



Botschaft 2023-DIME-330

14. Mai 2024

Studienkredit für die Sanierung und den Umbau des Schlosses Bulle

Wir legen Ihnen hiermit die Botschaft zum Dekretsentwurf über einen Studienkredit für die Sanierung und den Umbau des Schlosses Bulle vor. Der Studienkredit beläuft sich auf 7 600 000 Franken. Dieser Betrag umfasst auch die für die Studien erforderlichen Vorarbeiten.

Inhaltsverzeichnis

1	Hintergrund	2
2	Projekt	3
2.1	Bedarfsstudien und Ziele	3
2.2	Architekturwettbewerb im selektiven Verfahren	3
2.3	Raumprogramm	4
2.3.1	Empfangsbereiche und Gemeinschaftsbereiche für die Ämter des Staats	4
2.3.2	Verwaltungsräume der Ämter des Staats	5
2.3.3	Räume für Kultur und Tourismus	5
2.3.4	Aussenanlagen (bestehende Flächen, die neu gestaltet werden müssen)	5
3	Finanzielle Situation	5
3.1	Kostenschätzung	6
3.2	Vergleich der Quadratmeterpreise	7
3.3	Langfristige Senkung der Mietkosten	7
3.4	Studienkredit	8
3.5	Projektbezogene Kosten	9
4	Vorläufige Planung	9
5	Schlussfolgerung	10

1 Hintergrund

Das Schloss ist das Herzstück des Stadtzentrums von Bulle in der Verlängerung des Marktplatzes. Es ist zudem ein aussergewöhnliches Freiburger Kulturgut. Es wurde Ende des 13. Jahrhunderts im Auftrag der katholischen Bischöfe von Lausanne erbaut und im Laufe der Jahrhunderte aufgrund der verschiedenen Eigentümer, der gesellschaftlichen Entwicklungen und der Veränderungen des politischen Kontexts immer wieder umgestaltet.

Heute belegen nur noch das Oberamt des Greyerzbezirks und das Trauungslokal des Zivilstandsamts die Räumlichkeiten, sodass grosse Flächen leer stehen. Der Staatsrat möchte dort andere staatliche Ämter unterbringen und das Schloss in grösserem Umfang der Öffentlichkeit zugänglich machen, indem er kulturelle Räume und neue Zugänge zum Innenhof einrichtet, damit das Schloss zu einem echten urbanen Raum wird.

Die geplanten Arbeiten sollen auch dazu dienen, den hohen baukulturellen Wert des Gebäudes wiederherzustellen. Das Schloss wurde nämlich im Laufe der Zeit zahlreichen Umbauten und Veränderungen unterzogen, die angesichts seiner Bedeutung wenig kohärent waren.

Mit dem nun geplanten Umbau verfolgt der Bauherr das Ziel, das Schloss aus baukultureller und sozialer Sicht sowie mit einer vielfältigen Nutzung in Wert zu setzen, indem ein Ort von hoher architektonischer Qualität geschaffen wird, der bewohnt, lebendig, nüchtern, wirtschaftlich und respektvoll gegenüber dem mittelalterlichen Erbe ist. Beim Umbau kommt ein nachhaltiger Ansatz zum Tragen. So ist bereits in der Vorprojektphase ein Mandat zur Begleitung der Planer durch eine SNBS-Fachperson (Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz) vorgesehen.

Das Umbauprojekt fügt sich vollständig in die vom Staatsrat verabschiedete Immobilienstrategie 2022–2035 ein. Dies zeigt sich auf mehreren Ebenen.

Eine der strategischen Achsen dieser Strategie besteht darin, die Ämter nach Möglichkeit im Gebäude unterzubringen, die dem Staat gehören. In der genannten Strategie hat sich der Staat ferner verpflichtet, dauerhaft Anstrengungen für seine Immobilien zu unternehmen, um den Fortbestand, ihren Wert und die fortlaufende Anpassung an die Bedürfnisse zu gewährleisten (siehe Antwort des Staatsrats auf das Postulat 2017-GC-169 der Grossräte Jean-Pierre Doutaz und Raoul Girard zum historischen Erbe im Besitz des Kantons Freiburg).

In der kantonalen Immobilienstrategie ist eine Reihe von Zielen festgelegt, die das Projekt des Schlosses Bulle perfekt erfüllt. Dazu gehören insbesondere die folgenden Ziele:

- > 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;
- > Bewahrung, Aufwertung und Bekanntmachung der Baudenkmäler.

All diese Ziele werden mit diesen Arbeiten erreicht werden. Das Schloss Bulle wird auch als Pilotprojekt und Best-Practice-Beispiel für die Renovierung der anderen Vogteischlösser in Staatsbesitz dienen: das Schloss Chenaux in Estavayer-le-Lac, das Schloss Murten und das Schloss Romont (das Schloss Châtel-Saint-Denis wurde bereits umgebaut, und das Schloss Gruyères wird weiterhin dem Tourismus gewidmet sein). Die Entwicklung spezifischer Kompetenzen für die Sanierung des historischen Bestands ist ebenfalls Teil der Ziele der kantonalen Immobilienstrategie.

2 Projekt

2.1 Bedarfsstudien und Ziele

Das vom Steuerungsausschuss validierte Pflichtenheft wurde unter anderem mit dem Ziel erarbeitet, das Schloss Bulle so auszubauen, dass mehrere Ämter des Staats Freiburg – das Oberamt des Greyerzbezirks, das Greyerzer Zivilstandswesen (Amt für institutionelle Angelegenheiten, Einbürgerungen und Zivilstandswesen), das Jugendamt und das Grundbuchamt des Greyerzbezirks – die Räumlichkeiten nutzen können.

Die mit dem Projekt beauftragte Arbeitsgruppe berücksichtigte die Bedürfnisse der einzelnen Ämter und suchte nach Möglichkeiten, bestimmte Räume gemeinsam zu nutzen, zum Beispiel den Empfang, die Konferenzräume oder die Cafeteria. Auch der Wille, Räume zu integrieren, die bei kulturellen Veranstaltungen oder im Zusammenhang mit der Kulturvermittlung des Musée gruérien öffentlich zugänglich sind, wurde in die Überlegungen und Vorstudien einbezogen. Schliesslich soll der bestehende touristische Rundgang im Hauptverlies und in den ehemaligen mobilen Holzgefängnissen beibehalten werden.

Zwischen 2018 und 2021 wurden Vorstudien, Erhebungen, eine Sondierungskampagne und eine Machbarkeitsstudie durchgeführt, um den Zustand des Gebäudes und sein Umbaupotenzial zu beurteilen. Der Steuerungsausschuss prüfte auch die Machbarkeit der geographischen Zusammenlegung verschiedener kantonaler Ämter im Schloss und kam zum Schluss, dass die Flächen des geplanten Raumprogramms in das Gebäude integriert werden können, ohne das bestehende Bauvolumen zu vergrössern. So konnte ein vollständiges und detailliertes Raumprogramm entwickelt und von der Arbeitsgruppe validiert werden, was die Festlegung eines präzisen Pflichtenhefts ermöglichte.

Auch wenn es sich zum jetzigen Zeitpunkt um punktuelle Sondierungen und technische Hypothesen handelt, wurden verschiedene Analysen und Studien durchgeführt, um den bestehenden Zustand des Gebäudes besser einschätzen zu können:

- > Planaufnahmen durch einen Architekten und einen Geometer;
- > Erfassung der bildnerischen Elemente;
- > Gesamtanalyse der Tragwerke, Zusammenfassung und Empfehlungen;
- > Auditbericht und Bericht über den bestehenden Zustand der HLKS-Anlagen;
- > Analyse des Potenzials zur Überprüfung der Umsetzung des Raumprogramms.

Daneben wurden die verschiedenen Anforderungen für das Projekt festgelegt:

- > Schutz des Kulturgutes, angesichts des emblematischen Charakters des Schlosses inmitten der Altstadt von Bulle sowie seiner aussergewöhnlichen historischen Bausubstanz;
- > vollständige Sanierung der bestehenden technischen Anlagen, um den heutigen Energie- und Sicherheitsanforderungen zu entsprechen. Diese Anlagen werden ebenfalls in einer Weise konzipiert, die in Bezug auf den baukulturellen Wert des Gebäudes verhältnismässig ist und gleichzeitig einen Nutzungskomfort und eine Sicherheit bietet, die den aktuellen Standards entsprechen;
- > Verbesserung der vertikalen Erschliessung, namentlich mit dem Einbau eines Lifts, um das gesamte Gebäude für Menschen mit eingeschränkter Mobilität zugänglich zu machen.

2.2 Architekturwettbewerb im selektiven Verfahren

Diese verschiedenen Überlegungen und Analysen führten zur Entscheidung, einen Projektwettbewerb im selektiven Verfahren auf der Grundlage der SIA-Ordnung 142 mit einem Auswahlverfahren in nicht anonymer Form zu veranstalten.

Es wurde ein Beurteilungsgremium aus professionellen und nicht professionellen Mitgliedern sowie beratenden Fachleuten gebildet, um in einer ersten Phase die eingereichten Bewerbungsunterlagen und in einer zweiten Phase die eingereichten Projekte zu beurteilen.

Das nicht anonyme Auswahlverfahren begann am 7. Mai 2021. Aus 38 eingereichten Bewerbungen wurden im Rahmen des Verfahrens 8 multidisziplinäre Teams ausgewählt, darunter 2 junge Teams. Die 8 ausgewählten Teams reichten ihre Projekte ein, die nach einer Überprüfung ohne Ausnahme für das weitere Verfahren zugelassen werden konnten.

Am 26. Januar 2022 empfahl die Jury dem Bauherrn einstimmig, das Mandat für die Fortsetzung der Studien an das Team unter der Leitung des Büros Aeby Aumann Emery Architekten mit folgenden Planern zu vergeben: OCSA architectes in Bulle (Bauleitung), AIC in Lausanne (Bauingenieur) und Joseph Piller in Givisiez (Brandschutz).

Das Siegerprojekt «Les Visiteurs» zeichnet sich durch eine funktionale und effiziente Organisation aus und integriert neuen Nutzungen mit Feingefühl und auf kohärente Weise in die Räume von hoher historischer und räumlicher Qualität des Schlosses Bulle.

Die folgenden Elemente wurden von der Jury besonders hervorgehoben:

- > Die Aussenanlagen erinnern daran, dass die Gräben einst der Verteidigung dienten. Zwei neue Zugänge verbinden sie direkt mit dem Hof und bieten dem Publikum neue Möglichkeiten, durch das Gelände und das Schloss zu wandern.
- > Der Innenhof des Schlosses wird zu einem zentralen städtischen Raum, von dem aus der Haupteingang zur Verwaltung leicht zu erkennen ist.
- > Die Organisation der Räume im Erdgeschoss auf der Ebene des Hofes bekräftigt den Charakter des Schlosses als offene Kulturstätte.
- > Die neuen vertikalen Erschliessung, bestehend aus einer Treppe und einem Lift, wurden zweckmässig integriert.
- > Es wurde trotz der recht geringen Anzahl an Fassadenöffnungen eine angemessene Verteilung des Raumprogramms gefunden.
- > Mit dem Ausbau des Dachbodens entstehen in den Ecken des Daches freie Räume, die durch die Türmchen gegliedert werden.

Der eigentliche Wettbewerb war dann anonym, doch ergab sich, dass das ausgewählte Projekt von einem Büro durchgeführt wird, das Erfahrung bei der Sanierung und dem Umbau historischer Gebäude in staatlichem Besitz hat, verwirklichte es doch die Renovierung des Rathauses in Freiburg.

Am 17. Februar 2022 bestätigten die beiden betroffenen Direktionen auf Empfehlung der Jury die Wahl des Siegerprojekts.

2.3 Raumprogramm

Das Raumprogramm sieht vier Hauptbereiche vor:

- > Empfangsbereiche und Gemeinschaftsbereiche für die Ämter des Staats (Punkt 2.3.1);
- > Verwaltungsräume der Ämter des Staats (Punkt 2.3.2);
- > Räume für Kultur und Tourismus (Punkt 2.3.3);
- > Aussenanlagen (Punkt 2.3.4).

Die Verwaltungsräume sind für die folgenden staatlichen Stellen geplant:

- > Oberamt des Greyerzbezirks;
- > Amt für institutionelle Angelegenheiten, Einbürgerungen und Zivilstandswesen (IAEZA);
- > Jugendamt (JA);
- > Grundbuchamt des Greyerzbezirks (RFGGr).

2.3.1 Empfangsbereiche und Gemeinschaftsbereiche für die Ämter des Staats

Empfangsbereiche im Erdgeschoss, die direkt mit dem Hof verbunden sind:

Zentraler Empfang, Information	25 m ²
Empfangs- und Konferenzsaal, Gewölbe	85 m ²
Öffentliche WCs	26 m ²
Gesamtfläche Empfangsbereiche	136 m²

Gemeinschaftsbereiche für die Angestellten der verschiedenen Ämter und grosse Konferenzräume:

Konferenzraum 1 (für 16–20 Personen)	40 m ²
Konferenzraum 2 (für 12–14 Personen)	30 m ²
Gemeinsame Cafeteria für die Angestellten	40 m ²
Garderobe für die Angestellten	30 m ²
Sanitäranlagen für die Angestellten, im Gebäude verteilt	60 m ²
Materialräume und Economat, im Gebäude verteilt	30 m ²
Gesamtfläche Gemeinschaftsbereiche	230 m²

2.3.2 Verwaltungsräume der Ämter des Staats

Oberamt des Greyerzbezirks	360 m ²
Amt für institutionelle Angelegenheiten, Einbürgerungen und Zivilstandswesen (IAEZA), einschliesslich Trauungslokal im ehemaligen Gerichtssaal	380 m ²
Jugendamt (JA)	160 m ²
Grundbuchamt des Greyerzbezirks (RFG)	385 m ²
Gesamtfläche Verwaltungsräume	1285 m²

Betriebsräume für alle Räumlichkeiten	145 m ²
---------------------------------------	--------------------

2.3.3 Räume für Kultur und Tourismus

Raum für Kulturvermittlung	120 m ²
Ausstellungs- und Arbeitsraum für Künstlerinnen und Künstler	160 m ²
Grosser Turm, Rundgang für Touristen inkl. passiver Luftschutz, obere Ebenen und historische Gefängnisse (bestehende Flächen, unverändert)	488 m ²
Gesamtfläche für Kultur und Tourismus	768 m²

2.3.4 Aussenanlagen (bestehende Flächen, die neu gestaltet werden müssen)

Schlosshof	528 m ²
Hof des grossen Turms	50 m ²
Wassergraben – Gräben	3235 m ²
Platz für Traktor	20 m ²
Jardin du Préfet: in seiner jetzigen Form zu erhalten	
Gesamtfläche Aussenanlagen	3833 m²

3 Finanzielle Situation

Das Siegerprojekt des Architekturwettbewerbs muss bis zum detaillierten Ausführungsprojekt und Kostenvoranschlag mit den Angeboten der Anbieter als Grundlage weiterentwickelt werden. Der Betrag der eingegangenen Angebote wird etwa 70 % der Gesamtsumme der Arbeiten ausmachen, die restlichen 30 % werden auf der Grundlage genauer Kostenschätzungen beziffert werden.

Die endgültige Vergabe der verschiedenen BKP der eingegangenen Angebote erfolgt unter der Bedingung, dass der Grosse Rat den Verpflichtungskredit bewilligt.

3.1 Kostenschätzung

Bei der Lancierung des Wettbewerbs war man von 25,8 Millionen Franken ausgegangen (BKP 1 bis 9). Im Rahmen des Wettbewerbs wurde das Projekt «Les Visiteurs» vom Büro Institut pour l'Economie et la Construction SA (IEC) nach der Methode der Elementkostengliederung geschätzt. Diese Schätzung im Wettbewerbsstadium hat zum Ziel, ein vergleichendes Gutachten für die 8 Projekte zu erstellen. IEC schätzte das Siegerprojekt auf 26,9 Millionen Franken (ohne die BKP 3 «Betriebseinrichtungen» und 9 «Ausstattung»), das damit im Mittelfeld der 8 eingereichten Projekte lag. Unter Einbezug aller BKP wurde das Projekt «Les Visiteurs» am 26. Januar 2022 auf 30 Millionen Franken geschätzt. Diese Schätzung wurde unter der Annahme eines Umbaus berechnet, der auf Benchmarks von Umbauten aus dem 19. Jahrhundert basiert.

Im Rahmen der Weiterführung des Projekts forderte das Hochbauamt vom Preisträger ein Leistungsangebot sowie eine Schätzung für die Ausarbeitung des Studienkreditgesuchs an. Der Preisträger stützte sich auf die Kosten und Kennzahlen im Zusammenhang mit dem Projekt des Rathauses, das ebenfalls er durchgeführt hatte, sowie auf Erfahrungen mit Gebäuden aus dem 15. bis 18. Jahrhundert. Weil die Differenz zu den vorläufigen Schätzungen gross war, wurde eine zusätzliche Analyse in Auftrag gegeben, die von IEC begleitet wurde.

Der Preisträger hat mehrere komplexe Elemente hervorgehoben, die einen massgeschneiderten, einmaligen Ansatz erfordern, mit schwierigen Zugängen, zahlreichen provisorischen Installationen und möglichen strukturellen Überraschungen, die vor den Abbrucharbeiten nicht identifiziert werden können. Er stützte sich auch auf die Erfahrungen aus der Renovierung des Rathauses, wo einige Strukturen erheblich verstärkt werden mussten.

Aufgrund dieser Beobachtungen wurden die Projektkosten (BKP 0 bis 9) auf 43 Millionen Franken erhöht. Dieser Betrag kann wie folgt aufgeschlüsselt werden:

BKP	Gegenstand	Schloss	Turm	Betrag
0	Grundstück	–	–	–
1	Vorbereitungsarbeiten	1 250 000	40 000	1 290 000
2	Gebäude	26 200 000	4 245 000	30 445 000
3	Betriebseinrichtungen	405 000	–	405 000
4	Umgebung	605 000	–	605 000
5	Baunebenkosten	1 550 000	180 000	1 730 000
583	Reserven Baustellenrisiken	3 000 000	600 000	3 600 000
9	Möbel	1 675 000	–	1 675 000
0–9	Total exkl. MWST			39 750 000
	MWST (8,1 %)			3 219 750
0–9	Total (netto inkl. MWST)			42 969 750
0–9	Gerundet (netto inkl. MWST)			43 000 000

Diese Schätzung umfasst alle schweren Eingriffe im Bereich der Dachstühle, die Verstärkung der Decken und alle Brandschutz- und Akustikmassnahmen.

Nicht in dieser Schätzung enthalten sind hingegen die Mandate in den Bereichen SNBS, Bauphysik, Geschichte, vorausschauendes Facility Management usw., ebenso wenig die Kosten für die Überwachung (provisorische Brandmeldeanlage).

In diesem Stadium des Projekts, d. h. am Ende der SIA-Teilphase 22, ergibt dies eine Schätzung der Projektkosten, die zwischen 36 320 000 und 54 480 000 Franken liegt (Genauigkeit von $\pm 20\%$).

Die folgende Tabelle zeigt eine Schätzung der Gesamtkosten für das Projekt, die auf dem aktuellen Wissensstand und vergleichenden Kennzahlen basiert und die Projektkosten, diverse Kosten und den Näherungsbetrag umfasst. Die

Option einer möglichen Neuverputzung der Fassade ist als Hinweis vermerkt, wird aber nicht zur Gesamtsumme hinzugefügt, da zum Zeitpunkt der Vorstudien noch nicht feststeht, ob sie nötig sein wird.

Gesamtkostenschätzung (ohne Option)		Betrag
Projekt	Mediane Kosten (BKP 0–9)	43 000 000
Fachpersonen	Bauphysik, SNBS, vorausschauendes FM, Geschichte, Kunstrestauration, Naturstein, Beleuchtung usw.	600 000
Sicherheit	Provisorische Brandmeldeanlage (oder Kosten für die Überwachung) ¹	100 000
Verschiedenes	Ausgaben für den Wettbewerb	350 000
	Umzug der Ämter	350 000
	Kunst am Bau (Art. 33 KAR, 1 % von BKP 2)	300 000
	Publikation	200 000
	Spezifische Gebühren	500 000
Option	Neuverputzung der Fassaden	2 300 000
Zwischentotal (netto inkl. MWST)		45 400 000
Genauigkeit ±20 % (von 45 400 000 Franken)		±9 080 000
Untere Grenze der geschätzten Projektkosten		36 320 000
Obere Grenze der geschätzten Projektkosten		54 480 000

Diese Schätzung berücksichtigt nicht die mögliche Einrichtung von Räumen für Mediation, Animationen usw., die noch Gegenstand einer Bedarfsanalyse sein muss.

3.2 Vergleich der Quadratmeterpreise

Die untenstehende Tabelle bietet einen Vergleich der Preise pro m³ im Zusammenhang mit verschiedenen Eingriffen in denkmalgeschützten Gebäuden und ermöglicht es, das Sanierungsprojekt des Schlosses Bulle einzuordnen, wobei zu beachten ist, dass sich dieser Vergleich nur auf die BKP 1, 2 und 5 bezieht.

Gebäude	Ort	Nutzung	Jahr des Umbaus	Volumen	Kosten pro m ³ , BKP 1, 2 und 5
Schloss Saint-Maire	Lausanne	Verwaltung	Wert 2018	17 400 m ³	1 140 Franken/m ³
Schloss Nyon	Nyon	Museum	Wert 2018	12 300 m ³	1 200 Franken/m ³
Schloss Aile	Vevey	Wohnen	Wert 2018	13 000 m ³	1 600 Franken/m ³
Schloss Grandson	Grandson	Museum	Wert 2018	25 800 m ³	820 Franken/m ³
Rathaus	Freiburg	Verwaltung	Wert 2022	14 500 m ³	1 583 Franken/m ³
Schloss Bulle	Bulle	Verwaltung	Wert 2024	25 700 m ^{3*}	1 407 Franken/m ³

* Gemäss Berechnung des Volumens durch IEC und Verteilung auf die BKP

Im Vergleich zu realisierten Projekten mit gleicher Zweckbestimmung liegt das Projekt für das Schloss Bulle beim Preis pro m³ im Mittelfeld, trotz einer Kostensteigerung von rund 10 % gegenüber den Vergleichszeiträumen.

3.3 Langfristige Senkung der Mietkosten

In der untenstehenden Tabelle sind die Ämter des Staats Freiburg aufgelistet, die derzeit in gemieteten Räumlichkeiten untergebracht sind und nach dem Umbau ins Schloss Bulle umziehen werden.

¹ Da das Gebäude nur teilweise mit einer Brandmeldeanlage ausgestattet ist, wird ein provisorisches System in Betracht gezogen, oder eventuell eine Überwachung durch ein spezialisiertes Unternehmen.

Amt	Fläche	Miete	Ausgaben	Betrag
Grundbuchamt	326,1 m ²	50 200	7 250	57 450
Zivilstandsamt Greyerzbezirk	188,0 m ²	32 800	10 150	42 950
Jugendamt	69,0 m ²	18 100	3 620	21 720
Total Jahresmieten, inkl. Nebenkosten (netto inkl. MWST)				122 120

3.4 Studienkredit

Die Bestimmung der Höhe des Studienkredits erfolgt gemäss Verordnung über die bedeutenden Immobilienvorhaben des Staates und über die Kommission für die Bewertung der Immobilienvorhaben des Staates (ImmoV). So muss der Studienkredit 100 % der SIA-Teilphasen 31 bis 33 sowie mindestens 70 % der SIA-Teilphase 41 abdecken. In der vorliegenden Form wird der Studienkredit die gesamte Phase SIA 41 abdecken können.

Gemäss ImmoV wird der Verpflichtungskredit für den Bau auf einem konsolidierten Kostenvoranschlag basieren müssen, wobei die zugrunde liegenden eingegangenen Angebote mindestens 70 % der SIA-Leistungen abdecken müssen. Da es sich um ein historisches Monument handelt und um Ausschreibungen, die der Realität der Bausubstanz entsprechen, vorbereiten zu können, ist es unabdingbar, den strukturellen Zustand des Schlosses und der Ausstattungen zu kennen.

Im Fall des Schlosses von Bulle erweisen sich Demontagen und Sondierungen als notwendig, um Position, Zusammensetzung und Zustand der folgenden Elemente zu ermitteln:

- > Fundamente und Bodenplatte im Erdgeschoss;
- > Tragwerke und strukturelle Elemente;
- > Zwischendecken, Wände und Auskleidungen;
- > Schichten unter dem Putz wie alte Gemälde, Fresken usw.

Das Oberamt ist im Erdgeschoss untergebracht, in einem Flügel des Gebäudes, in dem die Unsicherheiten in Bezug auf Statik und Konstruktionsprinzipien am grössten sind. Es wird daher vorgeschlagen, das Oberamt für dieses Projekt umzuziehen und einen grossen Teil der Demontagen und Sondierungen vorwegzunehmen, um die baulichen Herausforderungen zu verstehen und Ausschreibungen zu erstellen, die der Realität der Bausubstanz entsprechen.

Auch die Verlegung des Oberamts in andere Räumlichkeiten im ersten Stock wurde in Betracht gezogen. Diese Option ermöglicht es jedoch nicht, die Sicherheit der Fluchtwege für die Angestellten und die Öffentlichkeit zu gewährleisten oder einen Zugang für Personen mit eingeschränkter Mobilität gemäss den geltenden Normen zu bieten. Die Herausforderungen im Zusammenhang mit den Zugängen und der Sicherheit sowie die durch eine Demontage- und Abrissbaustelle verursachten Belästigungen lassen es nicht zu, den Betrieb des Oberamts an diesem Standort in vernünftiger Weise aufrechtzuerhalten, und zwar sowohl in der Phase der Sondierungen und Demontagen als auch der Realisierung.

Zu beachten ist auch, dass ein Zeit- und Effizienzgewinn erzielt werden kann, wenn die Räumlichkeiten während der Vorarbeiten frei sind, um dank der Qualität der durchgeführten Sondierungen Überraschungen zu vermeiden, die bei anderen Baustellen im Zusammenhang mit dem historischen Bauerbe des Staates wie der Kantons- und Universitätsbibliothek (KUB) oder dem Rathaus aufgetreten sind.

Zur Erinnerung: Beim Rathaus war es aufgrund der Nutzung des Gebäudes bis Dezember 2019 bei einem Baubeginn im Januar 2020 nicht möglich gewesen, die für die Überprüfung des strukturellen Zustands bestimmter Gebäudeteile notwendigen Sondierungen durchzuführen. Ein vergleichbares Szenario ergab sich bei der KUB, wo zum Zeitpunkt der Kostenermittlung nicht alle notwendigen Sondierungen durchgeführt werden konnten, weil die Bibliothek ihre Aktivitäten fortsetzte.

Im Rahmen der Aufsicht über diese Arbeiten durch das Planerteam wird ein Teil der Honorare aus den Phasen SIA 51 und 52 genommen, die normalerweise Teil des Verpflichtungskredits sind. Dadurch kann der Baukredit, um Überraschungen zu vermeiden, nicht nur zu 70 %, wie von der ImmoV verlangt, sondern zu 100 % konsolidiert werden.

Das Honorar des Generalplaners bzw. die Stundenzahl für die Leistungen im Zusammenhang mit der Phase des Studienkredits ist nach oben begrenzt. Es handelt sich hierbei um eine maximale Stundenzahl (keine Pauschale), die zuerst die vollständige Durchführung der Phase 1 eines Projekts unter Berücksichtigung einer umfangreichen Sanierung und komplexer Umbauten ermöglichen soll. Der Studienkredit in Höhe von insgesamt 7 600 000 Franken setzt sich wie folgt zusammen:

Schätzung Studienkredit (gerundet)	Betrag
Generalunternehmer Architekten – Phase 1, inkl. Nebenkosten	4 597 575 ²
Planer und Ingenieure (ohne Generalplanung) und Spezialisten	930 000 ³
Sondierungs-, Abriss- und sonstige Arbeiten	1 650 000 ⁴
Spezifische Gebühren und Kosten	415 000 ⁵
Total Studienkredit (netto inkl. MWST)	7 592 575
Studienkredit gerundet (netto inkl. MWST)	7 600 000

3.5 Projektbezogene Kosten

Um die Infrastruktur des Schlosses besser zu verstehen, sollen, wie bereits erwähnt, in der Studienphase Sondierungen durchgeführt werden. Der Umzug des Oberamts, das sich in den Räumlichkeiten befindet, wo die Sondierungen vorgesehen sind, ist in dieser Phase somit unumgänglich. Die Kosten für den vorübergehenden Umzug des Oberamts und des Trauungslokals (Kosten für Einrichtung und Mietzins) sind somit ebenfalls Teil der Operation. Die Kosten sind noch Gegenstand von Verhandlungen, werden aber im Moment auf rund 1,8 Millionen Franken geschätzt und sind noch Gegenstand von Verhandlungen und Diskussionen über die Vor- und Nachteile, als Staat in Räumlichkeiten zu investieren, die sich im Eigentum Dritter befinden. Sie werden in den Verpflichtungskredit für den Bau integriert werden.

4 Vorläufige Planung

Phase 1 (Studien)

Vorstudien, Voruntersuchung und Bewilligungsgesuch für Abbruch/Demontage	Juli bis Dezember 2024
Vorbereitende Arbeiten und teilweise Ausführung	Januar bis August 2025
Bauprojekt	Januar 2025 bis September 2025
Baubewilligungsverfahren und Ausschreibungen	Oktober 2025 bis März 2026
Dekret des Grossen Rats für Verpflichtungskredit	Juli bis Dezember 2026
Volksabstimmung	Januar bis Juni 2027

Phase 2 (Realisierung)

Ausführung, Beendigung	Januar 2028 bis September 2030
Inbetriebnahme	Dezember 2030

² Dieser Betrag umfasst sowohl das zusätzliche Honorar für die Funktion des Generalplaners (in diesem Fall 1,5 % des Gesamthonorars) als auch die Nebenkosten (4 % des Gesamtbetrags des Gesamthonorars). Diese Prozentsätze liegen im Durchschnitt ähnlicher Projekte wie z. B. der Sanierung des Rathauses.

³ In diesem Betrag sind veranschlagt: Leistungen von Planern (HLKS, Landschaft – 550 000 Franken) und Leistungen von anderen Fachpersonen (Bauphysik, Akustik, Vermessung, Beleuchtung usw. – 380 000 Franken).

⁴ In diesem Betrag sind enthalten: Sondierungen des bestehenden Zustands, Analysen und Berichte (245 000 Franken), Arbeiten von Unternehmen für den Abriss von Trennwänden, Verkleidungen, bestehenden Installationen, Abstützungen usw. (870 000 Franken), 3D-Vermessungen (50 000 Franken), Proben (50 000 Franken), provisorische Brandmelde-/Überwachungskosten (110 000 Franken) sowie Verschiedenes und Unvorhergesehenes (325 000 Franken).

⁵ In diesem Betrag sind enthalten: Gebühren für Bewilligungsverfahren, Beschwerden, Entschädigungen usw. (200 000 Franken) und verschiedene Kosten wie spezifische Tests von baukulturell wertvollen Elementen (215 000 Franken).

5 Schlussfolgerung

Die Sanierung und der Umbau des Schlosses Bulle entsprechen einer von den Behörden anerkannten Notwendigkeit und fügen sich nahtlos in die kantonale Immobilienstrategie ein. Diese Arbeiten werden die Zusammenlegung verschiedener staatlicher Ämter in einem einzigen Gebäude ermöglichen und dem Schloss Bulle seinen baukulturellen und symbolischen Wert im Herzen der Stadt zurückgeben, während es gleichzeitig offener und für die Öffentlichkeit zugänglicher wird.

Gegenwärtig müssen Studien und Vorbereitungsarbeiten durchgeführt werden, um zu einem späteren Zeitpunkt einen Dekretsentwurf für den geplanten Umbau vorlegen zu können. Zu diesem Zweck beantragt der Staatsrat beim Grossen Rat die Gewährung eines Studienkredits von 7 600 000 Franken.

Das Dekret hat keinen direkten Einfluss auf den Personalbestand des Staats. Es hat keinen Einfluss auf die Aufgabenteilung zwischen Staat und Gemeinden. Es steht im Einklang mit Bundes- und den europäischen Recht.

Dieses Dekret unterliegt dem fakultativen Finanzreferendum, weil es sich um einen Studienkredit von kantonaler Bedeutung handelt.

Anhang

Das Siegerprojekt (nur auf Französisch)