

An den Landrat

Glarus, 30. September 2025

Gewährung eines Verpflichtungskredits über 1,4 Millionen Franken für die Projektierung neuer Verwaltungsgebäude in Glarus

Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Vorlage im Überblick

Die Abteilung Soziale Dienste erbringt ihre Dienstleistungen in Stützpunkten in allen drei Gemeinden. Eine Organisationsanalyse empfiehlt die Zusammenführung dieser Stützpunkte an einem zentralen Standort. Diese soll Optimierungen im Betrieb sowie eine Verbesserung der bereits guten Qualität der Dienstleistungen bezwecken. Für die Zusammenführung wird ein Standort im Zentrum von Glarus ins Auge gefasst: An der Kirchstrasse 1 und 3 sowie Burgstrasse 25 werden Räume frei, weil das Bildungszentrum Gesundheit und Soziales auf das Areal der Berufsfachschule in Ziegelbrücke umzieht. Diese Gelegenheit wird genutzt, um den bestehenden Standort baulich weiterzuentwickeln.

Das Projekt sieht zwei Neubauten auf der betroffenen Parzelle sowie einen minimalen Umbau eines bestehenden Gebäudes vor. Vorliegend wird ein Verpflichtungskredit über 1,4 Millionen Franken für die Projektierung beantragt. Zuständig für die Gewährung dieses Kredits ist die Landsgemeinde. Die Gesamtkosten belaufen sich groben Schätzungen zufolge auf zirka 11,5 Millionen Franken. Über den Baukredit wird die Landsgemeinde zu einem späteren Zeitpunkt befinden. Die Inbetriebnahme ist für 2031 vorgesehen.

Die neuen Verwaltungsgebäude sollen städtebaulich und ökologisch hohen Anforderungen genügen und im Einklang mit der kantonalen Immobilienstrategie stehen. Der Wirtschaftlichkeit wird grosse Bedeutung beigemessen. Deshalb ist vorgesehen, möglichst viel nutzbare Fläche zu schaffen. Dies erlaubt weitere Optimierungen, indem nicht nur die Sozialen Dienste in den neuen Gebäuden untergebracht werden können, sondern auch weitere Verwaltungseinheiten wie etwa das Passbüro. Dies führt zu weiteren räumlichen und betrieblichen Verbesserungen und ermöglicht die Aufgabe von Mietobjekten bzw. die Verwertung von nicht mehr benötigten Immobilien im Eigentum des Kantons. Für die Bevölkerung entsteht ein einfach zugänglicher, zentraler Standort, wo Dienstleistungen optimal erbracht werden können.

1. Ausgangslage

1.1. Auszug Bildungszentrum Gesundheit und Soziales

Mit der Fertigstellung des Erweiterungsbaus der Berufsfachschule in Ziegelbrücke zieht das Bildungszentrum Gesundheit und Soziales (BZGS) von Glarus nach Ziegelbrücke (voraussichtlich per Ende 2027). Dadurch werden die Liegenschaften an der Kirchstrasse 1 und 3 sowie an der Burgstrasse 25 in Glarus frei. Diese befinden sich im Eigentum des Kantons.

1.2. Zusammenführung der Stützpunkte der Sozialen Dienste

Die Landsgemeinde 2024 änderte das Gesetz über die öffentliche Sozialhilfe. Damit wurde die Zusammenführung der aktuell drei Stützpunkte der Sozialen Dienste an einem Standort ermöglicht. Diese ist eine Massnahme im Rahmen einer umfassenden Organisationsanalyse bzw. Reorganisation der Sozialen Dienste. Die Zusammenführung soll mehr Klarheit über Abläufe und Zuständigkeiten sowie eine Verbesserung der bereits guten Qualität der Dienstleistungen bringen.

1.3. Langfristige Immobilienplanung

Für die langfristige Immobilienplanung des Kantons werden die infrastrukturellen Bedürfnisse (Nachfrage) sowie die Ausrichtung des Immobilienportfolios (Angebot) durch eine räumliche und finanzielle Planung ermittelt und durch Optimierung und Koordination abgeglichen. Massgebend für die Entwicklung sind der gesetzliche Nutzerauftrag bzw. der infrastrukturelle Bedarf der Nutzenden und der wirtschaftliche sowie nachhaltige Umgang mit den Ressourcen und dem Immobilienbestand.

Im Frühjahr 2024 wurden die künftigen möglichen Gebäudenutzungen in Glarus in Szenarien betrachtet. 2025 wurde entschieden, dass die Stützpunkte der Sozialen Dienste in den Liegenschaften an der Kirchstrasse 1 und 3 sowie an der Burgstrasse 25 in Glarus zentralisiert werden sollen.

Für andere Gebäude stellt sich im Zusammenhang mit dem Flächenmanagement die Frage, ob man im Sinne der kantonalen Immobilienstrategie eine Optimierung der Situation herbeiführen kann. Aktuell sind verschiedene Nutzungen hinsichtlich Effizienz, Betrieb, Zugänglichkeit und Sicherheit in mässig geeigneten Räumlichkeiten platziert. Dies gilt insbesondere für Nutzungen an der Postgasse 29 und der Alten Stadtschule an der Gerichtshausstrasse 25 bzw. an der Hauptstrasse 60 in Glarus. Es wird deshalb im Kontext der Zentralisierung der Sozialen Dienste zusätzlich geprüft, ob weitere Optimierungen möglich sind.

2. Verwaltungsgebäude Kirchstrasse 1 und 3 sowie Burgstrasse 25

2.1. Standort

Die vorgesehenen Verwaltungsgebäude kommen auf der Parzelle 528 in Glarus zu liegen. Diese befindet sich im Eigentum des Kantons.

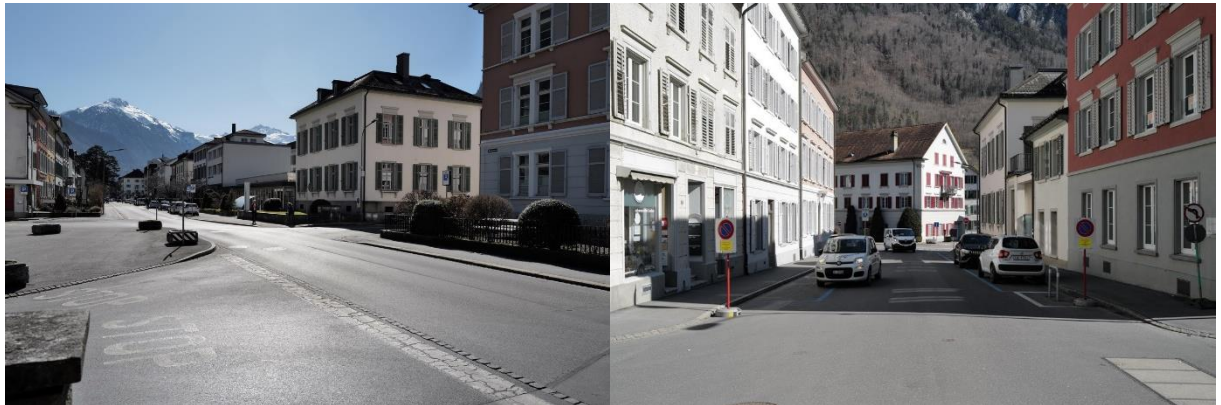
Abbildung 1. Betroffene Parzelle 528 in Glarus (ohne Massstab, Plan genordet)



Auf dem Grundstück befinden sich aktuell drei Gebäude:

- ein eingeschossiges Schulungsgebäude (ehemals Migros) an der Burgstrasse 25;
- eine historische Villa mit Büronutzung an der Kirchstrasse 1; und
- ein kleines, zweigeschossiges Nebengebäude mit Aufenthalts- und Schulungsraum an der Kirchstrasse 3.

Abbildungen 2 und 3. Blick vom Stampf (links) und von der Kirchstrasse (rechts) (Quelle: Atelier Rossmair)



2.2. Aufgabe und bisherige Planungsleistungen

In einer Machbarkeitsstudie wurde die Errichtung eines neuen Verwaltungsgebäudes geprüft. Die Studie untersuchte die Möglichkeit, die derzeit im Kanton verteilten Stützpunkte der Sozialen Dienste sowie die Büroarbeitsplätze der Hauptabteilung Soziales (Leitung) an diesem Standort zu vereinen. Bereits der Raumbedarf aufgrund einer solchen Zusammenführung bedingt eine bauliche Erweiterung der Liegenschaft Burgstrasse 25. Statt nur so viel Fläche zu planen und realisieren, wie für die Zusammenführung notwendig wäre, wurde zusätzlich eine Maximierung der nutzbaren Fläche auf dem Grundstück geprüft. Demnach soll die Villa an der Kirchstrasse 1 stehen bleiben und minimal umgebaut werden; im Bereich der Kirchstrasse 3 und der Burgstrasse 25 sollen jedoch zwei Neubauten entstehen. Dadurch wird ein erweitertes Raumprogramm am Standort ermöglicht. Dies erlaubt, diverse Nutzungen aus den für sie ungeeigneten Flächen an der Postgasse 27 und 29 in optimierten Räumlichkeiten unterzubringen. In einem zweiten Schritt können dank den frei gewordenen Flä-

chen die verbleibenden Nutzungen in der Liegenschaft Alte Stadtschule / Postgasse 29 besser verteilt und genutzt werden. Auf die gemieteten Räumlichkeiten an der Postgasse 27 kann verzichtet werden.

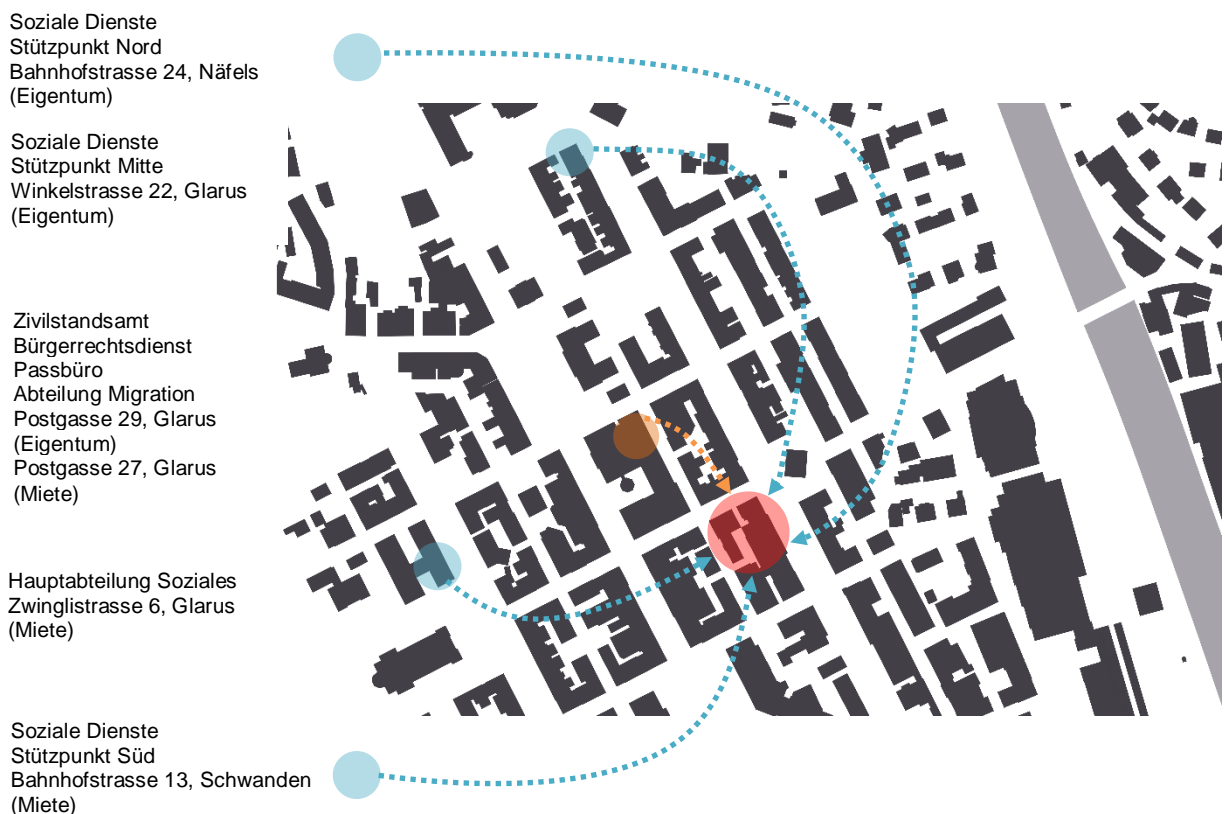
2.3. Raumprogramm und Rahmenbedingungen

Das Raumprogramm umfasst die notwendigen Flächen für:

- die Abteilung Soziale Dienste bestehend aus Berufsbeistandschaft, Existenzsicherung, Kinder- und Jugendhilfe, Opferberatung und Zentrale Dienste;
- die Hauptabteilung Soziales inklusive der Fachstelle für Behindertenfragen und soziale Einrichtungen;
- den Zivilstands- und Bürgerrechtsdienst; sowie
- die Abteilung Migration und Passbüro.

Aufgrund der erschwerten Zugänglichkeit wird im Untergeschoss auf eine Einstellhalle verzichtet. Stattdessen ist dieses als möglicher Standort für dem Kanton fehlende Lagerflächen und Archivflächen vorgesehen.

Abbildung 4. Schwarzplan Glarus mit Angabe aktueller und künftiger Ansiedlung der Nutzungen (ohne Massstab, Plan genordet)



Die Parzelle befindet sich in der Kernzone des Wiederaufbaugebiets. Daraus ergeben sich einige baurechtliche Besonderheiten, die es bei der Projektierung zu berücksichtigen gilt. Vier Vollgeschosse mit einer Gebäudehöhe von 13,5 Meter (traufseitig) sind erlaubt. Für das Grundstück gelten die geschlossene Bauweise sowie der Baulinienplan Ortsteil Glarus. Gemäss Baulinienplan sind An- und Nebenbauten im Innenhof zulässig, sofern diese eine Nebennutzung (und keine Hauptnutzung) aufweisen und sich strukturell klar vom Hauptgebäude abgrenzen.

Dem ortstypischen Strassenbild von Glarus mit kleinteiligen Häuserzeilen mit vielfältiger Farbgestaltung wird im Rahmen der weiteren Planung architektonisch Rechnung getragen. Die Einordnung, der Umgang mit dem solitären Eckbau (Kirchstr. 1) und die Bauvorschriften (Baulinien und Höhen) bringen Herausforderungen mit sich. Die Lage ist für die zukünftigen Nutzungen passend und eine Durchmischung von Nutzungen in der Kernzone wünschenswert. Die Möglichkeit von Durchgängen zum Hinterhof lassen ein Spiel von öffentlichen und halböffentlichen Bereichen zu und fördern die Durchlebbarkeit des Quartiers. In der weiteren Planung soll auch aufgezeigt werden, wie der Bau aus Nachhaltigkeitsgründen zu einem späteren Zeitpunkt (bei Nichtgebrauch durch die kantonale Verwaltung) als Wohnraum genutzt werden könnte.

2.4. Folgeprojekte

Durch den Umzug der Abteilungen Zivilstands- und Bürgerrechtsdienst sowie Migration und Passbüro an den neuen Standort entstehen an der Postgasse 29 freie Flächen. Die Abteilung Justizvollzug und sowie die Fachstelle Administrativmassnahmen sollen im Rahmen dieser Rochade von den gemieteten Flächen an der Postgasse 27 an die Postgasse 29 verlegt werden. Darüber hinaus bieten sich Möglichkeiten, das Berufsinformationszentrum, das Landesarchiv sowie das Verhörzimmer der Staatsanwaltschaft innerhalb der Liegenschaft Postgasse 29 funktional und räumlich besser zu positionieren. Für eine sinnvolle Anordnung sämtlicher betroffenen Einheiten müssen auch Abteilungen der Departemente Sicherheit und Justiz sowie Bildung und Kultur innerhalb des bestehenden Geschosses umpositioniert werden.

Erste Abklärungen mit den betroffenen Abteilungen fanden bereits statt. Diese werden im Rahmen eines partizipativen Planungsprozesses in der Umsetzungsplanung weiter vertieft, um die betrieblichen Anforderungen bestmöglich zu berücksichtigen. Die Kosten der voraussichtlichen baulichen Massnahmen für diese Optimierungen belaufen sich gemäss einer Schätzung auf 420'000 Franken. Diese Kosten sind nicht Teil des vorliegenden Antrags.

Die Pensionskasse des Kantons Glarus prüft einen Verkauf der Liegenschaft Postgasse 27. Der Kanton ist daran interessiert, die Liegenschaft zu erwerben. Dadurch würde eine Gesamtplanung über die zusammengebauten Liegenschaften Postgasse 27 und 29, Gerichtshausstrasse 25 und Hauptstrasse 60 ermöglicht.

2.5. Einordnung in die Immobilienstrategie

Die Nutzung ist der massgebliche Treiber der Entwicklung des kantonalen Immobilienportfolios. Es besteht bei diesem Projekt ein klarer Bedarf an Infrastruktur zur Erfüllung einer kantonalen Aufgabe. Die kantonalen Liegenschaften müssen nutzungsgerecht und zweckmässig sein. Mit den geplanten Verwaltungsgebäuden entstehen wirtschaftliche, effiziente Flächen, die den heutigen Gesetzen und Normen entsprechen. Die Nähe zu weiteren Verwaltungsliegenschaften begünstigt Synergienutzungen von Allgemeinräumen wie Sitzungszimmern oder Garderoben und Duschen. Mit dem unter Ziffer 2.4 skizzierten Folgeprojekt kann zudem eine neue Ausgangslage geschaffen werden, die eine Optimierung vieler weiterer Flächen in der kantonalen Verwaltung ermöglicht. Es werden strategiekonforme Lösungen angestrebt, die für den Kanton gesamthaft nachhaltig und vorteilhaft sind, statt lediglich konkrete Einzelnutzungen zu optimieren. Mittels eines qualitätsorientierten Vergabeverfahrens soll gewährleistet werden, dass die neuen kantonalen Bauten eine städtebaulich und architektonisch hohe Qualität aufweisen. Der Kanton fördert damit das Bewusstsein für qualitatives Bauen.

Der Kanton hält die zur Erfüllung seiner öffentlichen Aufgaben notwendigen Liegenschaften grundsätzlich im Alleineigentum. Bei Entwicklungsprojekten werden stets potenzielle Anmietreduktionen im Umfeld geprüft. Ziel ist die Zentralisierung in eigenen Objekten anstelle einer Anmiete. Bei Fertigstellung des Projekts können zwei Wohnungen an der Postgasse 27 in Glarus und das Wohn- und Geschäftshaus Bahnhofstrasse 13 in Schwanden gekündigt werden.

Zwei Liegenschaften im Eigentum (Bahnhofstr. 24 in Näfels und Winkelstr. 22 in Glarus) stehen danach zur Vermietung, Veräusserung oder Abgabe im Baurecht zur Verfügung. Eine weitere Nutzung dieser Liegenschaften durch den Kanton ist nicht ausgeschlossen, steht aber zum jetzigen Zeitpunkt nicht im Vordergrund.

3. Termine und Kosten

3.1. Weiteres Vorgehen und Termine

Für die Realisierung des Projekts soll ein Wettbewerb ausgeschrieben werden. Dessen Ziel ist es, ein Projekt zu finden, das die Vorgaben des Raumprogramms und die Anforderungen an das Bauen in der Kernzone Wiederaufbauggebiet auf die betrieblich und ökonomisch bestmögliche Weise umsetzt und gleichzeitig die aktuellen Anforderungen an die Nachhaltigkeit und Energieeffizienz optimal zu erfüllen vermag.

Nach dem Wettbewerb folgt die Projektierung. Der Landsgemeinde 2026 soll vorliegend der Projektierungskredit für die Durchführung des Wettbewerbs, die Projektierung (bis Bauprojekt inkl. Kostenvoranschlag $\pm 10\%$) und die Ausschreibungsplanung (Teil der SIA Phase 41) beantragt werden. Ohne vorgezogene Ausschreibungsplanung entstünde ein Planungsunterbruch von einem guten halben Jahr zwischen Ende Bauprojekt und der Landsgemeinde 2029 (Beantragung Objektkredit).

Tabelle 1. Terminplanung

| | 2026 | | | | 2027 | | | | 2028 | | | | 2029 | | | | 2030 | | | | 2031 | | | |
|-------------------------|------|----|-----|----|------|----|-----|----|------|----|-----|----|------|----|-----|----|------|----|-----|----|------|----|-----|----|
| | I | II | III | IV | I | II | III | IV | I | II | III | IV | I | II | III | IV | I | II | III | IV | I | II | III | IV |
| Projektierungskredit LG | | ◆ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Vorbereitung Wettbewerb | | ■ | ■ | ■ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Wettbewerb | | | ■ | ■ | ■ | ■ | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Vorprojekt | | | | | ■ | ■ | ■ | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Bauprojekt inkl. KV | | | | | | | | ■ | ■ | ■ | ■ | | | | | | | | | | | | | |
| Objektkredit LG | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Realisierung | | | | | | | | | | | | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | |
| Inbetriebsetzung | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | ◆ | |

Es ist zu beachten, dass der aktuelle Grobterminplan noch nicht auf einem Projekt basiert und keine Reserven für Unvorhergesehenes beinhaltet.

3.2. Kostengrobschätzung Projekt und Projektierungskosten

Die Kostengrobschätzung für die Machbarkeit wurde auf der Basis von Erfahrungswerten erstellt. Die Kostengenauigkeit von $\pm 25\%$ Prozent spiegelt den momentanen Kenntnisstand wider. Die Kosten für ein Neubauprojekt in diesem Umfang werden auf rund 11,5 Millionen Franken geschätzt.

Auf der Grundlage dieser Kostengrobschätzung wurden die Projektierungskosten von 1,4 Millionen Franken ermittelt. Es wurde dabei von folgenden Grundlagen und Annahmen ausgegangen:

- Vorbereitung Wettbewerbsverfahren und Durchführung Wettbewerb
- Honorare für Phasen 31 Vorprojekt, Phase 32 Bauprojekt mit Kostenvoranschlag und Phase 33 Bewilligungsverfahren und Teil der Phase 41
- nicht enthalten ist eine externe Projektunterstützung (bauherrenseitig)
- einschliesslich 8,1 Prozent Mehrwertsteuer.

Die Kreditsumme ist indexiert (Baukostenstand: April 2025 / Indexpunkte 116.8, Schweizerischer Baupreisindex, Hochbau Ostschweiz, Basis Oktober 2020: 100 Pt.)

3.3. Betriebskosten und Effizienzgewinne

Mit dem Projekt kann der Kanton für die Bevölkerung und die Mitarbeitenden Räumlichkeiten schaffen, die hinsichtlich Funktionalität, Erreichbarkeit und Barrierefreiheit möglichst dienstleistungsorientiert sind und den heutigen Gesetzen und Normen entsprechen. Zusätzlich ist eine Effizienzsteigerung im Betrieb zu erwarten; die Effizienzgewinne können mit dem aktuellen Planungsstand noch nicht genau beziffert werden. Es wird ein tendenziell geringerer Betriebsaufwand erwartet, was gleichzeitig auch eine Grundvoraussetzung für die Initiierung dieses Projekts darstellt.

Dadurch, dass ein zentralisierter Standort geschaffen wird und gesamthaft weniger Liegenschaften zu bewirtschaften sind, ist eine Reduktion des Aufwands in der Bewirtschaftung und im Unterhalt zu erwarten. Die Leistungszahl (m²/h) in der Reinigung kann um 10–20 Prozent erhöht werden, da die neuen Flächen entsprechend zugänglicher und schwellenlos sind. Zudem werden die neuen Gebäude viel energieeffizienter als die jetzigen Liegenschaften (Eigentum und Miete) sein.

Mit dem Abbruch der Liegenschaften an der Kirchstrasse 3 und an der Burgstrasse 25 wird im Sinne der Innenverdichtung die Ausnützung der knappen Ressource Boden deutlich verbessert. Die verbesserte Energieeffizienz und das Mitplanen einer möglichen späteren Wohnnutzung der Liegenschaft soll der ökologischen Nachhaltigkeit Rechnung tragen.

Für das Raumprogramm werden zeitgemässe Arbeitsmodelle wie beispielsweise Teilzeitarbeit oder Homeoffice mitberücksichtigt, was zu einer optimal ausgenutzten Fläche führt. Die Anforderungen an die betrieblichen Abläufe können richtig umgesetzt werden, dadurch wird ein effektives und produktives Arbeiten ermöglicht. Gute, der zu leistenden Arbeit angepassten Räume fördern das Arbeitsklima und die Zufriedenheit und Zusammenarbeit der Mitarbeitenden. Die bürgerorientierten Dienstleistungen können attraktiver und zugänglicher gestaltet werden.

Der Mietaufwand der kantonalen Verwaltung kann reduziert werden.

- Zwei Wohnungen an der Postgasse 27 in Glarus: 38'400 Franken pro Jahr
- Wohn- und Geschäftshaus Bahnhofstrasse 13 in Schwanden: 19'457 Franken pro Jahr

Die zwei Liegenschaften im Eigentum haben folgenden Gebäudeversicherungswert:

- Bahnhofstrasse 24 in Näfels: 2'242'000 Franken
- Winkelstrasse 22 in Glarus: 1'175'000 Franken

4. Finanzkompetenz

Gemäss Artikel 42 Absatz 4 in Verbindung mit Artikel 43 Absatz 4 des Gesetzes über den Finanzhaushalt des Kantons Glarus und seiner Gemeinden sind Verpflichtungskredite dem zuständigen Organ zu unterbreiten. Gemäss Artikel 69 Absatz 2 Buchstabe b der Kantonsverfassung (KV) fallen Beschlüsse über alle frei bestimmbaren einmaligen Ausgaben für den

gleichen Zweck von mehr als 1 Million Franken in die Kompetenz der Landsgemeinde. Vorliegend ist damit die Landsgemeinde für die Gewährung des Verpflichtungskredites über 1,4 Millionen Franken für die Projektierung neuer Verwaltungsgebäude an der Kirchstrasse 1 und 3 sowie an der Burgstrasse 25 in Glarus zuständig.

5. Antrag

Der Regierungsrat beantragt dem Landrat, den folgenden Beschlussentwurf der Landsgemeinde zur Zustimmung zu unterbreiten:

Beschluss über die Gewährung eines Verpflichtungskredits über 1,4 Millionen Franken für die Projektierung neuer Verwaltungsgebäude in Glarus

(Erlassen von der Landsgemeinde am Mai 2026)

Für die Durchführung eines Wettbewerbs, die Projektierung (Vorprojekt und Bauprojekt) und die Ausschreibungsplanung für die neuen Verwaltungsgebäude an der Kirchstrasse 1 und 3 sowie an der Burgstrasse 25 wird ein Verpflichtungskredit über 1,4 Millionen Franken gewährt (Preisstand April 2025, Kostengenauigkeit +/-25 %).

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

Im Namen des Regierungsrates

*Kaspar Becker, Landammann
Arpad Baranyi, Ratsschreiber*