



## Botschaft 2025-DIME-71

13. Mai 2025

### Zusätzlicher Verpflichtungskredit für die dringend nötige Sanierung der Gebäude an der Route d'Humilimont 30 und 60 in Marsens – 2. Dringende Etappe

*Wir legen Ihnen hiermit die Botschaft zum Dekretsentwurf über die Gewährung eines zusätzlichen Verpflichtungskredits vor, der sich aus einem Zusatzkredit von 2'933'000 Franken zu dem vom Grossen Rat am 8. September 2023 bewilligten Kredit von 8 990 000 Franken für dringende Arbeiten (1. Etappe) und einem neuen Verpflichtungskredit von 3 800 000 Franken für kurzfristige Massnahmen im Zusammenhang mit der Sanierung der Gebäude an der Route d'Humilimont 30 und 60 in Marsens (2. Etappe) zusammensetzt.*

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Hintergrund</b>	<b>3</b>
<b>1.1</b>	<b>Geschichte des Sanierungsprojekts</b>	<b>3</b>
<b>1.2</b>	<b>Fortschritt der dringenden Arbeiten</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Projekt</b>	<b>4</b>
<b>2.1</b>	<b>Humilimont 30 – Krippe</b>	<b>5</b>
2.1.1	Beschreibung der zusätzlichen Arbeiten der 1. Etappe	5
2.1.2	Beschreibung der Arbeiten der 2. Etappe	5
<b>2.2</b>	<b>Humilimont 60 – Pflegeheim</b>	<b>8</b>
2.2.1	Beschreibung der zusätzlichen Arbeiten der 1. Etappe	8
2.2.2	Beschreibung der zusätzlichen Arbeiten der 2. Etappe	8
<b>2.3</b>	<b>Zukünftige Entwicklung der Gebäude an der Route d'Humilimont 30 und 60</b>	<b>9</b>
2.3.1	Humilimont 30	9
2.3.2	Humilimont 60	9
<b>2.4</b>	<b>Ziele der Arbeiten im Rahmen des Zusatzkredits</b>	<b>9</b>
<b>3</b>	<b>Finanzielle Folgen</b>	<b>10</b>
<b>3.1</b>	<b>Baukosten</b>	<b>10</b>
3.1.1	Kosten 1. Etappe	10
3.1.2	Kosten 2. Etappe	11
<b>3.2</b>	<b>Entwicklung der Mieteinnahmen</b>	<b>11</b>
<b>3.3</b>	<b>Betriebs- und Unterhaltskosten (HBA) und Folgen</b>	<b>11</b>

---

<b>3.4</b>	<b>Finanzierung des Projekts</b>	<b>11</b>
<b>4</b>	<b>Provisorischer Zeitplan</b>	<b>11</b>
<b>5</b>	<b>Schlussfolgerung</b>	<b>12</b>

---

---

# 1 Hintergrund

---

In Übereinstimmung mit der Botschaft 2023-DIME-90 zum Dekret ASF 2023\_071 werden derzeit die dringend nötigen Arbeiten für die Sanierung der Gebäude an der Route d'Humilimont 30 und 60 in Marsens durchgeführt.

Es handelt sich um dringende Massnahmen, die aufgrund schwerwiegender Betriebsmängel in Angriff genommen werden mussten und bei deren Umsetzung der Staat aufgrund seiner Verantwortung als Eigentümer nicht zuwarten konnte. So wurden insbesondere die Nutzerinnen und Nutzer der Krippe rasch in provisorische Pavillons umgesiedelt, damit die Arbeiten am Gebäude an der Route d'Humilimont 30 durchgeführt werden konnten.

Ziel ist es, die Gesundheit und Sicherheit der Menschen zu gewährleisten und die Gebäude zu erhalten, damit die Krippe an der Route d'Humilimont 30 und das Pflegeheim an der Route d'Humilimont 60 weiter betrieben werden können. Die Arbeiten umfassen im Wesentlichen die Anpassung der technischen Anlagen an die geltenden Normen, Brandschutzmassnahmen und Massnahmen gegen Sturzgefahr, Massnahmen zur Schadstoffsanierung, sowie die Reparatur baufälliger Elemente.

Der 2023 bewilligte Verpflichtungskredit beläuft sich auf 8 990 000 Franken für dringende und kurzfristige Massnahmen (1. Etappe). Diese kurzfristigen Arbeiten im geschätzten Umfang von 2'250'000 Franken waren notwendig, um weitere dringliche Massnahmen in diesem Zeitraum zu vermeiden. Darüber hinaus wurden in der Botschaft kurzfristige Arbeiten von 2 250 000 Franken angekündigt, die innerhalb von ein bis drei Jahren ab 2023 durchgeführt werden sollten (2. Etappe), um keine weiteren dringenden Massnahmen ergreifen zu müssen. Die angegebenen Kosten basierten auf dem Wissen über den Zustand der Gebäude zum Zeitpunkt des Kreditbegehrens. Aufgrund der Dringlichkeit der Erstellung eines Kostenvoranschlags handelte es sich um eine Schätzung.

Der vorliegende zusätzlichen Verpflichtungskredit umfasst folgendes:

- > die Gewährung eines Zusatzkredits von 2'933'000 Franken zur Ergänzung und Fertigstellung der Arbeiten der 1. Etappe, um die während der Bauarbeiten aufgetretenen unvorhergesehenen Kosten und die Kosten für die Baubewilligungen zu decken;
- > die Gewährung eines zweiten Verpflichtungskredits von 3 800 000 Franken für die 2. Etappe, die eine grundlegende Sanierung der Gebäude aufgrund jahrzehntelanger unzureichender Instandhaltung ermöglicht. Dadurch können die Gebäude an der Route d'Humilimont 30 und 60 in einen Zustand versetzt werden, der für die Vermietung an Dritte akzeptabel ist, insbesondere an ein Pflegeheim, das bis Anfang der 2030er-Jahre oder darüber hinaus bleiben wird, und an eine Krippe, welche die Räume langfristig mieten will.

Ziel dieser Arbeiten ist es, den Betrieb der Krippe Les Galopins an der Route d'Humilimont 30 und des Pflegeheims an der Route d'Humilimont 60 aufrechtzuerhalten.

## 1.1 Geschichte des Sanierungsprojekts

Die Gebäude an der Route d'Humilimont 30 und 60 wurden seit mehreren Jahrzehnten kaum instand gehalten und nur punktuell renoviert, wobei die geltenden Normen oft nicht eingehalten und die Arbeiten nur als Zwischenlösung und ohne Gesamtkonzept vorgenommen wurden. Das Resultat sind erheblichen Sicherheitsprobleme, die den Betrieb der Krippe und des Pflegeheims gefährdeten.

Aufgrund der unzureichenden Instandhaltung, mehrerer beunruhigender technischer Feststellungen und des beschleunigten Verfalls der Gebäude wurde das Projekt am 13. Januar 2023 der Kommission für die Bewertung der Immobilienvorhaben des Staats (BewKo) vorgelegt. Die Kommission bestätigte die Notwendigkeit, dringende Arbeiten durchzuführen und Überlegungen zur Strategie des Staats in Bezug auf diese Gebäude anzustellen. Der Staatsrat nahm am 25. April 2023 vom Dossier Kenntnis genommen und bewilligte einen vorgezogenen Verpflichtungskredit von 1 510 000 Franken für die Durchführung von Sofortmassnahmen. Der Grosse Rat genehmigte seinerseits am 8. September 2023 einen Verpflichtungskredit von 8 990 000 Franken.

---

Nach Artikel 58 des Obligationenrechts haftet der Staat als Eigentümer für alle Schäden im Falle eines Unfalls. Ausserdem stieg das Risiko eines solchen Unfalls im Laufe der Zeit deutlich an. Vom Zeitpunkt, in dem der Staat von den Mängeln erfahren hatte, hatte er die Pflicht, die dringenden Arbeiten, die für einen Betrieb ohne Gefährdung der Nutzerinnen und Nutzer erforderlich sind, zu planen und auszuführen. Der Staat musste und muss Massnahmen zur Sicherheit der Nutzerinnen und Nutzer treffen und deren Einhaltung sicherstellen. So bewilligte der Grosse Rat im Jahr 2023 auf Antrag des Staatsrats einen Verpflichtungskredit von 8 990 000 Franken für die dringend nötige Sanierung der Gebäude an der Route d'Humilimont 30 und 60 in Marsens.

Die Kosten des Projekts für die dringend nötige Sanierung der Gebäude an der Route d'Humilimont 30 und 60 fallen in den Anwendungsbereich der Verordnung über die bedeutenden Immobilienvorhaben des Staates und über die Kommission für die Bewertung der Immobilienvorhaben des Staates (ImmoV). Die Besonderheit besteht darin, dass die Gebäude nicht von staatlichen Ämtern genutzt werden, sondern von Mietern, die eine Krippe bzw. ein Pflegeheim betreiben. Daher ist derzeit keine Direktion des Staatsrats begünstigt.

## **1.2 Fortschritt der dringenden Arbeiten**

Die dringend nötigen Sanierungsarbeiten an der Route d'Humilimont 30 und 60 konzentrierten sich auf die Sicherheits- und Konformitätsanforderungen, um die Sicherheit und Gesundheit der Menschen zu gewährleisten, die Integrität der Gebäude zu erhalten und damit den Betrieb der Krippe und des Pflegeheims sicherzustellen. Die Baubewilligungen für diese Arbeiten wurden im Dezember 2023 erteilt.

An der Route d'Humilimont 30 wurde die Krippe Les Galopins im April 2024 in zwei provisorische Pavillons auf dem Gelände verlegt, um weiterhin täglich 54 Kinder betreuen zu können. Die Arbeiten umfassten:

- > Bereitstellung von zwei Pavillons, die den Anforderungen für den Betrieb einer Krippe unter der Aufsicht des Jugendamts (JA) entsprechen;
- > Anpassung der Elektro-, Heizungs- und Sanitäreinrichtungen an die geltenden Normen;
- > Brandschutzmassnahmen und Massnahmen gegen Sturzgefahr;
- > Schadstoffsanierung und Sanierung der Struktur der Loggia;
- > Reparaturarbeiten an der Gebäudehülle.

Da die Arbeiten an der Route d'Humilimont 60 bei laufendem Betrieb verwirklicht werden, wurden in der Kapelle des Pflegeheims drei provisorische Zimmer eingerichtet, um etappenweise Eingriffe in den Zimmern der 33 Langzeitbewohnerinnen und -bewohner zu ermöglichen. Die Arbeiten erfolgen in mehreren Schritten und umfassen hauptsächlich folgende Aspekte:

- > Anpassung der Elektro-, Heizungs- und Sanitäreinrichtungen an die geltenden Normen;
- > Brandschutzmassnahmen und Massnahmen gegen Sturzgefahr;
- > Schadstoffsanierung;
- > Arbeiten an beschädigten Deckenputzen und Bodenbelägen;
- > Umbau von vier Bewohnerzimmern im 1. und 2. Stock.

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Botschaft waren 60 % der Arbeiten, die Gegenstand des Verpflichtungskredits von 2023 sind, bereits begonnen.

## **2 Projekt**

---

Dieses Kapitel beschreibt die Arbeiten, die durch den zusätzlichen Verpflichtungskredits für die Gebäude an der Route d'Humilimont 30 und 60, der aus einem Zusatzkredit und einem zweiten Verpflichtungskredit besteht, finanziert werden. Das Ziel ist es, die beiden Gebäude nach Abschluss der dringenden Sicherheitsmassnahmen der 1. Etappe wieder der Vermietung zuführen zu können.

---

## 2.1 Humilimont 30 – Krippe

### 2.1.1 Beschreibung der zusätzlichen Arbeiten der 1. Etappe

Der Zusatzkredit dient insbesondere der Finanzierung folgender Massnahmen:

- > Verstärkung der durchtrennten Unterträger, deren Statik aufgrund der Sondierungen als unzureichend bewertet wurde;
- > teilweise Sanierung von Elementen der Gebäudehülle im Hinblick auf ihre Erhaltung und die Verlangsamung des Verfalls des Gebäudes. Dabei handelt es sich um folgende Elemente:
  - > Mollasseelemente wie die Rahmen und die Stufen der Innentreppe;
  - > asbesthaltige Fugen von etwa 40 Fenstern gemäss den im Juni 2024 durchgeführten Analysen;
  - > Fensterläden und ihr Anstrich zur Konservierung und Asbestsanierung;
  - > Abdichtung der Loggia im Erdgeschoss und neuer Bodenbelag, um die Profile der sanierten Hourdisdecke im Untergeschoss zu erhalten;
- > Arbeiten an der Netzinfrastruktur:
  - > Einrichtung eines Trennsystems aufgrund der kommunalen Auflagen im Rahmen der Baubewilligung und des Wechsels vom Misch- zum Trennsystem bei der Kanalisation der Gemeinde;
  - > Anschlussgebühren und Wiederherstellung der mit den Arbeiten verbundenen Aussenanlagen;
- > Miete von Baustelleneinrichtungen, einschliesslich provisorischer Pavillons;
- > zusätzliche Arbeiten im Zusammenhang mit der 2. Etappe, die aus Gründen der Wirtschaftlichkeit vorgezogen wurden:
  - > teilweise Verlegung der Kanalisationen in Abstimmung mit den Bauarbeiten und der Installation der Pavillons;
  - > Zimmereiarbeiten und Restaurierung eines Teils der Fensterläden;
  - > Abdichtung der Loggia im Obergeschoss;
  - > Installation der Stromverteilung und Entfernung der Brandmeldeanlage für die Verputzarbeiten;
  - > Ersatz der Heizungsanlage in Abstimmung mit den Arbeiten an den anderen technischen Anlagen;
  - > vertikale Sanitärverteilung, einschliesslich Ergänzungen für die Nutzerinnen und Nutzer und für die Küchen.

### 2.1.2 Beschreibung der Arbeiten der 2. Etappe

Der zweite Verpflichtungskredit dient insbesondere der Finanzierung folgender Massnahmen:

- > Arbeiten infolge der Entlüftung:
  - > Ersatz der Heizkörper, die der Reinigung der Anlagen nicht standgehalten haben;
- > teilweise Sanierung von Elementen der Gebäudehülle im Hinblick auf ihre Erhaltung und die Verlangsamung des Verfalls des Gebäudes. Dabei handelt es sich um folgende Elemente:
  - > ein Teil der Fenster, Vorfenster und Fensterläden;
  - > rund zehn Paar Fensterläden mit beschädigten Scharnieren;
  - > Ersatz der Elemente der Aussenkonstruktion, die wegen mangelnder Wartung des Anstrichs beschädigt sind, und Anstrich zum Schutz des Holzes;
- > Instandhaltung, Renovierung und Fertigstellung der Räumlichkeiten, um sie in einen einfach gehaltenen, aber für die Mieter akzeptablen Zustand zu versetzen:
  - > Renovierung der Wand- und Deckenanstriche gemäss Vorgaben des Amts für Kulturgüter (KGA);
  - > Instandhaltung eines Teils der Bodenbeläge;
  - > Demontage und Neuinstallation der Brandmeldeanlage, um die Arbeiten durchführen zu können;

---

> Arbeiten an der Netzinfrastruktur:

- > Entkopplung der Gebäudeinfrastrukturen, die derzeit von den Nachbargebäuden des FNPG abhängig sind, durch eine neue Stromversorgung, einen neuen Anschluss an das Fernwärmenetz und eine neue Trinkwasserversorgung.



Foto Nr. 1: Beschädigte Traggerippe

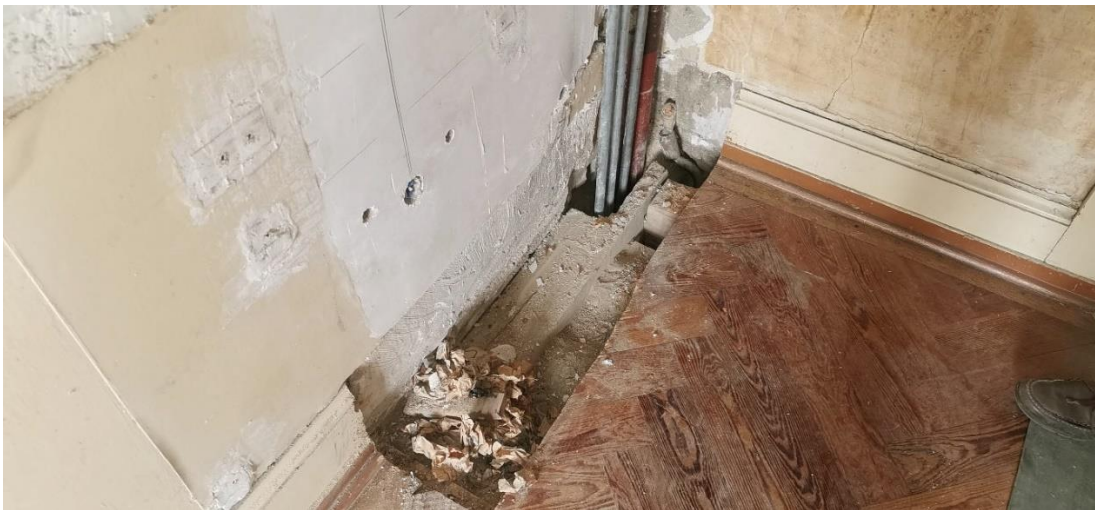


Foto Nr. 2: Durchtrennte Unterträger, geschwächte Statik



Foto Nr. 3: Verwitterte Innentreppe aus Sandstein



Foto Nr. 4: Verwitterter Fensterrahmen aus Sandstein, asbesthaltige Fugen



---

## 2.2 Humilimont 60 – Pflegeheim

### 2.2.1 Beschreibung der zusätzlichen Arbeiten der 1. Etappe

Der Zusatzkredit dient insbesondere der Finanzierung folgender Massnahmen:

- > Arbeiten infolge der Sondierungen:
  - > ergänzende Estricharbeiten für die Verlegung der Bodenbeläge und den Abschluss der Deckenbekleidung;
  - > Arbeiten zur Anpassung bestimmter Fenster und Türen an die Brandschutzvorschriften und die Fluchtrichtung;
- > Rückstellungen für die Verstärkung der Böden: Gewisse Unterträger der Böden des Gebäudes Humilimont 30 weisen Querschnittsverluste von ca. 50 % auf, weshalb für das Gebäude Humilimont 60 ein Betrag zurückgestellt wurde, falls die Untersuchungen diesen Befund auch in diesem Gebäude bestätigen;
- > Miete von Baustelleneinrichtungen und Kompartimentierungswerke für die Durchführung bei bewohntem Gebäude;
- > zusätzliche Arbeiten im Zusammenhang mit der Sanierung, die aus Gründen der Wirtschaftlichkeit vorgezogen wurden:
  - > Arbeiten an den Kanalisationen im Gebäude im Bodenbelag und in den Technikräumen im Untergeschoss;
  - > Verlegung der Verteiler, eines Teils der Verteilung im Untergeschoss in Abstimmung mit den Arbeiten an den technischen Anlagen und den Brandmeldeanlagen;
  - > Ersatz der Heizungsanlage in Abstimmung mit den Arbeiten an den anderen technischen Anlagen;
  - > Verlegung der Verteilbatterien in einen neuen Raum, Ersatz der Aussenleitungen zwischen den Gebäuden und Ergänzungen für die Nutzer.

### 2.2.2 Beschreibung der zusätzlichen Arbeiten der 2. Etappe

Der zweite Verpflichtungskredit dient insbesondere der Finanzierung folgender Massnahmen:

- > Arbeiten infolge der Sondierungen:
  - > Ersatz der sekundären Schalttafeln und teilweise Sanierung der Brandmeldeanlage, um deren Funktionstüchtigkeit während der Arbeiten aufrechtzuerhalten;
  - > Sanierung der Lüftungsanlage, einschliesslich Austausch der Monoblöcke der Hauptlüftung und des grossen Saals;
- > Instandhaltungs- oder Ersatzarbeiten, insbesondere:
  - > Anstrich der Geländer;
  - > Ersatz der zerrissenen Stoffrollos;
  - > Ersatz der defekten Heizkörper;
  - > Unterstützung beim Transport der Bewohnerinnen und Bewohner von einem Geschoss zum anderen während der Instandsetzung des einzigen Aufzugs des Pflegeheims;
  - > Anpassung der Leuchten am Ende ihrer Lebensdauer und Umstellung auf LED;
- > Renovierung und Fertigstellung der Räumlichkeiten, um sie in einen einfach gehaltenen, aber für die Mieter akzeptablen Zustand zu versetzen:
  - > Anstrich der Wände und Decken sowie Ausbesserungen an den Holzverkleidungen;
  - > ein Teil der Bodenbeläge in den Fluren und einigen Zimmern;
- > Arbeiten an der Netzinfrastruktur:
  - > Entkopplung der Gebäudeinfrastruktur von den Nachbargebäuden (FNPG) durch eine neue Stromversorgung, einen neuen Anschluss an das Fernwärmenetz und eine neue Trinkwasserversorgung. Dieses Gebäude ist derzeit vom FNPG abhängig, und zwar bis eine Versorgung durch den Versorger gewährleistet ist;
  - > Anschlussgebühren und Wiederherstellung der mit den Arbeiten verbundenen Aussenanlagen.





Foto Nr. 5: Erforderliche Erneuerung von Böden und Decken

## **2.3 Zukünftige Entwicklung der Gebäude an der Route d'Humilimont 30 und 60**

### **2.3.1 Humilimont 30**

Bis 2023 war das Gebäude von der Krippe Les Galopins belegt, die das Erdgeschoss und einen Teil des 1. Stocks nutzte, sowie von einer Mieterin, die eine Wohnung im zweiten Teil des ersten Stockwerks bewohnte. Der 2. Stock des Gebäudes steht hingegen seit mehreren Jahrzehnten vollständig leer.

Die Krippe hat ein umfassendes pädagogisches Konzept für diesen Standort entwickelt und möchte daher am Standort Humilimont 30 bleiben. Sie hat dies dem Hochbauamt auch schriftlich mitgeteilt. Nach dem Auszug der Mieterin hat die Krippe ihr Interesse bekundet, in die frei werdende Wohnung und eventuell auch in den 2. Stock zu expandieren.

### **2.3.2 Humilimont 60**

Da die Räumlichkeiten nicht mehr den heutigen Anforderungen eines Pflegeheims entsprechen, hat das Pflegeheim Humilimont das Hochbauamt darüber informiert, dass es mittelfristig den Standort verlassen und bis 2030 nach Pringy in eines der vier im Greyerzbezirk errichteten Pflegeheime umziehen wolle. Aufgrund der Verzögerungen bei der Realisierung des Projekts «EMS Gruyère – Horizon 2030» steht das Umzugsdatum zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht fest.

Aufgrund des mittelfristigen Wegzugs des Pflegeheims hat das Hochbauamt eine Bewertung des Standorts und der Gebäude des Pflegeheims vorgenommen, um die Zweckmässigkeit des Erhalts der Gebäude im Immobilienpark des Staats zu prüfen und die beste Option zu ermitteln.

Das HBA schlägt vor, aufgrund der statistischen Prognosen zur Bevölkerungsalterung und des nachgewiesenen Bedarfs im Greyerzbezirk einen neuen Betreiber für das Pflegeheim zu suchen.

## **2.4 Ziele der Arbeiten im Rahmen des Zusatzkredits**

Die Arbeiten ermöglichen es, die Sicherheitsmassnahmen abzuschliessen und in einer zweiten Etappe den seit Jahrzehnten ungenügenden oder unterlassenen Unterhalt der Gebäude in einem Zug nachzuholen. Damit ist der Weiterbetrieb der Krippe Les Galopins und des Pflegeheims Humilimont für die nächsten Jahre gesichert.

Die Sanierungsarbeiten der 2. Etappe sind nötig, um sicherzustellen, dass die Räumlichkeiten der Krippe Les Galopins wieder uneingeschränkt genutzt werden können. Ohne diese Arbeiten verringert sich die Aufnahmekapazität der Krippe, was zu einem Verlust für den Betrieb oder sogar zu einem Umzug führen könnte. Nach den Arbeiten wird die Krippe zudem in die Räumlichkeiten expandieren können, die nach dem Auszug der Mieterin frei werden. Die Mindestmietdauer beträgt 5 Jahre und kann um jeweils 5 Jahre verlängert werden, wobei

der nächste Zeitraum von 2025 bis 2030 läuft. Der Mietzins für die Krippe wird entsprechend der Marktlage, den durchgeführten Arbeiten und den neu angemieteten Flächen angepasst werden.

Die Arbeiten im Pflegeheim ermöglichen es, alle Bewohnerräume in einen akzeptablen Zustand zu versetzen und damit den Vollbetrieb des Heims aufrechtzuerhalten. Ohne die Sanierungsarbeiten der 2. Etappe könnte ein Teil der Räumlichkeiten des Pflegeheims nicht bewohnt werden, was zu einer Verringerung der Bewohnerzahl und somit zu einem Verlust für den Betrieb des Pflegeheims führen würde.

Die Arbeiten dienen auch der Entkopplung der beiden Gebäude von der Infrastruktur der FNPG dank neuer Strom- und Wasseranschlüssen sowie eines neuen Fernwärmenetzanschlusses für das Gebäude Humilimont 30, was verschiedene Strategien für die Zukunft der Gebäude ermöglicht.

## 3 Finanzielle Folgen

### 3.1 Baukosten

Im Rahmen der Umsetzung der 1. Etappe fallen zusätzliche Kosten von 2 933 000 Franken gegenüber den ursprünglich für 2023 veranschlagten Kosten von 10 500 000 Franken an, sodass sich die Gesamtkosten dieser Etappe auf 13 433 000 Franken belaufen.

Die Kosten für die 2. Etappe werden mit 3 800 000 Franken veranschlagt. Dabei ist zu betonen, dass die Arbeiten der beiden Etappen sowohl in technischer als auch in logistischer Hinsicht eng miteinander verbunden sind, wodurch erhebliche Synergien erzielt werden können. Im Hinblick auf eine wirtschaftliche Optimierung und einen kohärenten Bauablauf wurden daher einige für die 2. Etappe vorgesehene Arbeiten vorgezogen. Diese Arbeiten im Umfang von 1 800 000 Franken konnten in Angriff genommen werden, weil der ursprüngliche Verpflichtungskredit für die 1. Etappe noch nicht ausgeschöpft ist (gemäss nachstehender Tabelle stehen noch rund 4 000 000 Franken zur Verfügung).

#### 3.1.1 Kosten 1. Etappe

	Rev. Kosten- voranschlag per 06.01.2025	Verpflichtungen per 07.02.2025	Zusätzliche Kosten per 26.03.2025	Gesamtkosten 1. Etappe per 26.03.2025
<b>Humilimont 30 – Provisorische Pavillons</b>	<b>1 175 013</b>	<b>998 105</b>	<b>320 000</b>	<b>1 495 013</b>
Mietkosten Pavillons			291 000	
Reserve 10 % (BKP 583 und 6)			29 000	
<b>Humilimont 30 – Krippe</b>	<b>4 025 953</b>	<b>1 974 421</b>	<b>1 165 000</b>	<b>5 190 953</b>
Arbeiten infolge der Sondierungen (BKP 2)			609 000	
Bewilligungen (BKP 2/4/5)			259 000	
Baustelleneinrichtung (BKP 1)			133 000	
Reserve ca. 20 % (BKP 581/583/6)			164 000	
<b>Humilimont 60 – Pflegeheim</b>	<b>5 331 559</b>	<b>3 546 266</b>	<b>1 415 000</b>	<b>6 746 559</b>
Arbeiten infolge der Sondierungen (BKP 2)			648 000	
Rückstellungen Böden (BKP 581)			242 000	
Baustelleneinrichtung, Sicherheit (BKP 1)			296 000	
Reserve ca. 25 % (BKP 581/583/6)			229 000	
Rückstellungen für zu erwartende Kosten (BKP 581)				
<b>Total</b>	<b>10 532 525</b>	<b>6 518 792</b>	<b>2 900 000</b>	<b>13 432 525</b>

Inklusive 8,1 % MWST.

Referenzindex SBI – Espace Mittelland – Renovation, Umbau (BFS) 10.2024 = 114,3, Basis Oktober 2020 = 100.

NB: Der revidierte Kostenvoranschlag entspricht dem ursprünglichen Betrag des Projekts für die 1. Etappe, d. h. 10 500 000 Franken, korrigiert um die Mehrwertsteueranpassung im Januar 2024.

### 3.1.2 Kosten 2. Etappe

	Kosten 2. Etappe per 26.03.2025
<b>Humilimont 30 – Provisorische Pavillons</b>	<b>0</b>
Mietkosten Pavillons	0
Reserve 10 % (BKP 583 und 6)	0
<b>Humilimont 30 – Krippe</b>	<b>1 840 000</b>
Teilsanierung (BKP 2)	1 052 000
Renovierungsarbeiten (BKP 2)	365 000
Infrastrukturarbeiten und Gebühren (BKP 4/5)	87 000
Reserve ca. 20 % (BKP 581/583/6)	336 000
<b>Humilimont 60 – Pflegeheim</b>	<b>1 960 000</b>
Unterhaltsarbeiten (BKP 2)	676 000
Renovierungsarbeiten (BKP 2)	372 000
Infrastrukturarbeiten und Gebühren (BKP 4/5)	466 000
Reserve ca. 25 % (BKP 581/583/6)	446 000
<b>Total</b>	<b>3 800 000</b>

Inklusive 8,1 % MWST.

Referenzindex SBI – Espace Mittelland – Renovation, Umbau (BFS) 10.2024 = 114,3, Basis Oktober 2020 = 100.

### 3.2 Entwicklung der Mieteinnahmen

Die Mieten für die Krippe Les Galopins und das Pflegeheim Humilimont werden nach Abschluss der Arbeiten entsprechend den Marktbedingungen, den vermieteten Flächen und den durchgeführten Arbeiten angepasst.

Die Arbeiten, die Gegenstand des beantragten zusätzlichen Verpflichtungskredits sind, werden es ermöglichen, den Betreibern renovierte und den Normen entsprechende Räumlichkeiten zu vermieten und dabei die Aufnahmekapazität aufrechtzuerhalten.

### 3.3 Betriebs- und Unterhaltskosten (HBA) und Folgen

Das Hochbauamt verfügt aufgrund des Betriebs durch Dritte über kein Betriebspersonal vor Ort.

Der laufende Unterhalt der beiden Gebäude wird daher in das vom HBA verwaltete Unterhaltsbudget integriert. Mit der Durchführung der Arbeiten, die Gegenstand dieses zweiten Kreditantrags sind, kann der normale Unterhalt der Gebäude in den kommenden Jahren sichergestellt werden.

### 3.4 Finanzierung des Projekts

Die Baukosten für die 1. Etappe belaufen sich auf 13 433 000 Franken inkl. MWST (davon 33 000 Franken für die Anpassung der Mehrwertsteuer). Nach Abzug des Verpflichtungskredits von 8 990 000 Franken inkl. MWST (vom Grossen Rat am 14. August 2023 bewilligt) und eines Notkredits von 1 510 000 Franken inkl. MWST (vom Staatsrat am 25. April und 16. Mai 2023 bewilligt) beläuft sich der Zusatzkredit auf 2 933 000 Franken inkl. MWST.

Die Baukosten für die 2. Etappe belaufen sich auf 3 800 000 Franken (inkl. MWST) und sind Gegenstand eines neuen Verpflichtungskredits in gleicher Höhe.

## 4 Provisorischer Zeitplan

Im Falle der Bewilligung des zusätzlichen Verpflichtungskredits sieht der vorläufige Zeitplan für das Gebäude Humilimont 30 eine Fertigstellung der Arbeiten im Juli 2026 statt im Juli 2025 vor, und damit 12 Monate später als ursprünglich vorgesehen. Weil die Krippe die Zahl der Tage, die sie pro Jahr schliesst, nicht erhöhen kann, würde

---

eine Verschiebung des Zeitplans den Bezug des Gebäudes um weitere 6 Monate verzögern, entweder bis zur Schliessung im Winter oder bis zur Schliessung im Sommer.

Unter der gleichen Annahme sieht der aktuelle Zeitplan für das Gebäude Humilimont 60 nach dem derzeitigen Stand der Bauarbeiten eine Fertigstellung im Juni 2027 vor.

## **5 Schlussfolgerung**

---

Die Durchführung der Arbeiten der 1. Etappe der dringend nötigen Sanierung der Gebäude an der Route d'Humilimont 30 und 60 entspricht einer Verpflichtung des Staats, die Sicherheit der Nutzer und die Unversehrtheit der genannten Gebäude zu gewährleisten.

Die Arbeiten, die Gegenstand des vorliegenden Kreditantrags sind, werden es ermöglichen, die Sicherheitsmassnahmen zu vervollständigen und zu Ende zu führen, den Nutzern die Räumlichkeiten in einem konformen und akzeptablen Zustand zurückzugeben und die Gebäude zu erhalten.

Angesichts der Prioritäten des Staats im Immobilienbereich wird heute auf eine umfassende Sanierung der beiden Gebäude in Humilimont verzichtet. Der Staat beschränkt sich stattdessen auf die Sanierungsmassnahmen, die für die Weiterführung des Betriebs der Krippe Les Galopins und des Pflegeheims Humilimont unerlässlich sind. Parallel dazu erlauben die Arbeiten, Überlegungen zur Zukunft der Gebäude Humilimont 30 und 60 unter Berücksichtigung des durch die Arbeiten erzielten Mehrwerts anzustellen.

Zum jetzigen Zeitpunkt hat das Dekret keine direkten personellen Auswirkungen. Es hat keinen Einfluss auf die Aufgabenteilung zwischen Staat und Gemeinden. Es steht im Einklang mit dem Bundes- und dem europäischen Recht.

Dieses Dekret untersteht nicht dem Finanzreferendum (weniger als ¼ % der Gesamtausgaben der letzten vom Grossen Rat genehmigten Staatsrechnung).