

An den Landrat

Glarus, 9. Oktober 2012

Mehrjahresprogramm für Hochbauten 2013 bis 2017

Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1. Ausgangslage

Das Mehrjahresprogramm dient als Planungsinstrument für die Erhaltung der kantonalen Hochbauten in den nächsten 25 Jahren. Infolge der angespannten Finanzsituation wurde das Mehrjahresprogramm überarbeitet und der finanziellen Ausgangslage angepasst. Mit der Neubeurteilung wurde die Entwicklung der Zustandswerte der kantonalen Gebäude für die 25-jährige Zeitperiode errechnet.

Die betriebsnotwendigen Bauten des Kantonsspitals sind nicht mehr Bestandteil des Mehrjahresprogramms.

Die Umsetzung wird über die Voranschläge der kommenden Jahre sichergestellt. Die für 2014 bis 2017 eingestellten Beträge werden im Zusammenhang mit der gesamten Finanz- und Aufgabenplanung nochmals zu überprüfen sein.

2. Zustandsentwicklung, Finanzbedarf

Mit den für die Jahre 2013 bis 2016 eingestellten Mittel kann der durchschnittliche Gebäudezustand erhalten werden.

In den Detailtabellen sind die Zustandswerte aller Gebäude in Abhängigkeit zur Kostenentwicklung für den Gebäudeunterhalt (Instandhaltung und Instandsetzung) dargestellt. Die Veränderungskosten sind nicht berücksichtigt. In der Regel muss in 25 Jahren 50 Prozent des Neubauwertes für die Instandhaltung investiert werden, um die Gebrauchsfähigkeit der Bauten zu erhalten. Zusätzlich sind für den Unterhalt weitere 25 Prozent des Neubauwertes aufzuwenden. Zur reinen Substanzerhaltung (Instandhaltung und Instandsetzung ohne Wertvermehrung und Veränderungskosten usw.) sind pro Jahr durchschnittlich 6.5 Mio. Franken oder 3 Prozent des Neubauwertes notwendig. Die normativen Werte der Gebäude-software Stratus werden alle fünf Jahre vor Ort überprüft und korrigiert. In der Tendenz werden dabei die Erneuerungszyklen verlängert, da einerseits durch die dauerhafte Ausführung und andererseits durch die mehrheitlich behutsame Nutzung die Abnutzung verzögert stattfindet.

Gemäss der Gebäudesoftware Stratus sind für die Instandhaltung und die Instandsetzung 2013 11'622'000 Franken notwendig; budgetiert wurden 9'617'000 Franken. 2013 bis 2017 sind ohne Rückstände insgesamt 31'160'000 Franken notwendig.

Berücksichtigt man die Budgetierung 2013 und die Finanzplanung 2014-2017 sind derzeit 45'474'000 Franken eingestellt. Dabei ist zu beachten, dass mit der Sanierung der GOPS und dem Einbau eines Rechenzentrums 2014-2017 Kosten von 2'390'000 Franken, mit dem Neubau eines Parkhauses auf dem Areal des Kantonsspitals mit grob geschätzten Kosten 2015-2016 von 4'855'000 Franken und dem Neubau eines Sicherheitszentrums auf dem Zeughausareal für die Planung und Vorbereitungsarbeiten 2015-2017 3'200'000 Franken das Ergebnis insofern verfälscht wird, als es sich nicht um Instandhaltung- bzw. Instandsetzungskosten vorhandener Bausubstanz handelt. Bringt man die Beträge für diese Bauvorhaben von insgesamt 10'445'000 Franken in Abzug, sind effektive Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten von 35'029'000 Franken eingestellt.

Mit dem vorliegenden Budget 2013 und dem Finanzplan 2014-2017 sind ausreichend Mittel eingestellt, um den guten baulichen Zustand zu erhalten und Rückstände (Kantonsschule) zu korrigieren.

3. Investitionsvorhaben für das Budgetjahr 2013

Gewerbliche Berufsfachschule; 610'000 Franken

Bei der Sanierung des Haupttraktes 2005 wurden vor allem die Fassade und das oberste Geschoss saniert. 2013 sind nun im Haupttrakt die WC-Anlagen im 2. und 3. Obergeschoss zu sanieren, nachdem 2012 die WC-Anlage im 1. Obergeschoss saniert werden konnte.

Bei den westlich der Anlage liegenden Autounterständen sind die Dächer zu sanieren und eine zusätzliche Solaranlage zu installieren. Für die Solaranlage (Photovoltaik) wurde auf Grund einer Richtofferte ein Betrag von 230'000 Franken eingestellt.

Kantonsschule, Allgemein; 420'000 Franken

Die letzten, ursprünglichen Elektroverteilungen sind zu ersetzen, da keine Ersatzteile mehr erhältlich sind. Es ist der Einbau von Notlicht voranzutreiben, um die Sicherheit der Anlage zu verbessern. Die letzte Etappe der Flachdachsanierung auf dem Trakt D ist umzusetzen; dabei wird auch die Wärmedämmung verbessert.

Die Garderoben Mädchen und Knaben sowie das Turnlehrerzimmer sind zu sanieren. Diese Räume befinden sich noch im ursprünglichen Zustand.

Kantonsschule, Fassadensanierung; 2'100'000 Franken

Die erste Etappe der Fassadensanierung beinhaltet im Wesentlichen die Planungsarbeiten des beauftragten Gesamtplaners (Ausführungsplanung, Ausschreibungen, Bemusterung) sowie die Umsetzung der Vorbereitungsarbeiten für die erforderlichen Lüftungszentralen und Lüftungsverteilungen auf dem Dach. Die Kantonsschule wird vor allem im Bereich der Klassenzimmer mit einer Minergielüftung versehen. Bei der integralen Fassadensanierung 2013-2015 handelt es sich um eine gebundene Ausgabe, welche die Regierung am 5. Juli 2012 beschlossen hat (§347).

Pflegschule; 310'000 Franken

Das Kellergeschoss unter dem Schultrakt ist die nächste Sanierungsetappe, nachdem 2012 das Eckhaus saniert werden konnte. Dabei sind vor allem Wärmedämmmassnahmen, primär an der Kellerdecke, umzusetzen. Die aktuellen Brandschutzvorschriften erfordern eine konforme Abtrennung und Gliederung der Nebenräume im Untergeschoss.

Die Räume des Erdgeschoss werden den neuen Anforderungen angepasst und aufgefrischt.

Rathaus; 120'000 Franken

Die Kontrolle des Energieverbrauchs durch die Energiefachstelle ergab beim Rathaus sehr hohe Kennwerte. Die Kontrolle zeigte mögliche Wärmedämmmassnahmen auf. Die erste Hälfte des Estrichbodens gegen das Kaltdach wird 2013 mit einer zusätzlichen Wärmedämmung versehen.

Gerichtshaus; 420'000 Franken

Nach dem Bezug der umgebauten Büroräume des Verwaltungsgerichts im Herbst 2012 sind alle Gerichte im Gerichtshaus vereint. 2013 wird die Sanierung des Gerichtshauses mit den Abschlussarbeiten im Dachgeschoss des Mitteltraktes des Hauptbaus beendet. Es wird der kleine Gerichtssaal und die westlich liegenden Sitzungszimmer bzw. Reservezimmer saniert.

Alte Stadtschule / Postgasse 29; 400'000 Franken

Mit dem erneuten Einbau eines verbesserten, äusseren Sonnenschutzes bei einigen exponierten Fenstern wird das Arbeitsklima weiter verbessert. Diese Lösung hat sich in den letzten Jahren sehr bewährt.

Einige Büros im Dachgeschoss sind zu sanieren und an den üblichen Standard anzupassen. Die 20 Jahre alten Teppiche der Landesbibliothek sind zu ersetzen.

Kirchstrasse 2; 240'000 Franken

Es traten in den letzten Monaten starke Geruchsbelästigungen in den WC-Anlagen des Ostraktes auf. Eine Untersuchung zeigte den desolaten Zustand der Unterputz-geführten Falleitungen auf. Die WC-Anlagen inklusiv sämtlicher Leitungen müssen saniert werden.

Der Westtrakt hat infolge eines fehlenden Unterdaches Feuchteschäden mit einer stark verfärbten Lattung. Zeitgleich mit dem Einbau eines Unterdaches wird das Dach neu mit Eternit eingedeckt und im Bereich über den Dachfenstern mit einer Solaranlage (Photovoltaik) versehen.

Stützpunkte Mitte, Winkelstrasse 22; 80'000 Franken

Nach starken Niederschlägen 2012 konnte das Dach nur behelfsmässig geflickt werden. 2013 ist das Haus einzugerüsten, das Dach zu sanieren, mit Eternit neu einzudecken und Spenglerarbeiten auszuführen.

Fischbrutanstalt; 360'000 Franken

Das Anliegen der Aussensanierung der alten Fischbrutanstalt musste seit Jahren immer wieder verschoben werden. Der Bau beinhaltet nebst einem bereits sanierten Büroraum, mehrere Arbeitsräume die intensiv benutzt werden. Die Arbeitsräume sollen 2013 innen saniert werden. Das ganze Gebäude wird aussen saniert, neu mit Eternit eingedeckt, teilweise auch verkleidet, sämtliche Fenster müssen ersetzt werden. Zusätzlich ist auch der Ersatz von Teichzulaufschieber und Teichauslaufgitter erforderlich.

Mercierhaus; 1'320'000 Franken

Das Anliegen der Aussensanierung des Mercierhauses (KAPO) musste ebenfalls seit Jahren verschoben werden. Die letzte Sanierung erfolgte 1981-83. Die Aussensanierung ist nutzungsunabhängig. Das Zuwarten hat nun einen grösseren Ersatz der Sandsteingewände zur Folge. Die Sanierung muss in Abstimmung mit der Denkmalpflege angegangen werden. Für das Farbkonzept wird wie bereits beim Zaunschulhaus, Gerichtshaus usw. Fontana & Fontana beigezogen und auch der Untergrund untersucht. Die Ausschreibungen werden Ende 2012 vorgenommen. Die Aussensanierung des Haupthauses wird 2013 abgeschlossen. Es sind dazu vor allem Natursteinarbeiten, Malerarbeiten und der Fensterersatz erforderlich. Das Dach bleibt unverändert, es besteht kein Sanierungsbedarf der Dachfläche. Zusätzlich wird entsprechend der Lösung beim Gerichtshaus und der Alten Stadtschule ein äusserer Sonnenschutz integriert.

Zeughaus; 120'000 Franken

Der Bodenbelag im Erdgeschoss ist in seiner Gebrauchstauglichkeit durch Risse eingeschränkt, weshalb eine Sanierung des Bodenbelags zwingend ist.

Es wird eine 1. Etappe der Fenstersanierung ausgelöst. Dabei werden die undichten Doppelverglasungsfenster (Durchzug, Schlagregen, Energieverlust, Kältefall) durch Fenster mit einer Dreifachisolierverglasung (entsprechend Gerichtshaus) ersetzt.

4. Investitionsvorhaben für die Jahre des Finanzplanes 2014 bis 2017

KSGL, Haus 2 GOPS; 2014: 1'560'000 / 2015: 500'000 / 2016: 160'000 / 2017: 170'000

Planung der Sanierung und Umbau der GOPS. Sanierung der Haustechnik im Teil Nord. Ausbau eines Rechenzentrums (gemeinsamer Serverraum der kantonalen Verwaltung und der KSGL AG). Der Ausbau des Rechenzentrums ist mit 970'000 Franken veranschlagt. Anpassungsarbeiten der GOPS an die Friedensnutzung im Bereich der Installationen und der Fluchtwege. Stilllegung und Rückbau Elektro im Teil Süd, falls kein Abbruch für ein Parkhaus erfolgt. Die mehrjährigen Projektteile werden der Regierung und dem Landrat entsprechend den Kompetenzen 2013 vorgelegt.

KSGL, Neubau Parkhaus; 2015: 165'000 / 2016: 1'260'000 / 2017: 3'430'000

Es ist vorgesehen, die Parkplätze in der Umgebung des Spitals in Zukunft zu bewirtschaften. Dazu laufen derzeit Gespräche zwischen der KSGL AG mit dem Hochbau unter Einbezug der Gemeinde und der Kantonsschule.

Das oberirdische Parkplatzprovisorium profitiert von einer kostengünstigen Übergangslösung, muss jedoch 2012 durch die KSGL AG neu verhandelt werden, wobei sich eine langfristige Möglichkeit abzeichnet. Allerdings versucht die Gemeinde Glarus die Parzelle zu erwerben, um diese einer Projektentwicklung für eine Überbauung zuführen zu können.

Mit einem Wettbewerb wurde ein Parkhaus auf dem Areal vor dem Spital studiert. Dazu muss der südliche Teil der GOPS zurückgebaut werden. 2015 sind Mittel für die Planung vorgesehen. Das Projekt erfordert eine Landsgemeinde-Vorlage. Je nach Verlauf und finanziellen Möglichkeiten kann dieses Vorhaben auch weiter zurückgestellt werden, solange das oberirdische Parkplatzprovisorium noch existiert. Bei einer Parkplatzbewirtschaftung ist das Vorhaben des Parkhauses wirtschaftlich. Das Parkhaus wird allenfalls zusammen mit der KSGL AG und / oder Dritten realisiert werden können. Das Parkhausprojekt liegt z.T. vor dem Haus 3 das sich im Besitze des Kantons befindet und z.T. im Bereich des Areals der KSGL AG (Baurecht).

Gewerbliche Berufsfachschule; 2014 bis 2017: 0

Das Neubauvorhaben für das schulische Zusatzangebot wird sistiert. Der langfristige Bedarf ist in Abklärung.

Kantonsschule, Allgemein; 2014: 540'000 / 2015: 230'000 / 2016: 300'000 / 2017: 300'000

Gemäss vorliegendem und genehmigtem Konzept ist die Mensa zu sanieren. Der Lift im Trakt D ist zu ersetzen. Es sind laufend Sanierungen von Bodenbelägen, Anstrichen, Beleuchtung und der gleichen erforderlich welche nicht im Rahmen der Erfolgsrechnung getätigt werden können.

Kantonsschule, Fassadensanierung; 2014: 4'800'000 / 2015: 4'500'000

Die Auswechslung der Fassade inklusive sämtlicher Anpassungsarbeiten an der Haustechnik und im Innenausbau ist in zwei Jahresetappen geplant. Dabei erfolgt die Sanierungsetappierung über die Diagonale, d.h. es werden je zwei gleichzeitig einzusehende Fassaden, also Ost und Süd, bzw. West und Nord, in einem Jahr saniert.

Pflegschule; 2014: 160'000 / 2015: 90'000

2014 muss das Flachdach saniert werden. Gleichzeitig wird die Wärmedämmung verbessert und der Aufbau einer Photovoltaikanlage vorbereitet. 2015 kann eine

Photovoltaikanlage auf das Flachdach aufgebaut werden. Die Prüfung der Eignung der Baute für eine Solaranlage wurde durch die Energiefachstelle vorgenommen.

Rathaus; 2014: 100'000 / 2016: 100'000 / 2017: 800'000

2014 erfolgt die 2. Etappe der Wärmedämmung des Estrichbodens.

2016 sind die Sanierung des Regierungsratszimmers und die Planungsarbeiten für den Landratsaal vorgesehen. 2017 ist der Umbau des Landratssaals eingeplant. Die Arbeiten müssen allenfalls für dringendere Arbeiten zurückgestellt werden.

Liegenschaft Baer; 2014: 110'000

Aufbau einer Photovoltaikanlage auf dem 2011 vorbereiteten und sanierten Flachdach.

Kirchstrasse 2; 2014: 100'000

Beim östlichen Bau ist ein Unterdach einzubauen und allenfalls die Wärmedämmung zu verbessern.

Stützpunkte Mitte, Winkelstrasse 22; 2016: 20'000

Sanierung der Heizung, allenfalls jedoch Anschluss an den Holzwärmeverbund der Technischen Betriebe Glarus.

Fischbrutanstalt Mettlen; 2016: 60'000

Die Sanierung der Nasszellen und des Steildaches des Neubaus ist vorgesehen.

Mercierhaus ; 2014: 590'000

Das Nebengebäude und das Flachdach der Einstellhalle soll 2014 saniert werden.

Zeughaus; 2014: 250'000 / 2015: 500'000 / 2016: 900'000 / 2017: 1'800'000

2014 ist die 2. Etappe des Fensterersatzes zu realisieren.

Mittelfristig soll das Areal besser genutzt werden. Die betriebliche Optimierung fasst alle sicherheitsrelevanten Stellen des Departements Sicherheit und Justiz in einem neuen Sicherheitszentrum zusammen. Nach der Klärung des Raumbedarfs und des Erwerbs der Liegenschaftsteile der Armasuisse kann 2014 ein Wettbewerb nach Submissionsgesetz durchgeführt werden. 2015 kann das Siegerprojekt zu einem Bauprojekt mit Kostenvoranschlag weiterentwickelt werden.

2016 kann, nach Zustimmung der Landsgemeinde, die Ausführungsplanung des Neubaus und des Umbaus vom Zeughause angegangen werden. Im Herbst ist ein Baubeginn mit ersten Vorbereitungsarbeiten (Abbruch, Baugrube) anzustreben. 2017 soll der Rohbau erstellt werden. Fertigstellung erfolgt somit frühestens im Sommer 2019.

Die Umsetzung erfolgt nach den finanziellen Möglichkeiten des Kantons und muss allenfalls weiter zurückgestellt werden.

Strassenverkehrs- und Schifffahrtsamt; 2015: 350'000 / 2016: 150'000

Die Schalterhalle soll nach den Vorstellungen der Nutzer umdisponiert werden, um den Anforderungen an eine zeitgemässe Kundenfreundlichkeit gerecht zu werden.

Die Sanierung technischer Anlagen kann nicht mit den Mitteln der Erfolgsrechnung getätigt werden und muss 2016 über die Investitionsrechnung erfolgen.

5. Bauliche Unterhalts- und Investitionskonti

Zuständigkeit und Verantwortung für bauliche Belange bei den kantonalen Hochbauten liegt allein beim Departement Bau und Umwelt. Budgetierung und Umsetzung baulicher Massnahmen erfolgen in Absprache mit den betroffenen Departementen. Wie sich die Zusammenarbeit mit dem KSGL nach der Umwandlung in eine Aktiengesellschaft entwickelt, ist offen.

Budgetierung, Auftragserteilung sowie Kontrolle und Visierung der Zahlungen zu den Konti des baulichen Unterhalts und der baulichen Investitionen haben ausschliesslich durch das Departement Bau und Umwelt zu geschehen.

6. Antrag

Der Regierungsrat beantragt dem Landrat, das Mehrjahresprogramm für Hochbauten 2013 in der unterbreiteten Form zu genehmigen und das Mehrjahresprogramm für Hochbauten 2014 bis 2017 zur Kenntnis zu nehmen.

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

Im Namen des Regierungsrates

*Andrea Bettiga, Landammann
Hansjörg Dürst, Ratsschreiber*

Beilagen: 3 Tabellen Mehrjahresprogramm (Erfolgsrechnung, Investitionsrechnung, Übersicht)
4 Tabellen (3 Seiten) Detailkommentare zu den Investitionsprojekten
2 Diagramme Kostenentwicklung aller kantonalen Bauten 2013 bis 2037
1 Tabelle Kostenentwicklung aller kantonalen Bauten 2013 bis 2037
3 Tabellen Zustand aller kantonalen Bauten 2013