

An den Landrat

Glarus, 11. November 2025

Gewährung eines Verpflichtungskredits über maximal 335'000 Franken für die Realisierung des Mieterausbaus an der Zwinglistrasse 6 und 8 in Glarus

Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Vorlage im Überblick

Im Zuge der tiefgreifenden Sanierungsarbeiten der Glarnersach in ihren Liegenschaften an der Zwinglistrasse 6 und 8 in Glarus kommt es zu einem Neuausbau der Mietflächen des Kantons. Die kantonale Verwaltung ist langjährige Mieterin in beiden Liegenschaften und soll das zukünftig auch bleiben. Die Glarnersach als Vermieterin stellt den Grundausbau und einen bestimmten Grundmieterausbau zum Mietpreis zur Verfügung. Alle weitergehenden baulichen Massnahmen, der sogenannte spezifische Mieterausbau, gehen zulasten des Mieters. Darunter fallen zusätzliche Wände zur Raumaufteilung sowie Schalterbereiche und Sicherheitsmassnahmen (beispielsweise Alarmierung, Sicherheitstüren), die der Erfüllung kantonaler und bundesrechtlicher Anforderungen dienen. Für die Realisierung dieses Mieterausbaus beantragt der Regierungsrat dem Landrat die Gewährung eines Verpflichtungskredits über 335'000 Franken.

1. Ausgangslage

Die Glarnersach saniert ihre Liegenschaften an der Zwinglistrasse 6 und 8 in Glarus. Die kantonale Verwaltung ist langjährige Mieterin in beiden Liegenschaften. Der Regierungsrat beabsichtigt, auch in Zukunft an der Miete festzuhalten. Es ist vorgesehen, die ganze Liegenschaft an der Zwinglistrasse 6 (Osttrakt, Geschäftshaus) und ein Geschoss der Liegenschaft an der Zwinglistrasse 8 (Westtrakt, Medienhaus) zu mieten. Nutzende sind wie bis anhin:

- das Betriebs- und Konkursamt des Departements Sicherheit und Justiz; und
- die Hauptabteilung Wirtschaft und Arbeit (ohne das Regionale Arbeitsvermittlungszentrum), die Hauptabteilung Soziales (ohne Abteilungen) und die Departementsleitung des Departements Volkswirtschaft und Inneres.

Neu hinzu kommt das Regionale Arbeitsvermittlungszentrum (Teil der Hauptabteilung Wirtschaft und Arbeit), das heute am Rathausplatz 5 in Glarus eingemietet ist.

Abbildung 1. Auszug Geoportal Parzelle 333, Zwinglistrasse 6 und 8 in Glarus (ohne Massstab, Plan genordet)



2. Bauvorhaben

2.1. Beschreibung

Die Umbau- und Sanierungsarbeiten der Glarnergach (Bauherrin und Vermieterin) betreffen im Wesentlichen die energetische Sanierung der Liegenschaft, die barrierefreie Erschliessung der Gebäude, die Nutzung nicht ausgebauter Räume, ein Ersatzbau für den eingeschränkt nutzbaren Zwischenbau sowie die Verbesserung der Adressierung. Zudem sind sämtliche Haustechnikinstallationen zu erneuern. Die Umsetzung erfolgt in zwei Etappen. Zuerst wird der Osttrakt umgebaut; währenddessen wird der Westtrakt sowie der bestehende Zwischenbau als Provisorium genutzt. In einer zweiten Etappe wird der Westtrakt umgebaut sowie der Ersatzneubau des Zwischenbaus erstellt. Mit dem Bauabschluss der zweiten Etappe wird auch die Aussenraumgestaltung umgesetzt.

Die Planung und Umsetzung läuft über die Glarnergach als Eigentümerin. Diese stellt den Grundausbau und einen bestimmten Grundmieterausbau (MAB 1) zum Mietpreis zur Verfügung. Alle weitergehenden baulichen Massnahmen werden branchenüblich als sogenannter spezifischer Mieterausbau (MAB 2) durch den Kanton als Mieter finanziert. Die Ausbauten für die kantonale Verwaltung wurden in Zusammenarbeit mit der Abteilung Hochbauten des Departements Bau und Umwelt und den jeweiligen Nutzenden geplant.

Unter den MAB 2 fallen zusätzliche Wände zur Raumaufteilung sowie Schalterbereiche und Sicherheitsmassnahmen (z. B. Alarmierung, Sicherheitstüren), die der Erfüllung kantonaler und bundesrechtlicher Anforderungen dienen. Die baulichen Massnahmen zur Erfüllung bundesrechtlicher Anforderungen werden vollständig durch den Bund getragen (vgl. Kostenvoranschlag, noch nicht rechtskräftig zugesichert). In den Kosten sind ebenfalls die entsprechenden Planungshonorare enthalten.

Der Kanton mietet 4023 Quadratmeter, wobei ein Teil der Fläche gemeinschaftlich genutzt und anteilmässig verrechnet wird (vgl. Tabelle 1).

Tabelle 1. Übersicht über die gemieteten Flächen

<i>Total</i>	<i>4'023 m²</i>
Büro- und Verkehrsfläche innerhalb der Büroflächen	2'540 m ²
Treppenhaus (Ost 1. Ober- bis Dachgeschoss volle und Ost Unter- und Erdgeschoss sowie West anteilmässige Miete)	360 m ²
Nebenräume (volle und anteilmässige Miete)	559 m ²
Aussenfläche Dachgeschoss (anteilmässige Miete)	130 m ²
Aussenfläche allgemein (anteilmässige Miete)	434 m ²

2.2. Provisorien

Für die Zeit der Bauarbeiten am Osttrakt werden die bisherigen kantonalen Mieter des Osttrakts in den Westtrakt umziehen. Dazu wurde ein Projekt «Provisorium» (Beauftragung durch Kanton) erarbeitet. Dies umfasst im Wesentlichen den Einbau einzelner Wände, Schallschutzmassnahmen, die Anpassung gewisser Elektro- und UKV-Installationen und den Umzug.

Während des Umbaus des Westtrakts wird das Betriebs- und Konkursamt in die Räumlichkeiten am Rathausplatz 5 in Glarus (heutiger Standort des Regionalen Arbeitsvermittlungszentrums) umziehen. Hier sind nur unwesentliche Anpassungen vorgesehen. Die anderen Nutzer ziehen zu diesem Zeitpunkt definitiv in den Osttrakt.

3. Kosten

3.1. Mieterausbau 2

Der ursprüngliche Kostenvoranschlag für den oben beschriebenen spezifischen Mieterausbau 2 war für den Kanton nicht tragbar. Es wurde eine detaillierte Kostenüberprüfung vorgenommen und die Kosten konnten um mehr als die Hälfte reduziert werden. Die Kosten setzen sich gemäss Tabelle 2 zusammen.

Tabelle 2. Kostenübersicht

Total BKP 1–9	374'000
2 Gebäude	324'200
5 Nebenkosten	6'000
6 Reserve	15'900
MWST (8,1 %)	27'900
Einsparmöglichkeit in MAB I	-39'000
<i>Total (nach zusätzlichen Einsparungen)</i>	<i>335'000</i>

Baukostenstand: Oktober 2024 / Indexpunkte 114,6, Schweizerischer Baupreisindex (Ostschweiz Renovation Bürogebäude, Basis Oktober 2020: 100 Pt.)

Die bestehende Möblierung wird übernommen. In den Kosten nicht enthalten sind die Aufwendungen der mieterseitigen Bauherrenbegleitung.

3.2. Provisorien

Gesamthaft betragen die Kosten für den Ausbau der Räumlichkeiten im Westtrakt gemäss Kostenvoranschlag 136'000 Franken. Diese Kosten sind nicht Teil dieses Verpflichtungskredits, sondern sind über das laufende Budget 2025 als gebundene Ausgabe gedeckt. Der Nettomietzins für die provisorischen Räumlichkeiten basiert auf dem ursprünglichen Mietzins

von 160 Franken pro Quadratmeter und Jahr. Aufgrund von Lärmemissionen, Staubemissionen und zeitweise erschwerter Zugänglichkeit des Westtrakts während der gesamten Bauzeit wird eine Mietzinsreduktion von 20 Prozent gewährt. Die Dauer der Miete ist befristet vom 1. Januar 2026 bis 30. Mai 2027 (oder gemäss Bauverlauf).

3.3. Folgekosten

Der künftige Nettomietzins pro Quadratmeter und Jahr ist aufgrund der Sanierung wesentlich höher als der bisherige. Die Grösse der Büro- und Archivfläche (aus Zwinglistrasse und Rathausplatz) bleibt in ähnlichem Umfang. Es fand seitens Vermieterin eine Bereinigung der zu verrechnenden Flächen statt. Demnach zahlt der Kanton neu auch mehr für Verkehrsflächen und einen prozentuellen Anteil an den Allgemeinflächen.

Die Nettojahresmiete für die Gesamtfläche beträgt neu 582'463 Franken. Die Nebenkosten (Akonto) betragen vorerst rund 60'000 Franken im Jahr. Der Betrag wird nach dem ersten ordentlichen Mietjahr aufgrund des effektiven Aufwands angepasst. Die Erwartung einer Reduktion der Nebenkosten wurde dem Vermieter mitgeteilt. Der Mietbeginn ist auf den 1. Juni 2027 terminiert. Anfänglich wird aufgrund der andauernden Bauarbeiten ein reduzierter Mietzins gewährt. Auch zieht das Betriebs- und Konkursamt erst per Oktober 2028 wieder aus dem Provisorium am Rathausplatz an die Zwinglistrasse. Demzufolge ist der gesamte Betrag voraussichtlich erst ab Oktober 2028 zu leisten. Der Mietvertrag ist indexiert und hat eine feste Mietdauer von zehn Jahren. Es bestehen zwei Optionen auf weitere je fünf Jahre (erste Option bis 31. Mai 2042 und die zweite Option bis 31. Mai 2047).

Mieter ist das Departement Bau und Umwelt. Mittels interner Verrechnung werden die Kostenstellen der Nutzer belastet. Die Flächen für die Erfüllung von Bundesaufgaben werden in Untermiete dem Bund weiterverrechnet. Die entsprechenden Beträge werden im Budget 2027 ff. eingestellt.

4. Termine

Tabelle 3. Terminplanung

	2025				2026				2027				2028			
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV
Umbau Provisorium und Umzug				■												
Bauetappe 1 Osttrakt					■	■	■	■	■	■						
Bezug Mietflächen Osttrakt									◆							
Umzug BKA in Provisorium									◆							
Bauetappe 2 Westtrakt										■	■	■	■	■	■	■
Bezug Mietflächen Westtrakt																◆

5. Finanzkompetenz und Finanzierung

Gemäss Artikel 42 Absatz 2 des Gesetzes über den Finanzhaushalt des Kantons Glarus und seiner Gemeinden (FHG) gibt ein Objektkredit die Ermächtigung, für ein Einzelvorhaben bis zum bewilligten Betrag Verpflichtungen einzugehen. Dabei handelt es sich um frei bestimmbare Ausgaben (Abs. 1). Gemäss Artikel 90 Absatz 1 Buchstabe b der Kantonsverfassung fallen Beschlüsse über alle frei bestimmbaren einmaligen Ausgaben für den gleichen Zweck, die 200'000 Franken übersteigen und 1 Million Franken im Jahr nicht übersteigen, in die Kompetenz des Landrates.

Der Betrag ist im Budget 2026 eingestellt.

6. Antrag

Der Regierungsrat beantragt dem Landrat, folgendem Beschlussentwurf zuzustimmen:

Beschluss über die Gewährung eines Verpflichtungskredits über maximal 335'000 Franken für die Realisierung des Mieterausbaus an der Zwinglistrasse 6 und 8 in Glarus

(Erlassen vom Landrat am)

Für die Realisierung des Mieterausbaus an der Zwinglistrasse 6 und 8 in Glarus wird ein Verpflichtungskredit über maximal 335'000 Franken gewährt (Preisstand Oktober 2024, Kostengenauigkeit $\pm 10\%$).

Genehmigen Sie, Herr Präsident, sehr geehrte Damen und Herren, den Ausdruck unserer vorzüglichen Hochachtung.

Im Namen des Regierungsrates

*Kaspar Becker, Landammann
Arpad Baranyi, Ratsschreiber*

Beilagen:

- Kostenvoranschlag
- Mietzinsübersicht