungsbedarf ins neue Verwaltungszentrum verlegt. Diese wurden bereits in der Botschaft zur Immobilienstrategie des Kantons identifiziert⁵. Dies bedeutet, dass Liegenschaften mit ungünstigem Raumangebot, resp. baulichem Anpassungsbedarf, die im Eigentum des Kantons sind, verkauft und solche mit auslaufenden Mietverträgen nicht weiter gemietet werden. Ebenso betroffen sind Liegenschaften, in denen andere Nutzungen (wie z.B. Wohnen) zweckmässiger wären bzw. mit denen höhere Mieterträge erzielt werden können. Die in Etappe 1 betroffenen Liegenschaften sind im Anhang aufgeführt.

Im Rahmen der zweiten Etappe sollen später die restlichen Mietverhältnisse aufgelöst und jene Kantonsliegenschaften veräussert werden, die für eine dauerhafte Verwaltungsnutzung ebenfalls ungeeignet sind bzw. deren Mietverträge erst auf diesen Zeitpunkt hin gekündigt werden können.

⁵ Botschaft der Regierung an den Grossen Rat, Heft Nr. 6/2009–2010, S. 213

Im Eigentum des Kantons verbleiben nach der vollständigen Umsetzung des Projektes «sinergia» neben dem Verwaltungsneubau «sinergia» die Museen an der Bahnhofstrasse 35, Masanserstrasse 31 und Hofstrasse 1 (Kunstmuseum, Naturmuseum und Rätisches Museum), die Gebäude am Karlhof 4 und an der Reichsgasse 37 (Kantonsbibliothek und Staatsarchiv) sowie das Graue Haus an der Reichsgasse 35 (Regierungsgebäude). Eingemietet bleibt der Kanton weiterhin in der Liegenschaft am Rosenweg 4 (Rechenzentrum Amt für Informatik, Eigentümerin: Sozialversicherungsanstalt des Kantons Graubünden) sowie in den Verwaltungsgebäuden Grabenstrasse 8 und Steinbruch-/Loëstrasse (Finanz- und Steuerverwaltung, Eigentümerin: Pensionskasse Graubünden).

Nach der Umsetzung des Projektes «sinergia» mit einer Verlagerung von gesamthaft 670 Mitarbeitenden (400 Mitarbeitende in Etappe 1; 270 Mitarbeitende in Etappe 2) nach Chur West werden somit weiterhin über 500 kantonale Verwaltungsangestellte ihren Arbeitsplatz am angestammten Standort in der Innenstadt behalten. Hinzu kommt, dass auch die Arbeitsplätze der rund 275 Arbeitnehmenden jener kantonalen Anstalten, die ebenfalls im Bereiche der Innenstadt domiziliert sind, namentlich die Gebäudeversicherung Graubünden, die Sozialversicherungsanstalt des Kantons Graubünden, die Pensionskasse Graubünden sowie das Bildungszentrum Gesundheit und Soziales, am bisherigen Standort verbleiben.

2. Auswirkungen auf den Grossen Rat

Der Grosse Rat bleibt im Stadtzentrum und wird wie bisher im Grossratsgebäude an der Masanserstrasse 3 tagen. Das Ratssekretariat wird nach der Umsetzung der Etappe 2 einen neuen Standort in einer kantonseigenen Liegenschaft in der Nähe des Grossratsgebäudes erhalten.

3. Auswirkungen auf die Regierung

Gemäss dem Gesamtkonzept von «sinergia» sollen nach Abschluss der Etappe 2 sämtliche Mitglieder der Regierung ihre Büros im neuen Verwaltungsgebäude an der Ringstrasse haben und dort auch die Regierungssitzungen abhalten. Die Räumlichkeiten der Regierung im Grauen Haus werden weiterhin für repräsentative Zwecke des Kantons zur Verfügung gestellt.

4. Auswirkungen auf das Kantons- und das Verwaltungsgericht

Aus Wirtschaftlichkeitsüberlegungen in das Gesamtkonzept miteinbezogen wurden gemäss Bericht zur Immobilienstrategie des Kantons und die damit geplante Umsetzung in Chur⁶ auch die beiden kantonalen Gerichte. Vorgesehen war die Unterbringung des Kantons- und des Verwaltungsgerichts im alten Staatsgebäude an der Grabenstrasse 30, welches bereits zweimal (1879–1906 und 1912–1958) als Gerichtssitz diente und heute von der Zentralverwaltung des kantonalen Tiefbauamtes benutzt wird.

Die Regierung beabsichtigte deshalb, die Zuständigkeiten der beiden kantonalen Gerichte in den Bereichen des Immobilienmanagements im Hinblick auf die konkrete Umsetzung des Immobilienkonzepts auf Gesetzesstufe zu regeln. Das Selbstverwaltungsrecht der beiden kantonalen Gerichte sollte dafür durch einen Hinweis auf die Zuständigkeit des kantonalen Hochbauamts für den Immobilienbereich im kantonalen Gerichtsorganisationsgesetz (GOG; BR 173.000) teilweise beschränkt werden.

Aufgrund rechtlicher Unsicherheiten bezüglich der Verfassungsmässigkeit dieser Beschränkung des Selbstverwaltungsrechts wurde im Nachgang zum Beschluss des Grossen Rates ein von den beiden Gerichten und der Regierung gemeinsam in Auftrag gegebenes Rechtsgutachten eingeholt. Das von Prof. Dr. Felix Uhlmann, Zürich, und Prof. Dr. Regina Kiener, Zürich, abgefasste Gutachten kommt zum Schluss, dass gemäss geltender Kantonsverfassung weder die Regierung noch der Grosse Rat die Gerichte anweisen können, eine bestimmte Räumlichkeit zu beziehen. Dieses von Verfassung wegen garantierte Selbstverwaltungsrecht der Gerichte setzt deshalb voraus, dass sie einem allfälligen Miteinbezug in die kantonale Immobilienstrategie zustimmen.

Nachdem die rechtliche Zuständigkeitsordnung geklärt werden konnte und eine Machbarkeitsstudie die grundsätzliche Eignung des Staatsgebäudes als Gerichtsgebäude aufzeigte, einigten sich die beiden Gerichte und die Regierung in einer zwischen ihnen abgeschlossenen Absichtserklärung vom 8. Juni 2011 dahin gehend, dass die Gerichte das im Zuge der Umsetzung des Projekts «sinergia» frei werdende Staatsgebäude als gemeinsames Gerichtsgebäude nutzen werden. In dieser Vereinbarung werden die Mitwirkungsrechte der Gerichte bei der Gestaltung der neuen Gerichtsräumlichkeiten gewährleistet. Der Bezug des alten Staatsgebäudes durch die beiden Gerichte soll nach der vollständigen Umsetzung der kantonalen Immobilienstrategie stattfinden, was frühestens im Jahr 2023 der Fall ist. Auf diesen Zeitpunkt hin soll das Mietverhältnis an der Poststrasse 14 beendet und die Villa Brunnengarten an der Oberen Plessurstrasse 1 verkauft werden. Zu-

⁶ Botschaft der Regierung an den Grossen Rat, Heft Nr. 6/2009–2010, S. 214 f.

dem erachten die Gerichte auf diesen Termin hin auch die Zusammenlegung der beiden Gerichte zu einem kantonalen Obergericht als sinnvoll.

VI. Standort und Erschliessung

Der Standort des Verwaltungsneubaus im neuen wirtschaftlichen Entwicklungsschwerpunkt Chur West, an der Ring-/Salvatorenstrasse, ist ideal gelegen. Das Grundstück ist von Norden, Westen und Süden her gut erschlossen. Die Erschliessung erfolgt über eine zentrale Einfahrt von der Salvatorestrasse über die bestehende Zufahrt zum Kasernenareal. Dadurch wird die Ringstrasse möglichst wenig belastet, eine neue Zufahrt ist nicht erforderlich. Noch vor der Realisierung des Verwaltungsneubaus wird die verkehrstechnische Erschliessung von Chur West mit der neuen Umfahrung Rosenhügel, dem Kreisel Autobahnausfahrt Chur Süd und dem Kreisel Schönbühl-/Salvatorenstrasse deutlich verbessert. «sinergia» entlastet damit auch den Verkehr in der Innenstadt.

Der Standort an den Hauptverkehrsachsen Ringstrasse/Kasernenstrasse ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar. Die Stadtbusse der Linie 1 verkehren an der Kasernenstrasse bereits heute im 10-Minuten-Takt. Eine identische Taktverdichtung ist längerfristig für die Linie 2 geplant. Die Rhätische Bahn (RhB) verkehrt im Jahr 2011 gemäss Fahrplan von Chur West nach Chur drei Mal sowie von Chur nach Chur West zwei Mal pro Stunde. Die Fahrzeit beträgt ca. 3 Minuten. Die RhB sieht vor, dass ab 2014 alle Züge von und in die Surselva in Chur West halten. Bis im Jahr 2020 soll diese Station weiter aufgewertet werden.

Die Erschliessung für Fussgänger erfolgt über bestehende Trottoirs und Fussgängerstreifen und ohne Lichtsignale. Radfahrer nutzen das bereits bestehende Radnetz. An der Ringstrasse sind bereits Radstreifen vorhanden, auf der Salvatorestrasse ist zukünftig Tempo 30 vorgesehen.

Der neue Standort ist für alle Verkehrsteilnehmer optimal erschlossen und einfach und schnell zu erreichen. Er ist deshalb sinnvoll und sehr besucherfreundlich. Eine Zusammenlegung der Dienststellen näher am Stadtzentrum ist nicht möglich, da in Zentrumslage für einen Verwaltungsneubau kein genügend grosses Grundstück vorhanden ist und ein solches wohl auch verkehrstechnisch weniger günstig gelegen wäre.

Am gewählten Standort ist ausserdem genügend Platz für die Etappe 2 vorhanden. Die nach Abschluss der Etappe 2 frei bleibende Fläche steht für den Kanton als Landreserve zur Verfügung.

VII. Testplanung

1. Allgemeines

Nach dem Entscheid des Grossen Rates hat der Kanton im Jahre 2010 eine vertiefte Analyse und Variantenstudien vorgenommen sowie detaillierte Ziele für das weitere Vorgehen formuliert. Um eine möglichst sichere Planungsgrundlage und eine erhöhte Kostensicherheit zu erhalten, wurde eine Testplanung in Auftrag gegeben. Diese wurde von einem Architekten in Zusammenarbeit mit verschiedenen Fachplanern aus den Bereichen Nachhaltigkeit, Gebäudetechnik und Kostenplanung durchgeführt. Die Testplanung zeigt, wie das bevorstehende Bauvorhaben aussehen könnte und wie die Etappen aufeinander abzustimmen sind. Sie ermöglicht die Unterbreitung der Vorlage für den Verpflichtungskredit vor dem Grossen Rat. Das definitive Projekt muss noch erarbeitet werden. Die Auswahl des eigentlichen Projektteams erfolgt mit einem Wettbewerb erst nach der Kreditgenehmigung.

2. Grundstück

Das Grundstück Nr. 11960 ist im Eigentum des Kantons und umfasst eine Fläche von 17841 m². Im Zuge der Zonenplanrevision 2009 der Gemeinde Chur wurde die gesamte Fläche der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) zugewiesen. Auf dem Areal besteht eine Quartierplanungspflicht. Mit der Grundstücksfläche ökonomisch und sparsam umzugehen, um Bauflächen für zukünftige Generationen frei zu halten, ist eine der Zielvorgaben für «sinergia».

3. Raumprogramm und Betriebskonzept

Das Raumprogramm und das Betriebskonzept für den Verwaltungsneubau, Etappen 1 und 2, wurden in der Testplanung wie folgt umgesetzt:

Im Gesamtkonzept «sinergia» ist die Verlagerung von 670 Arbeitsplätzen nach Chur West vorgesehen. Die Realisierung erfolgt in zwei Etappen. Die Etappe 1 umfasst etwa 60% der gesamthaft benötigten Arbeitsplätze. Dies entspricht 400 Arbeitsplätzen. Die Etappe 2 beinhaltet die restlichen 270 Arbeitsplätze. Im Bauprojekt sind 10% Raumreserve enthalten. Dies gewährleistet die nötige Flexibilität für zukünftige Entwicklungen⁷.

⁷ Im Gesamtprojekt wären inkl. Reserve total 730 Arbeitsplätze möglich, in der Etappe 1 maximal 440 Arbeitsplätze und in der Etappe 2 maximal 290 Arbeitsplätze

In der Etappe 1 werden gesamthaft ca. 18 000 m² Geschossfläche erstellt. In der zweiten Etappe sind ca. 12 000 m² Geschossflächen vorgesehen. Über beide Etappen ergibt dies eine gesamthafte Geschossfläche von 30 000 m².

Mit der Etappe 1 werden 150 Auto- und 150 Zweiradparkplätze erstellt. Die Parkplätze sind für Kunden, Betriebsfahrzeuge, Fahrzeugpool (z. B. Mobility) und Mitarbeitende vorgesehen. In der Etappe 2 kommen weitere 100 Auto- und 100 Zweiradparkplätze dazu. Gesamthaft sind je 250 Parkplätze für Autos und Zweiradfahrzeuge vorgesehen. Mit dem Projekt «sinergia» werden nicht mehr Autoabstellplätze erstellt, als in den von der Kantonsverwaltung aufgegebenen Liegenschaften vorhanden sind.

4. Erkenntnisse und Vorgaben für die weitere Planung

Die Testplanung zeigt, dass ein kompaktes Gebäudevolumen sowohl ökonomisch als auch ökologisch sinnvoll ist und damit Ressourcen geschont werden können. Das frei bleibende Land ist für die Etappe 2 und allfällige weitere Nutzungen des Kantons reserviert.

Es wurde festgestellt, dass eine Belichtung über grosszügige Innenhöfe und eine zentrale Erschliessung sinnvoll ist und eine effiziente Grundrissanordnung ermöglicht. Die Grundrisse lassen sich somit sehr flexibel der Bürostruktur anpassen, was bei Nutzungsänderungen oder zukünftigen Entwicklungen von Vorteil ist. Die geringen Raumtiefen und allseitige Belichtung sind weitere Vorzüge dieser Hoftypologie und schaffen für die Nutzer eine hohe Aufenthaltsqualität.

Die Zuteilung der Büros, bzw. der Fläche des Arbeitsplatzes, richtet sich nach Funktion und Beschäftigungsgrad der Mitarbeitenden sowie dem bestehenden Raumangebot und ist durch die «Raumstandards für die kantonale Verwaltung»⁸ definiert. Demnach sind Einzelbüros nach Möglichkeit zu vermeiden und stattdessen vorwiegend zwei und mehr Arbeitsplätze in «Teambüros» bereitzustellen. Die Teambüros mit zwei und mehr Arbeitsplätzen bilden die Regel. Grossraumbüros im Stil der 70er-Jahre sind weder geplant noch den Anforderungen an zeitgemässe Arbeitsplätze angemessen. Die Ausstattung von Räumen mit besonderen Anforderungen und von Sonderräumen wird unter Beizug der Dienststellen ermittelt. Damit wird gewährleistet, dass die je nach Dienststelle unterschiedlichen Bedürfnisse im neuen Gebäude angemessen befriedigt werden können.

⁸ Von der Regierung am 31. Januar 2006 (Prot. Nr. 106) genehmigte «Raumstandards für die kantonale Verwaltung»



Abb. 1: Innenbild eines möglichen Teambüros mit mehreren Arbeitsplätzen



Abb. 2: Layoutvorschlag für Büroraumkonzeption

5. Energie und Nachhaltigkeit

«sinergia» ist ein Projekt, das grossen Wert auf Nachhaltigkeit legt. Diese umfasst:

Soziale Nachhaltigkeit:

- Gebäude mit hohem Identifikationswert
- Räume mit überdurchschnittlicher Aufenthaltsqualität, guten Tageslichtverhältnissen und hoher Gestaltungsflexibilität

Wirtschaftliche Nachhaltigkeit:

- Flexible Raumstrukturen und eine konsequente Systemtrennung (Trennung von Statik und Haustechnikinstallationen), Umnutzung über mehrere Nutzungszyklen möglich
- Sehr kosteneffizientes Gebäude dank grossem Wiederholungsfaktor und Kombination mit vorfabrizierten Elementen

Ökologische Nachhaltigkeit:

- Minimaler Restwärmebedarf dank kompaktem Gebäudekörper und sehr guten Dämmstandards
- Gutes Innenraumklima durch aktive und passive Elemente (Lüftungsanlage, Speichermasse)
- Einsatz von regenerativen Energiequellen (Grundwasser, Abwärme, thermische Kollektoranlage)
- Teilweise Abdeckung des Strombedarfs durch eine Fotovoltaikanlage

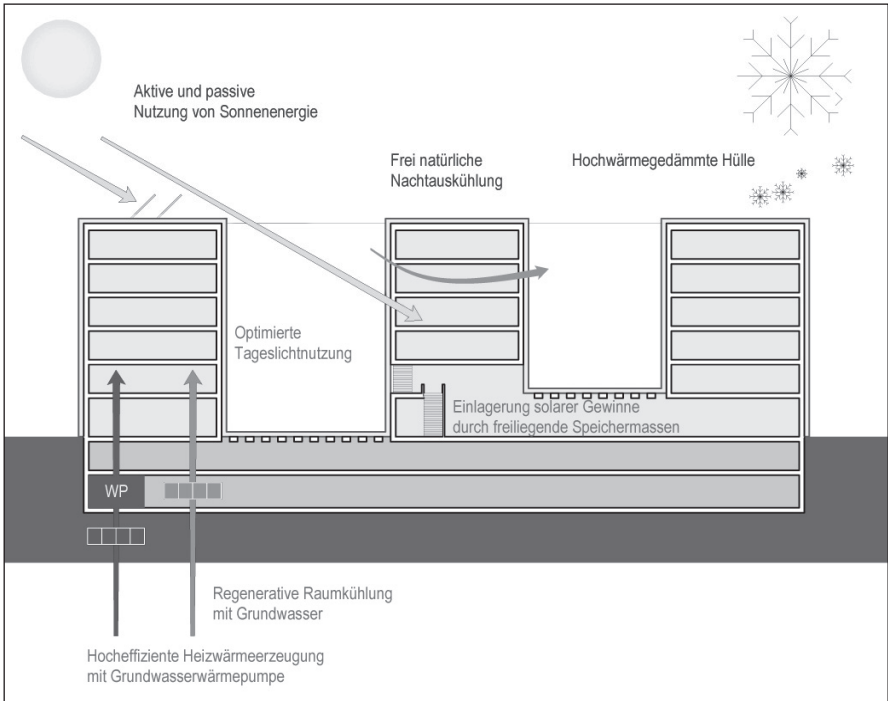


Abb. 3: Schema Gebäudetechnik

Der Kanton strebt für «sinergia» eine Zertifizierung nach Minergie-P-Eco® Standard an. Minergie-P-Eco® ist ein allgemein anerkanntes Zertifikat für energieeffiziente und ressourcenschonende Bauten. Allgemein anerkannte Zertifikate steigern den mittel- bis langfristigen Wert einer Liegenschaft nachhaltig. Für die Bauherrschaft ist es deshalb lohnend, in ein anerkanntes Qualitätslabel zu investieren.

Ein Minergie-P-Haus verbraucht im Vergleich zum heute üblichen Gebäudestandard rund einen Fünftel der Heizenergie und benötigt kein konventionelles Heizsystem. Der Einsatz von erneuerbaren Energien ist in diesem Standard zwingend erforderlich. Das zusätzlich angestrebte Label Minergie-Eco vereint Komfort, Energieeffizienz, Gesundheit und Bauökologie.

Durch den Ersatz der heute bestehenden Erdölheizungen kann der Kanton jedes Jahr rund 225 Tonnen CO₂ einsparen, dies entspricht dem jährlichen Ausstoss von ca. 80 Einfamilienhäusern.

VIII. Etappierung

Im Auftrag des Grossen Rates wurde die Etappierung des Projektes «sinergia» weiterverfolgt. Gleichzeitig erscheint es sinnvoll, den Verkauf der eigenen Liegenschaften gestaffelt vorzunehmen, um die Auswirkungen auf den Liegenschaftsmarkt abzufedern. Eine Etappierung bietet zudem den Vermietern und Gewerbetreibenden in der Innenstadt die Möglichkeit, sich besser auf diese Veränderungen einzustellen. Um einen möglichst reibungslosen Ablauf des Gesamtprojekts gewährleisten zu können, ist vorgesehen, den Wettbewerb und das Vorprojekt über beide Etappen zu erarbeiten. Die politische Genehmigung und die Realisierung erfolgen jedoch separat, für jede Etappe einzeln.

In der ersten, im Rahmen der vorliegenden Botschaft präsentierten Etappe, können 400 Arbeitsplätze mit Investitionskosten von 69 Mio. Franken realisiert werden. Der Zeitplan für die Etappe 1 sieht vor, nach der Behandlung im Grossen Rat, die Volksabstimmung im März 2012 anzusetzen. Bei Annahme der Vorlage erfolgen im Anschluss der Projektwettbewerb sowie die weitere Planung. Der Baubeginn ist auf Sommer/Herbst 2014 und der Bezug spätestens auf Herbst 2016 geplant (vgl. dazu den detaillierten Terminplan im Anhang).

In einer zweiten Etappe, welche vor einer Realisierung wiederum dem Grossen Rat und dem Volk vorgelegt wird, sollen die restlichen 270 Arbeitsplätze erstellt werden. Gemäss Grobkostenschätzung sind für die Etappe 2 Aufwendungen in der Grössenordnung von rund 44 Mio. Franken zu erwarten.

Die Umsetzung des Projektes «sinergia» kann stufenweise und bedarfsgerecht erfolgen. Bestehende Infrastrukturen können weiterhin als Übergangslösung genutzt werden. Mit dem Entscheid, die Etappe 1 zu realisieren, wird kein Vorentscheid bezüglich der Realisierung allfälliger weiterer Etappen gefällt. Die Aufwendungen für die Etappe 2 und allfällige Umnutzungen bestehender Gebäude sind nicht im Finanzplan enthalten. Eine Aufnahme in den Finanzplan wird je nach Situation und Stand der Diskussionen erfolgen. Möglicher Bezugstermin für die Etappe 2 ist im Jahr 2021.

Die Realisierung von Etappe 2 basiert des Weiteren auf einer Koordination der räumlichen Bedürfnisse der beiden kantonalen Gerichte und jenen der kantonalen Verwaltung. Gestützt auf eine Grundsatzerklärung zwischen den beiden Gerichten und der Regierung ist vorgesehen, dass die kantonalen Gerichte das Staatsgebäude an der Grabenstrasse nutzen werden.

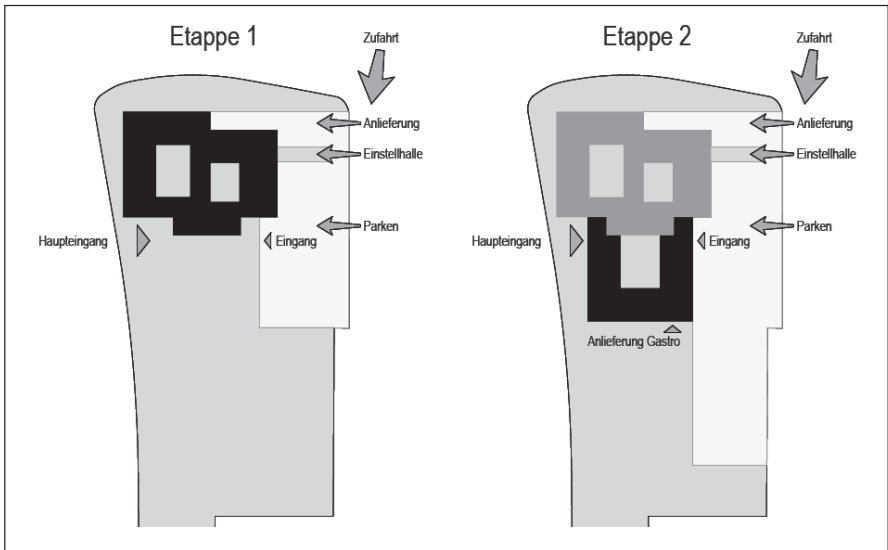


Abb. 4: Situationsplan mit vorgeschlagener Etappierung gemäss Testplanung

IX. Kostenberechnung und Finanzierung

1. Investitionskosten

Die nachstehend aufgeführten Anlagekosten basieren auf der Kostenschätzung der Testplanung. Diese Zahlen wurden verglichen und unterlegt mit Vergleichszahlen und Referenzwerten von realisierten Neubauten. Diese Kostenschätzung bildet das Kostendach für das spätere, effektiv auszuführende Projekt. Die Kosten setzen sich wie folgt zusammen (Kostenstand Oktober 2010, Schweizer Baupreisindex, ganze Schweiz, Pkt. 122.7):

Baukosten für die Etappe 1 (Kreditantrag Botschaft, brutto)

BKP	Bezeichnung	Betrag (in CHF)	%
0	Grundstück	5 000 000	7.2
1	Bauvorbereitung	1 200 000	1.7
2	Gebäude	49 500 000	71.7
3	Betriebseinrichtungen	1 000 000	1.5
4	Umgebung	1 100 000	1.6
5	Baunebenkosten	4 600 000	6.7
6	Reserven	6 000 000	8.7
9	Ausstattungen	600 000	0.9
Total Investitionskosten BKP 0-9		69 000 000	100.0

Investitionskosten inkl. 8% MwSt.

Die Investitionen für den Neubau, inkl. Grundstück, betragen 69 Mio. Franken (Bruttoinvestition). Dem stehen 21 Mio. Franken Ertrag aus dem Verkauf der eigenen Liegenschaften⁹ gegenüber, welcher aus dem Mittelwert zweier Referenzwerte berechnet wurde. Es ist dies einerseits eine Gebäudeschätzung eines auf den Immobilienbereich spezialisierten Beratungsunternehmens und andererseits die aktuelle Zeitwertschätzung der Gebäudeversicherung plus Landwert. Dies ergibt eine Nettoinvestition von 48 Mio. Franken.

Die BKP-Positionen entsprechen der Terminologie des Baukostenplans der Schweizerischen Zentralstelle für Baurationalisierung. In BKP 0 sind die Kosten für das Grundstück ausgewiesen. Das Grundstück befindet sich nach dem Verkauf durch die armasuisse Immobilien mit 5 Mio. Franken im Finanzvermögen des Kantons und wird mit der Realisierung der Etappe 1 in das Verwaltungsvermögen überführt.

Zu den Vorbereitungsarbeiten gemäss BKP 1 gehören die Bestandsaufnahmen, Räumungen, Abbrüche, Baugrubensicherungen sowie die Baustelleneinrichtung. BKP 2 beinhaltet alle Bau- und Planungsleistungen für das bezugsbereite Gebäude. In BKP 3 sind grundsätzliche Betriebseinrichtungen, wie z.B. Rollgestell-Anlagen und Laboreinrichtungen, enthalten. Mit BKP 4 werden eine minimale Umgebungsgestaltung sowie Werkleitungen

⁹ Verkauf der eigenen Liegenschaften gemäss Tabelle im Anhang

ausserhalb des Gebäudes abgegolten. Als BKP 5 gelten Aufwendungen für Wettbewerb, Bewilligungen, Gebühren, Dokumentationen und dergleichen. Finanzierungskosten sind keine enthalten.

In BKP 6 ist ein angemessener Betrag für Unvorhergesehenes als Reserveposition offen ausgewiesen. BKP 9 umfasst die Aufwendungen für die bewegliche Ausstattung/Mobiliar der allgemeinen Räume. Die Ausstattung der Arbeitsplätze ist bei den Dienststellen bereits vorhanden und wird im Neubau wiederverwendet.

Die Kosten BKP 2 pro Arbeitsplatz (AP) für das Verwaltungsgebäude in Chur bewegen sich mit 112000 Franken im unteren Bereich vergleichbarer, bereits ausgeführter Objekte.

Kennzahlen Gebäudekosten BKP / Arbeitsplätze Etappe 1

Kosten BKP 2 / Arbeitsplatz (AP)	CHF	112 000
Max. Anzahl Arbeitsplätze Etappe 1 inkl. Reserve	AP	440

Vergleichsobjekte

Die Kosten der Vergleichsobjekte sind auf den Kostenstand Oktober 2010 indiziert.

Verwaltungsgebäude Krankenkasse, Lausanne
in Planung, 450 AP

Kosten BKP 2 / AP	CHF	106 000
-------------------	-----	---------

IUCN Conservation centre, Gland (VD)
Bezugsjahr 2010, 130 AP

Kosten BKP 2 / AP	CHF	132 000
-------------------	-----	---------

Neubau Bürogebäude Axpo AG, Baden
Bezugsjahr 2009, 200 AP

Kosten BKP 2 / AP	CHF	179 000
-------------------	-----	---------

Die Baukosten für die Etappe 2 werden aufgrund einer Grobkostenschätzung ca. 44 Mio. Franken betragen (Bruttoinvestition). Auch bei der Etappe 2 wird es wiederum einen Ertrag aus dem Verkauf der kantons-eigenen Liegenschaften geben. Dieser macht ca. 19 Mio. Franken aus. Die Nettoinvestitionen für die Etappe 2 betragen somit ca. 25 Mio. Franken. Die

gesamten Baukosten für die Realisierung beider Etappen belaufen sich auf insgesamt ca. 113 Mio. Franken.

Die Bruttoinvestitionen für die gesamte Realisierung des Projektes «sinergia» in einem Zug würden per Oktober 2010 rund 105 Mio. Franken betragen. Im Vergleich zum Bericht zur Immobilienstrategie¹⁰, in welchem die Bruttoinvestitionen für die gesamte Realisierung des Projektes «sinergia» ohne Etappierung mit 88 Mio. Franken, Kostenstand Oktober 2006 (Schweizer Baupreisindex, ganze Schweiz, Pkt. 114.7), beziffert worden sind, sind für die Zwischenzeit und die Vergleichbarkeit folgende Positionen hinzuzurechnen:

- 3.7 Mio. Franken für das Grundstück aufgrund der Überführung vom Finanz- in das Verwaltungsvermögen zum Betrag von 5 Mio. Franken anstelle des Kaufpreises von netto 1.3 Mio. Franken
- 6.2 Mio. Franken aufgrund der Teuerung (Indexstand Oktober 2010, Pkt. 122.7)
- 2.0 Mio. Franken durch die zeitliche Verschiebung der Vorbereitung und Durchführung des Projektwettbewerbs und das Auswahlverfahren für das Planerteam (siehe Kapitel VII./Ziff. 1) nach dem Beschluss des Grossen Rates über den Baukredit
- 4.9 Mio. Franken höhere Reserven im Verpflichtungskredit auf der Basis einer Testplanung anstelle eines Vorprojektes bzw. Bauprojektes.

2. Betriebskosten

Gemessen an den gesamten Lebenszykluskosten eines Gebäudes spielen die Investitionskosten grundsätzlich eine untergeordnete Rolle. Nach rund zehn bis zwanzig Jahren übertreffen die aufgelaufenen Nutzungs- und Betriebskosten konventionell gebauter Bürogebäude die ursprünglich investierte Bausumme. Deshalb sind die jährlichen Bewirtschaftungskosten für die Wirtschaftlichkeit eines Gebäudes von entscheidender Bedeutung.

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 jährlichen gebäudebezogenen Betriebskosten für die Etappe 1 setzen sich wie folgt zusammen:

¹⁰ Botschaft der Regierung an den Grossen Rat, Heft Nr. 6/2009–2010, S. 222

	Betriebskosten Projekt «sinergia» (Neubau) <i>in CHF</i>	Betriebskosten Bestand (Auflösung Miete/ Eigentum) <i>in CHF</i>	Einsparungen Betriebskosten (bei Projekt- umsetzung) <i>in CHF</i>
Kapitalkosten jährliche Kosten für Verzin- sung und Amortisation, 3% auf die Hälfte des investierten Kapitals	1 000 000	350 000	- 650 000
Mietaufwand Bestand aktueller Jahresmietzins inklusive Nebenkosten für Mietobjekte Bestand	-	1 600 000	1 600 000
Instandhaltung und -setzung Kosten für Unterhalt, Repara- turen, Serviceverträge und Ver- sicherungen, Hauswartung und Reinigung ¹¹	600 000	650 000	50 000
Nebenkosten Kosten für Energie, Wasser und Abwasser für eigene und gemietete Liegenschaften ¹²	550 000	750 000	200 000
Total Betriebskosten pro Jahr	2 150 000	3 350 000	1 200 000

Mit der den zeitgemässen Anforderungen angepassten Bauqualität, einer optimierten Raumstruktur, einer kompakten Gebäudeform und einer hohen Energieeffizienz können die Betriebskosten im neuen Verwaltungsneubau entsprechend tief gehalten werden. Die Bewirtschaftung wird generell verbessert. Durch die Minimierung der Anzahl Objekte und Mietverträge reduziert sich der Aufwand für die Gebäudebetreuung. Weiter vereinfacht sich die Zusammenarbeit unter den Dienststellen sowie die zu unterhaltende IT-Infrastruktur wie EDV und Telefonie, was in den Betriebskosteneinsparungen aber noch nicht berücksichtigt ist.

Würden die abschreibungsrelevanten Investitionskosten von 64 Mio. Franken (ohne Landerwerb von 5 Mio. Franken) über eine Dauer von z. B. 40 Jahren linear abgeschrieben, ergäben sich zusätzlich jährliche Abschreibungsaufwendungen von 1.6 Mio. Franken. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass im Harmonisierten Rechnungslegungsmodell

¹¹ Gemäss Erhebung FM-Monitor 2010, Betriebskostenkennzahlen Verwaltungsgebäude, herausgegeben von der ETH Zürich und pom+

¹² dito

HRM2 lineare Abschreibungen nach der Nutzungsdauer vorgesehen sind. Die Einführung von HRM2 ist dabei auf das Jahr 2013 vorgesehen. Die Nutzungsdauer für die verschiedenen Anlagekategorien ist noch zu bestimmen.

3. Wirtschaftlichkeit

Die Realisierung des Projektes «sinergia» ermöglicht bereits nach Abschluss der Etappe 1 eine Einsparung von rund 1200 m² Geschossfläche.

Flächenkennzahlen Etappe 1

	GF Geschoss- fläche	NGF Netto- geschoss- fläche	HNF Haupt- nutz- fläche	HNF 2 Haupt- nutz- fläche 2	HNF 4 Haupt- nutz- fläche 4	APL Arbeits- plätze
Bestand eigene Liegenschaften	8291	6586	4806	2498	1058	146
Bestand gemietete Liegenschaften	10920	9240	7336	4778	2456	256
Total Auflösung Bestand	19211	15826	12141	7276	3514	402*
Neubau «sinergia» Etappe 1	18000	15000	10000	6750	2500	402*
Total Einsparungen Etappe 1	1211	826	2141	526	1014	0

* Im Projekt sind Reserven von 10% eingerechnet (max. 440 Arbeitsplätze in Etappe 1)

Die Flächeneinsparung führt in Kombination mit den günstigeren Betriebskosten des Verwaltungsneubaus und dem eingesparten Mietzins der aufgelösten Mietobjekte zu total jährlich wiederkehrenden Einsparungen von 1.2 Mio. Franken (nominal) bis 1.9 Mio. Franken (aufgezinst) für die Etappe 1. Die Plausibilisierung mittels Wirtschaftlichkeitsrechnung zeigt, dass sich die Investition klar lohnt (Nettorendite von 5.1%).

4. Finanzierung

Die für das Projekt notwendigen Investitionen für die Etappe 1 belaufen sich – wie bereits erwähnt – auf 69 Mio. Franken. Sämtliche Kosten werden in der Investitionsrechnung erfasst und sind aus den allgemeinen Staatsmitteln zu finanzieren. Die Baukosten belasten die Laufende Rechnung des

Kantons mit den jährlichen Abschreibungen und den Zinsen. Auf der Einnahmeseite des Kantons dürfen durch die Liegenschaftsverkäufe rund 21 Mio. Franken erwartet werden.

X. Finanzkompetenzen und Kreditbereitstellung

1. Zuständigkeit

Der geplante Verwaltungsneubau stellt finanzrechtlich eine neue Ausgabe im Sinne von Art. 25 Abs. 2 des Finanzhaushalts- und Finanzaufsichtsgesetzes (FFG; BR 710.000) dar. Gemäss Art. 16 Ziff. 4 der Kantonsverfassung unterliegen Grossratsbeschlüsse, welche eine neue einmalige Ausgabe von mehr als 10 Mio. Franken zum Gegenstand haben, dem obligatorischen Referendum. Im vorliegenden Fall sind gemäss Art. 27 Abs. 2 FFG die gesamten Investitionskosten von 69 Mio. Franken massgebend. Zuständig für die Genehmigung des notwendigen Verpflichtungskredits ist der Grosse Rat. Ihm ist der entsprechende Kredit, gestützt auf Art. 26 Abs. 1 FFG, im Rahmen einer separaten Botschaft zu unterbreiten. Der Kreditbeschluss des Grossen Rates ist dem obligatorischen Referendum zu unterstellen. Die notwendige Volksabstimmung ist auf März 2012 vorgesehen.

2. Berücksichtigung der Teuerung

Gemäss Art. 27 Abs. 6 FFG erhöht oder vermindert sich ein Verpflichtungskredit im Ausmass der Indexveränderung, falls dieser eine Preisstandsklausel enthält. Art. 34 Abs. 1 der Verordnung über den Finanzhaushalt (FHVO; BR 710.110) bestimmt ferner, dass bei Verpflichtungskrediten die Teuerungsberechnung für die Zeitspanne zwischen dem Zeitpunkt der Kostenberechnung (Preisbasis des Verpflichtungskredites) und der Arbeitsvergebung aufgrund des im Beschluss angegebenen Teuerungsindex erfolgt. Seit Oktober 1998 wird der Schweizerische Baupreisindex vom Bundesamt für Statistik (Indexstand Oktober 1998 = 100) halbjährlich per April und Oktober berechnet und publiziert.

Die Entwicklung der Baukostenpreise ist ungewiss. Wie in anderen ähnlichen Fällen ist es deshalb auch beim vorliegenden Bauprojekt notwendig, bei der Kreditgewährung die Baupreisindexklausel einzufügen. Die vorliegende Kostenermittlung basiert auf dem Indexstand von 122.7 Punkten des Schweizerischen Baupreisindex, ganze Schweiz, Sparte: «Hochbau», Stand 1. Oktober 2010.

3. Kreditbereitstellung

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen sind in den jährlichen Budgets folgende Bruttobeträge bereitzustellen:

Finanzplan 2012	CHF	6 500 000	inkl. Grundstückserwerb
Finanzplan 2013	CHF	7 000 000	
Finanzplan 2014	CHF	14 500 000	
Finanzplan 2015	CHF	21 000 000	
Finanzplan 2016	CHF	17 000 000	
Finanzplan 2017	CHF	3 000 000	
Total Bruttokredit	CHF	69 000 000	

Im kantonalen Budget 2012 wird ein Kredit von 6 500 000 Franken beantragt (Konto 6101.503606, Hochbauamt Graubünden: Neubau Verwaltungsgebäude Chur). Dieser ist mit einem Sperrvermerk gemäss Art. 21 Abs. 4 FFG zu versehen. Die Kreditsperre wird bei einer Annahme des Projektes bei der Volksabstimmung hinfällig (voraussichtlich März 2012).

XI. Schlussbemerkungen und Anträge

Die Immobilienstrategie des Kantons sieht vor, die Büronutzungen einzelner Verwaltungen in regionalen Zentren zusammenzufassen. Mit der Realisierung des Neubauprojekts «sinergia» kann die kantonale Immobilienstrategie auch auf dem Platz Chur bedarfs- und kundengerecht umgesetzt werden. Mit «sinergia» werden Abläufe optimiert und Kosten eingespart. Die Zusammenlegung von Verwaltungsstellen in einem Gebäude und das räumliche Zusammenrücken vereinfachen Abläufe und verkürzen die Arbeits- und Entscheidungswege. «sinergia» spart damit auch Zeit und Aufwand der Besucherinnen und Besucher sowie der Mitarbeitenden der kantonalen Verwaltung. «sinergia» bringt nicht nur dem Kanton, sondern auch der Bevölkerung bzw. den Kunden durch ihre Konzentration an einem Standort, einen deutlichen Mehrwert.

Aus den Regionen werden keine Arbeitsplätze der kantonalen Verwaltung ins Zentrum Chur verlegt. Der Neubau «sinergia» fasst am Standort Chur in der Etappe 1 400 Arbeitsplätze und in der Etappe 2 270 Arbeits-

plätze (Total nach vollständiger Realisierung 670 Arbeitsplätze) zusammen. Über 500 Arbeitsplätze der kantonalen Verwaltung verbleiben in geeigneten Gebäuden in der Churer Innenstadt. Der Neubau «sinergia» ist das grösste und wirksamste Projekt der kantonalen Immobilienstrategie und ermöglicht eine nachhaltige Entlastung der Staatskasse.

Die heutige Situation am Standort Chur ist unbefriedigend. Die Verwaltung kann in den über 40 bestehenden Liegenschaften nicht effizient organisiert werden. Viele der bestehenden Liegenschaften müssen saniert werden und sind für Büronutzungen nur bedingt geeignet. Der Sanierungsaufwand nimmt laufend zu, mit entsprechenden Kosten für den Kanton.

Die Grösse des Verwaltungsneubaus richtet sich nach dem heutigen Bedarf der Verwaltung. Der Neubau ist kein Präjudiz für eine Vergrösserung der Verwaltung. Im Gegenteil, mit dem Verwaltungsneubau der Etappe 1 wird eine Reduktion der Geschossflächen von 1200 m² realisiert. Der Kanton erzielt dadurch gegenüber der heutigen Situation eine Einsparung von jährlich 1.2 bis 1.9 Millionen Franken. Das in qualitativer und wirtschaftlicher Hinsicht überzeugende Neubauprojekt bietet Gewähr für eine zukunftsgerichtete, nachhaltige und wegweisende Ausrichtung der Immobilienstrategie der kantonalen Verwaltung. Aus der Umsetzung der kantonalen Immobilienstrategie für die Büroräumlichkeiten der Verwaltung in Chur profitiert zudem die Stadt Chur. Das Potenzial für neuen Wohnraum in der Nähe des Stadtzentrums kann durch den Verkauf der frei werdenden Immobilien genutzt werden.

Es wird ein Vorgehen in zwei Bauetappen vorgeschlagen. Gegenstand der vorliegenden Botschaft ist daher nur der Verwaltungsneubau Etappe 1. Mit der ersten Realisierungsetappe können die notwendigen Massnahmen mit wichtigem und dringendem Handlungsbedarf abgedeckt werden. Bei der zweiten Realisierungsetappe können die Erfahrungen und Erkenntnisse der ersten Etappe eingebracht werden. Das etappenweise Vorgehen erlaubt es dem Kanton, auf allfällig eintretende Veränderungen zu reagieren und bestehende Infrastrukturen im Sinne einer Übergangslösung bis zu einer möglichen Realisierung der Etappe 2 weiter zu nutzen. Der etappenweise Umzug nur eines Teils der kantonalen Verwaltung an die Ring-/Salvatorenstrasse in Chur West wirkt sich auch auf betroffene Gewerbebetriebe wie die Restaurateure oder die Liegenschaftsvermieter milder aus und ermöglicht diesen, sich an die Änderungen anzupassen. Beim Wettbewerb und bei der Vorprojektplanung können trotz Etappierung beide Etappen des Neubaus aus einer Gesamtschau geplant werden. Damit wird sichergestellt, dass sich eine allfällig später realisierte Etappe 2 gut mit dem Verwaltungszentrum der Etappe 1 verbinden lässt.

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

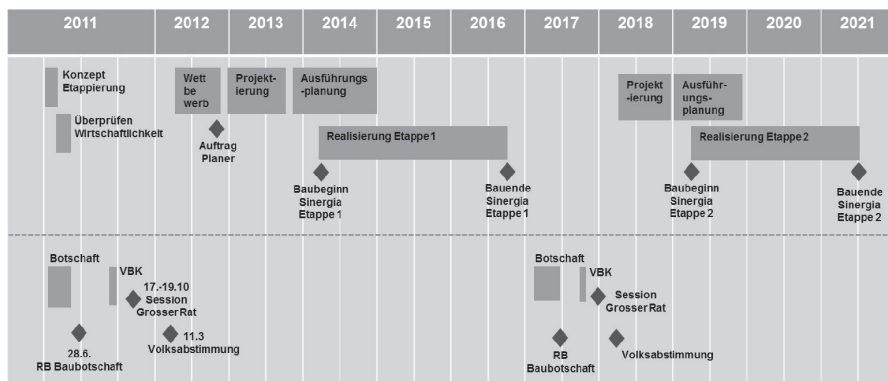
1. Vom Projekt «sinergia» am Standort Chur mit der Ausführung in zwei Etappen wird Kenntnis genommen.
2. Die Etappe 1 für den Neubau eines kantonalen Verwaltungszentrums mit rund 400 Arbeitsplätzen an der Ring-/Salvatorenstrasse in Chur wird genehmigt.
3. Für den Bau eines kantonalen Verwaltungszentrums wird ein Verpflichtungskredit von brutto 69 Mio. Franken (Kostenstand Oktober 2010) gewährt. Bei einer Änderung des Baukostenindexes verändert sich dieser Kreditbetrag entsprechend.
4. Ziffer 3 dieses Beschlusses unterliegt dem obligatorischen Finanzreferendum.
5. Die Regierung wird ermächtigt, bauliche Änderungen innerhalb des bewilligten Kreditrahmens vorzunehmen, wenn sich dies aus betrieblichen, organisatorischen, architektonischen oder wirtschaftlichen Gründen aufdrängt. Der Verpflichtungskredit darf dadurch nicht überschritten werden.
6. Die Regierung vollzieht die Beschlüsse.

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

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

XII. Anhang

1. Terminplan



2. Tabelle Verkauf Liegenschaften/Auflösung Mietverhältnisse

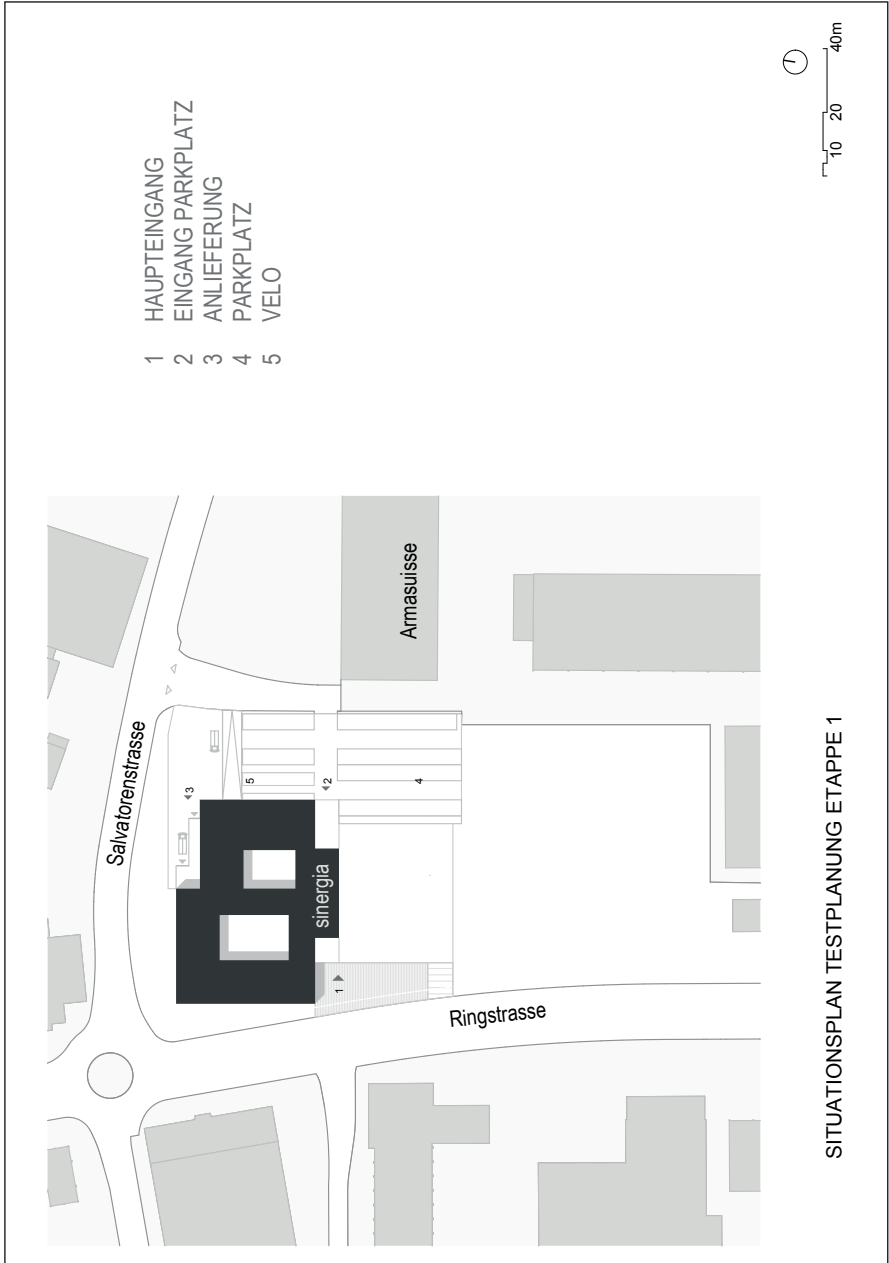
Auflösung kantonseigene Liegenschaften Etappe 1

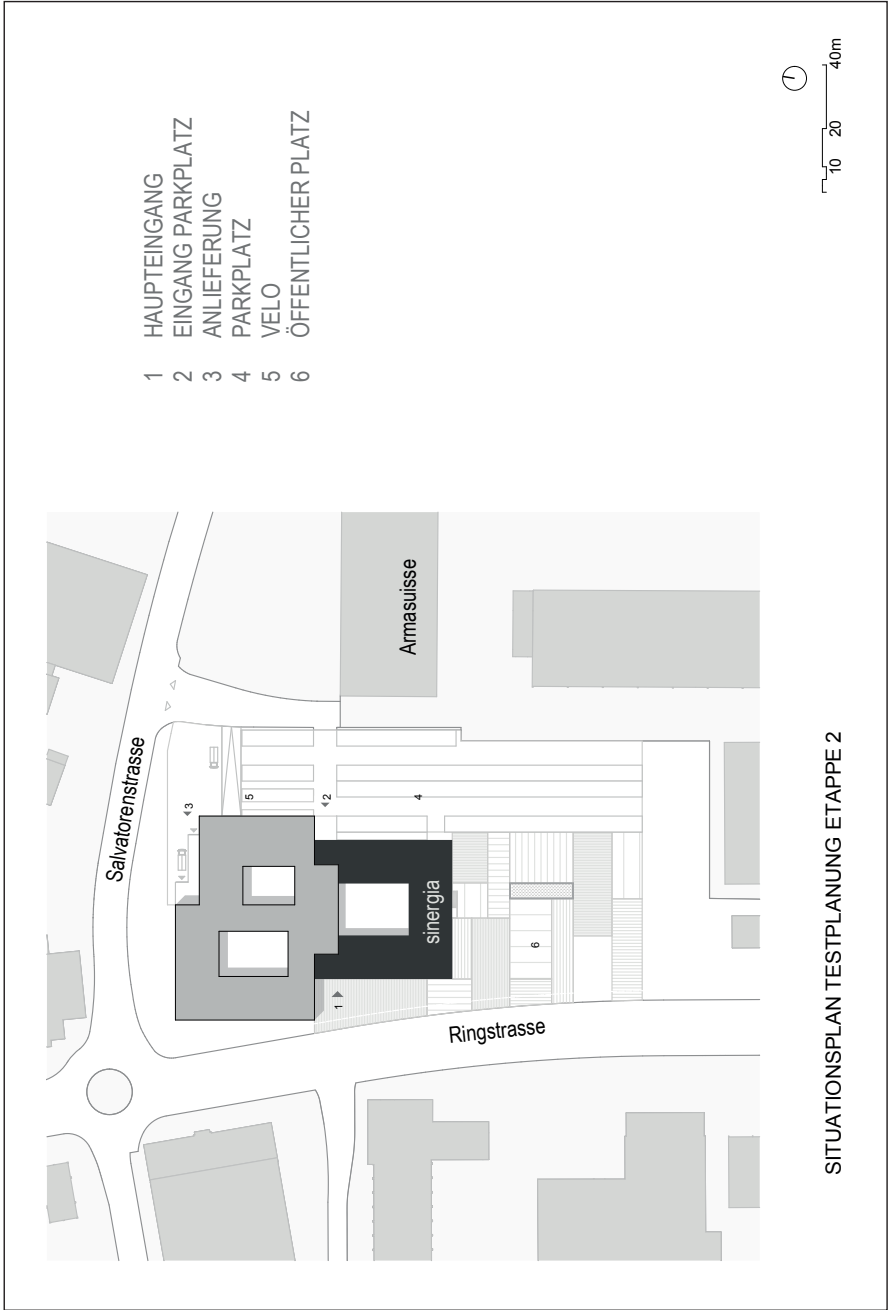
Gebäude	Zone	Grundstücksfläche (GSF)	Mittelwert Schätzung inkl. Land	Arbeitsplätze
Planterrastrasse 11	Zentrumzone Altstadt 2	3 212	6 237 000	40
Loëstrasse 26	Wohnzone 4	1 290	3 970 000	45
Loëstrasse 32	Wohnzone 4	2 451	3 650 000	22
Loëstrasse 37	Wohnzone 2	3 000	3 288 000	20
Loëstrasse 37 Pavillon	Wohnzone 2	–	181 000	8
Stadtgartenweg 11	Zentrumzone City	3 384	3 668 000	11
Total eigene Liegenschaften	6 Gebäude	9 953	20 994 000	146

Auflösung gemietete Liegenschaften Etappe 1

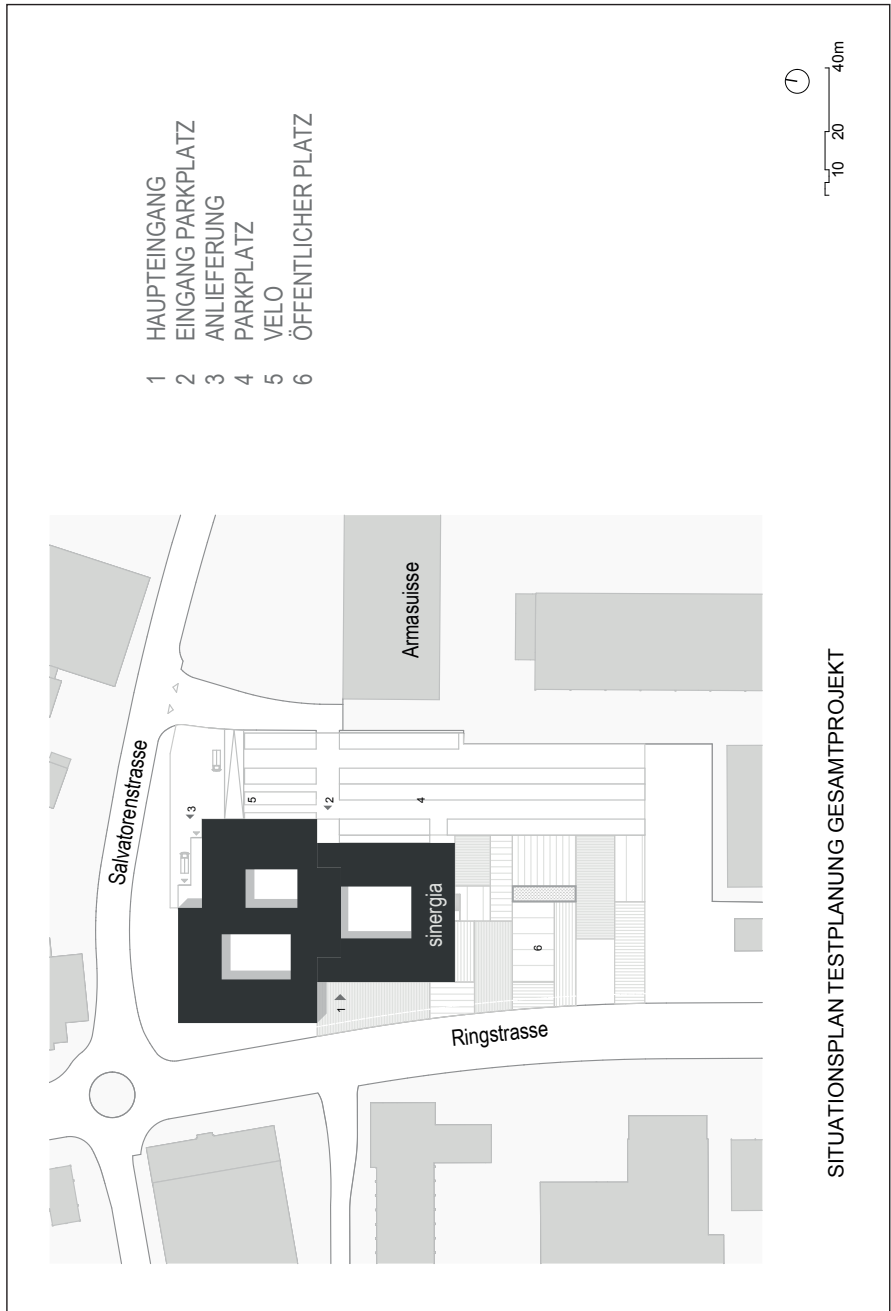
Gebäude	Zone	Miete effektiv	Miete inkl. Betriebskosten	Arbeitsplätze
Gäuggelistrasse 7	Zentrumzone City	46 332	67 124	11
Gäuggelistrasse 16	Zentrumzone City	64 198	86 453	14
Grabenstrasse 7/9	Zentrumzone Altstadt 1	84 732	106 026	21
Grabenstrasse 15	Zentrumzone Altstadt 1	130 752	165 335	28
Gürtelstrasse 89	Gemischte Zone 4	508 671	663 396	69
Hartbertstrasse 10	Zentrumzone City	76 197	96 344	18
Hofstrasse 11 (Hof 5)	Zentrumzone Altstadt 2	41 640	59 503	14
Hofgraben 5	Zentrumzone Altstadt 2	205 908	274 412	31
Masanserstrasse 14	Zentrumzone City	46 650	56 482	4
Planaterrastr. 14/16	Zentrumzone Altstadt 2	294 200	419 366	33
Quaderstrasse 15	Zentrumzone City	34 440	42 457	4
Reichsgasse 29	Zentrumzone Altstadt 2	47 695	61 023	9
Total gemietete Liegenschaften	12 Gebäude	1 872 492	2 508 563	256

3. Situationspläne Testplanung

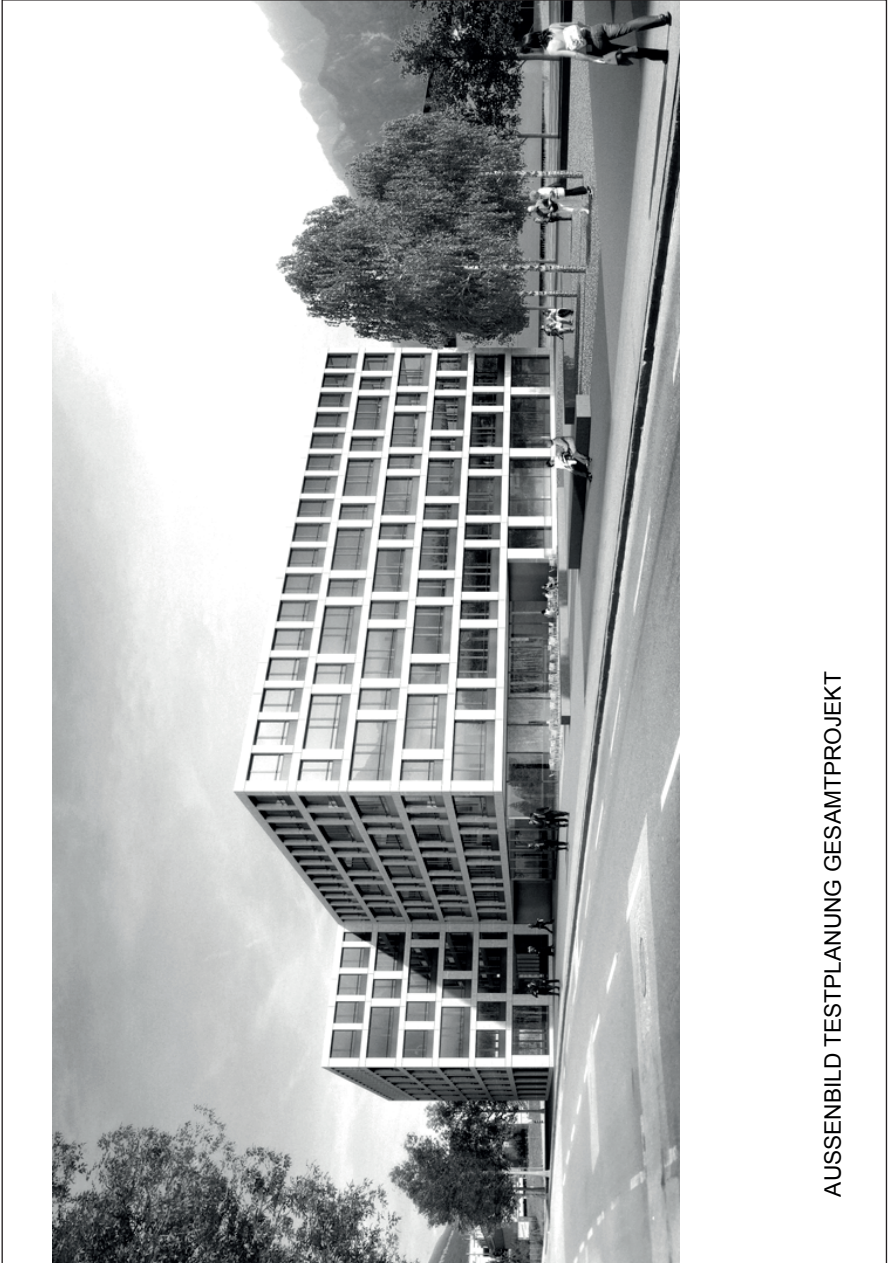




SITUATIONSPLAN TESTPLANUNG ETAPPE 2



4. Visualisierungen Testplanung



AUSSENBILD TESTPLANUNG GESAMTPROJEKT



INNENBILD FOYER TESTPLANUNG



INNENBILD EINES MÖGLICHEN TEAMBÜROS TESTPLANUNG

