



Botschaft 2023-DAEC-90

6. Juli 2023

Dekret über die Gewährung eines Verpflichtungskredits für die dringend nötige Sanierung der Gebäude an der Route d'Humilimont 30 und 60 in Marsens

Wir legen Ihnen hiermit die Botschaft zum Dekretsentwurf über einen Verpflichtungskredit von 8 990 000 Franken für die Sanierung der Gebäude an der Route d'Humilimont 30 und 60 in Marsens vor.

Dieser Verpflichtungskredit umfasst die Durchführung dringend nötiger Massnahmen, um dem fortgeschrittenen Verfall der beiden Gebäude entgegenzuwirken und Gefahren für die Nutzerinnen und Nutzer abzuwenden. Derzeit stellt der Betrieb der Gebäude ein Gesundheits- und Sicherheitsrisiko dar.

Inhaltsverzeichnis

1	Hintergrund	2
2	Bestandsaufnahme und Risikoanalyse	2
2.1	Hohes Gesundheits- und Sicherheitsrisiko für die Nutzerinnen und Nutzer	4
2.2	Physische Schäden mit Folgen für die Erhaltung der Gebäude	4
3	Aktionsplan für die Aufrechterhaltung des Betriebs der Krippe und des Pflegeheims	6
3.1	Bereits ergriffene Abhilfemassnahmen	6
3.2	Massnahmen, die unbedingt ergriffen werden müssen	6
3.3	Dauerhafte Nutzung der Gebäude und Projekt zur umfassenden Sanierung auf mittlere Sicht	7
4	Analyse und Zusammenfassung der Kosten	7
5	Schlussfolgerung	8

1 Hintergrund

Die Gebäude an der Route d'Humilimont 30 und 60 in Marsens (Art. 4 GB Marsens) sind nach der Integration der Aktivitäten des Spitals Marsens in das Freiburger Netzwerk für psychische Gesundheit (FNPG) in das Eigentum des Staats Freiburg übergegangen und werden von einer Krippe bzw. von einem Pflegeheim genutzt. Derzeit werden in der Krippe täglich 54 Kinder betreut und das Pflegeheim hat 33 Bewohnerinnen und Bewohner. Diese Gebäude wurden seit mehreren Jahrzehnten kaum instand gehalten und nur punktuell repariert; geltende Normen werden nicht eingehalten und es fehlt eine Gesamtvision. Dies führt zu gravierenden Sicherheitsproblemen, die den Betrieb der Krippe und des Pflegeheims prekär machen. Bis Ende 2023 müssen deshalb dringende Massnahmen getroffen werden.



Humilimont 30 und 60 in Marsens

2 Bestandsaufnahme und Risikoanalyse

Aufgrund mehrerer besorgniserregender technischer Feststellungen, einer unzureichenden Instandhaltung und der starken Zunahme von Schäden an den Gebäuden wurde das Unternehmen Atelier Architecture Espaces & Environnement Sàrl (AAEE) am 22. Dezember 2021 vom Hochbauamt (HBA) mit der Erstellung einer detaillierten Bestandsaufnahme beauftragt. Um die Genauigkeit und Vollständigkeit des Berichts zu gewährleisten, wurde auch die Arbeit mehrerer Fachleute (u. a. in den Bereichen Baustatik, Elektro- und Sanitärinstallationen, gefährliche Stoffe und Brandschutz) in den Bericht aufgenommen. Die Ergebnisse dieser detaillierten Arbeit wurden dem HBA am 24. November 2022 vorgelegt.

Die Kennzahlen der Gebäude sind wie folgt:

	Krippe (Humilimont 30)	Pflegeheim (Humilimont 60)
Baujahr	1820	1875–1899
Volumen	7890 m ³	8863 m ³
Bruttofläche	2232 m ²	3135 m ²
Genutzte Fläche (Mieter)	475 m ²	1984 m ²
Miete (ohne Nebenkosten)	Fr. 25 600.–/Jahr	Fr. 138 620.–/Jahr

Die in der obigen Tabelle enthaltenen Informationen sind Richtwerte. Im Gebäude der Krippe befindet sich auch eine 171 m² grosse Wohnung, die bis zum 30. Juni 2023 als Wohnraum vermietet wird. Nach dem Auszug der derzeitigen Mieterin wird die Krippe neben den bisherigen Räumlichkeiten auch die Wohnung nutzen.



Humilimont 30 – Krippe und 1 Wohnung



Humilimont 60 – Pflegeheim

Die beiden Gebäude stehen unter Kulturgüterschutz, das Gebäude Humilimont 30 in der Kategorie 1 mit Verzeichniswert A, das Gebäude Humilimont 60 in der Kategorie 3 mit Verzeichniswert B.

Der endgültige Bericht weist auf physische Schäden hin, welche die Erhaltung der Gebäude unmittelbar beeinträchtigen, und erwähnt Gesundheits- und Sicherheitsrisiken für die Nutzer und Nutzerinnen, wodurch der Betrieb der Krippe und des Pflegeheims gefährdet ist.

Auch haftet der Staat als Eigentümer nach Artikel 58 des Obligationenrechts für alle Schäden im Falle eines Unfalls, dessen Wahrscheinlichkeit von Monat zu Monat drastisch zunimmt. Vom Zeitpunkt, in dem der Staat von den Mängeln erfahren hat, hat der Staat die Pflicht, die dringenden Arbeiten, die für einen Betrieb ohne Gefährdung der Nutzerinnen und Nutzer erforderlich sind, zu planen und auszuführen.

Natürlich stellt sich auch die Frage, welchen Nutzen diese Gebäude für den Staat haben. Es ist nämlich nicht die primäre Aufgabe des Staats, Gebäude in seinem Besitz an ein Pflegeheim und eine Krippe zu vermieten. Im vorliegenden Fall sind die beiden Mieter indes nicht bereit, die Räumlichkeiten bald zu verlassen. Auch war es nicht möglich, eine alternative Lösung für deren Unterbringung innert nützlicher Frist zu finden.

Die Nutzung des Geländes für andere staatsinterne Nutzer, beispielsweise für Ausweichwohngebäude für die GSD, wird in einem zweiten Schritt geprüft werden, ebenso wie ein mögliches Inverkehrbringen des Geländes durch Tausch oder subsidiär durch Verkauf. Das HBA wird in diesem Zusammenhang eine Standortstudie mit einer mittel- und langfristigen Vision erstellen. Ein sofortiger Verkauf der Gebäude in ihrem derzeitigen Zustand ist nicht möglich,

weil dies 12 bis 24 Monate dauern würde, während derer die erheblichen Risiken für die Nutzerinnen und Nutzer und die Gebäude fortbestehen.

Das folgende Projekt wurde am 13. Januar 2023 der Kommission für die Bewertung der Immobilienvorhaben des Staates (BewKo) vorgestellt. Auch die Kommission befand, dass die dringenden Arbeiten durchgeführt werden müssen und dass Überlegungen über die Strategie des Staates für diese Gebäude angebracht sind. Darüber hinaus verlangte sie, dass alle Arbeiten, die für die Aufrechterhaltung des Betriebs der Gebäude notwendig sind, in das Gesuch für diesen Investitionskredit aufgenommen werden. Die Finanzverwaltung sprach sich über ihren Vertreter in der BewKo für einen sofortigen Verkauf durch den Staat der beiden Gebäude aus.

Der Staatsrat nahm am 25. April 2023 Kenntnis vom Dossier und bewilligte einen vorgezogenen Verpflichtungskredit von 1,510 Millionen Franken für eine erste dringende Etappe, die nachfolgend beschrieben wird (Errichtung provisorischer Pavillons mit dem Ziel, der Krippe eine Übergangslösung für den Herbst 2023 zur Verfügung zu stellen).

2.1 Hohes Gesundheits- und Sicherheitsrisiko für die Nutzerinnen und Nutzer

Die folgenden Punkte stellen eine nachweisliche Gefahr dar und stellen den weiteren Betrieb der Krippe und des Pflegeheims in Frage, wenn nicht sofort kurzfristige Massnahmen ergriffen werden.

Für die Krippe (Humilimont 30) lassen sich die Gesundheits- und Sicherheitsrisiken hauptsächlich auf folgende Mängel zurückführen:

- > Zustand des Sandsteins (Molasse) mit der Gefahr, dass Fassadenelemente herunterfallen;
- > Alter der Sanitäranlagen, was zu Hygieneproblemen mit Legionellenrisiko führt (Toträume);
- > Nichtkonformität der Fluchtwege und der Brandabschnittsbildung im Treppenhaus;
- > Nichtkonformität der Absturzsicherungen (Gesimse bei einigen Fenstern und Geländern);
- > Alter der Küche mit entsprechenden Hygieneproblemen;
- > Vorhandensein von bleihaltigen Farben auf Flächen, die für die Nutzerinnen und Nutzer zugänglich sind und die abblättern;
- > Risiko von Asbestfaserfreisetzung (Fliesen, die sich lösen).

Für das Pflegeheim (Humilimont 60) lassen sich die Gesundheits- und Sicherheitsrisiken hauptsächlich auf folgende Mängel zurückführen:

- > Schimmelbefall und Ablösung des Deckenputzes;
- > Alter gewisser Bodenbeläge mit Sturzgefahr für die Nutzerinnen und Nutzer;
- > Alter der Sanitäranlagen, was zu Hygieneproblemen mit Legionellenrisiko führt;
- > Nichtkonformität der Fluchtwege im Brandfall;
- > Nichtkonformität der Brandabschnitte;
- > Nichtkonformität der Absturzsicherungen (Gesimse bei einigen Fenstern und Geländern);
- > Hygieneprobleme in der Küche, da veraltet und schwer zu pflegen;
- > Vorhandensein von schädlichen Substanzen, insbesondere Asbest in verwittertem Fensterkitt.

2.2 Physische Schäden mit Folgen für die Erhaltung der Gebäude

Diese Schäden haben bereits jetzt grosse Auswirkungen und gefährden die Erhaltung der Gebäude mit einer exponentiellen Zunahme der Bauфälligkeit. Dies schränkt die Nutzung ein und könnte kurzfristig, d. h. in den nächsten ein bis drei Jahren, den Betrieb unmöglich machen.

Im Einzelnen handelt es sich bei der Krippe (Humilimont 30) um:

- > verstopfte Kanalisationen und Rohre, deren Dichtigkeit nicht mehr gewährleistet ist;
- > Schäden beim Verputz und Schutzanstrich für Gerüstelemente;
- > Loggias in schlechtem Zustand;
- > verwitterte Holzteile;
- > beschädigte Hülle (insbesondere Molasse).



Verfall der Hülle



Verfall der Hülle



Sanitäre Anlagen

Beim Pflegeheim (Humilimont 60) handelt es sich insbesondere um:

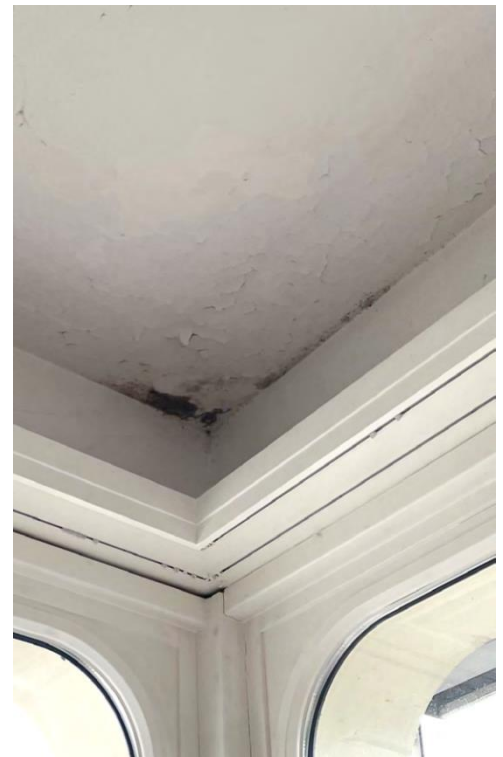
- > verstopfte Kanalisationen und Rohre, deren Dichtigkeit nicht mehr gewährleistet ist;
- > Schimmel, vor allem in den Zimmern der Bewohnerinnen und Bewohner;
- > Risse im Fassadenputz und im Beton (Karbonatisierung);
- > aufsteigende Feuchtigkeit;
- > beschädigte Hülle (insbesondere Molasse).



Schäden an der Hülle



Schäden im Inneren



Schäden im Inneren

3 Aktionsplan für die Aufrechterhaltung des Betriebs der Krippe und des Pflegeheims

3.1 Bereits ergriffene Abhilfemassnahmen

Die Durchführung der dringenden Massnahmen setzt die Erarbeitung eines Projekts voraus. Um die Zeit bis dahin zu überbrücken und die Risiken zumindest zu begrenzen, wurden erste Sofortmassnahmen eingeleitet. Dabei ist zu beachten, dass diese Sofortmassnahmen die Gefahren nicht vollständig zu eliminieren vermögen und darüber hinaus negative Auswirkungen auf den Betrieb haben. Entsprechend sind sie keine längerfristige Lösung.

Bis heute hat die RIMU über das HBA folgende Massnahmen getroffen:

Dezember 2022 bis März 2023: Freihändige Ausschreibungen und Aufträge für die Umsetzung der ersten Abhilfemassnahmen

Januar 2023 bis heute: Umsetzung der ersten Abhilfemassnahmen

Dazu gehörten u. a. die Desinfektion einiger Sanitärleitungen und regelmässige Tests der Wasserqualität (wegen des Legionellenrisikos), die Verriegelung einiger Fenster, deren Gesimse zu niedrig waren, Tests der Luftqualität (wegen des Vorhandenseins gefährlicher Stoffe) und die Einführung organisatorischer Massnahmen mit den Personen, die hier arbeiten (insbesondere für den Brandfall). Diese Massnahmen wurden im Rahmen des Unterhalts ergriffen.

3.2 Massnahmen, die unbedingt ergriffen werden müssen

Wie bereits erwähnt, erfordert die Durchführung der dringend nötigen Arbeiten die Ausarbeitung eines Projekts mit Baubewilligungsgesuch durch einen Architekten.

Diese Massnahmen lassen sich in zwei Kategorien unterteilen: zum einen dringende Mindestmassnahmen, die sofort ergriffen werden müssen, um die Sicherheit des Betriebs, der Nutzerinnen und Nutzer und der Gebäude zu gewährleisten; zum anderen kurzfristige Massnahmen (Verwirklichung innerhalb von 1 bis 3 Jahren ab Januar 2023), die durchgeführt werden müssen, um zu verhindern, dass später erneut dringende Massnahmen nötig werden.

Bei den dringendsten Arbeiten geht es um Arbeiten für die Aussenanlagen, die Gebäudestrukturen und -hüllen, die technischen Anlagen und die Innenausstattung. Aufgrund der Art der Bauarbeiten und der Tatsachen, dass sich die Kinder bzw. Bewohnerinnen und Bewohner nicht in den Baustellenbereichen aufhalten können, ist es unumgänglich, die Krippe vorübergehend umzusiedeln und provisorische Einrichtungen für jeweils einen Teil der Bewohnerinnen und Bewohner des Pflegeheims vorzusehen. Das heisst, es müssen provisorische Zimmer für das Pflegeheim gebaut werden, um Rochaden innerhalb des Gebäudes durchführen zu können, und es müssen zwei provisorische Pavillons für die Krippe eingerichtet werden (zur Miete für die Dauer der Bauarbeiten). Die geplante Ausstattung der Pavillons wurde im März und April 2023 von den Nutzerinnen und Nutzern und dem Jugendamt (JA) überprüft.

Die kurzfristigen Massnahmen betreffen Sicherheitsarbeiten wie die Reparatur der Abwasserleitungen (porös und stellenweise durchlöchert oder verstopft) und der Leitungen für die Aufnahme und Ableitung von Reinabwasser auf dem Dach, die Sanierung der Fassaden aus Molasse (Sockel und Einfassung), weil die Gefahr besteht, dass Teile herunterfallen, das Abfräsen des Asphaltbelags bei den Bruchsteinmauern, damit die Fassadenfüsse atmen können und die Mauern nicht weiter verfallen, und die Reparatur der Fensterläden (Reinigung und Anstrich), um das Risiko einer Beschädigung mit möglichem Herunterfallen zu vermeiden.

Das HBA arbeitet gemäss folgendem Zeitplan:

Januar bis April 2023: Ausarbeitung des Projekts

Mai bis Juli 2023: Baubewilligungsverfahren und Ausschreibungen für die ersten dringenden Arbeiten
Diskussion des Dekretsentwurfs und der Botschaft im Staatsrat
Ernennung der Steuerungsorgane nach ImmoV

September bis Oktober 2023:	Bau der provisorischen Pavillons Übermittlung des Dekrets und der Botschaft an den Grossen Rat
Ab Oktober 2023:	Umsetzung der dringenden Massnahmen

3.3 Dauerhafte Nutzung der Gebäude und Projekt zur umfassenden Sanierung auf mittlere Sicht

Angesichts der eingesetzten Beträge analysierte die RIMU über das HBA die Dauerhaftigkeit der durchgeführten Arbeiten in Bezug auf die aktuelle und zukünftige Nutzung, dies parallel zu der möglichen Option, die beiden Gebäude durch Tausch oder subsidiär durch Verkauf auf den Markt zu bringen.

Die Krippe «Les Galopins» hat klar zum Ausdruck gebracht, dass sie die Räumlichkeiten langfristig mieten möchte, sodass die Nachhaltigkeit der Investition gewährleistet ist. Das Pflegeheim seinerseits plant einen Umzug in das Neubauprojekt in Pringy, sobald der Bau einzugsbereit ist, was laut Projekt «EMS Gruyère-Vision 2030» im Jahr 2029 der Fall sein wird. Dies bedeutet, dass die Bedingungen für den Betrieb des Pflegeheims mindestens bis zu diesem Zeitpunkt gewährleistet sein müssen.

Kommt hinzu, dass sich die geplanten Arbeiten auf die Sicherung und Anpassung an die Standards und somit auf die Pflichten des Staats als Eigentümer konzentrieren. Die Arbeiten dienen hauptsächlich dazu, die Sicherheit und Gesundheit der Nutzerinnen und Nutzer zu gewährleisten und die Integrität der Gebäude zu erhalten. Die oben genannten Pflichten hängen nicht direkt von der Nutzung der Gebäude ab, abgesehen von einer einzigen Massnahme, die für den Betrieb des Pflegeheims vorgesehen ist (Brandabschnittsbildung, wodurch das Gebäude zweigeteilt wird).

Ein umfassendes Sanierungsprojekt im Hinblick auf eine dauerhafte Nutzung dieser Gebäude könnte innerhalb von 18 Monaten nach der Validierung eines Studienkredits vorgelegt werden. Im Rahmen dieses Projekts könnte auch die Möglichkeit geprüft werden, den 2. Stock des Gebäudes an der Route d'Humilimont 30, der seit Jahrzehnten ungenutzt ist, für die Krippe herzurichten. Diese Arbeiten könnten innerhalb von drei bis zehn Jahren durchgeführt werden, sofern sich der Staat nicht vorher von den Gebäuden trennt.

4 Analyse und Zusammenfassung der Kosten

Die Kosten wurden zwischen Januar und Juni 2023 ermittelt, wobei diesem vorrangigen und dringenden Projekt die grösstmögliche Sorgfalt zuteil wurde. Aufgrund der Dringlichkeit wurde innerhalb von sechs Monaten zuerst eine erste grobe Kostenschätzung aufgestellt (im Januar 2023) und später ein Kostenvoranschlag für das Projekt ausgearbeitet (Bestandteil der vorliegenden Botschaft).

Die Gesamtkosten für die zu ergreifenden Massnahmen belaufen sich auf 10 500 000 Franken.

Ein erster Betrag von 1,510 Millionen Franken wurde vom Staatsrat am 25. April und 16. Mai 2023 sinngemäss nach Artikel 33 des Gesetzes über den Finanzhaushalt des Staates (FHG) und im Vorgriff auf den hier behandelten Verpflichtungskredit bewilligt. Dieser Betrag ermöglichte es, die Studien und Arbeiten für die Errichtung von provisorischen Gebäuden der Krippe einzuleiten und die Phasen des Schuljahres einzuhalten; er wird von den nachfolgend aufgeführten Beträgen abgezogen werden. Folglich bezieht sich der beantragte Verpflichtungskredit auf den verbleibenden Betrag von 8 990 000 Franken.

	Krippe (Humilimont 30)	Pflegeheim (Humilimont 60)	Total für beide Gebäude
Provisorische Pavillons (±15 %)	1 050 000 Franken		
Dringende Arbeiten für die Aussenanlagen, die Gebäudestrukturen und -hüllen, die technischen Anlagen und die Innenausstattung (±15 %)	2 850 000 Franken	4 350 000 Franken	
Kurzfristige Massnahmen (±15 %)	1 100 000 Franken	1 150 000 Franken	
Total (±15 %)	5 000 000 Franken	5 500 000 Franken	10 500 000 Franken
Vom Staatsrat genehmigte, dringende Arbeiten			-1 510 000 Franken
Verpflichtungskredit			8 990 000 Franken

Wichtig: Bei den oben genannten Kosten handelt es sich um Schätzungen nach aktuellem Wissensstand und ohne weitere Sondierungen, weil die Erstellung dieser Kostenvoranschläge nicht warten konnte.

5 Schlussfolgerung

Als Eigentümer der Gebäude haftet der Staat im Falle von Unfällen. Auch ist es seine Pflicht, die dringenden Massnahmen zur Sanierung der staatlichen Gebäude an der Route de l'Humilimont 30 und 60 durchzuführen, um die Sicherheit der Nutzerinnen und Nutzer und die Erhaltung dieser Gebäude zu gewährleisten.

So ersucht der Staatsrat den Grossen Rat, einen Verpflichtungskredit nach Artikel 31 des Gesetzes über den Finanzhaushalt des Staates von 8 990 000 Franken zu genehmigen.

Das Dekret hat keinen direkten Einfluss auf den Personalbestand des Staates. Es hat keinen Einfluss auf die Aufgabenteilung zwischen Staat und Gemeinden. Es steht im Einklang mit dem Bundesrecht und ist eurokompatibel.

Der beantragte Verpflichtungskredit liegt unter dem in Artikel 45 der Kantonsverfassung festgelegten Betrag (1 % der Gesamtausgaben der letzten Staatsrechnung) und untersteht somit nicht dem obligatorischen Finanzreferendum. Er überschreitet auch nicht die Schwelle für das fakultative Finanzreferendum (¼ % der Gesamtausgaben der letzten Staatsrechnung).

Abschliessend lädt der Staatsrat den Grossen Rat ein, das vorliegende Dekret zu verabschieden.