



Immobilienstrategie des Staats Freiburg 2022-2035

—
Version 2021



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Conseil d'Etat CE
Staatsrat SR

Sommaire

0. Vorwort	4
<hr/>	
1. Einleitung	7
<hr/>	
2. Organisation und Rollen	11
<hr/>	
3. Strategische Achsen und Ziele	15
<hr/>	
4. Schlussfolgerung	27
<hr/>	

0. Vorwort

Der Immobilienbestand des Staats Freiburg zeichnet sich durch eine Vielzahl von Objekten – fast 700 –, durch seine Vielfalt und durch seine architektonischen Qualitäten aus. Gleichzeitig hat die Zahl der neuen Immobilienprojekte des Kantons in den letzten zehn Jahren deutlich zugenommen.

Verwaltung, Unterhalt und Nutzung eines solchen Immobilienbestands erfordern eine langfristige Vision; eine solche ist noch nie in einem zusammenfassenden Dokument formuliert worden. Aus diesem Grund hat der Staatsrat beschlossen, die vorliegende Immobilienstrategie für das Hochbauamt und die Direktionen des Staatsrats festzulegen und zu erarbeiten. Er möchte damit auch die Baufachleute und die Öffentlichkeit informieren.

Diese Strategie des Staatsrats ist ein konkreter Ausdruck seines Willens, seine Vorgehensweise zu ändern. Sie ermöglicht eine kohärentere Steuerung dieses Sektors und die Erfüllung der wirtschaftlichen, ökologischen und praktischen Anforderungen, denen sich der Staat Freiburg in diesem Bereich stellen muss.

Ziel der Immobilienstrategie ist es, ein systematisches Konzept für die Bewirtschaftung und Aufwertung der staatlichen Gebäude zu entwickeln und den Immobilienbestand mit den Bedürfnissen der Kantonsverwaltung in Einklang zu bringen.

Die Vision stimmt mit den vom Kanton geförderten Nachhaltigkeitszielen überein: Die drei Säulen der nachhaltigen Entwicklung – Wirtschaft, Gesellschaft und Umwelt – bilden die Grundlage für alle Aspekte der Immobilienstrategie des Kantons. Bei der Planung, dem Bau, dem Unterhalt und dem Betrieb von Gebäuden müssen die Anforderungen des Projekts mit den Vorgaben der nachhaltigen Entwicklung in Einklang gebracht werden.

Die Immobilienstrategie, eine wichtige Errungenschaft der Legislaturperiode, dient dem Hochbauamt und den Direktionen des Staatsrats als Orientierungshilfe beim Bau, Erwerb und Unterhalt von Gebäuden. Das Timing könnte besser nicht sein, kann die Strategie doch das Potenzial der Digitalisierung im Bausektor voll ausschöpfen. So wird die Auswertung der Daten das Herzstück eines fein abgestimmten Managements des Immobilienparks sein.

Die Anforderungen im Bausektor ändern sich schnell und auch die Arbeitsplätze der Staatsangestellten verändern sich entsprechend den neuen Arbeitsweisen und gesellschaftlichen Entwicklungen. Mit der zunehmenden Digitalisierung der Gesellschaft ändern sich auch die Erwartungen der Menschen an staatliche Dienstleistungen.

Die Immobilienstrategie wird den Staat in die Lage versetzen, sich kontinuierlich anzupassen, um den Bedürfnissen der Nutzerinnen und Nutzer auf flexible und effiziente Weise gerecht zu werden und gleichzeitig das Kostenmanagement stets im Auge zu behalten. Auf diese Weise wird der Staat seine Liegenschaften weiter aufwerten.

Die Strategie wird mit je spezifischen Zielen für die verschiedenen Gebäudetypen umgesetzt, da die Ansätze für ein historisches Gebäude, ein Universitätslabor oder ein Schulbauernhof nicht dieselben sein können wie etwa für ein neues Bürogebäude.

Die Strategie muss es dem Staat Freiburg zudem ermöglichen, mit gutem Beispiel voranzugehen und den gesamten Bausektor in Bezug auf die Umwelt- und Architekturqualität zu inspirieren. Zu diesem Zweck muss der Staat Architekturwettbewerbe ausschreiben, um die besten Lösungen für jedes dieser Projekte zu finden, auch im Hinblick auf die Anpassungsfähigkeit an künftige Entwicklungen.

Die Herausforderungen im Immobilienbereich stehen im Fokus der Freiburger Regierung. Deshalb soll die Immobilienstrategie zu einem Eckpfeiler für alle betroffenen Dienststellen des Staats sowie für alle Direktionen der Kantonsverwaltung werden.

Inventar der staatlichen Gebäude

Portfolio	Definition	Hauptgebäude	Nebengebäude	Anbauten	Total Gebäude
Unterricht Kultur Sport	Gebäude für die Sekundarstufe II Museen Sporthallen für die Sekundarstufe II	56	20	49	125
Universität	Gebäude für die Tertiärstufe	45	2	15	62
Sicherheit	Gebäude für Sicherheit und Justiz (Zivil-, Straf- und Verwaltungsgerichte) Gebäude der kantonalen Militärbehörde (ohne Verwaltung)	61	9	68	138
Kantonsverwaltung	Gebäude für die Verwaltung der internen Dienststellen	41	5	78	124
HES-SO//FR und HEP PH FR	Gebäude für die Tertiärstufe	12	0	10	22
Baudenkmal	Schlösser Bollwerk (einschliesslich Türme und Tore) Kirchen, Kathedralen, Kapellen Andere historische Bauten, die der Öffentlichkeit zugänglich sind	21	15	11	47
Landwirtschaft und Forstwirtschaft	Nebengebäude und Landwirtschaftsbetriebe Wohngebäude in landwirtschaftlichen Betrieben Hütten und Chalets, die zur Bewirtschaftung von Wäldern, Feldern, Weiden und Weinbergen genutzt werden	10	76	46	132
Soziales	Gebäude für soziale Zwecke	16	0	6	22
	Total	262	127	283	672

Definition der Gebäudetypen

- > Hauptgebäude: beheizte Gebäude, die für die Haupttätigkeiten der staatlichen Dienststellen genutzt werden;
- > Nebengebäude: unbeheizte Gebäude, die für vorübergehende und/oder sekundäre Aktivitäten genutzt werden können;
- > Anbauten.

1. Einleitung

2021 umfasst der Immobilienbestand des Staats 672 Liegenschaften mit einem Gesamtversicherungswert von rund 2 Milliarden Franken. Er zeichnet sich sowohl durch seine Vielfalt als auch durch seinen kulturhistorischen Reichtum aus. Er setzt sich zusammen aus Objekten aus verschiedenen Epochen, vom Mittelalter bis zur Gegenwart.

1.1. Hintergrund

Von diesen 672 Objekten sind 262 Hauptgebäude, die hauptsächlich den funktionalen Bedürfnissen des Staats dienen. Die Nebengebäude und Anbauten, die oft mit einem Hauptgebäude verbunden sind, vervollständigen das Portfolio.

Das Bevölkerungswachstum und die Zunahme der staatlichen Dienstleistungen wie auch die Zunahme der Angestellten haben in den letzten gut 15 Jahren zu einem deutlichen Anstieg der Zahl der Neubau- und Renovationsprojekte geführt. **Die Veränderungen in der Arbeitswelt** – Homeoffice, Teilzeitarbeit und Digitalisierung – und neue Unterrichtsformen haben ebenfalls einschneidende Auswirkungen auf die Verwaltung von Räumlichkeiten und deren Ausstattung.

Schliesslich erfordern **die Bestrebungen des Staats im Bereich der nachhaltigen Entwicklung**, die im Mittelpunkt der Kantonsverfassung und der Strategie Nachhaltige Entwicklung stehen, die Erneuerung zahlreicher Gebäude und tiefgreifende Änderungen der Konzepte für Bau- und Renovationsprojekte.

Aus all diesen Gründen ist die Erarbeitung und Festlegung einer Immobilienstrategie heute von grosser Bedeutung für den Kanton Freiburg. **Die neue kantonale Immobilienstrategie ist ehrgeizig und stellt einen entschiedenen Richtungswechsel dar.**

Entwicklung, Unterhalt und Betrieb des Immobilienbestands werden trotz sich ständig weiterentwickelnden rechtlichen und technischen Anforderungen **an Kohärenz und Dynamik gewinnen**, wenn sie Teil einer langfristigen Vision sind.



Die Dächer mehrerer Staatsgebäude wurden mit Photovoltaikmodulen ausgestattet.

© Francesco Ragusa

1.2. Warum eine Immobilienstrategie für den Kanton Freiburg?

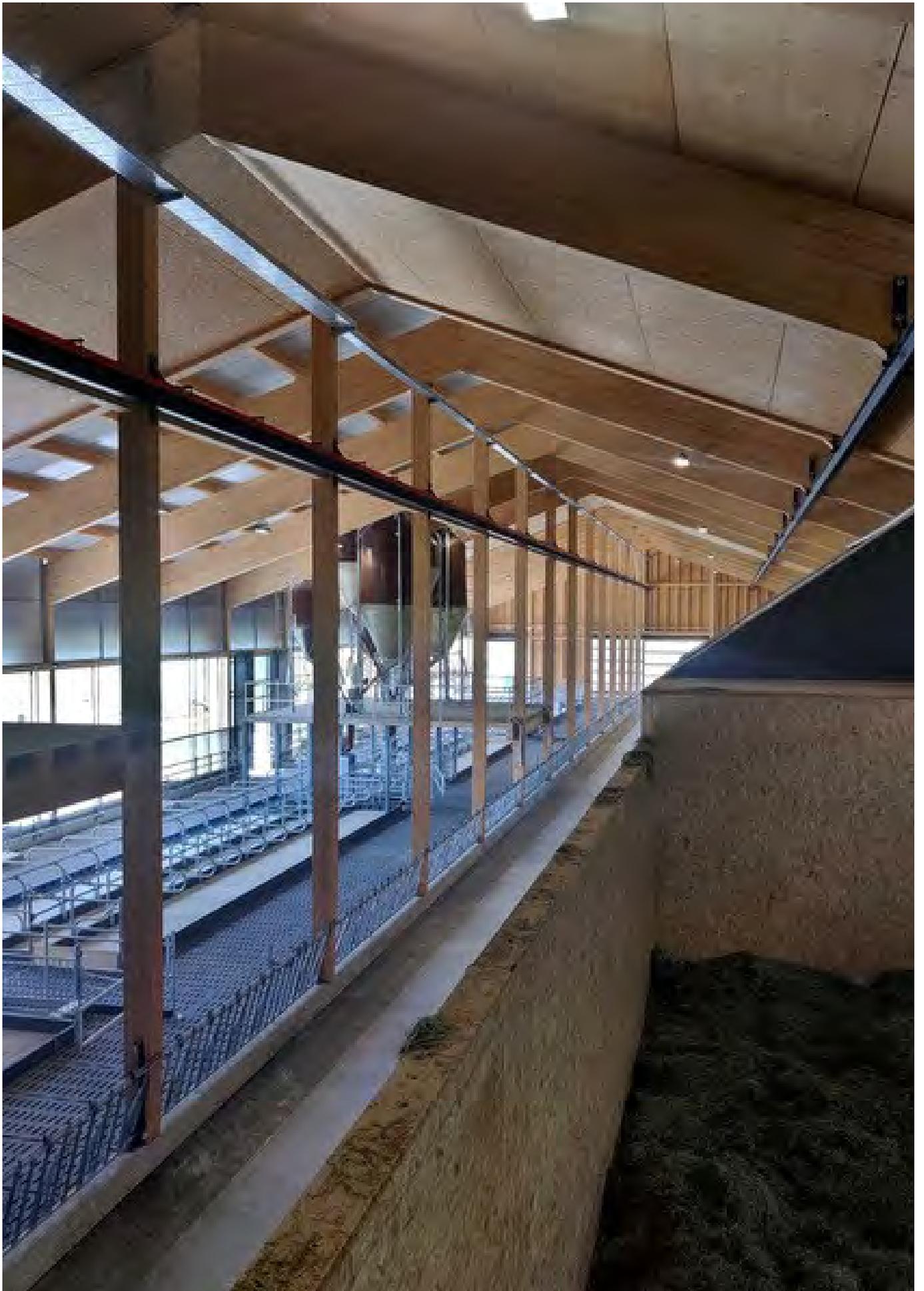
Es gibt drei grosse Herausforderungen für das Immobilienmanagement:

- > Kohärenz: Angemessenes Reagieren auf die Bedürfnisse der Nutzerinnen und Nutzer
 - Der Immobilienbestand muss den Bedürfnissen der Nutzerinnen und Nutzer von heute und morgen entsprechen.
 - Die Angestellten müssen sich in den Räumlichkeiten wohlfühlen und Zugang zu einer rationellen, hochwertigen Ausstattung haben, die den modernen Arbeitsmethoden entspricht.
 - Die spezifischen Portfolios müssen entsprechend ihren besonderen Bedürfnissen verwaltet werden.

- > Wirtschaftlichkeit: Kostenkontrolle über den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes und Werterhaltung
 - Der Staat möchte Eigentümer der meisten von ihm genutzten Gebäude sein, um den Unterhalt und die Kosten zu kontrollieren und die notwendigen Arbeiten über den gesamten Lebenszyklus des Gebäudes planen zu können.
 - Bauliche Erneuerungen, einschliesslich energetischer Sanierungen, sind unerlässlich, um die staatlichen Gebäude instand zu halten.
 - Die finanzielle und organisatorische Planung für diese Arbeiten müssen dem Staatsrat als Steuerungsinstrument zur Verfügung stehen.

- > Nachhaltigkeit: Anwendung der Grundsätze der nachhaltigen Entwicklung
 - Der Staat muss über einen Immobilienbestand verfügen, der den Anforderungen einer nachhaltigen Entwicklung in wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Hinsicht gerecht wird.
 - Der Immobilienbestand muss sich insbesondere so entwickeln, dass es in den Bereichen Energieeffizienz und CO₂-Reduzierung vorbildlich ist.
 - Die Immobilienstrategie trägt zur Erreichung der Ziele der Strategie Nachhaltige Entwicklung des Staats Freiburg bei sowie der Klimaziele des Bundes, die der Staat in seinem Klimaplan konkretisiert hat.

Die Immobilienstrategie des Kantons Freiburg ist eine Antwort auf die drei grossen Herausforderungen im Bereich seiner Immobilien, indem sie sich auf sechs strategische Hauptachsen stützt, die über die mit ihnen verbundenen Ziele umgesetzt werden müssen.



Grangeneuve, ein exemplarisches Projekt aus Sicht der nachhaltigen Entwicklung

© Viridis Architecture Sàrl

2. Organisation und Rollen

2.1. Geltungsbereich und Aufgaben

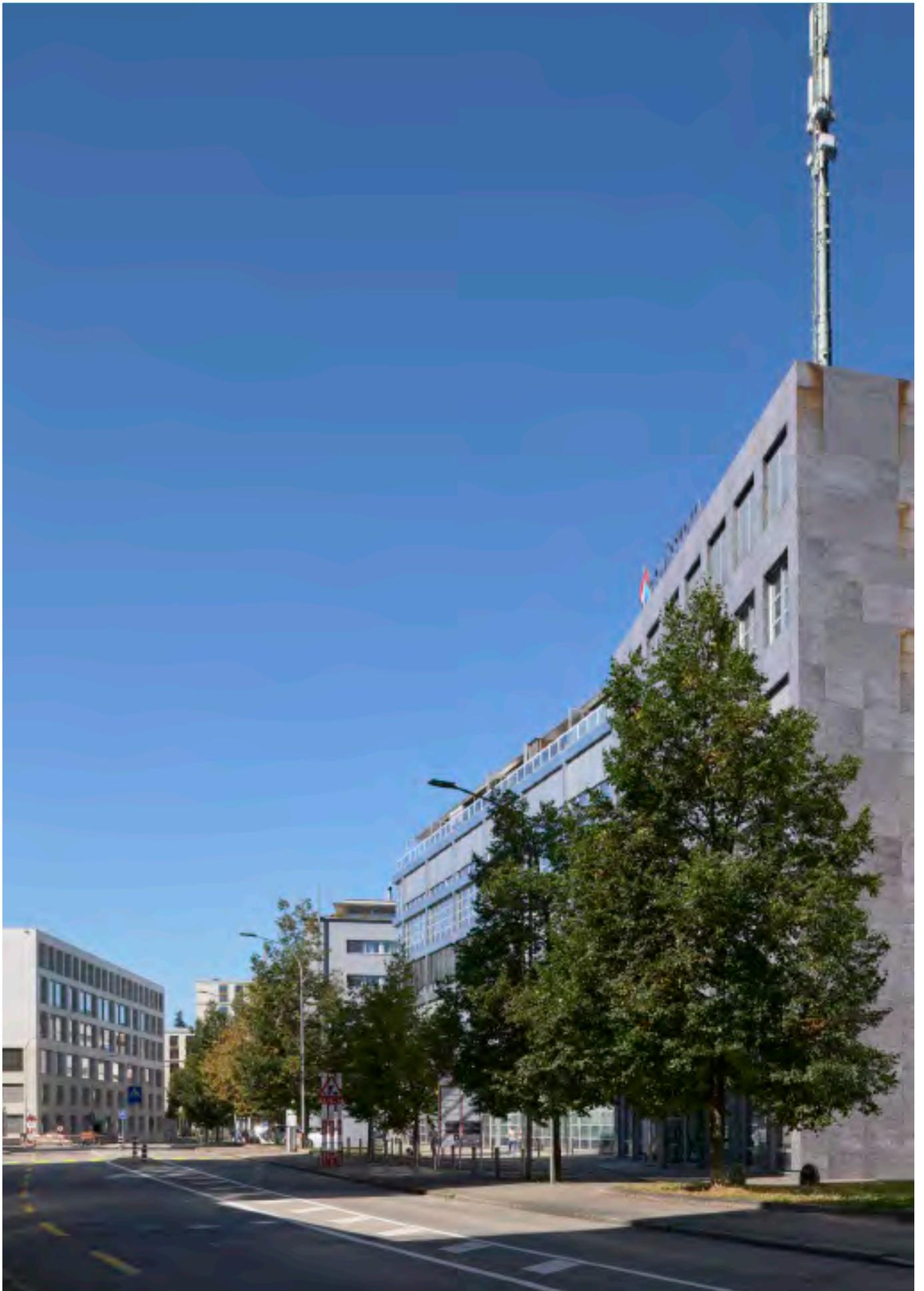
Der Staatsrat hat die Aufgabe, die Immobilienstrategie des Kantons zu definieren. Er analysiert regelmässig die Angemessenheit der Strategie in Bezug auf die gebaute Umwelt und die Bedürfnisse seiner Direktionen, bestätigt die Prioritäten und überwacht die operative Umsetzung der Strategie.

Die Immobilienstrategie 2022–2035 richtet sich in erster Linie an die Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion (RUBD) und das Hochbauamt (HBA) und setzt den Rahmen für ihr Handeln. Sie dient zudem als Orientierungshilfe für die begünstigten Direktionen und Benutzerdienststellen, die **die Immobilienstrategie bei der Umsetzung ihres Raumbedarfs oder bei der Belegung bestehender oder künftiger Gebäude berücksichtigen.**

Das HBA entwickelt, plant und realisiert Bauprojekte, indem es flexibel auf die Bedürfnisse der Nutzerinnen und Nutzer eingeht. Das Amt verwaltet des Weiteren den gesamten Immobilienbestand, in enger Zusammenarbeit mit den Verwaltungseinheiten, insbesondere diejenigen mit einem technischen Dienst.

Die Immobilienstrategie gilt für alle staatlichen Gebäude, die Direktionen, die Staatskanzlei, die Anstalten, die unterstellten Verwaltungseinheiten sowie die administrativ zugewiesenen Einheiten. Ausgenommen sind:

- > das freiburger spital (HFR);
- > das Interkantonales 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);
- > Kantonale Sozialversicherungsanstalt (KSVA);
- > Kantonale Anstalt für die aktive Bodenpolitik (KAAB).



Die staatlichen Gebäude prägen das Siedlungsbild (hier IAEZA und MOZÄIK, Freiburg, rte des Arsenaux).

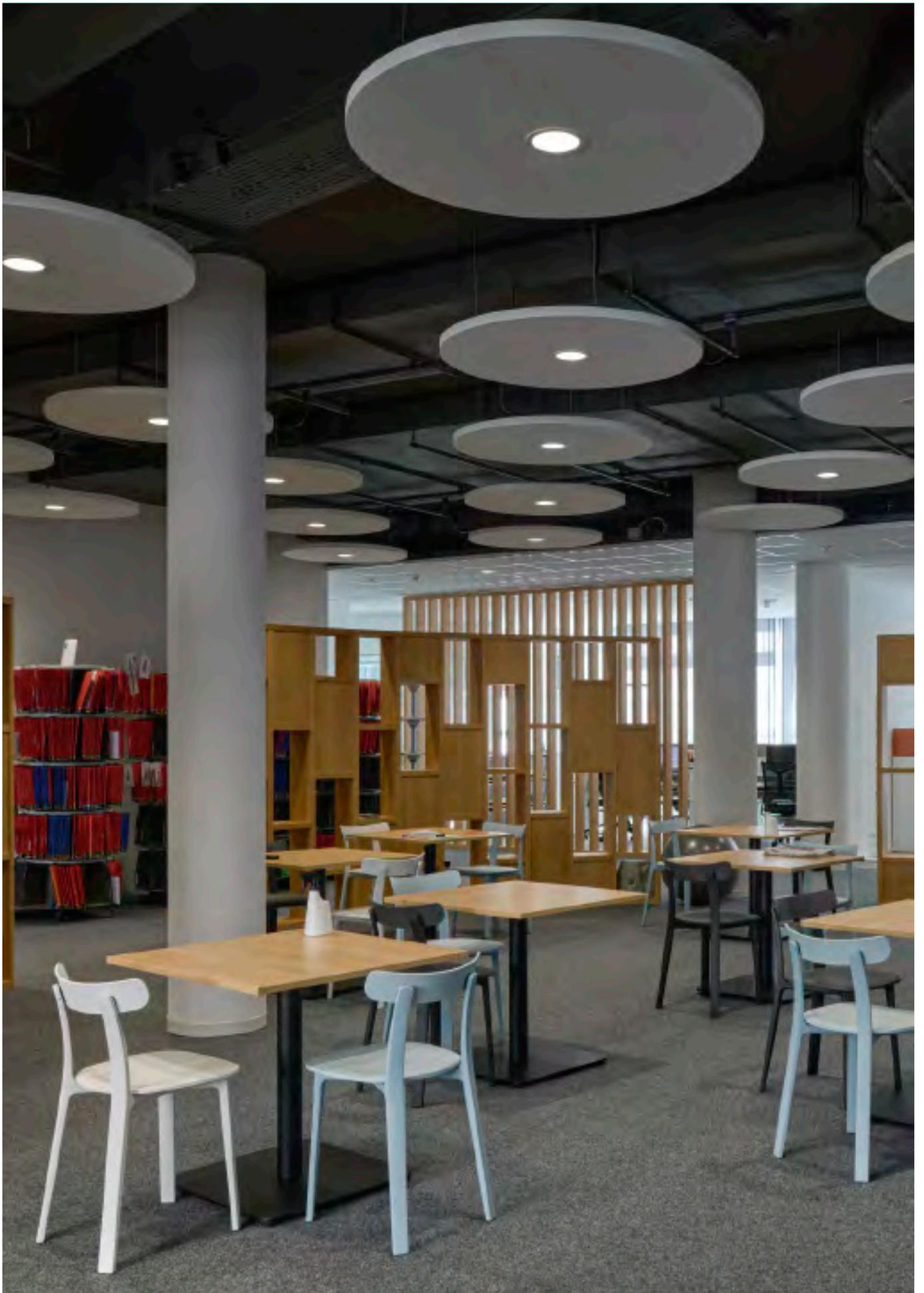
© Francesco Ragusa

2.2. Die verschiedenen Rollen des Staats im Immobilienbereich

Die Immobilienstrategie befasst sich mit den vier Rollen des Staats im Immobilienbereich. Als Eigentümer gibt er die strategischen Vorgaben vor, definiert die Rahmenbedingungen für die Projekte und finanziert sie über Verpflichtungskredite oder andere Finanzinstrumente. Als Bauherr erstellt der Staat das Pflichtenheft und stellt die Studien und die Verwirklichung der Ausführungsprojekte sicher. In seiner Rolle als Betreiber legt er die Betriebsbedingungen bereits bei der Ausarbeitung des Pflichtenhefts während der Projektierung fest und sorgt für einen optimalen Betrieb während des gesamten Lebenszyklus des Gebäudes. Als Nutzer schliesslich antizipiert er seine Grundbedürfnisse, bewertet seinen Raumbedarf und die damit verbundenen Nutzungsbedingungen und legt seine eigene Nutzungsstrategie innerhalb des ihn betreffenden Immobilienportfolios fest.

In organisatorischer Hinsicht wird die Immobilienstrategie in den folgenden Organen umgesetzt:

- > Der Staatsrat legt die kantonale Immobilienstrategie fest; er plant die bedarfsgerechten Investitionen in seinem Finanzplan für die Legislatur.
- > In Absprache mit dem HBA evaluieren die begünstigten Direktionen und Benutzerdienststellen ihren Bedarf, teilen ihn dem Staatsrat mit und beteiligen sich an der Ausarbeitung der Immobilienstrategien für die sie betreffenden Immobilienportfolios.
- > Das Hochbauamt entwickelt, organisiert und realisiert die Projekte, die diesen Bedürfnissen entsprechen; es nutzt und verbessert die Immobilien, für die es verantwortlich ist.



Einrichtung der Räumlichkeiten des Amtes für institutionelle Angelegenheiten, Einbürgerungen und Zivilstandswesen (IAEZA) © Francesco Ragusa

3. Strategische Achsen und Ziele

Die strategischen Achsen ermöglichen es:

- > die Herausforderungen des staatlichen Immobilienbestands anzugehen;
- > die Vorhaben kurz-, mittel- und langfristig zu planen und zu priorisieren;
- > das Immobilienvermögen zu bewahren und zu steigern.

Die strategischen Ziele ihrerseits ermöglichen die planmässige und messbare Umsetzung der strategischen Achsen.

3.1. Strategische Achse Nr. 1: Optimale und flexible Nutzung der Räumlichkeiten

Wie werden unsere Arbeitsplätze in Zukunft aussehen? Die Immobilienstrategie des Staats trägt den gesellschaftlichen Entwicklungen in den Bereichen Digitalisierung, mobiles Arbeiten und Teilzeitarbeit sowie den neuen Ausbildungsmodellen Rechnung, um flexible Arbeitsplätze und skalierbare Büros zur Verfügung zu stellen und so eine kostengünstigere und effizientere Raumnutzung zu fördern. Der Staat nutzt die Umzüge seiner Dienststellen, um den für jede Dienststelle geeigneten Arbeitsraum und die möglichen Synergien zwischen Sektionen oder Ämtern zu ermitteln.

Das digitale Datenmanagement spielt eine Schlüsselrolle bei der Antizipation, Simulation und Prognose. Es ermöglicht dem Staat, die Ziele für die Verwaltung der Immobilien festzulegen, die Flexibilität der Flächen zu fördern, seine Fortschritte zu messen und Skalenvorteile anzustreben.

Ziele

- > Erfassung und Pflege verlässlicher Daten auf Gebäude- und Nutzungsebene, um die Informationen zur Nutzung im Griff zu haben und genau zu wissen, welche Gebäude von welchen Dienststellen unter welchen Bedingungen genutzt werden;
- > Behandlung auf strukturierte Weise der von den Benutzerdienststellen geäusserten Bedürfnisse;
- > Ausarbeitung von Instrumenten zur Analyse der Anfragen und zur Priorisierung der Arbeit;
- > Festlegung von Standards für die Arbeitsplätze der Zukunft, um einheitliche und attraktive Arbeitsbedingungen zu schaffen;
- > Verbesserung der Effizienz der Planungs- und Bauprozesse sowie der Planung von Umzügen und des Gebäudebetriebs;
- > Einrichtung von flexiblen Ausweichgebäuden, die rasch angepasst und bereitgestellt werden können.



Das Gebäude der Kantonspolizei (Po) in Granges-Paccot verwendet Holz und setzt dieses nachhaltige Baumaterial in Szene.

© Francesco Ragusa

3.2. Strategische Achse Nr. 2: Bau, Betrieb und Unterhalt gemäss den Zielen der nachhaltigen Entwicklung

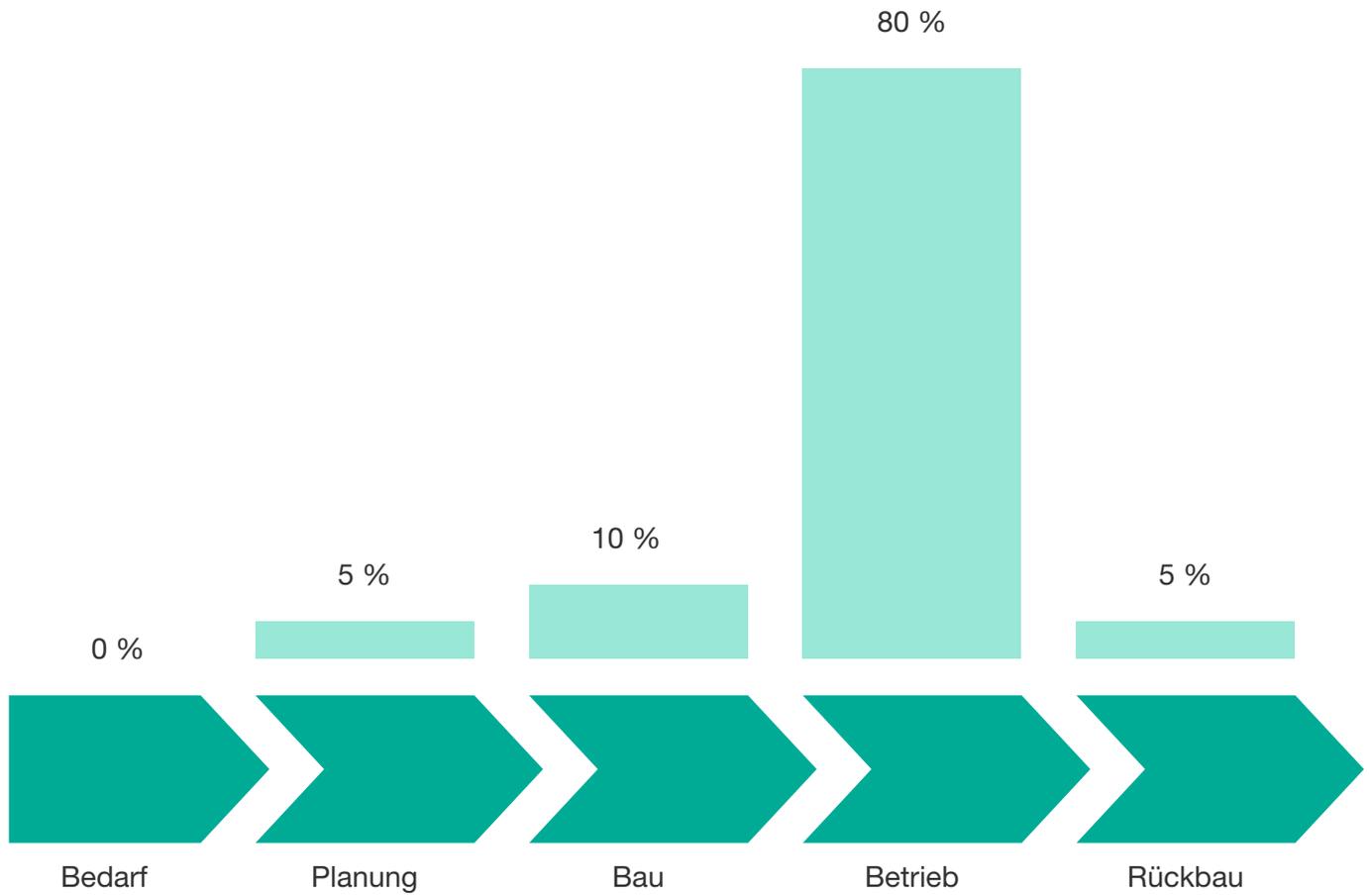
Der Staat stützt seine Arbeit auf einem Ansatz, der alle Aspekte der nachhaltigen Entwicklung (Wirtschaft, Gesellschaft und Umwelt) berücksichtigt. Er trägt mit seinem Klimaplan zur Verminderung der CO₂-Emissionen bei. Allen Achsen der kantonalen Immobilienstrategie liegt ein solcher vorbildlicher Ansatz zugrunde.

Während die wirtschaftlichen Ziele als solche in der wirtschaftlichen Betrachtung des gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes beschrieben werden, sind die Ziele, die sich auf die Nutzerinnen und Nutzer oder die Gebäude selbst beziehen, Teil dieser strategischen Achse.

Ziele

- > Förderung mittels Baunormen der Gesundheit und des Komforts der Nutzerinnen und Nutzer sowie der Zugänglichkeit zu den Gebäuden für alle;
- > Planung der Erneuerung staatlicher Gebäude auf der Grundlage technischer Diagnosen, die die ökologischen und sozialen Dimensionen einbeziehen;
- > Entwicklung von Bau- und Renovationsprojekten nach dem Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS);
- > Einführung von Massnahmen zur Förderung der Artenvielfalt und Anwendung der Holz-Richtlinie bei allen Neubauprojekten und, soweit möglich, bei Renovationen;
- > Beurteilung der Nachhaltigkeit mit dem Instrument Kompass21 oder dem Tool Pre-Check SNBS und Zusammenfassung der Ergebnisse in den Botschaften zu den Baukreditgesuchen für neue Objekte.

Lebenszyklus eines Gebäudes mit Kostenverteilung



Das künftige Naturhistorische Museum, Siegerprojekt des Wettbewerbs von 2018.
Freiburg (rte des Arsenaux)

© Zamparo Architectes

3.3. Strategische Achse Nr. 3: Wirtschaftlichkeit über den gesamten Lebenszyklus und Aufwertung des Immobilienbestands

Der Immobilienbestand muss über seinen gesamten Lebenszyklus hinweg betrachtet werden, d. h. von den Projektstudien über die Bau-, Unterhalts- und Renovationsphasen bis zum Abbruch oder dem Verkauf des Gebäudes.

Dieser Ansatz ermöglicht die Entwicklung kohärenter Interventionsstrategien für jedes Immobilienportfolio, die Festlegung von Prioritäten für die Massnahmen und die Planung der erforderlichen finanziellen und personellen Ressourcen. Damit kann der Staat seine Investitionen planen und rationalisieren.

Die Kosten für Neubauten werden von Anfang an analysiert und über den gesamten Lebenszyklus projiziert, wobei sich die Gesamtkosten eines Gebäudes in 20 % Planungs-, Bau- und Rückbaukosten und 80 % Betriebskosten aufteilen.

Die Umsetzung dieser strategischen Achse ermöglicht die Kontrolle der finanziellen, kulturellen, architektonischen und denkmalpflegerischen Werte des staatlichen Immobilienbestands.

Bei der Umsetzung der Grundsätze der Wirtschaftlichkeit und der Aufwertung des Immobilienbestands gibt der Staat zudem die gewünschte Richtung vor und fördert Verhaltensänderungen bei seinen Partnern, den Gemeinden, der Wirtschaft und der Zivilgesellschaft, sodass auch sie die Nachhaltigkeit bei ihren Projekten berücksichtigen.

Zu diesem Zweck nimmt der Staat seine Rolle bei der Förderung der Architekturkultur wahr und setzt ein Beispiel bei seinen Vorhaben mittels ehrgeiziger Architekturwettbewerbe für die Auswahl und Realisierung der in Bezug auf die Ziele angemessensten Projekte.

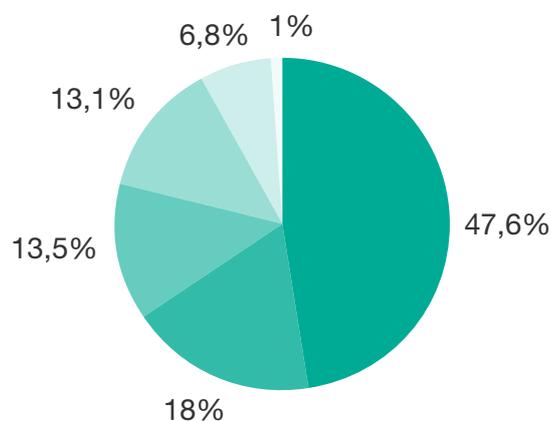
Der Staat gestaltet mit seinen öffentlichen Gebäuden das Territorium und stellt das so wichtige Gleichgewicht zwischen Natur und Siedlung her.

Ziele

- > Erarbeitung einer allgemeinen Investitionsplanung für den Unterhalt der kantonalen Gebäude unter besonderer Berücksichtigung des Baudenkmals;
- > Erfüllung der Rolle als Förderer der baukulturellen Qualität durch Architekturwettbewerbe für emblematische Objekte des Staats;
- > Einrichtung eines proaktiven *Facility Managements*, das mit den Machbarkeitsstudien beginnt und bei der Kostenkalkulation eingreift. Das Projekt wird mit seinen finanziellen Dimensionen in Verbindung mit dem Unterhalt und dem Betrieb vorgestellt;
- > Kontrolle des baulichen Zustands von Gebäuden mittels Diagnosen, aber auch durch die Bereitstellung aktueller Datenbanken zu diesen Gebäuden. Hierfür werden Datenbanken und Software für die Unterhaltsplanung eingesetzt, die einen globalen und detaillierten Überblick über alle erforderlichen Arbeitsschritte ermöglichen.

Der Staat als Mieter

Portfolio	Total Jahresmiete (gerundet)
Kantonsverwaltung 47,6%	7 750 000 CHF
Sicherheit 18%	2 920 000 CHF
Universität 13,5%	2 200 000 CHF
Unterricht, Kultur Sport 13,1%	2 125 000 CHF
HES-SO//FR und HEP PH FR 6,8%	1 110 000 CHF
Sozial 1%	160 000 CHF
Gesamtsumme	16 265 000 CHF



Die Portfolios Landwirtschaft und Baudenkmal nutzen keine gemieteten Räumlichkeiten.

Bemerkung: Zusätzlich 840 000 CHF werden zur Zeit in den Direktionen beraten.

Von Dritten gemietete Flächen (Stand Juni 2021)

Mietobjekte	Total Jahresmiete
Administrative Fläche	1 482 352 CHF
Untervermietung	306 305 CHF
Baurecht	295 305 CHF
Dienstwohnung	230 538 CHF
Gewerbefläche	213 100 CHF
Parkhaus / Garage / Parkplatz	211 399 CHF
Soziale Einrichtung	144 020 CHF
Wohnung	117 602 CHF
Telekommunikationsanlage	89 096 CHF
Technischer Raum	62 981 CHF
Einrichtungen für Fahrende	52 800 CHF
Lager	41 756 CHF
Krippe	25 600 CHF
Anbaute	16 699 CHF
Werbefläche	4 360 CHF
Garten / Spielplatz / Wiese	3 910 CHF
Gesamtsumme	3 297 823 CHF

3.4. Strategische Achse Nr. 4: Der Staat als Eigentümer der von ihm genutzten Räumlichkeiten

Derzeit zahlt der Staat jährlich rund 16 Millionen Franken Miete an Dritte. Grundsätzlich will der Staat Eigentümer der für seine Tätigkeiten benötigten Räumlichkeiten sein, ohne allerdings die Anmietung auszuschliessen, wenn dies pragmatischer oder effizienter ist. Um diese Vision zu verwirklichen, sieht die Immobilienstrategie Folgendes vor:

- > die strategischen Gebäude oder Grundstücke zur Deckung des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs erwerben;
- > die Bedürfnisse der Nutzerinnen und Nutzer proaktiv vorwegnehmen und Gebäude bereitstellen, die ihren Aktivitäten entsprechen.

Ziele

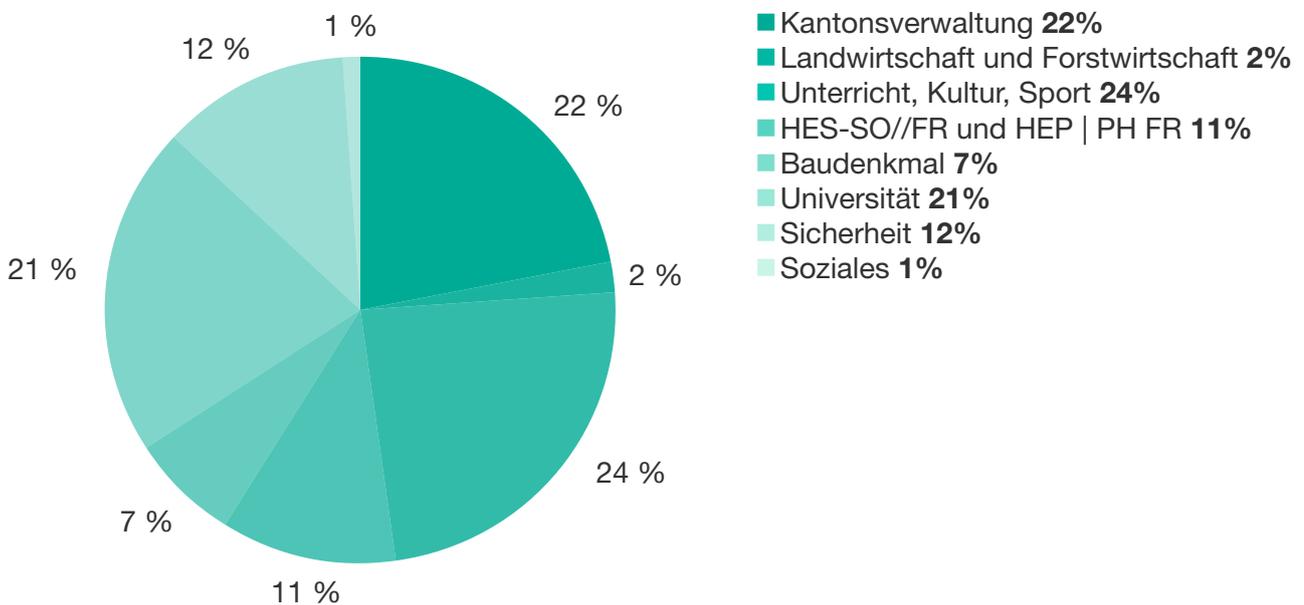
- > Regelmässige Bewertung des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs des Staats in Absprache mit den Direktionen und in Abhängigkeit von den Immobilienportfolios;
- > Übertragung dieses Bedarfs in die Haushalts- und Finanzplanung der Legislatur;
- > Senkung der Mietausgaben durch Angabe eines Zielwerts;
- > Veräusserung der Gebäude, die kurz-, mittel- und langfristig nicht für staatliche Aktivitäten benötigt werden.



Portfolio Kantonsverwaltung; Portfolio Unterricht, Kultur, Sport; Portfolio Universität; Portfolio HES-SO//FR und HEP | PH FR
 (von links nach rechts und von oben nach unten)

© Francesco Ragusa

Aufteilung der Gebäudeversicherungswerte nach Portfolio für die Hauptgebäude



3.5. Strategische Achse Nr. 5: Identifizierung der spezifischen Immobilienportfolios

Der Immobilienbestand des Kantons setzt sich aus verschiedenen Gebäuden mit unterschiedlicher Nutzung zusammen. Für eine kohärente Bewirtschaftung müssen die Art der Gebäude und ihre spezifische Nutzung berücksichtigt werden. Im Rahmen der Immobilienstrategie werden die Objekte daher in separate Portfolios aufgeteilt, um die relevanten Informationen und Daten zu kontrollieren. Dies ermöglicht eine einheitliche, abgestimmte und nachhaltige Entwicklung, die den spezifischen Bedürfnissen der einzelnen Nutzertypen gerecht wird.

Es werden folgende acht Portfolios definiert:

- > Bildung, Kultur, Sport;
- > Universität;
- > Sicherheit;
- > Kantonsverwaltung;
- > HES-SO//FR und HEP | PH FR;
- > Baudenkmal;
- > Landwirtschaft und Forstwirtschaft;
- > Soziales.

Ziele

- > Ermittlung des mittel- und langfristigen Bedarfs der Benutzerdienststellen in Bezug auf diese spezifischen Portfolios;
- > Innerhalb der spezifischen Portfolios Darstellung der spezifischen Daten und Merkmale jedes Gebäudes und Klassifikation nach Art der Fläche, Nutzung und Lage;
- > Umsetzung der strategischen Achsen innerhalb jedes Portfolios entsprechend der Art der Nutzung der Gebäude sowie Definition der spezifischen funktionalen strategischen Leitlinien.

Die Objekte in jedem Portfolio sind in drei verschiedene Kategorien unterteilt:

- > Hauptgebäude;
- > Nebengebäude
- > Anbauten.



Umbau der Kantons- und Universitätsbibliothek, Sommer 2021

© Tekhne

3.6. Spezialfall Portfolio Baudenkmal

Der Staat ist Eigentümer von Flächen, die von grossem Wert für das Kulturerbe sind. Für einen optimalen und bedarfsgerechten Immobilienbestand muss der Staat fortgesetzte Bemühungen unternehmen, um den hohen Substanzwert und die Dauerhaftigkeit des Bauerbes zu sichern. Knapp 40 % der 389 Haupt- und Nebengebäude des Staats sind denkmalgeschützt, die Hälfte davon gehört der Kategorie A an (besonders repräsentative, seltene und/oder hervorragend gestaltete Objekte, deren ursprüngliche Substanz zu erhalten ist).

Das historische Erbe des Staats war Gegenstand eines Postulats (2017-GC-169 Jean-Pierre Doutaz/Raoul Girard) und einer Antwort des Staatsrats auf dieses Postulat (Bericht 2019-DICS-59), in der die spezifische Strategie für das Portfolio Baudenkmal festgelegt wurde.

Der Staatsrat hat das Hochbauamt in Abstimmung mit dem Amt für Kulturgüter mit der Umsetzung der folgenden Ziele beauftragt:

Ziele

- > Bereitstellung eines Gesamtüberblicks, Vorwegnahme der Bedürfnisse und Erkennen der Potenziale und Chancen;
- > Leitung und Koordinierung der punktuellen Projekte auf eine Weise, die den Wert der Gesamtheit steigert;
- > Schaffung eines wirtschaftlichen, touristischen, kulturellen und denkmalpflegerischen Mehrwerts im öffentlichen Interesse dank dieser Koordination;
- > Entwicklung von bereichsübergreifenden Projekten, die diesen Mehrwert stärken;
- > Entwicklung und Erwerb spezifischer Kompetenzen für den Umgang mit diesem Erbe;
- > Bewahrung, Aufwertung und Bekanntmachung der Baudenkmäler.

3.7. Strategische Achse Nr. 6: Organisation von Projekten innerhalb des Staats

Der Staat ist Eigentümer von Flächen, die von grossem Wert für das Kulturerbe sind. Für einen optimalen und bedarfsgerechten Immobilienbestand muss der Staat fortgesetzte Bemühungen unternehmen, um den hohen Substanzwert und die Dauerhaftigkeit des Bauerbes zu sichern. Knapp 40 % der 389 Haupt- und Nebengebäude des Staats sind denkmalgeschützt, die Hälfte davon gehört der Kategorie A an (besonders repräsentative, seltene und/oder hervorragend gestaltete Objekte, deren ursprüngliche Substanz zu erhalten ist).

Das historische Erbe des Staats war Gegenstand eines Postulats (2017-GC-169 Jean-Pierre Doutaz/Raoul Girard) und einer Antwort des Staatsrats auf dieses Postulat (Bericht 2019-DICS-59), in der die spezifische Strategie für das Portfolio Baudenkmal festgelegt wurde.

Der Staatsrat hat das Hochbauamt in Abstimmung mit dem Amt für Kulturgüter mit der Umsetzung der folgenden Ziele beauftragt:

Ziele

- > Bereitstellung eines Gesamtüberblicks, Vorwegnahme der Bedürfnisse und Erkennen der Potenziale und Chancen;
- > Leitung und Koordinierung der punktuellen Projekte auf eine Weise, die den Wert der Gesamtheit steigert;
- > Schaffung eines wirtschaftlichen, touristischen, kulturellen und denkmalpflegerischen Mehrwerts im öffentlichen Interesse dank dieser Koordination;
- > Entwicklung von bereichsübergreifenden Projekten, die diesen Mehrwert stärken;
- > Entwicklung und Erwerb spezifischer Kompetenzen für den Umgang mit diesem Erbe;
- > Bewahrung, Aufwertung und Bekanntmachung der Baudenkmäler.

4. Schlussfolgerung

Die Immobilienstrategie des Kantons Freiburg soll ein modernes und flexibles Verwaltungsinstrument sein, das die Merkmale und Besonderheiten des Immobilienbestands des Kantons in staatlicher Hand respektiert.

Die Strategie soll ein dynamisches und sich weiterentwickelndes Instrument werden, um auf Veränderungen der Bedürfnisse der Bevölkerung und der Nutzerinnen und Nutzer sowie auf die Herausforderungen von morgen reagieren zu können.

Zu diesem Zweck wird sie alle fünf Jahre revidiert werden und als Grundlage für regelmässige Bilanzen dienen.

Staatsrat SR
Chorherrengasse 17
1701 Fribourg

<https://www.fr.ch/de/sr>

November 2021

