



## Botschaft 2026-DIME-14

12. Mai 2026

### Gewährung eines Rahmenkredits für die schrittweise Sanierung des Immobilienbestands des Staates Freiburg

*Wir legen Ihnen hiermit die Botschaft zum Dekretsentwurf über einen Rahmenkredit in der Höhe von 150 000 000 Franken für die schrittweise Sanierung des Immobilienbestands des Staates Freiburg vor.*

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>3</b>
<b>1.1</b>	<b>Drei Herausforderungen, denen sich der Staat Freiburg stellen muss</b>	<b>4</b>
<b>1.2</b>	<b>Aktuelle Situation des staatlichen Immobilienbestands</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Hintergrund und Diagnose</b>	<b>5</b>
<b>2.1</b>	<b>Baulicher Zustand der staatlichen Gebäude und Diagnostik</b>	<b>5</b>
2.1.1	Gebäude mit hohem Energieverbrauch, die vorrangig saniert werden sollen	5
2.1.2	Zusätzliche Gebäude und Gebäude, die nicht den Kriterien entsprechen	6
<b>2.2</b>	<b>Übersicht über die für die bauliche Instandhaltung des staatlichen Immobilienbestands bereitgestellten Mittel</b>	<b>7</b>
2.2.1	Finanzielle Mittel	7
2.2.2	Personal	8
<b>2.3</b>	<b>Umfang und Grundsätze der Erhaltung von Gebäuden</b>	<b>8</b>
2.3.1	Massnahmen zur Erhaltung von Bauwerken	8
2.3.2	Zusammenhang zwischen Erhaltung und Lebenszyklus eines Gebäudes	10
<b>2.4</b>	<b>Entwicklungen bei Normen und gesetzlichen Anforderungen</b>	<b>11</b>
2.4.1	Energetische Aspekte	11
2.4.2	Sicherheitsnormen	12
<b>2.5</b>	<b>Folgen von zu geringen Investitionen in die Instandhaltung von Gebäuden</b>	<b>13</b>
<b>3</b>	<b>Programm zur schrittweisen Sanierung</b>	<b>14</b>
<b>3.1</b>	<b>Zu erreichende Ziele und Umsetzung</b>	<b>14</b>
3.1.1	Angestrebte Ziele	14
3.1.2	Methoden der Studien und Arbeiten im Rahmen des Projekts der schrittweisen Sanierung	15
3.1.3	Typologie der geplanten Projekte	16

---

<b>3.2</b>	<b>Projekte, die von der schrittweisen Sanierung ausgeschlossen sind</b>	<b>17</b>
<b>3.3</b>	<b>Vorhaben, die unter die Umsetzung des ersten Rahmenkredits fallen</b>	<b>17</b>
3.3.1	Erste Phase 2026-2027: Detailstudien und Massnahmen bei Notfällen	18
3.3.2	Zweite Phase 2027-2031: Realisierung der vorrangigen Arbeiten und Fortsetzung der Studien	18
<b>4</b>	<b>Governance und Umsetzung</b>	<b>18</b>
<hr/>		
<b>4.1</b>	<b>Governance des Projekts zur schrittweisen Sanierung</b>	<b>18</b>
4.1.1	Projektvalidierungsprozess	18
4.1.2	Leitungs- und Entscheidungsgremien	18
<b>4.2</b>	<b>Projektplanung</b>	<b>20</b>
<b>4.3</b>	<b>Organigramm zur Projektsteuerung im Rahmenkredit</b>	<b>20</b>
<b>4.4</b>	<b>Kommunikation und Berichterstattung</b>	<b>20</b>
<b>4.5</b>	<b>Wirtschaftliche, ökologische und gesellschaftliche Vorteile</b>	<b>21</b>
4.5.1	Wirtschaftliche Vorteile	21
4.5.2	Auswirkungen auf die Umwelt	21
4.5.3	Soziale Auswirkungen	21
<b>5</b>	<b>Finanzielle Folgen</b>	<b>22</b>
<hr/>		
<b>5.1</b>	<b>Projektkosten</b>	<b>22</b>
<b>5.2</b>	<b>Prognose der Investitionsausgaben für den Zeitraum 2026 bis 2031</b>	<b>22</b>
<b>5.3</b>	<b>Personalkosten für ausgelagerte Personalressourcen</b>	<b>23</b>
<b>5.4</b>	<b>Beantragter Kredit</b>	<b>24</b>
<b>6</b>	<b>Vorgesehener Zeitplan</b>	<b>24</b>
<b>7</b>	<b>Referendum</b>	<b>24</b>
<b>8</b>	<b>Schlussfolgerung</b>	<b>25</b>
<hr/>		

---

# 1 Einleitung

---

Der Immobilienbestand des Staates Freiburg weist einen erheblichen Rückstand bei der baulichen Instandhaltung auf, und bei einem Grossteil der Gebäude ist der Energieverbrauch viel zu hoch. Diese Situation führt zu einem Anstieg der Betriebsrisiken (Ausfälle, Nutzungsbeschränkungen, teilweise oder vollständige Schliessungen von Gebäuden), durch einen Wertverlust des Immobilienbestands, der sich im Laufe der Jahre noch zu verstärken droht, durch erhebliche zusätzliche Energiekosten für den Staat sowie durch mittelfristig allgemeine zusätzliche Immobilienkosten (insbesondere Ersatzkosten, die mit jedem Jahr der Verzögerung überproportional steigen), was einer soliden Verwaltung der öffentlichen Finanzen abträglich ist.

Als Eigentümer ist der Staat verpflichtet, die Sicherheit von Personen sowie die Konformität von Bauten und Anlagen zu gewährleisten, um die Wahrnehmung öffentlicher Aufgaben sicherzustellen. Er muss den Schaden ersetzen, den die Gebäude infolge von fehlerhafter Anlage oder Herstellung oder von mangelhafter Unterhaltung verursachen (Art. 58 OR).

Gleichzeitig muss er die energetische Sanierung seines Immobilienbestands vorantreiben, um die Ziele und Anforderungen des Energie- und Klimarahmens auf Bundes- und Kantonsebene zu erfüllen, insbesondere das Ziel, den Ausstieg der Verwaltung aus fossilen Brennstoffen bis 2040 zu schaffen – aber auch aus rein wirtschaftlichen Gründen, da die langfristige Entwicklung der Kosten für fossile Brennstoffe die Amortisationszeiten von Investitionen in die Energieeffizienz verkürzt. Massnahmen an der Gebäudehülle und an den technischen Anlagen sind in dieser Hinsicht ein entscheidender Hebel zur Senkung des Energiebedarfs, der Betriebskosten und der Treibhausgasemissionen.

Angesichts dieser Herausforderungen besteht die vorgeschlagene Lösung darin, einen strukturierten Sanierungsansatz zu verfolgen, der sich in zwei Ebenen gliedern lässt: einerseits eine schrittweise Aufstockung der Mittel für die laufende Instandhaltung der Gebäude innerhalb des Hochbauamts (HBA) in den letzten Jahren und in den kommenden Jahren und andererseits ein mittel- und langfristig geplantes Nachholprojekt. Dieser Ansatz steht im Einklang mit den Zielen des Regierungsprogramms 2022–2026, in dem der Staatsrat seinen Willen bekräftigt hat, die Instandhaltung und energetische Sanierung des kantonalen Immobilienbestands zu verstärken.

Um eine kohärente Steuerung des Projekts für Nachholmassnahmen im Bereich der Sanierung zu gewährleisten und eine Verteilung der Kosten über mehrere Jahre sicherzustellen, wird dem Grossen Rat vorgeschlagen, einen Rahmenkredit zur Finanzierung einer ersten Umsetzungsphase von sechs Jahren zu gewähren, auf die zwei weitere Phasen folgen sollen, sodass sich ab 2026 eine Gesamtlaufzeit von 20 Jahren ergibt.

In dieser Botschaft werden der Hintergrund, die Ziele, die Umsetzungsmethode, die Governance sowie die finanziellen Aspekte dieser ersten Phase (2026–2031) des Programms zur schrittweisen Sanierung der vom HBA verwalteten staatlichen Gebäude dargelegt.

Dieser Ansatz wird insbesondere Folgendes ermöglichen:

- > die Sanierungsarbeiten vorausschauend zu planen und zu organisieren, um die Kosten und Ressourcen besser im Griff zu haben;
- > die Abnutzung der Gebäude aufzuhalten und den Wert des Kulturerbes zu bewahren;
- > die Risiken im Zusammenhang mit der Haftung des Staates als Eigentümer zu verringern;
- > die Energie- und Betriebskosten zu senken;
- > die CO<sub>2</sub>-Emissionen zu senken und die gesetzlichen Anforderungen in den Bereichen Klima und Energie zu erfüllen;
- > die Kosten über den gesamten Lebenszyklus von Gebäuden hinweg zu optimieren.

Schliesslich ist darauf hinzuweisen, dass dieses Sanierungsvorhaben allein weder den gesamten Instandhaltungsrückstand beseitigen noch den gesamten Bedarf des kantonalen Immobilienbestands decken kann. Es handelt sich um ein zielgerichtetes und schrittweises Instrument, das sich auf die Prioritäten für den Zeitraum 2026–

---

2031 konzentriert. Die übrigen Ziele und Massnahmen müssen im Rahmen der üblichen Dispositive (laufende Instandhaltung, Grossprojekte, Umnutzungen, Neubauten) umgesetzt werden.

Der Immobilienbestand des Staates Freiburg leidet unter einem Instandhaltungsrückstand, der insbesondere zu Sicherheitsproblemen führt. Zudem weisen viele Gebäude einen zu hohen Energieverbrauch auf.

Die jüngsten Fälle des Chemiegebäudes der Universität PER10 und der Aula Magna der Universität Miséricorde, denen ein Nutzungsverbot drohte, aber auch das Gebäude der HSW-FR, dessen Energieverbrauch bei etwa 130 kWh/m<sup>2</sup> pro Jahr liegt, sind Beispiele für problematische Situationen, die einen Nachholbedarf bei der Instandhaltung und energetischen Sanierung aufweisen. Die Gebäude Arsenaux 16 und 17 erfordern neben den energetischen Sanierungsmassnahmen umfangreiche Anpassungen an die geltenden Normen in Bezug auf die Bausubstanz (Statik des Gebäudes) und den Brandschutz. Die Gebäude am Standort Englisberg (5-11) weisen sowohl einen Instandhaltungsrückstand als auch einen Nachholbedarf bei der Anpassung an die Brandschutznormen auf. Zudem besteht ein erhebliches Einsparpotenzial durch die Verbesserung der Gebäudehülle.

Als Eigentümer von Immobilien hat der Staat Freiburg jedoch nicht nur die Pflicht, seinen Immobilienbestand wirtschaftlich effizient zu verwalten, sondern auch die Verantwortung, die Sicherheit der Benutzerinnen und Benutzer, der Gebäude und der Anlagen zu gewährleisten, um die Erfüllung seiner Aufgaben sicherzustellen.

### **1.1 Drei Herausforderungen, denen sich der Staat Freiburg stellen muss**

1. Herausforderung der gesetzlichen Haftung und der Vorbildfunktion: Er muss sicherstellen, dass Gebäude zur Verfügung stehen, in denen seine Aufgaben ausgeführt werden können.

Der Staat muss als Eigentümer Gebäude errichten und betreiben, die den Normen und gesetzlichen Bestimmungen entsprechen. Er hat den Schaden zu ersetzen, den diese infolge von fehlerhafter Anlage oder Herstellung oder von mangelhafter Unterhaltung verursachen (vgl. OR Art. 58 Abs. 1). Zudem muss er bei der Ausübung seiner Aufgaben vorbildlich sein, insbesondere als Immobilienbesitzer, Bauherr und Betreiber.

2. Herausforderung der Wirtschaftlichkeit: Der Staat muss die Kosten über den gesamten Lebenszyklus des Gebäudes hinweg im Griff behalten und den Wert der Gebäude erhalten. Regelmässige Instandhaltung, strukturelle Renovierungen und die Anpassung an geltende Bauvorschriften sind unerlässlich, um den Wert der Gebäude zu erhalten und die Instandhaltungskosten zu optimieren.

Der Staat muss über eine finanzielle und organisatorische Planung für diese Instandhaltungsarbeiten verfügen, indem er seine Ausgaben glättet.

3. Herausforderung der Nachhaltigkeit mit einem starken Fokus auf den Energiebereich: Der Staat muss über einen Immobilienbestand verfügen, der den gesetzlichen Anforderungen des Bundes und des Kantons zu Klima und Energie entspricht und gleichzeitig die Grundprinzipien der Nachhaltigen Entwicklung in wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Hinsicht einhält.

Aus diesem Grund stellt die energetische Sanierung von Gebäuden (Gebäudehülle und Haustechnik) einen wichtigen Hebel dar, um den Energiebedarf des Kantons und die damit verbundenen Treibhausgasemissionen (THG) zu senken – mit positiven Auswirkungen auf die Staatsfinanzen dank schneller Amortisation der Investitionen bei den Gebäuden mit dem höchsten Energieverbrauch.

Der Staat steht daher vor der Herausforderung, diesen Schwierigkeiten zu begegnen, indem er wirtschaftliche und pragmatische Lösungen vorschlägt, die auf die Risikominderung ausgerichtet sind.

Die Lösung besteht darin, den Instandhaltungsrückstand durch eine schrittweise und langfristige Sanierung der staatlichen Gebäude aufzuholen.

Zu diesem Zweck wird dem Grossen Rat vorgeschlagen, die Sanierungsarbeiten zu intensivieren und diese mittels eines Rahmenkredits zu finanzieren, der sich wiederum auf mehrere Tranchen verteilt. Diese Tranchen werden heute auf drei Perioden über einen Zeitraum von 20 Jahren geschätzt.

In dieser Botschaft wird die erste Tranche des schrittweisen Sanierungsprojekts vorgestellt.

---

Dieser Schritt stellt einen bedeutenden Bruch in der Strategie zur Verwaltung des staatlichen Immobilienbestands dar. Dies spiegelt den Willen des Staatsrats wider, den Rückstand aufzuholen und die Arbeiten über den gesamten Lebenszyklus seiner Gebäude hinweg zu planen.

## 1.2 Aktuelle Situation des staatlichen Immobilienbestands

Von den 661 Objekten, die 2025 erfasst wurden, die den Immobilienbestand des Staates bilden, sind 263 Hauptgebäude, d. h. beheizte Gebäude, die für die Kernaufgaben des Staates genutzt werden. Davon werden 215 vom HBA (bzw. vom Infrastrukturdienst der Universität oder den Hochschulen) betrieben. Gebäude, die keine Hauptgebäude sind, gelten als Nebengebäude und Anbauten.

Schliesslich stehen etwa 43 % der 661 Objekte unter Denkmalschutz.

Immobilienbestand des Staates	Gesamtzahl der Gebäude
Vom HBA betriebene Hauptgebäude	169
Von der Universität betriebene Hauptgebäude	40
Von den Hochschulen betriebene Hauptgebäude	6
Von Bellechasse betriebene Hauptgebäude	26
Von Grangeneuve betriebene Hauptgebäude	22
Nebengebäude, unbeheizte Gebäude oder Anbauten (alle Direktionen)	398
<b>TOTAL</b>	<b>661</b>

Die Gebäude der folgenden Einrichtungen sind nicht in diesem untersuchten Immobilienbestand enthalten und werden hier daher nicht berücksichtigt:

- > das freiburger spital (HFR);
- > das Interkantonale Spital der Broye (HIB);
- > das Freiburger Netzwerk für psychische Gesundheit (FNPG);
- > das Amt für Strassenverkehr und Schifffahrt (ASS);
- > die Kantonale Gebäudeversicherung (KGV);
- > die Kantonale Lehrmittelverwaltung (KLV);
- > die Nutztiersicherungsanstalt (Sanima);
- > die Kantonale Sozialversicherungsanstalt (KSVA);
- > die Kantonale Anstalt für die aktive Bodenpolitik (KAAB).

## 2 Hintergrund und Diagnose

---

### 2.1 Baulicher Zustand der staatlichen Gebäude und Diagnostik

#### 2.1.1 Gebäude mit hohem Energieverbrauch, die vorrangig saniert werden sollen

Bereits 2022 hatte das Hochbauamt (HBA) auf der Grundlage der folgenden drei Kriterien eine erste Gruppe von 46 Gebäuden ausgewählt, deren Sanierung Vorrang hat:

- > Gebäude von beträchtlicher Grösse: Versicherungswert bei der Kantonalen Gebäudeversicherung des Kantons Freiburg (KGV) von mehr als 9 000 000 Franken;
- > Gebäude eines gewissen Alters: Bau oder umfassende Renovierung vor dem Jahr 2000;
- > Wärmeenergieverbrauch von mehr als 80 kWh/m<sup>2</sup> pro Jahr, was der Energieeffizienzklasse C (GEAK) oder einer noch schlechteren Einstufung entspricht.

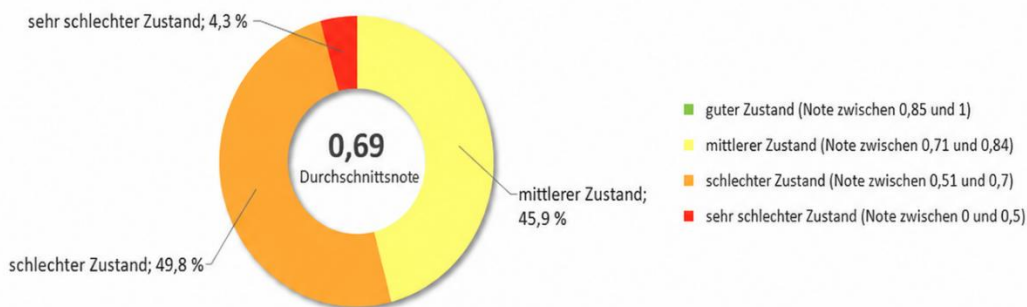
Diese Gebäudegruppe wurde von Fachingenieurinnen und -ingenieuren und Architektinnen und Architekten begutachtet und hinsichtlich des Sanierungsbedarfs bewertet und in «Stratus», eine Software für professionelles Immobilienportfolio-Management, integriert, die üblicherweise von Gemeinwesen verwendet wird.

Damit lässt sich die künftige Abnutzung von Gebäudeteilen (Fassade, Dach, Rohbau usw.) vorhersagen und eine Gesamtbewertung des Gebäudezustands vornehmen. Anhand dieser Bewertung, die auf einer Skala von 1 (einwandfreier Zustand/neuwertig) bis 0 (nicht mehr zu sanieren) erfolgt, lässt sich der bauliche Zustand eines Gebäudes beurteilen und der Umfang der erforderlichen Arbeiten abschätzen.

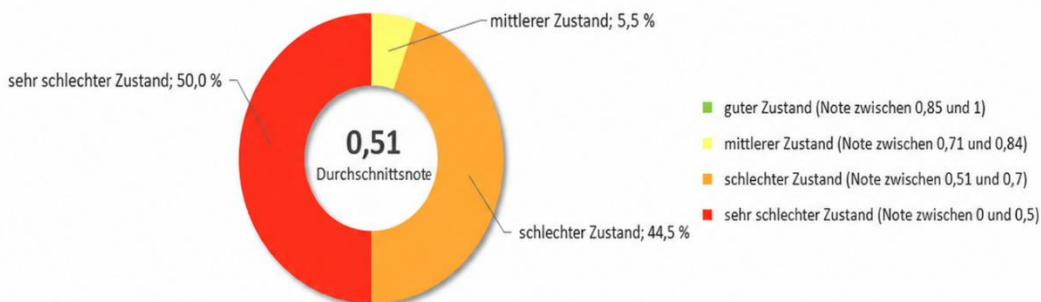
Im Allgemeinen erreicht ein Immobilienbestand in gutem Zustand eine Durchschnittsbewertung von über 0,85. Eine Bewertung von 0,6 weist auf einen schlechten Zustand hin.

Nachfolgend finden Sie die Diagnosediagramme für das Jahr 2023 sowie die Prognosen für das Jahr 2032. Die Untersuchung zeigt, dass die 46 vorrangigen Gebäude derzeit eine Bewertung von 0,69 aufweisen, was einem eher schlechten Zustand entspricht, und dass diese Bewertung im Jahr 2032 auf 0,51 sinken wird – was einem schlechten Zustand entspricht –, wenn keine Massnahmen ergriffen werden.

#### Zustand des Immobilienbestands im Jahr 2023 (46 berücksichtigte Gebäude)



#### Zustand des Immobilienbestands im Jahr 2032 (46 berücksichtigte Gebäude)



### 2.1.2 Zusätzliche Gebäude und Gebäude, die nicht den Kriterien entsprechen

Heute stellt sich heraus, dass weitere Gebäude dringend saniert werden müssen und nicht unbedingt den bisherigen Kriterien entsprechen.

Das HBA hat mehr als hundert Gebäude identifiziert, die hinsichtlich der Einhaltung von Normen, insbesondere der Sicherheit, sowie in Bezug auf den Energieverbrauch problematisch sind.

Abgesehen von den bereits genannten könnten weitere mit einem Betriebsverbot belegt werden, wenn keine Arbeiten durchgeführt werden; Dazu gehören insbesondere die Einhaltung der Brandschutz- und SUVA-Vorschriften.

Bislang konnten die «Stratus»-Diagnosen für diese zweite Gebäudegruppe noch nicht durchgeführt werden, dies wird jedoch im Rahmen des vorgeschlagenen Vorgehens (Planungsphasen) geschehen.

Das Projekt zur schrittweisen Sanierung betrifft somit sowohl die Gebäude der ersten Gruppe, welche die Kriterien erfüllen, als auch die weiteren Gebäude. Ihre Identifizierung wird in Kapitel 3.3 und im Anhang beschrieben.

## 2.2 Übersicht über die für die bauliche Instandhaltung des staatlichen Immobilienbestands bereitgestellten Mittel

### 2.2.1 Finanzielle Mittel

Die Mittel, die für die vom HBA verwalteten Instandhaltungsarbeiten bereitgestellt und in den letzten sechs Jahren als Betriebskosten verbucht wurden, setzen sich wie folgt zusammen:

#### Entwicklung des Instandhaltungsbudgets für das HBA und die dem Staat unterstellten öffentlich-rechtlichen Einrichtungen mit eigener Gebäudeverwaltung im Zeitraum 2020–2026:

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
HBA	9 665 000	10 383 500	9 431 500	12 108 000	12 036 250	14 076 360
FRSA	1 438 000	1 400 000	1 377 000	1 377 000	1 450 000	1 450 000
Grangeneuve	1 400 000	1 100 000	1 300 000	1 515 000	1 475 000	1 475 000
HES-SO	1 040 000	1 075 000	1 038 000	1 043 400	1 181 990	1 296 990
Universität	4 579 000	4 637 900	4 638 000	4 666 100	4 701 100	4 743 600
<b>TOTAL</b>	<b>18 122 000</b>	<b>18 596 400</b>	<b>17 784 500</b>	<b>20 709 500</b>	<b>20 844 340</b>	<b>23 041 950</b>

Die für die Instandhaltung eines Immobilienbestands erforderlichen finanziellen Mittel, die in den Instandhaltungsbudgets vorgesehen sind, werden jedoch in der Regel anhand der von der Kantonalen Gebäudeversicherung (KGV) geschätzten Werte berechnet.

Im Jahr 2025 muss das vom HBA verwaltete Jahresbudget in der Höhe von 17 000 000 Franken für die von ihm betreuten Immobilienbestände – jene der Freiburger Strafanstalt (FRSA) und des Landwirtschaftlichen Instituts Grangeneuve (LIG) – sich daher auf den Gesamtwert von 2,642 Milliarden Franken nach KGV beziehen. Die Universität verfügt über ein eigenes Budget für die Instandhaltung, das von ihrem Infrastrukturdienst verwaltet wird.

Die folgende Tabelle veranschaulicht das Prinzip dieser Berechnung sowie das entsprechende Verhältnis, das im Rahmen der Jahresrechnung 2025 einen Wert von etwa 0,8 % erreicht.

#### Instandhaltungsbudget, umgerechnet auf den KGV-Wert des vom HBA, der FRSA, dem LIG und der Universität verwalteten Immobilienbestands:

Verantwortlich für Instandhaltung und Betrieb	Wert KGV In Franken	Instandhaltungsbudget 2025 in Franken (ohne externe Reinigung und ohne internes Personal des HBA)	
HBA	1 713 500 000	14 076 360	Verhältnis: 0,8 %
FRSA	137 000 000	1 450 000	Verhältnis: 1,06 %
Grangeneuve (LIG)	103 000 000	1 475 000	Verhältnis: 1,4 %
Hochschulen	190 500 000	1 296 990	Verhältnis: 0,7 %
Universität	498 000 000	4 743 600	Verhältnis: 0,95 %
<b>Total/Durchschnitt</b>	<b>2 642 000 000</b>	<b>23 041 950</b>	<b>Durchschnittliches Verhältnis: 0,87 %</b>

Das Besondere am staatlichen Immobilienbestand ist, dass er keine Wohnungen umfasst, sondern Gebäude, die im Vergleich zu einem Wohnungsbestand, für den ein Verhältnis von 1 bis 1,5 % zugrunde liegt, mittelschwer bis hochgradig komplex sind.

---

Die Norm SN EN 13306 und verschiedene Studien im Bereich der Gebäudetechnik zeigen, dass bei komplexen Gebäuden (also solchen, die sich von Wohngebäuden unterscheiden) dieses Verhältnis in der Regel zwischen 2 % und 3 % liegt, bei bestimmten komplexen oder baufälligen Gebäuden sogar noch höher. Das in den 1990er Jahren durchgeführte IP-BAU-Programm des Bundes bestätigt diese Werte.

Zudem stehen etwa 43 % des betreffenden Immobilienbestands unter Denkmalschutz, was höhere Erhaltungskosten zur Folge hat als bei nicht denkmalgeschützten Objekten. Daher **ist ein Durchschnittswert von 2 bis 3 % des KGV-Wertes am plausibelsten, insbesondere im Vergleich zu anderen vergleichbaren Immobilienbeständen**, um die finanziellen Mittel zu ermitteln, die für die Instandhaltung des staatlichen Immobilienbestands bereitgestellt werden müssen.

Das bedeutet, dass unter Verwendung der üblichen Standards und Werte jährlich insgesamt mindestens 52 000 000 Franken (2 % von 2,642 Milliarden Franken) für die Instandhaltung des in der obigen Tabelle aufgeführten Immobilienbestands (HBA, FRSA, Grangeneuve, Universität) bereitgestellt werden müssten. Die tatsächlichen Ausgaben für diese Instandhaltung beliefen sich im Jahr 2025 jedoch auf 22 250 000 Franken, was 43 % des geschätzten tatsächlichen Bedarfs entspricht, der erforderlich ist, um den Wert des Kulturerbes und der staatlichen Vermögenswerte langfristig zu erhalten.

Für den allein vom HBA verwalteten Immobilienbestand müssten im Rahmen desselben Vorgehens jährlich mindestens 38 000 000 Franken (2 % von 1,904 Milliarden Franken) bereitgestellt werden.

Die im Sanierungsprojekt vorgesehenen Mittel gleichen diesen Betrag für den vergangenen Zeitraum teilweise aus, doch muss der Staat dennoch eine schrittweise und tragbare Erhöhung der laufenden Instandhaltungsbudgets im Rahmen der Betriebskosten vorsehen, um zu verhindern, dass bei Gebäuden die Instandhaltung vernachlässigt wird und der Instandhaltungsrückstand durch erhebliche Investitionen ausgeglichen werden muss.

### 2.2.2 Personal

Im Jahr 2021 verfügte das HBA über 3,8 Vollzeitäquivalente (VZÄ) an Projektleiterinnen und Projektleitern, um die Instandhaltung eines Bestands mit einem KGV-Versicherungswert von 1,904 Milliarden Franken sicherzustellen. Diese Angabe schliesst Projektleiterinnen und Projektleiter aus, die für grosse Sanierungsprojekte zuständig sind, wie beispielsweise das Freiburger Rathaus oder die Kantons- und Universitätsbibliothek.

Ab 2023 konnte dieser Personalbestand dank einer Zuweisung des Staatsrates auf 6,4 Vollzeitäquivalente an Projektleiterinnen und Projektleiter aufgestockt werden, parallel zu den zusätzlichen Mitteln, die für die Umsetzung der grossen staatlichen Projekte bereitgestellt wurden.

Der derzeitige Personalbestand für Instandhaltungsarbeiten reicht jedoch nicht aus, um den Nachholbedarf bei der Sanierung zu decken. Es bedarf daher einer speziellen Organisation, um diesen Nachholbedarf zu bewältigen und den Lebenszyklus der Gebäude zu berücksichtigen.

## 2.3 Umfang und Grundsätze der Erhaltung von Gebäuden

### 2.3.1 Massnahmen zur Erhaltung von Bauwerken

Im Allgemeinen wurden die Massnahmen zur baulichen Instandhaltung in den letzten 15 Jahren im Hinblick auf eine wirtschaftliche Optimierung und Ausgabenplanung präzisiert, wobei das Endziel in der optimalen Werterhaltung eines Immobilienbestands und der Aufrechterhaltung seines Betriebs liegt.

Der Begriff der Erhaltung eines Bauwerks bezieht sich auf den Lebenszyklus eines Gebäudes, vom Neubau bis zum Abriss.

Im Zeitraum von mehreren Jahrzehnten wurde das Gebäude genutzt und war Gegenstand verschiedener Bauarbeiten mit unterschiedlichen Zielen.

Die Sanierungsarbeiten umfassen im Wesentlichen folgende Aufgaben<sup>1</sup>:

---

<sup>1</sup> Der Infrastrukturdienst der Universität Freiburg, dessen Zuständigkeiten leichte und schwere Instandhaltungsarbeiten umfassen, wird genannt, wenn er ähnliche Aufgaben an den Immobilien des Staates Freiburg ausführt, die er bewirtschaftet.

**Überwachung und Unterhalt:** ermöglicht es, das Bauwerk in Betrieb zu halten, und zwar durch einfache und regelmässige Massnahmen mit geringem finanziellem Aufwand. Dies gilt auch für Unterhaltsverträge. Bis zu 250 000 Franken werden diese Kosten unter den Betriebskosten ausgewiesen.

**Prüfung und Erhaltungsstudie:** Auf der Grundlage insbesondere von «Stratus»-Diagnoseanalysen und Fachgutachten sowie der Gebäudekenntnisse der Projektleiterinnen und Projektleiter wird überprüft, ob die Gesetze, Normen und Richtlinien eingehalten werden, ob die Sicherheit gewährleistet ist (siehe Kapitel 2.4.2) und ob die Gebrauchstauglichkeit (d. h. die Funktionsfähigkeit) gewährleistet ist.

**Instandsetzung und Renovierung:** Diese Arbeiten gewährleisten die Gebrauchstauglichkeit des Gebäudes und stellen für einen bestimmten Zeitraum die Einhaltung von Gesetzen, Normen und Richtlinien sowie die Wirtschaftlichkeit und Sicherheit wieder her.

**Anpassung:** Falls Änderungen erforderlich sind, um neuen Anforderungen (einschliesslich der Bedürfnisse der Benutzerinnen und Benutzer) gerecht zu werden: Es werden Arbeiten durchgeführt, ohne dass Änderungen am architektonischen Entwurf vorgenommen werden.

Die folgende Tabelle zeigt, welche Leistungen derzeit erbracht werden und in welchem Umfang. Anschliessend werden diejenigen aufgeführt, die in das Projekt der schrittweisen Sanierung für die identifizierten Gebäude einbezogen sind.

**Umfang der derzeit vom HBA (bzw. dem Infrastrukturdienst der Universität) durchgeführten Arbeiten:**

	Aktuelle Situation					Zukünftige Situation:
Massnahmen zur Erhaltung von Bauwerken (SIA 469)	Zu erbringende Leistung	Verbuchung	Ist/Soll % des KGV-Wertes	Derzeit erbrachte Leistungen (2026)	Organisation	Im Rahmen des Projekts der schrittweisen Sanierung enthalten:
<b>Überwachung und Unterhalt<sup>2</sup></b>	Abwärtsdienste, Regulierung, Funktionskontrollen, «betrieblicher Unterhalt»	Lohnkosten und Betriebskosten (3144.xxx)	0,5 % / 1 %	Ja, teilweise	Sektion Gebäudebetrieb und -unterhalt HBA.	Nein
<b>Prüfung</b>	Diagnostische Untersuchungen, einzuhaltende rechtliche Rahmenbedingungen	Investitionsaufwendungen (5040.xxx)	0,5 % / 1 bis 1,5 %	Nur sehr teilweise	Sektion Gebäudebetrieb und -unterhalt HBA(Infrastrukturdienst). Das Vorhaben wurde aufgrund unzureichender Ressourcen ausgesetzt.	<b>Ja</b> , für die identifizierten Gebäude durchzuführen
<b>Erhaltungsstudien</b>	Analyse der durchzuführenden Arbeiten, Erhaltungsplanung	Investitionsaufwendungen (5040.xxx)		Nur sehr teilweise	Sektion Gebäudebetrieb und -unterhalt HBA (Infrastrukturdienst). Teilweise Umsetzung aufgrund begrenzter Ressourcen.	<b>Ja</b> , für die identifizierten Gebäude durchzuführen

<sup>2</sup> Ermöglicht es, das Bauwerk in Betrieb zu halten, und zwar durch einfache und regelmässige Massnahmen mit geringem finanziellen Aufwand. Dies gilt auch für die Unterhaltsverträge. Als Betriebskosten gilt ein Betrag von ≤ 250 000 Franken.

	Aktuelle Situation				Zukünftige Situation:	
<b>Instandsetzung und Renovierung</b> <sup>3</sup>	Arbeiten, um das Bauwerk wieder in einen neuwertigen Zustand zu versetzen	Betriebs- oder Investitionskosten je nach Höhe		Es werden nur absolute Notfälle behandelt, was zu Verzögerungen, neuen Notfällen und erheblichen Mehrkosten führt	Sektion Gebäudebetrieb und -unterhalt HBA (Infrastrukturdienst) oder Sektion Realisierung. Teilweise Umsetzung aufgrund begrenzter Ressourcen. Möglicher Übergang zu einem laufenden Komplettrenovierungsprojekt (sofern die Kosten 20 Millionen Franken übersteigen).	<b>Ja</b> , für die genannten Gebäude und sofern der Betrag unter 20 Millionen Franken liegt
<b>Anpassung</b>	Je nach Dringlichkeit	Betriebs- oder Investitionskosten je nach Höhe		Nur sehr teilweise	Sektion Gebäudebetrieb und -unterhalt – teilweise Umsetzung aufgrund begrenzter Ressourcen.	Nein. (nicht Teil des Projekts, wird nur durchgeführt, wenn das Kosten-Nutzen-Verhältnis positiv ist.)

Derzeit entfallen etwa 0,5 % des KGV-Werts auf Überwachungs- und Unterhaltsaufgaben. Dieser Wert müsste auf 1 % steigen, um den Anforderungen des Immobilienbestands gerecht zu werden.

Ebenso werden 0,5 % des KGV-Wertes für alle Aufgaben im Bereich Überwachung, Erhaltungsstudien sowie Instandsetzung und Renovierung (mit Ausnahme von grossen Renovierungsprojekten) bereitgestellt, während eigentlich 1,5 % dafür vorgesehen sein sollten.

### 2.3.2 Zusammenhang zwischen Erhaltung und Lebenszyklus eines Gebäudes

Die zuvor beschriebenen Erhaltungsmassnahmen lassen sich anhand der nachfolgenden Grafik veranschaulichen.

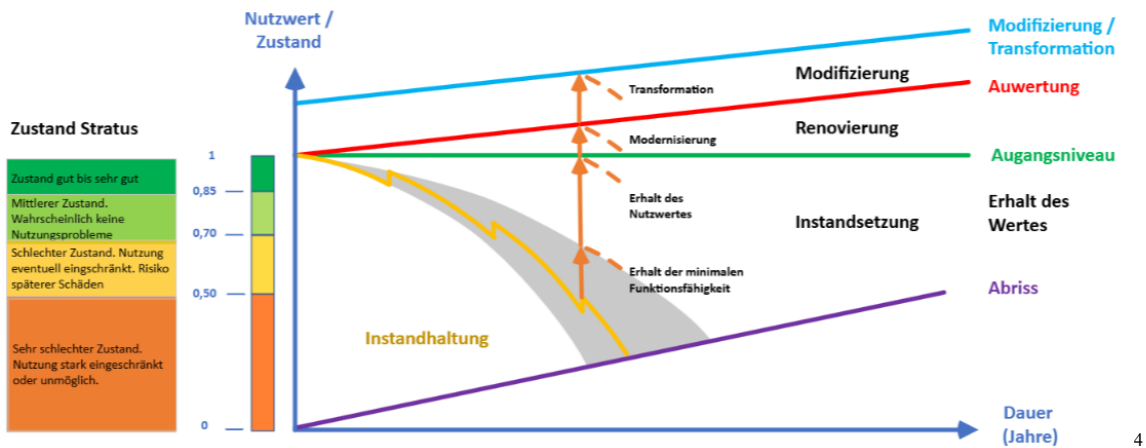
Der bauliche Zustand des Gebäudes wird hier durch die Beurteilung «Stratus» dargestellt, während der Nutzwert die Gebrauchstauglichkeit des Gebäudes widerspiegelt, d. h. seine Fähigkeit, seine Funktion dauerhaft zu erfüllen.

Ohne Instandsetzungsmassnahmen verschlechtert sich der Zustand des Gebäudes zunehmend, bis er einen bestimmten Grad erreicht – nämlich eine Beurteilung «Stratus» –, der erhebliche Kosten für dringende Massnahmen verursacht und eine Nutzung, die den Sicherheitsanforderungen und Normen entspricht, nicht mehr zulässt.

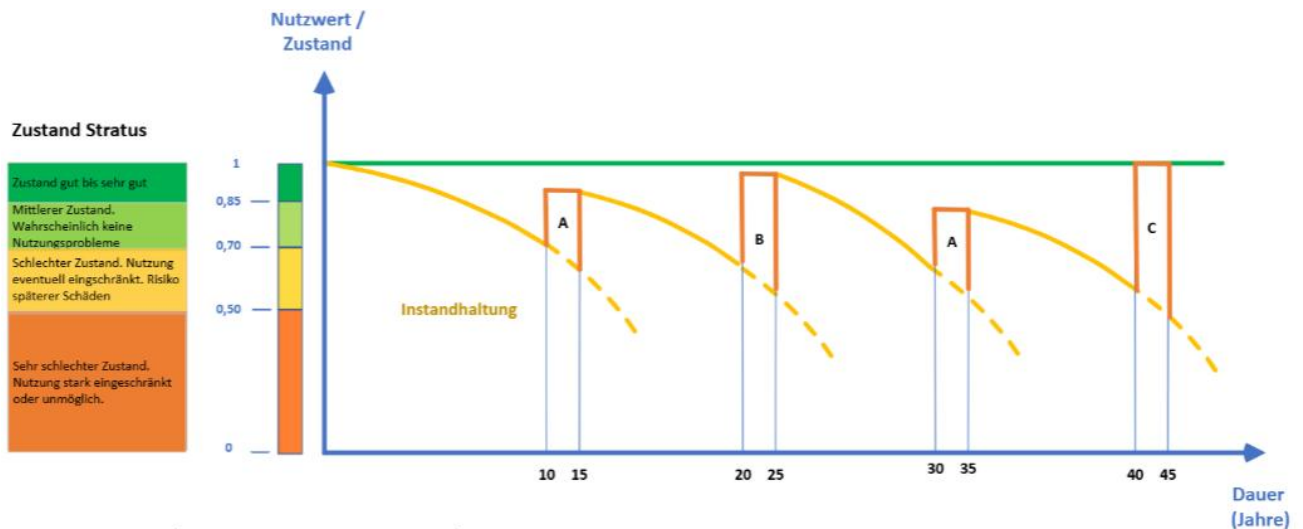
Durch regelmässige Instandsetzungs- und Renovierungsarbeiten lässt sich der ursprüngliche Zustand weitgehend wiederherstellen und der Nutzwert der Immobilie erhalten. Umgekehrt gehen Umbau- oder programmatische Änderungsmassnahmen über diese Ebene hinaus und unterliegen einer eigenständigen Investitionslogik, die ausserhalb des schrittweisen Sanierungsansatzes liegt.

Am Ende des Lebenszyklus, wenn Instandhaltungsmassnahmen wirtschaftlich oder technisch nicht mehr sinnvoll sind, beendet der Abriss (einschliesslich Wiederverwendung, sofern dies sinnvoll ist) die Nutzung des Gebäudes.

<sup>3</sup> Diese Arbeiten ermöglichen es, für einen bestimmten Zeitraum einen wirtschaftlich tragbaren Betrieb, die Sicherheit sowie die Einhaltung von Gesetzen, Normen und Richtlinien und die Gebrauchstauglichkeit des Gebäudes wiederherzustellen.



Die Bewirtschaftung der Immobilie erfolgt in **Interventionszyklen**, zwischen denen der Nutzwert der Immobilie sinkt. Unterhalt, Instandsetzung und Renovierung führen zu Wertsteigerungen in immer grösserem Umfang. Durch frühzeitiges Eingreifen lassen sich Schäden begrenzen, die Investitionskosten optimieren und die Lebensdauer der Immobilie verlängern.



**A : Werterhaltung (Wiederherstellung des Zustands)** – Erneuerung von Anstrichen, Bodenbelägen, Innenwände, usw.

**B : Teilrenovierung (grosse Wiederherstellung)** – Innenausbau, Büros, Sanitär, technische Anlagen und Fenster usw.

**C : Sanierung** – Sanierung der Gebäudehülle, der technischen Anlagen und der Innenausstattung. Herstellung der Konformität gemäss den geltenden Normen (Energie, Gesundheit, Sicherheit und Barrierefreiheit usw.)

5

## 2.4 Entwicklungen bei Normen und gesetzlichen Anforderungen

### 2.4.1 Energetische Aspekte

Das Energiegesetz (EnG, SR 730.0) des Bundes legt insbesondere die Ziele der Energiestrategie 2050 fest, die 2017 in einer Volksabstimmung angenommen wurde. Diese Strategie legt den Schwerpunkt auf den Ausbau erneuerbarer Energie und die Steigerung der Energieeffizienz. Staatliche Gebäude sind in beiden Punkten betroffen.

Das Bundesgesetz über die Ziele im Klimaschutz, die Innovation und die Stärkung der Energiesicherheit (KIG, SR 814.310) legt das Ziel fest, dass die zentralen Verwaltungen der Kantone ab 2040 Netto-Null-Emissionen von Treibhausgasen (THG) erreichen sollen, was unter anderem den Ausstieg aus fossilen Brennstoffen bedeutet.

<sup>4</sup> Quelle: MER-Habitat-Methode, BWO

<sup>5</sup> Quelle: Konzeptionelles Schema, angepasst auf der Grundlage der Normen SIA 113, SIA 469 und der IFMA-Modelle zum Lebenszyklus von Gebäuden

---

Die Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich (MuKE 2025), die im August 2025 von der Energiedirektorenkonferenz verabschiedet wurden, legen ein Massnahmenpaket fest, das in die kantonalen Gesetzgebungen aufgenommen werden soll und darauf abzielt, den Energieverbrauch von Gebäuden zu senken und fossile Energie durch erneuerbare Energie zu ersetzen. Die Mustervorschriften sehen insbesondere folgende Anforderungen an die gebäudetechnischen Anlagen vor:

- > Der Wärmebedarf von Neubauten ist vollständig mit erneuerbarer Energie oder nicht anderweitig nutzbarer Abwärme zu decken (Art. 1.28).
- > Beim Ersatz des Wärmeerzeugers in bestehenden Bauten sind diese so auszurüsten, dass der Wärmebedarf vollständig mit erneuerbarer Energie oder nicht anderweitig nutzbarer Abwärme gedeckt wird (Art. 1.29).
- > Spätestens ab 2040 sind die kantonseigenen Gebäude CO<sub>2</sub>-neutral zu betreiben (Art. 1.58 Abs. 3)
- > Kantonseigene Gebäude nutzen bis spätestens 2040 die für Photovoltaikanlagen geeigneten Gebäudehüllflächen und versorgen sich zu einem angemessenen Anteil selbst mit erneuerbarer Elektrizität (Art. 1.58 Abs. 4).

Der Staat Freiburg hat im Jahr 2023 zwei wegweisende Gesetze zum Klima und zur Energie verabschiedet, die als Leitlinien für die energetische Sanierung seines Immobilienbestands dienen<sup>6</sup>.

Das kantonale Klimagesetz (KlimG) legt für Treibhausgase das Ziel fest, bis 2040 bei der Kantonsverwaltung eine Netto-Null-Emissionsbilanz zu erreichen (Art. 3 Abs. 2 KlimG); dieses Ziel wurde vom Grossen Rat ausdrücklich gefordert. Konkret geht es darum, den Einsatz fossiler Brennstoffe in ortsfesten Anlagen zur Erzeugung von Wärme, Kälte, Dampf und/oder Strom bis 2040 vollständig einzustellen.

Im Rahmen der Massnahmen der Volkswirtschafts- und Berufsbildungsdirektion (VWBD) werden auch das kantonale Energiegesetz (EnGe) und dessen Ausführungsverordnung (EnR) angepasst, um der MuKE 2025 zu entsprechen, die in Bezug auf die Vorbildfunktion der öffentlichen Hand in Art. 1.58 Abs. 1 festlegt, dass für Gebäude im Besitz von Kantonen und Gemeinden strengere Minimalanforderungen hinsichtlich der Energienutzung und der grauen Energie gelten. Der Kanton legt einen Standard fest, der bei Neubauten im Minimum Minergie-P-ECO oder Minergie-A-ECO entspricht und bei Sanierungen im Minimum Minergie-ECO, sowie die Verpflichtung zur Erreichung des Minergie-P-ECO-Labels, sobald ein staatliches Gebäude einer baulichen Instandhaltung unterzogen wird.

Daher ist der Staat als Eigentümer seines Immobilienbestands verpflichtet, eine Vorbildfunktion zu übernehmen und systematisch die notwendigen Massnahmen zu ergreifen, um den Übergang zu CO<sub>2</sub>-neutralen Gebäuden sicherzustellen. Dies beinhaltet die konsequente Planung und Umsetzung von energetischen Sanierungsmassnahmen, den schrittweisen Ausstieg aus fossilen Brennstoffen sowie die systematische Integration verschärfter Energiestandards in alle Bau-, Sanierungs- und Instandhaltungsprojekte. Dies entspricht zudem dem Streben nach Wirtschaftlichkeit, da die langfristige Entwicklung der Preise für fossile Brennstoffe durch die Senkung des Energieverbrauchs erhebliche Einsparungen ermöglicht und somit für den Staat und die Steuerzahlenden finanziell vorteilhafte Massnahmen darstellt.

#### 2.4.2 Sicherheitsnormen

Die Normen, denen ein Bauprojekt entsprechen muss, haben sich in den letzten 15 Jahren stark weiterentwickelt, und jedes Sanierungsprojekt, für das eine Baubewilligung erforderlich ist, muss die Einhaltung dieser Normen nachweisen, um genehmigt zu werden.

Die Schwerpunktzielvorgaben lauten:

- > **Strukturelle Sicherheit SIA 260–267** → Standsicherheit, Wind-, Schnee- und Erdbebensicherheit;
- > **Betriebssicherheit, unterteilt in:**
  - > Brandschutz im Hochbau SIA 183 / VKF → Brandschutzvorschriften;
  - > Sicherheit bei der Nutzung SIA 358 → Sturzgefahr, Höhe der Geländer, Rutschgefahr, Treppen usw.;

---

<sup>6</sup> Vorbehalten bleiben weitere Änderungen, welche die Massnahmen der MuKE ab 2026 in der kantonalen Gesetzgebung bewirken werden.

- 
- > Technische Sicherheit SIA 118/380 → Elektrizität, Gas, Aufzüge, Heizsysteme, Ventilation, Sanitäreanlagen usw.

## 2.5 Folgen von zu geringen Investitionen in die Instandhaltung von Gebäuden

Heute ist ein erheblicher Rückstand bei der Instandhaltung des staatlichen Immobilienbestands festzustellen. Aufgrund dieser Diskrepanz sieht sich der Staat mit mehreren Konsequenzen konfrontiert, die sich wie folgt zusammenfassen lassen:

### a) Mangelhafter baulicher Zustand

- > Wenn die laufende Instandhaltung unzureichend oder lückenhaft ist, nimmt der Verfall eines Gebäudes exponentiell zu, und es kommt zu einem Beschleunigungseffekt. Ein beschädigtes Bauteil führt nämlich zu Schäden an den damit direkt verbundenen Bauteilen, was die allgemeine Alterung des Gebäudes drastisch beschleunigen kann. Es kann sich beispielsweise um ein undichtes Dach handeln, und das eindringende Wasser beschädigt Bauteile wie Dachstuhl, Fassaden, Böden, Leitungsschächte usw.
- > Wenn es unmöglich wird, die Sicherheit der Personen zu gewährleisten, und die Gefahr einer Schliessung des Gebäudebetriebs mit den damit verbundenen Produktionsausfällen real wird, handelt es sich dabei um direkte Verluste (Unmöglichkeit, staatliche Aufgaben wahrzunehmen) oder um indirekte Verluste: Kosten für die vorübergehende Unterbringung der Benutzerinnen und Benutzer oder für dringende Reparaturen, welche die erforderlichen umfassenden Arbeiten nicht ersetzen.

### b) Finanzielle Wertminderung

Der Wert von Immobilien sinkt im Laufe der Zeit entsprechend den Zeiträumen, in denen es je nach Art des Bauwerks oder der Bauteile zu einer Wertminderung oder Obsoleszenz kommt. Die mangelnde laufende Instandhaltung beschleunigt die Wertminderungs- und Wertverlustkurve, was später zu höheren Kosten für die Instandsetzung (Renovierung oder Sanierung) führt.

Mit anderen Worten: Der tatsächliche Wert des staatlichen Immobilienvermögens sinkt schneller als die Einsparungen bei den Instandhaltungskosten.

### c) Übermässiger Energieverbrauch

Der Instandhaltungsrückstand zeigt sich auch am oft sehr hohen Energieverbrauch der Gebäude und damit an den entsprechenden Kosten.

Dabei kann es sich um technische Anlagen handeln, die zu viel Energie verbrauchen oder nicht ausreichend optimiert sind, oder um wenig effiziente Bauteile wie Fassaden oder Dächer.

Diese Situation lässt sich in erster Linie auf die veralteten technischen Anlagen zurückführen, die oft energieintensiv und den heutigen Standards kaum noch angemessen sind, sowie auf Gebäudeteile, die nicht mehr leistungsfähig sind, wie Fassaden, Dächer oder Fenster.

In vielen Fällen sind die Regelungssysteme ineffizient oder veraltet, was dazu führt, dass sie ununterbrochen laufen oder nicht an die tatsächliche Nutzung der Gebäude angepasst sind. Da keine Energieeffizienzindikatoren vorliegen, lassen sich zudem Betriebsabweichungen, Ausfälle oder falsche Einstellungen nicht schnell erkennen.

Lüftungs-, Heizungs- und Klimaanlage weisen häufig einen unzureichenden Wirkungsgrad auf, was auf überdimensionierte Durchflussmengen, eine schlechte Ausbalancierung oder das Fehlen einer Wärmerückgewinnung zurückzuführen ist, während die Beleuchtung nach wie vor auf veralteten Lichtquellen und einer eingeschränkten Steuerung basiert, ohne die Raumnutzung oder den Tageslichteinfall zu berücksichtigen.

Hinzu kommen eine oft unzureichende Luftdichtheit und eine Diskrepanz zwischen den bestehenden Anlagen und der heutigen Nutzung der Gebäude. Generell schränkt das Alter der Anlagen die Möglichkeiten für Interventionen und Optimierungen stark ein, da die derzeitigen Anlagen keine Feineinstellungen oder gezielten Anpassungen an den tatsächlichen Bedarf mehr zulassen, was jegliche Korrekturmassnahmen nur teilweise und wenig wirksam macht.

d) Die Verantwortung und Vorbildfunktion des Staates

Hier geht es um die Verantwortung, die der Staat als Eigentümer übernimmt. Die Nichteinhaltung von Gesetzen, Normen und Vorschriften birgt ein hohes ethisches, strafrechtliches, finanzielles und rufschädigendes Risiko, insbesondere im Hinblick auf Brand- oder Unfallrisiken.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass angesichts dieser Folgen eine verspätete Instandhaltung kostspieliger ist als eine regelmässig durchgeführte Instandhaltung.

Zu beachten ist zudem, dass der Immobilienbestand des Staates Freiburg nicht nur einen Ausgleich für frühere Versäumnisse durch eine Reihe von Projekten erfordert, die den Sanierungsrückstand aufholen, sondern auch die Einführung einer Erhaltungspolitik für seine Bauwerke mit realistischen Zielen und ausreichenden Mitteln, um in Zukunft keine weiteren Instandhaltungsrückstände zu verursachen, die künftige Generationen tragen müssten.

Dazu sind folgende Massnahmen erforderlich:

- > Einführung eines Programms zum Aufholen des Sanierungsrückstands, um den entstandenen Rückstand auszugleichen;
- > parallel dazu werden die erforderlichen Mittel für die Erhaltungsarbeiten an den Bauwerken im Rahmen der Gebäudeinstandhaltung bereitgestellt, deren Betriebskosten übernommen werden.

### 3 Programm zur schrittweisen Sanierung

#### 3.1 Zu erreichende Ziele und Umsetzung

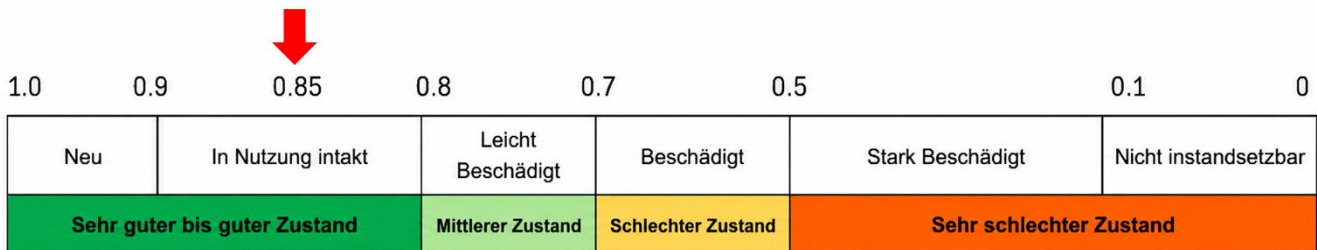
Das übergeordnete Ziel besteht darin, dem Staat Freiburg einen Immobilienbestand zur Verfügung zu stellen, der sich in einem ordnungsgemässen Zustand befindet, im Interesse der Kantonsfinanzen wirtschaftlich optimiert ist, es den Benutzerinnen und Benutzern ermöglicht, ihre Aufgaben zu erfüllen, und der unter Einhaltung der Normen und Vorschriften genutzt werden kann.

##### 3.1.1 Angestrebte Ziele

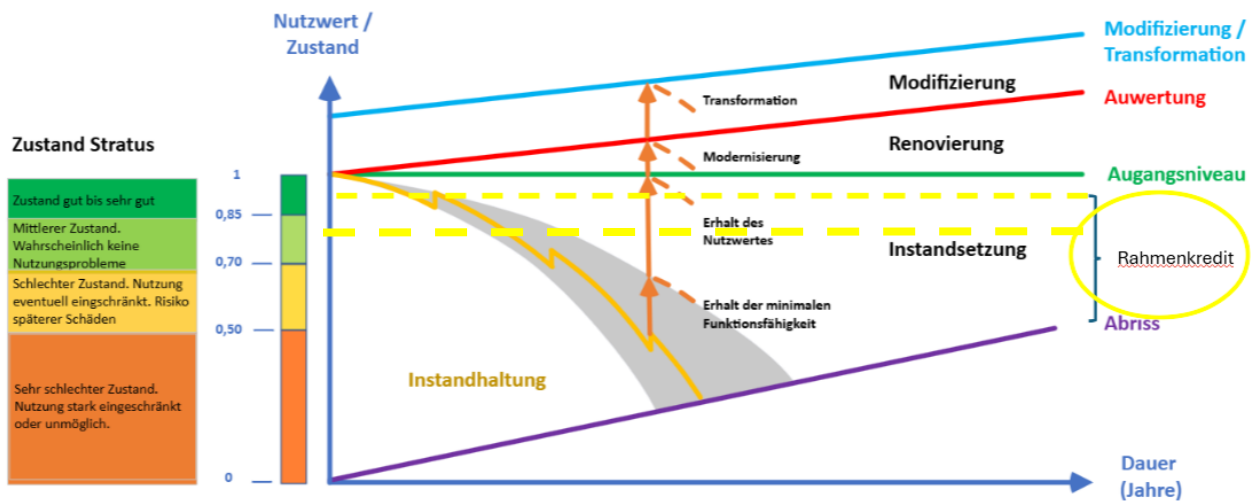
##### 3.1.1.1 Angestrebter baulicher Zustand: Zielwert «Stratus» für den staatlichen Immobilienbestand

Um über einen Immobilienbestand zu verfügen, dessen baulicher Zustand den Anforderungen entspricht, hat sich das HBA zum Ziel gesetzt, innerhalb von zwanzig Jahren einen Durchschnittswert von 0,85 gemäss der nachstehenden Skala zu erreichen.

Dieser Wert ermöglicht es, die an den Gebäuden des Immobilienbestands durchzuführenden Studien und Arbeiten zu priorisieren und die zuvor erwähnte Anpassung an die geltenden Normen zu erreichen.



## Schematische Darstellung des Stratus-Zielwerts für den staatlichen Immobilienbestand.



### 3.1.1.2 Angestrebte Energieziele, Abwägung zwischen Denkmalschutz und den energetischen Anforderungen des Kantons

Der Immobilienbestand muss die in Kapitel 2.4.1 beschriebenen gesetzlichen Energievorschriften erfüllen, die sich in drei Ziele unterteilen:

1. Alle Sanierungsprojekte zielen auf das Label Minergie-P-ECO gemäss dem Energiegesetz ab; dies erfolgt schrittweise, realistisch und bauteilig sowie in Zusammenarbeit mit dem Amt für Energie (AfE). Dementsprechend wird die Energieeffizienzklasse B im Zusammenhang mit dem Gebäudeenergieausweis der Kantone (GEAK) ins Visier genommen.
2. Die Kosten-Nutzen-Analyse von Sanierungsprojekten wird systematisch durchgeführt und dient dazu, die Zweckmässigkeit und Priorität der baulichen Massnahmen entsprechend der wirtschaftlichen Wirkung der einzelnen Massnahmen zu bestimmen.

### 3.1.1.3 Ziel der Priorisierung von Sanierungsprojekten über einen Gesamtzeitraum von 20 Jahren, unterteilt in drei Zeiträume von 6 und 8 Jahren

Das Aufholen des Rückstands im Instandhaltungsbereich muss langfristig geplant werden, um sowohl in finanzieller Hinsicht als auch im Hinblick auf den Personaleinsatz eine gleichmässige Belastung zu gewährleisten.

Derzeit plant der Staat ein Sanierungsprojekt, das sich über 20 Jahre erstrecken und 2026 beginnen soll. Über diesen Zeitraum können Projekte entsprechend ihrer Dringlichkeit, der erforderlichen Arbeitsabstimmung und den Bedürfnissen der Benutzerinnen und Benutzer priorisiert werden.

Es wird vorgeschlagen, das Projekt in zwei Zeiträume von jeweils sechs Jahren und anschliessend in einen Zeitraum von acht Jahren zu unterteilen und die einzelnen Zeiträume durch aufeinanderfolgende Rahmenkredite zu finanzieren.

Der erste Zeitraum umfasst ein erstes Jahr, in dem die Projekte detailliert geprüft und priorisiert werden, gefolgt von fünf Jahren der Umsetzung.

Der gesamte Zeitraum endet somit im Jahr 2046, also sechs Jahre nach dem Termin, bis zu dem der Staat keinen fossilen Brennstoff mehr verbrauchen darf, was es rechtfertigt, vorrangig die Anpassung der gebäudeinternen Wärmeerzeugungssysteme vorzunehmen.

### 3.1.2 Methoden der Studien und Arbeiten im Rahmen des Projekts der schrittweisen Sanierung

Die schrittweise Sanierung umfasst im Allgemeinen Bestandsaufnahmen und Erhaltungsstudien sowie Instandsetzungs- und Sanierungsarbeiten gemäss der SIA-Norm 469 und nach den in Kapitel 2.3.1 beschriebenen Grundsätzen.

Dazu gehören insbesondere:

- 
- > die Bewältigung von Notfällen, die zu einer teilweisen oder vollständigen Schliessung des Betriebs führen können;
  - > Energieoptimierungen;
  - > Reparaturen und Instandsetzungen von Bauteilen;
  - > Anpassung an technische und gesetzliche Vorschriften.

Die schrittweise Sanierung umfasst hingegen grundsätzlich keine baulichen Änderungen oder Umbauten im Sinne des Gesetzes über den Finanzhaushalt des Staates (FHG), die mit einer Neunutzung verbunden sind. Diese Projekte sind ausdrücklich von diesem Kredit ausgeschlossen.

Jedes grössere Sanierungsprojekt kann jedoch gewisse Renovierungsarbeiten im Innenbereich mit sich bringen, ohne dass bauliche Veränderungen erforderlich sind. Um diese damit verbundenen Massnahmen einzubeziehen, ist ein Betrag vorgesehen, der auf höchstens 20 % der Kosten der Hauptsanierung begrenzt ist.

### 3.1.3 Typologie der geplanten Projekte

Die diagnostische Analyse der vom HBA verwalteten Gebäude sowie die jüngsten Beispiele für teilweise gefährliche Bauschäden haben dazu geführt, dass folgende Massnahmenkategorien unterschieden werden:

**Typ 1: Umfassende energetische und bauliche Sanierung** gemäss der Verordnung über die bedeutenden Immobilienvorhaben des Staates (ImmoV), d. h. mit einem Kostenvoranschlag von über 4 500 000 Franken. Diese Projekte werden vom HBA bearbeitet.

Damit die Anzahl der Projekte in dieser Kategorie im Rahmen des beantragten Finanzrahmens bleibt, ist eine Obergrenze von 20 000 000 Franken pro Projekt vorgesehen.

Liegt der Betrag darüber, wird das Projekt ausserhalb des Rahmenkredits behandelt und es wird ein üblicher Antrag für einen Verpflichtungskredit beim Grosse Rat gestellt.

Es handelt sich also um:

- > Gebäude, welche die Kriterien für vorrangige Gebäude erfüllen (Wert, Alter, Energieverbrauch) und für die gemäss den ImmoV-Richtlinien ein Projekt für umfangreiche Instandhaltungsarbeiten (mit einem Volumen von jedoch weniger als 20 Millionen Franken) durchgeführt wird;
- > Betriebsnotfälle in verschiedenen Gebäuden oder Substanzverluste am historischen Erbe in gleicher Höhe.

Dazu gehören beispielsweise um Brandschutz- und Energiesparmassnahmen an den von der Universität genutzten Gebäude PER 08 und 09, das Dach und die Konstruktion der Aula Magna der Universität Miséricorde; die energetische Sanierung (Fassade und Dach) des Verwaltungsgebäudes «Arsenaux 41» sowie die Arbeiten zur Anpassung an die Brandschutznormen und die Dachsanierung des Collège du Sud.

**Typ 2: Energetische und bauliche Sanierung bei Kosten unterhalb der ImmoV-Schwelle** von 4 500 000 Franken. Diese Projekte werden vom HBA bearbeitet, mit Ausnahme derjenigen, die den Immobilienbestand der Universität betreffen; diese werden vom Organ für die bauliche Verwaltung der Universitätsgebäude (Einrichtung im Jahr 2026) genehmigt und an den Infrastrukturdienst der Universität delegiert.

Es handelt sich also um:

- > Betriebsnotfälle, bei denen die Gefahr einer Schliessung besteht, die nicht unter die vorgenannten Kriterien fällt, oder bei denen das historische Erbe substanziell beeinträchtigt wird;
- > Energie- und bauliche Sanierungsvorhaben, die nicht unter Typ 1 fallen, deren Kosten jedoch 250 000 Franken übersteigen (Grenzwert, ab dem die Arbeiten gemäss der Praxis des Staates als Betriebskosten gelten) und die aufgrund von Normanpassungen erforderlich sind und die zu einer Haftung des Eigentümers führen.

Betroffen sind die Instandsetzung und die Anpassung an die Brandschutznormen des ITA-Gebäudes, die Anpassung der Fluchtwege des EMF-Gebäudes an die geltenden Normen, die Sicherung der Felswände an der Grand Rue 32, die Anpassung des Werkhofs der Tour Rouge an die Brandschutznormen, die Dachsanierung des Gebäudes ARS17, die Sanierung der Dächer und Fenster des Gebäudes PER07, die Sanierung der Fassaden, Dächer und Fenster der

---

Gebäude Englisberg 5, 7, 9, 11 sowie die Anpassung an die Brandschutznormen und die Sanierung der Dächer und Fenster des Naturhistorischen Museums (NHMF).

**Typ 3: Projekte zur Verbesserung des Energieverbrauchs, die mehrere Bereiche und Gebäude betreffen mit dem Ziel, den Verbrauch zu senken.** Diese Projekte werden vom HBA bearbeitet.

Dabei kann es sich beispielsweise um Folgendes handeln:

- > serienmässige Dämmarbeiten, wie beispielsweise der Einbau von Wärmedämmfenstern an mehreren Fassaden oder die Dachdämmung;
- > Modernisierung von Beleuchtungssystemen, insbesondere die Installation von LEDs;
- > die Optimierung von Lüftungs- und Kühlsystemen;
- > Hausautomationssteuerungen für Heizungs-, Lüftungs- und Sanitäranlagen;
- > Modernisierung der Wärmeerzeugungsanlagen in Gebäuden (z. B. Heizkessel) im Hinblick auf das Ziel, bis 2040 vollständig auf fossile Brennstoffe zu verzichten;
- > wie beim Typ 2 ist der Höchstbetrag für ein bereichsübergreifendes Projekt vom Typ 3 auf 4 500 000 Franken festgelegt.

Beispiel für erhebliche Energieeinsparungen:

Als Beispiel sei der Standort der Univ RMO (mehrere Gebäude) genannt, bei dem Massnahmen an der Gebäudehülle, der Haustechnik und den Solaranlagen zu Einsparungen beim Wärmeverbrauch von rund 48,3 % und beim Stromverbrauch von 42 % führen könnten, was eine Kostensenkung von etwa 96 000 Franken pro Jahr zur Folge hätte (Tarif 2023). Die CO<sub>2</sub>-Emissionen würden von 360 Tonnen auf 50 Tonnen sinken, was einer Einsparung von über 86 % entspricht.

Bemerkung zu den derzeitigen Arbeiten des HBA:

Kleinere Arbeiten im Zusammenhang mit Projekten im Bereich der «grünen» oder «grauen» erneuerbaren Energie (Kreislaufwirtschaft, Fernwärme-ähnliche Energieversorgung, Systeme für den Eigenverbrauch usw.) werden weiterhin aus den entsprechenden Budget-Linien des HBA finanziert.

Die Instandhaltungsarbeiten (3144.xxx) im Rahmen eines festen Budgets werden ebenfalls fortgesetzt. Wie bereits in Kapitel 2.2 erwähnt, reichen die zugewiesenen Mittel aus, um aus diesem Budget nur Unterhaltsverträge sowie Arbeiten von absoluter Dringlichkeit zu finanzieren, sofern die Sicherheit der Benutzerinnen und Benutzer oder des Gebäudes auf dem Spiel steht oder die Benutzerinnen und Benutzer nicht arbeiten können.

### **3.2 Projekte, die von der schrittweisen Sanierung ausgeschlossen sind**

Zur Erinnerung: Das Projekt zur schrittweisen Sanierung der Gebäude schliesst folgende Fälle aus:

- > Projekte mit einem Umfang von mehr als 20 000 000 Franken, die als Investitionsprojekte behandelt werden;
- > Neue Nutzungszwecke (Änderung des architektonischen Konzepts) in einem bestehenden Gebäude gemäss Artikel 23 Abs. 1 Bst. d FHG;
- > Neubauten gemäss ImmoV;
- > Projekte für die laufende Instandhaltung und den üblichen Unterhalt (unter 250 000 Franken), die unter den Betriebskosten in der Kostenart 3144.xxx verbucht werden.

### **3.3 Vorhaben, die unter die Umsetzung des ersten Rahmenkredits fallen**

Der erste Rahmenkredit, der Gegenstand dieser Botschaft ist, erstreckt sich ab dem Jahr 2026 über sechs Jahre und betrifft die folgenden Sanierungsprojekte.

Unter Anwendung der im Kapitel 2.1 beschriebenen Auswahlkriterien erstellt das HBA eine Liste mit 100 potenziellen Projekten, die nach der Dringlichkeit der Anpassung an die geltenden Normen priorisiert sind, und trifft schliesslich eine endgültige Auswahl von 38 Gebäuden für den ersten Sechsjahreszyklus.

Die nächsten Schritte gliedern sich in zwei Phasen, die im Folgenden beschrieben werden.

---

### 3.3.1 Erste Phase 2026-2027: Detailstudien und Massnahmen bei Notfällen

Um die angestrebte Priorisierung vorzunehmen, werden die Studien an den Gebäuden durchgeführt, bei denen die Probleme am gravierendsten sind oder die ein erhebliches Energieeinsparpotenzial bieten. Diese Studien befassen sich mit dem baulichen Zustand und der Erstellung der «Stratus»-Diagnose vor Beginn der Arbeiten, der Einhaltung der Normen, dem Energieverbrauch, der Möglichkeit, das Projekt in mehreren sinnvollen Etappen durchzuführen, sowie der Situation der Benutzerinnen und Benutzer.

Die Arbeiten werden anschliessend nach den zuvor beschriebenen Typologien priorisiert und kategorisiert.

### 3.3.2 Zweite Phase 2027-2031: Realisierung der vorrangigen Arbeiten und Fortsetzung der Studien

Auf der Grundlage der Studien und der Priorisierung würde für die Projekte eine Kostenschätzung erfolgen und mit einem Budget für die Bauarbeiten ausgestattet. Anschliessend würden sie unter Einhaltung des zugewiesenen Budgets geplant und durchgeführt.

Sobald die Analysen vorliegen, könnten die Arbeiten in der Reihenfolge ihrer Priorität beginnen, die von den Governance-Gremien des Projekts zur schrittweisen Sanierung bestätigt wird.

## 4 Governance und Umsetzung

---

### 4.1 Governance des Projekts zur schrittweisen Sanierung

Die Steuerung mehrerer parallel und schrittweise ablaufender Bauprojekte erfordert einen geeigneten Ansatz.

Zwar gelten selbstverständlich die geltenden Gesetze, Verordnungen und Normen, doch muss eine Governance eingerichtet werden, um die gesamten Arbeiten zu leiten, zu koordinieren, die Rollen und Zuständigkeiten festzulegen und dem Staatsrat sowie dem Grosse Rat regelmässig über den Stand der Arbeiten zu berichten.

#### 4.1.1 Projektvalidierungsprozess

Die Projekte werden in der Reihenfolge ihrer Priorisierung bearbeitet, die sich aus den Detailstudien ergibt. Auch die Bedürfnisse der Benutzerinnen und Benutzer werden berücksichtigt, sofern die Arbeiten in einem Spektrum liegen, das von minimalinvasiven Eingriffen bis hin zu Massnahmen reicht, die einen vorübergehenden Umzug an einen Ausweichstandort erfordern.

Sollte sich eine neue dringende Angelegenheit ergeben, muss eine Überarbeitung dieser Anordnung in Betracht gezogen werden, wobei gegebenenfalls andere Projekte zurückgestellt werden müssen. Die Projekte werden gemäss den SIA-Phasen bearbeitet. Die entsprechenden Budgets werden im Rahmen des jährlichen Haushaltsplanungszyklus sowie des Finanzplans vorgeschlagen.

#### Ausschluss eines Projekts

Sofern ein identifiziertes Gebäude einer umfassenden Sanierung unterzogen werden soll, die eine programmatische Änderung – einschliesslich eine Nutzungsänderung – beinhaltet, oder falls die Baukosten 20 000 000 Franken übersteigen, wird das Projekt nicht aus dem Rahmenkredit, sondern aus einem üblichen Verpflichtungskredit finanziert.

#### 4.1.2 Leitungs- und Entscheidungsgremien

##### 4.1.2.1 Verbindung zu den bestehenden Entscheidungsgremien

Gemäss der ImmoV wird für ein oder mehrere betroffene Immobilienportfolios ein Projektausschuss (COPRO) eingerichtet. Er wird daher alle Projekte desselben Nutzungstyps behandeln.

Es wird ausserdem ein übergreifender Lenkungsausschuss (COPIL) eingerichtet, der sich an der Struktur der ImmoV orientiert und die Aufsicht über das gesamte Projekt zur schrittweisen Sanierung übernehmen soll.

---

#### 4.1.2.2 Lenkungsausschuss des RK-COPIL-Projekts

Der RK-COPIL wird nach der Genehmigung des Rahmenkredits durch den Grossen Rat für eine Amtszeit von sechs Jahren ernannt, was der Dauer der ersten Projektphase entspricht. Er setzt sich zusammen aus:

- > der Vorsteherin oder dem Vorsteher der RIMU (Co-Präsidium);
- > der Vorsteherin oder dem Vorsteher der FIND (Co-Präsidium);
- > einer Grossrätin oder einem Grossrat pro Fraktion des Grossen Rates (Mitglieder);
- > einer Vertreterin oder einem Vertreter der Finanzverwaltung;
- > der Vorsteherin oder dem Vorsteher des HBA (Mitglied);
- > der Vorsteherin oder dem Vorsteher der Abteilung Finanzen des HBA;
- > der Gesamtprojektleiterin oder dem Gesamtprojektleiter (Gast).

Die Aufgaben des RK-COPIL sind in der ImmoV festgelegt. Im vorliegenden Fall stellt er sicher, dass das Projekt den ursprünglichen Zielen entspricht, die strategische Ausrichtung eingehalten wird und die Kosten im Rahmen bleiben.

Er genehmigt das vom HBA vorgelegte Jahresbudget. Er tagt zweimal im Jahr.

#### 4.1.2.3 Projektausschuss (COPRO) für Arbeiten des Typs 1 und 2

Für ein Projekt des Typs 1 wird pro Projekt ein COPRO ernannt. Für Projekte des Typs 2 wird für alle Projekte innerhalb eines Portfolios ein COPRO ernannt.

Die COPRO werden für die Dauer der ersten Phase des Sanierungsprojekts ernannt; jeder besteht aus:

- > der Gesamtprojektleiterin oder dem Gesamtprojektleiter (Präsidium);
- > der Projektleiterin oder dem Projektleiter (Mitglied);
- > einer Person, die bei Bedarf die nutzenden Ämter vertritt (Gast);
- > Beauftragte Ingenieurinnen, Ingenieure, Architektinnen und Architekten sowie gegebenenfalls externe Sachverständige (Gäste).

Die Aufgaben des COPRO sind in der ImmoV festgelegt. Er tagt je nach Projektverlauf.

Besonderes Augenmerk wird auf die Abstimmung der Arbeiten mit den Bedürfnissen und Einschränkungen der Benutzerinnen und Benutzer in jedem einzelnen Objektbereich gelegt, insbesondere da die Arbeiten während des laufenden Betriebs stattfinden können.

Bei Projekten aus dem Portfolio der Universität wird besonders auf die Zusammenarbeit mit dem für die Gebäude zuständigen Infrastrukturdienst der Universität geachtet. Tatsächlich wird im Jahr 2026 eine Koordinationsstelle für Immobilienprojekte der Universität eingerichtet, die Arbeiten des Typs 2 an den Infrastrukturdienst delegiert.

#### 4.1.2.4 COPRO bei bereichsübergreifenden Energieprojekten vom Typ 3

Dieser COPRO wird für die Dauer der ersten Phase des Sanierungsprojekts ernannt; er besteht aus:

- > der Gesamtprojektleiterin oder dem Gesamtprojektleiter (Präsidium).
- > der Projektleiterin oder dem Projektleiter (Mitglied);
- > der oder dem Energiebeauftragten Sektion Gebäudebetrieb und -unterhalt des HBA (Mitglied);
- > einer Person des Amtes für Energie (Mitglied);
- > einer Vertreterin oder einem Vertreter der Benutzerinnen und Benutzer nach Bedarf (Gast);
- > jeder anderen Person oder jedem anderen Amt, die oder das vom HBA um Unterstützung gebeten wird (Gast).

#### 4.1.2.5 Unterkommission Baustelle (UKBS)

Je nach Bedarf auf der Baustelle kann eine Unterkommission (UKBS) eingerichtet werden.

#### 4.1.2.6 Operative Koordinationsgruppe

Das HBA übernimmt die Koordination zwischen den verschiedenen COPRO sowie die Verbindung zum COPIL. Es prüft die Vorschläge der Sanierungsprojekte, priorisiert sie unter Berücksichtigung des zugewiesenen Budgets und fasst sie zur Vorlage beim COPIL zusammen.

Diese Gruppe bearbeitet die Projekte in Form von Portfolios und bringt dabei die beteiligten Personen zusammen.

Sie setzt sich zusammen aus:

- > der Gesamtprojektleiterin oder dem Gesamtprojektleiter (Präsidium);
- > der Kantonsarchitektin oder dem Kantonsarchitekten (Mitglied);
- > der Vorsteherin oder dem Vorsteher der Sektion Gebäudebetrieb und -unterhalt des HBA (Mitglied);
- > der Vorsteherin oder dem Vorsteher der Abteilung Finanzen HBA (Mitglied);
- > der Vorsteherin oder dem Vorsteher der Sektion Strategische Entwicklung HBA (Mitglied);
- > jeder anderen Person oder jedem anderen Amt, die oder das vom HBA um Unterstützung gebeten wird (Gast).

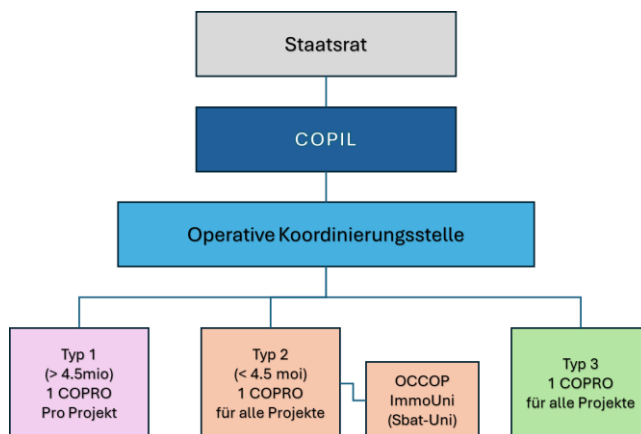
## 4.2 Projektplanung

Jedes Projekt hat seine eigenen Ziele, Kosten und einen eigenen Zeitplan und wird gemäss den SIA-Phasen durchgeführt.

Der erste Zeitraum des Rahmenkredits umfasst die sechs Jahre von 2026 bis 2031. Das vom HBA (allgemeine Planung) entwickelte Steuerungsinstrument dient als Grundlage für die Planung und die Kommunikation des Projektfortschritts.

Der Rahmenkredit deckt die gesamten Kosten der für diesen ersten Sechsjahreszeitraum festgelegten Projekte ab. Daher wird für die Studien SIA 11 bis 33 im Rahmen jedes einzelnen Projekts kein zusätzlicher Antrag auf Studienkredite gestellt. Das Gleiche gilt für die Ausführungsarbeiten, für die ebenfalls kein zusätzlicher Investitionskredit beantragt werden muss.

## 4.3 Organigramm zur Projektsteuerung im Rahmenkredit



## 4.4 Kommunikation und Berichterstattung

Folgende Kommunikationsstufen sind vorgesehen:

- > Information der Benutzerinnen und Benutzer im Vorfeld der Arbeiten durch die Generalsekretärin oder den Generalsekretär, operative Koordination;
- > Information des Staatsrates durch den COPIL;
- > Information des Grossen Rates über die für das HBA zuständigen Unterkommission der FGK und die im COPIL vertretenen Grossrätinnen und Grossräte.

Der Tätigkeitsbericht zum Sanierungsprojekt wird einmal jährlich an den Staatsrat und an die Finanz- und Geschäftsprüfungskommission des Grossen Rates übermittelt.

---

## 4.5 Wirtschaftliche, ökologische und gesellschaftliche Vorteile

Die Auswirkungen auf die drei Säulen der Nachhaltige Entwicklung (wirtschaftliche, ökologische und soziale Dimension) wurden anhand des «Kompass21» bewertet. Diese Bewertung basiert auf einem Vergleich zwischen dem aktuellen Zustand der Gebäude und dem Zustand in 15 Jahren, sofern die Sanierungsmassnahmen durchgeführt werden.

Die Analyse zeigt, dass das Projekt für die Gebäudesanierung insgesamt günstig bis sehr günstig ist und zahlreiche Herausforderungen angeht, die miteinander verbunden sind, wie die Wirtschaftlichkeit über die gesamte Lebensdauer der Gebäude, die Biodiversität, das Klima, die Energie, die Gesundheit sowie die Mitarbeiterbindung durch das Wohlbefinden am Arbeitsplatz.

### 4.5.1 Wirtschaftliche Vorteile

Die wirtschaftlichen Auswirkungen lauten wie folgt:

- > Synergieeffekte durch die Durchführung der Arbeiten in einem Schritt statt in aufeinanderfolgenden Bauphasen;
- > Vorausschauende Planung der Arbeiten statt Reaktion im Notfall, da diese teurer ist als eine planmässige Instandhaltung. (Beispiele: die von der Universität genutzte Aula Magna oder PER 10);
- > Senkung des Risikos von Gerichtskosten im Falle einer Haftung des Staates;
- > Nachhaltige Senkung der jährlichen Energiekosten dank einer Verbesserung des Gebäudes, der Energieversorgung und der HLK-Systeme;
- > das Projekt steht voll und ganz im Einklang mit dem zentralen Grundsatz des Gesetzes über den Finanzhaushalt des Staates, nämlich der effizienten Nutzung der staatlichen Finanzmittel durch eine auf Lebenszykluskosten basierende Betrachtungsweise;
- > eine Chance für die Schaffung von Arbeitsplätzen und wirtschaftliche Impulse für den Kanton, unabhängig vom Standort der Gebäude, die vom Sanierungsprogramm profitieren;
- > der Staat geht mit gutem Beispiel voran und wird zu einem wichtigen Akteur im Bereich der Gebäudeerhaltung, ferner trägt der Staat zur Erweiterung des betreffenden Marktes bei und bietet damit regionalen Unternehmen die Möglichkeit, fundierte Kompetenzen in diesem Bereich aufzubauen;
- > Erhaltung oder gar Steigerung des Wertes des Immobilienvermögens.

### 4.5.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Die Auswirkungen auf die Umwelt lauten wie folgt:

- > Verringerung der Treibhausgasemissionen und Energiesparen durch eine Verbesserung der Gebäudehülle, den Einsatz erneuerbarer Energie und Materialien mit geringer grauer Energie;
- > Wiederverwendung von Abbruchmaterial aus Bauwerken, was zur Entwicklung der Kreislaufwirtschaft beiträgt;
- > Sanierung von Bauschadstoffen (Asbest, PCB, Radon).

### 4.5.3 Soziale Auswirkungen

Die sozialen Auswirkungen lauten wie folgt:

- > Verbesserung der Sicherheit und Barrierefreiheit durch die Anpassung der Gebäude an geltende Normen;
- > Positive Auswirkungen auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der Mitarbeitenden dank eines verbesserten Wärme- und Kälteschutzes sowie einer besseren Luftqualität;
- > Erhaltung des Kulturerbes und positive Auswirkungen auf die Umgebung, die Qualität und die Ästhetik der Bebauung;
- > Vorbildfunktion des Staates und Sensibilisierung der Bevölkerung;
- > Erhaltung und Weiterentwicklung des Bildungs- und Kulturangebots, insbesondere durch Verbesserungen hinsichtlich der Nutzungsqualität und der Zugänglichkeit.

---

## 5 Finanzielle Folgen

### 5.1 Projektkosten

Da die Detailstudien noch nicht vorliegen, wurde eine Schätzung der erforderlichen Beträge auf der Grundlage der KGV-Werte vorgenommen, wie dies in Kapitel 2.1 dargelegt wurde. Der Instandhaltungsbedarf wurde dort auf mindestens 2 % des KGV-Werts pro Jahr veranschlagt.

Der Instandhaltungsrückstand wurde mit der Hälfte dieses Wertes, also 1 %, unter sehr vorsichtigen Annahmen, veranschlagt, da auch das bereits zugewiesene Jahresbudget zu berücksichtigen ist:

$$R = \text{VKGW} \times 1 \% \times 20 \times 1,2$$

Oder:

- > **R:** entspricht dem Instandhaltungsrückstand pro Gebäude (in Franken);
- > **VKGW:** ist der KGV-Wert;
- > **1 %** entspricht der Differenz zwischen dem verfügbaren jährlichen Instandhaltungsbudget und dem erforderlichen Mindestbetrag;
- > **20** entspricht der Anzahl der Jahre, in denen das tatsächliche Instandhaltungsbudget unter dem Bedarf lag;
- > **Der Faktor 1,2** ermöglicht eine Erhöhung des Rückstands aufgrund der Komplexität des staatlichen Immobilienbestands, insbesondere im Zusammenhang mit dessen historischem Schutzstatus.

Die erste Etappe des Projekts zur schrittweisen Sanierung der staatlichen Gebäude betrifft 38 Gebäude, die im Anhang zur Botschaft aufgeführt sind; die Arbeiten sollen über einen Zeitraum von sechs Jahren, d. h. von 2026 bis 2031, durchgeführt werden.

Die Beträge wurden auf der Grundlage des für diese 38 Gebäude berechneten Wertes des Instandhaltungsrückstands auf 115 000 000 Franken geschätzt.

Rückstand bei 38 untersuchten Gebäuden:  $R = 115\,000\,000$  Franken

Dieser Betrag entspricht den Arbeiten der Typen 1 und 2, zu denen die Schätzungen für Projektstudien und die bereichsübergreifenden Projekte des Typs 3 hinzukommen, wie im Folgenden erläutert.

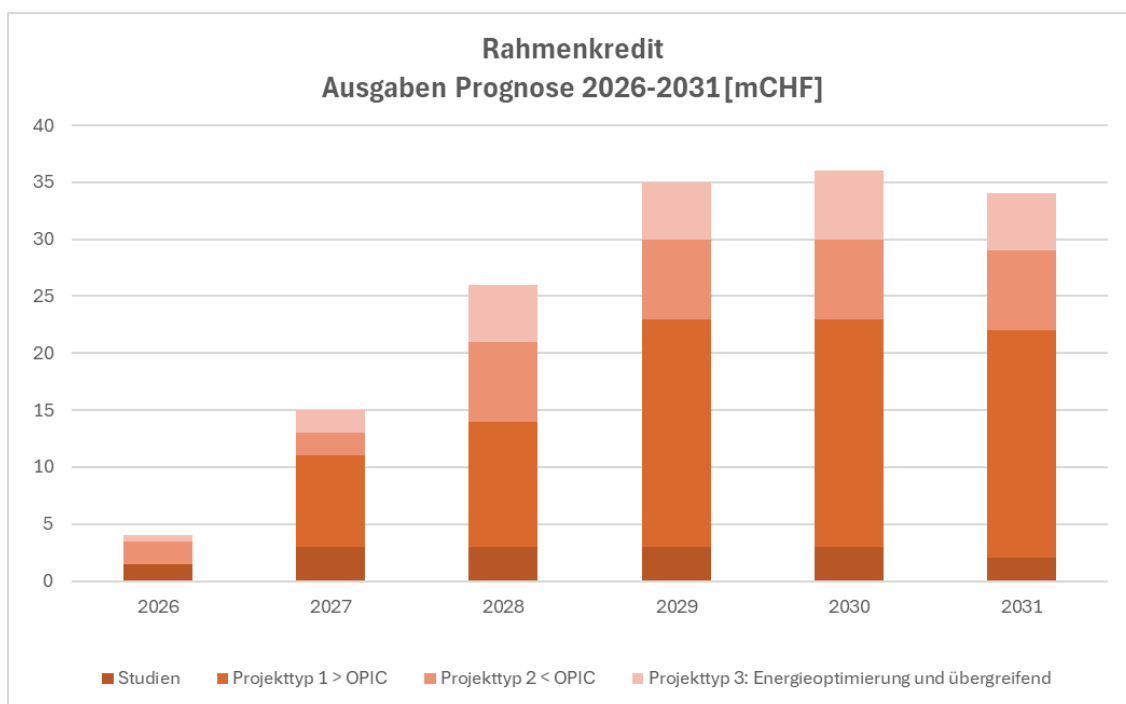
### 5.2 Prognose der Investitionsausgaben für den Zeitraum 2026 bis 2031

Die erste Tranche des in dieser Botschaft vorgestellten Projekts der schrittweisen Sanierung betrifft die Projekte, die in den sechs Jahren von 2026 bis 2031 umgesetzt werden sollen. Der für diesen Zeitraum erforderliche Betrag beläuft sich auf 150 000 000 Franken. Er setzt sich aus folgenden Kosten zusammen:

- > Die Kosten der Projekte sind derzeit nur geschätzt, und im ersten Jahr wird man sich darauf konzentrieren, dringende Probleme zu lösen, die Prioritäten zu präzisieren und mit den Bestandsaufnahmen sowie der Planung der Arbeiten zu beginnen, die dann jedes Jahr fortgesetzt werden.
- > Arbeiten des Typs 1:  
angestrebter Gesamtbetrag von 94'500 000 Franken, inkl. Der Projektstudien, innerhalb einer Spanne von 70 000 000 bis 100 000 000 Franken;
- > Arbeiten des Typs 2:  
angestrebter Gesamtbetrag von 32 000 000 Franken innerhalb einer Spanne von 25 000 000 bis 35 000 000 Franken;
- > Arbeiten des Typs 3 bereichsübergreifende Energieprojekte:  
angestrebter Gesamtbetrag von 23 500 000 Franken innerhalb einer Spanne von 20 000 000 bis 30 000 000 Franken.

## Aufteilung der Kosten für die erste Tranche des Sanierungsprojekts zwischen 2026 und 2031<sup>7</sup>:

Prognose der Investitionsausgaben für den Zeitraum 2026 bis 2031	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Total
Studien	1,5	3	3	3	3	2	15,5
Projekte des Typs 1 > ImmoV	0	8	11	20	20	20	(70-100) 79
Projekte des Typs 2 < ImmoV	2	2	7	7	7	7	(25-35) 32
Projekte des Typs 3: bereichsübergreifende Energieprojekte	0,5	2	5	5	6	5	(20-30) 23,5
	<b>4,0</b>	<b>15</b>	<b>26</b>	<b>35</b>	<b>36</b>	<b>34</b>	<b>150</b>



### 5.3 Personalkosten für ausgelagerte Personalressourcen

Die personellen Ressourcen des HBA sind entscheidend für die Durchführung der Arbeiten. Das Amt befindet sich derzeit im Wachstum und muss seine internen Personalressourcen konsolidieren. Andererseits müssen die erforderlichen Ressourcen während des gesamten ersten Sechsjahreszeitraums eine gewisse Flexibilität aufweisen.

Daher werden für die erste Tranche externe Ressourcen wie folgt in Anspruch genommen:

- > Sobald der Rahmenkredit bewilligt ist, wird eine Ausschreibung gemäss dem Gesetz über das öffentliche Beschaffungswesen für die Erbringung von Bauherrenunterstützung (BHU) durchgeführt.

Aufgrund der schrittweisen Ausweitung der Planungs- und Bauaktivitäten lassen sich die BHU-Leistungen wie folgt einschätzen:

- > ein Vollzeitmitarbeiter BHU, dessen Kosten auf etwa 200 000 Franken pro Jahr (inkl. MwSt.) geschätzt werden;
- > vorgesehene Leistungen: 2 bis 5 BHU-Mitarbeiter in Zusammenarbeit mit den Projektleiterinnen und Projektleitern der Sektion Gebäudebetrieb und -unterhalt des HBA je nach Jahr.

<sup>7</sup> Anmerkung: Das in der 3. Lesung (vor der Rücknahme) bewilligte Budget für 2026 belief sich gemäss dieser Prognose auf 4 000 000 Franken

---

Der Gesamtbedarf an zusätzlichen Personalressourcen wird auf 400 000 bis 1 000 000 Franken pro Jahr geschätzt, was insgesamt rund 4 000 000 Franken entspricht; dieser Betrag ist Teil des Rahmenkredits und auf die drei verschiedenen Arbeitstypen verteilt.

Parallel dazu wurde im HBA bereits eine Stelle als Gesamtprojektleiterin oder Gesamtprojektleiter für den Rahmenkredit vorgesehen (Übertragung eines internen Projekts); und im Rahmen der Richtlinien zum Voranschlag 2027 wurde eine Stelle für eine Assistenzprojektleiterin oder einen Assistenzprojektleiter vorgesehen.

#### **Aufteilung der zusätzlichen Personalressourcen:**

	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>2030</b>	<b>2031</b>
Gesamtprojektleiterin/ Gesamtprojektleiter (intern)	1	1	1	1	1	1
Assistenzprojektleiterin oder - projektleiter HBA (intern)	-	1	1	1	1	1
BHU (extern)	-	2	4	4	4	4
<b>Total</b>	<b>1</b>	<b>4</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>6</b>

### **5.4 Beantragter Kredit**

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die schrittweise Sanierung der staatlichen Gebäude ein eigens finanziertes Projekt erfordert, das vom HBA parallel zu seinen üblichen Aufgaben durchgeführt wird.

Es handelt sich um eine Reihe von Projekten ähnlicher Art, die über einen Zeitraum von sechs Jahren durchgeführt werden sollen und deren Finanzierung durch einen Verpflichtungskredit vorgeschlagen wird, der gemäss Artikel 32 des Gesetzes über den Finanzhaushalt des Staates (FHG) den Charakter eines Rahmenkredits hat.

Der Finanzierungsbedarf wurde auf der Grundlage einer Glättung der Ausgaben für eine Sanierung über 20 Jahre geschätzt, d. h. zwei Zeiträume von jeweils sechs Jahren und einen Zeitraum von acht Jahren.

Der Mechanismus zur detaillierten Bedarfsanalyse für jedes einzelne Gebäude, zur Priorisierung der Arbeiten sowie zur Validierung und Budgetkontrolle wird es dem HBA ermöglichen, den Finanzierungsbedarf im Rahmen des gesamten Projekts zu steuern.

## **6 Vorgesehener Zeitplan**

---

Es ist vorgesehen, die Planungen und Arbeiten für das Sanierungsprogramm zu beginnen, sobald der erste Rahmenkredit bewilligt ist, d. h. ab Mitte 2026.

Bis Ende 2027 wird die nach Prioritäten geordnete Liste der durchzuführenden Arbeiten des Typs 1 erstellt sein; die Projekte der Typen 2 und 3 werden bereits angelaufen sein.

Die erste Etappe ist für 2031 vorgesehen. Der detaillierte Zeitplan für die verschiedenen Projekte wird von der operativen Koordinationsstelle erstellt und dem COPIL im Rahmen seiner Sitzungen vorgelegt.

## **7 Referendum**

---

Da das Projekt Umbauten im Hinblick auf neue Nutzungen (Art. 23 FHG) ausschliesst, gelten diese Ausgaben als gebundene Ausgaben im Sinne von Artikel 24 des FHG. Dieser Rahmenkredit ist daher nicht Gegenstand Volksabstimmung im Sinne der Verfassung des Kantons Freiburg vom 16. Mai 2004 (Artikel 45 und 46). Das Projekt unterliegt somit weder dem obligatorischen Referendum (Art. 45) noch dem fakultativen Referendum (Art. 46).

---

## 8 Schlussfolgerung

---

Die vorliegende Botschaft ist das Ergebnis umfangreicher Arbeiten, die bereits 2021 begonnen wurden und in das Regierungsprogramm 2022–2026 aufgenommen wurden. Sie basiert auf dem Bestreben, die Verwaltung des staatlichen Immobilienbestands zu planen und den aufgelaufenen Instandhaltungsrückstand aufzuholen.

Die schrittweise Sanierung des Immobilienbestands bietet somit in mehrfacher Hinsicht eine Chance:

- > sie entspricht der dringenden Notwendigkeit, den Immobilienbestand des Staates zu sanieren und zu verhindern, dass künftigen Generationen eine Immobilienverschuldung hinterlassen wird;
- > sie trägt den wirtschaftlichen Interessen des Kantons Rechnung, indem sie regionalen Unternehmen Arbeit bietet;
- > sie folgt dem Grundsatz der nachhaltigen Entwicklung und zielt darauf ab, den Immobilienbestand im Interesse der Staatsfinanzen wirtschaftlich zu verwalten, den Energieverbrauch zu senken, eine effiziente Arbeitsorganisation sowie die Sicherheit der Benutzerinnen und Benutzer zu gewährleisten und unserer Gesellschaft ein hochwertiges Umfeld zu bieten.

Die Sanierung eines Teils des Immobilienbestands des Staates Freiburg wird es ermöglichen, den Wert des Bestands zu erhalten und die Gebäude aufzuwerten. Gleichzeitig bleibt die Möglichkeit, die Durchführung weiterer Investitionen zu planen, die den kurz-, mittel- und langfristigen Bedürfnissen des Staates entsprechen. Dies ist auch Teil einer Strategie der mittel- und langfristigen Planung, um eine Politik der Reaktionen auf Notfälle zu vermeiden.

Das vorgeschlagene Projekt hat direkte personelle Folgen. Es hat keinen Einfluss auf die Aufgabenteilung zwischen Staat und Gemeinden. Es steht im Einklang mit dem Bundes- und dem europäischen Recht.

### Anhang

---

Liste der betroffenen Projekte und Beispiele für erforderliche Arbeiten (Nur auf Französisch)