

An den Landrat

Glarus, 20. Januar 2026

**Kommissionsbericht zur Vorlage
Gewährung eines Verpflichtungskredites über 1,4 Millionen Franken für die
Projektierung neuer Verwaltungsgebäude in Glarus**

Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Die landrätliche Kommission Bau, Raumplanung und Verkehr behandelte den Verpflichtungskredit über 1,4 Millionen Franken für die Projektierung neuer Verwaltungsgebäude in Glarus an ihren Sitzungen vom 22. Oktober 2025 und am 15. Dezember 2025 in folgender Zusammensetzung:

Vorsitz: LR Roland Goethe, Präsident, Glarus

Mitglieder: LR Kaj Weibel, Vizepräsident, Mollis
LR Franz Freuler, Glarus
LR Martin Baumgartner, Engi
LR Kaspar Krieg, Niederurnen
LR Hans Rudolf Forrer, Luchsingen
LR Priska Müller Wahl, Niederurnen
LR Andreas Vögeli, Schwanden
LR Michael Laager, Näfels

An der Sitzung nahmen weiter teil:

- RR Thomas Tschudi, Vorsteher DBU
- Marc Hutter-Rothauge, Departementssekretär DBU
- Andrea Wittwer Joss, Hauptabteilungsleiterin Hochbau DBU
- Michelle Hanselmann, Sekretariat DS DBU (am 22. Oktober 2025)

Die Sitzungsprotokolle wurden am 22. Oktober 2025 von Frau Michelle Hanselmann und am 15. Dezember 2025 durch Marc Hutter-Rothauge geführt.

Für die Bearbeitung standen der Kommission folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Antrag des Regierungsrates an den Landrat vom 30. September 2025
- Aktennotiz vom 18. November 2025 betreffend Verwaltungsgebäude Kirchstrasse 1+3, Burgstrasse 25, Projektierungskredit (nur für kommissionsinternen Gebrauch)

1. Grundsätzliches

Die Abteilung Soziale Dienste soll künftig an einem zentralen Standort zusammengeführt werden, um betriebliche Abläufe zu optimieren und die Dienstleistungsqualität weiter zu verbessern (Entscheid der Landsgemeinde 2024). Als Standort ist das Areal an der Kirchstrasse 1 und 3 sowie Burgstrasse 25 in Glarus vorgesehen, das durch den Umzug des Bildungszentrums Gesundheit und Soziales frei wird. Geplant sind derzeit zwei Neubauten und ein kleiner Umbau eines bestehenden Gebäudes. Für die Projektierung wird ein Verpflichtungskredit von 1,4 Millionen Franken beantragt, während die Gesamtkosten auf rund 11,5 Millionen Franken geschätzt werden; die Inbetriebnahme ist für 2031 vorgesehen.

Das Departement Bau und Umwelt (nachfolgend: Departement) führte die Kommission anhand einer Präsentation in die Vorlage ein, wobei der Fokus insbesondere auf die Entstehungsgeschichte und die sich dadurch bietende Möglichkeiten gelegt wurde. Es würden derzeit keine anderen Standorte als geeignet beurteilt und somit zeitnah als Alternative für die Umsetzung des Beschlusses der Landsgemeinde in Frage kommen. Mit der Präsentation erhielt die Kommission unter anderem einen Überblick über den zentralen Standort, die Überlegungen zum Raumprogramm, die Erkenntnisse aus der Machbarkeitsstudie sowie die erwarteten Effizienzgewinne.

Auf Wunsch der Kommission lieferte das Departement einige zusätzliche Informationen für die Fortführung der Beratung an der Kommissionssitzung vom 15. Dezember 2025 nach. Diese Zusatzinformationen sind nachfolgend bei passender Stelle ausgeführt.

1.1. Kosten

In Bezug auf die Kosten wurde die Kommission darüber informiert, dass der Betrag auch einen Teil für die vorgezogene Ausführungsplanung enthält, der die zeitliche Überbrückung bis zur Antragstellung für den Objektkredit an die Landsgemeinde ermöglicht. Nebst der vorgezogenen Ausführungsplanung ist auch ein Projektwettbewerb vorgesehen, was betragsmässig zur Folge hat, dass der Kreditbeschluss in die Finanzkompetenz der Landsgemeinde fällt. Dies sei ein bewusster Entscheid, da somit die Landsgemeinde zu einem möglichst frühen Zeitpunkt im Grundsatz über das Vorhaben entscheiden könne. Würden die Kosten nur auf die reine Projektierung beschränkt, wäre eine Bewilligung des Projektierungskredits durch den Landrat denkbar gewesen. Der Projektierungskredit hätte bei einer Bewilligung durch die Landsgemeinde jedoch eine höhere demokratische Legitimation, womit sichergestellt werde, dass keine unnötigen Investitionen getätigt werden. Auf die Gesamtkosten des Bauvorhabens hat dies keinen Einfluss, sondern es sei lediglich eine Frage der Aufteilung zwischen Projektierungskredit und Objektkredit für das Gesamtvorhaben.

Die Kommission hat sich in der Beratung ausführlich mit der genauen Aufstellung der Kosten von 1,4 Mio. Franken auseinandergesetzt (vgl. Detailberatung Ziff. 3.3).

1.2. Wettbewerb

Die Notwendigkeit des Wettbewerbs als solches und die genauen Rahmenbedingungen desselben führten in der Kommission zu eingehenden Diskussionen. Auf Wunsch der Kommission äusserte sich das Departement deshalb nochmals ausführlich zu den verschiedenen Verfahrensarten und dem Wettbewerb im Speziellen (vgl. Detailberatung Ziff. 3.3).

Auf Rückfrage aus der Kommission wurde in Bezug auf die ökologischen Anforderungen mitgeteilt, dass die Rahmenbedingungen des Wettbewerbs so ausgestaltet würden, dass die gesetzlichen Vorgaben im Projekt einzuhalten seien, wobei die Wirtschaftlichkeit der Massnahmen hohe Priorität habe. Zusätzliche ökologische Massnahmen oder Standards sollten zu diesem frühen Zeitpunkt deshalb noch nicht definiert werden. Weitergehende Massnahmen sollen bei einem passenden Kosten-Nutzen-Verhältnis als Variante in der Planung mitberücksichtigt werden.

1.3. Betriebskosten und Effizienzgewinne

Von besonderem Interesse waren in der Kommission auch die erwarteten Betriebskosten und Effizienzgewinne. Das Departement stellte klar, dass es sich bei diesem frühen Projektstand und vor der eigentlichen Projektierung erst um Prognosen handle, die eher als Schätzung bzw. Zielsetzung zu verstehen seien. So sei beispielsweise der ausgewiesene Wert der frei werdenden Liegenschaften konservativ anhand des Gebäudeversicherungswerts ausgewiesen. Das Departement stellte der Kommission dennoch weitere Informationen zur Verfügung bzw. erläuterte die Herleitung der Prognosen (vgl. Detailberatung Ziff. 3.4).

2. Eintreten

Die Kommission beantragt dem Landrat einstimmig Eintreten auf die Vorlage.

3. Detailberatung

Die Kommission diskutierte die Vorlage an den beiden Sitzungen im Einzelnen und entlang der Struktur des regierungsrätlichen Antrages im Wesentlichen wie folgt:

3.1. Raumprogramm und Rahmenbedingungen (2.3. des regierungsrätlichen Antrags)

In der Kommission wurde das Anliegen geäußert, dass zusätzliche Informationen zum Raumprogramm benötigt werden, um die Investition daran zu messen. Das Departement teilte mit, dass das Raumprogramm auf die im Antrag an den Landrat erwähnten Verwaltungseinheiten ausgerichtet werde. Der Fokus läge auf der Umsetzung des Beschlusses der Landsgemeinde von 2024 zur Zusammenlegung der Stützpunkte der Abteilung Soziale Dienste. Hinzu kämen weitere publikumsorientierte Nutzungen. Zusätzliche Reserveflächen seien derzeit keine vorgesehen, wobei noch ein gewisses Potenzial bei einem allfälligen Ausbau der Dachfläche bestünde. Damit könnte möglicherweise auch der Bedarf an grösseren Sitzungszimmern adressiert werden, die derzeit eher knapp seien. In Bezug auf die Büroarbeitsplätze werde mit einem Faktor von 1.3 Mitarbeitenden pro Arbeitsplatz für neue Arbeitswelten gerechnet. Damit könne die Auslastung der zur Verfügung stehenden Fläche optimiert werden. Für detailliertere Angaben zum Raumprogramm und der Anzahl exakter Arbeitsplätze sei es hingegen noch zu früh, da dies möglicherweise einschränkend auf das Wettbewerbsverfahren wirken könne. Das Departement präsentierte der Kommission an der Sitzung vom 15. Dezember 2025 mögliche Kennzahlen und Auszüge eines Raumprogramms gemäss Machbarkeitsstudie.

3.2. Weiteres Vorgehen und Termine (3.1. des regierungsrätlichen Antrags)

Aufgrund einer Rückfrage aus der Kommission stellte das Departement klar, dass in der Kreditsumme auch ein Betrag für die vorgezogene Ausführungsplanung (SIA-Phase 41) von rund 230'000 Franken enthalten sei. Mit der vorgezogenen Ausführungsplanung könne die Zeit zwischen dem Abschluss der Projektierung und der Gewährung des Objektkredits durch die Landsgemeinde überbrückt werden. Damit könne ein Projektunterbruch verhindert werden, der Mehrkosten zur Folge hätte.

	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																								♦

3.3. Kostengrobschätzung Projekt und Projektierungskosten (3.1. des regierungsrätlichen Antrags)

In der Kommission wurde eingehend darüber diskutiert, ob es einen besseren Zeitpunkt zur Vorlage des Projektierungskredits geben würde. Einigkeit bestand darüber, dass es wünschenswert wäre, wenn die finanzkompetente Stelle möglichst frühzeitig über ein möglichst detailliertes Projekt beschliessen könne. Diesbezüglich bestehe jedoch ein gewisser Zielkonflikt, da die Projektreife in einer frühen Projektphase noch nicht gegeben ist und sich viele der angefragten Informationen (beispielsweise Raumprogramm, ökologische Massnahmen, betriebliche Effizienzgewinne) erst in der Vorbereitung zum Wettbewerb und aus der Projektierung selbst ergeben. In diesem Zusammenhang sei es demnach nachvollziehbar, wenn die Landsgemeinde möglichst frühzeitig über das Vorhaben im Grundsatz entscheiden könne, da mit der Projektierung bereits erhebliche Kosten anfallen. Zur Erhöhung der Kostentransparenz wurde das Departement gebeten, zusätzliche Informationen zur Kostenaufteilung für den Kommissionsbericht bereitzustellen.

Das Departement äusserte sich zu den Kosten von 1,4 Mio. Franken wie folgt: Erfahrungsgemäss würden rund 20 Prozent der Baukosten für Planerkosten (SIA Phasen 31-53) anfallen. Der vorliegende Projektierungskredit umfasse (Beträge gerundet):

- das Vorprojekt (SIA-Phase 31): rund 210'000 Franken,
- das Bauprojekt (SIA-Phase 32) und das Bewilligungsverfahren/Auflageprojekt (SIA-Phase 33): rund 540'000 Franken
- sowie einen Teil der Ausschreibung (SIA-Phase 41) als sogenannte vorgezogene Ausführungsplanung: rund 230'000 Franken

Hinzu kämen die Kosten des Wettbewerbs (SIA-Phase 22), für welche rund 400'000 Franken veranschlagt würden.

Die Kommission beriet an beiden Sitzungen auch ausführlich über den Projektwettbewerb. Im Grundsatz wurde über die Notwendigkeit des Wettbewerbs diskutiert, da dieser mit verhältnismässig hohen Kosten verbunden sei und teilweise auch schlechte Erfahrungen damit gemacht worden seien. Darüber hinaus wurde über die genaue Ausgestaltung des Wettbewerbs diskutiert. Dabei wurde festgestellt, dass es für das Verständnis der Vorlage hilfreich wäre, wenn das Departement sich im Kommissionsbericht konkreter zum Wettbewerbsverfahren äussern würde.

Das Departement setze das Wettbewerbsverfahren als Bauherr grundsätzlich zurückhaltend ein und sehe es nur dort vor, wo ein klarer Mehrwert für die Qualität eines Bauvorhabens erwartet werden könne. Im vorliegenden Fall rechtfertige die zentrale Lage und der erhebliche Gestaltungsspielraum aufgrund der Zone für öffentliche Bauten die Durchführung eines Projektwettbewerbs. Ein solcher Wettbewerb ermögliche, unterschiedliche Projektideen systematisch zu prüfen und frühzeitig die Lösung zu identifizieren, die in Bezug auf Funktionalität, Wirtschaftlichkeit, Nachhaltigkeit sowie Einbettung in die örtlichen Gegebenheiten am meisten überzeuge.

Zwar sei die Durchführung eines Wettbewerbs mit zusätzlichen Kosten verbunden, diese stünden jedoch in einem angemessenen Verhältnis zum Gesamtinvestitionsvolumen (rund 3,5 Prozent). Man erhalte bei überschaubaren Mehrkosten einen grossen zusätzlichen Nutzen, der die Kosten bei Weitem übersteigen sollte. Die Leistungsangebote und das Planerwahlverfahren würden mit ihren leistungsorientierten Ansätzen auch künftig bei vielen kantonalen Bauprojekten mit geringerem gestalterischem Spielraum bevorzugt eingesetzt. Jedoch wären bei der vorliegenden Ausgangslage auch bei diesen Verfahren Kosten entstanden, da erste konzeptionelle Arbeiten sowie organisatorische Vorleistungen hätten geleistet werden müssen. Durch den lösungsorientierten Ansatz des Wettbewerbs soll das geeignetste Projekt in Bezug auf die Bau-, Betriebs- und Unterhaltskosten für die Grundstücke an der Kirchstrasse 1 und 3 sowie Burgstrasse 25 gefunden werden.



Abbildung 1: Übersicht der Vergabeverfahren (Quelle: HBA-Wegleitung, Vergabe von Planungsaufträgen, 4. Dezember 2024, S. 6).

In der Kommission wird der Antrag gestellt, auf die Durchführung eines Wettbewerbs zu verzichten. Begründet wurde dies mit den hohen Kosten, die aufgrund der offen formulierten Rahmenbedingungen nicht ohne Weiteres nachvollziehbar seien.

Die Kommission lehnt einen Antrag, auf die Durchführung eines Wettbewerbs zu verzichten, im Verhältnis Ja 3 / Nein 6 / Enthaltungen 0 ab.

In der Kommission werden Bedenken geäussert, dass bei einem offenen Wettbewerbsverfahren der Kreis der Teilnehmenden unbestimmt und anonym sei. Es bestünde das Risiko, dass eine sehr hohe Anzahl an Eingaben zu hohen Kosten in der Auswertung führen könnten. Zudem bestünde auch ein Risiko, dass das Projekt eines Anbieters gewinne, der nicht über die nötigen Ressourcen oder Erfahrungen in der Umsetzung verfüge.

Das Departement betont, dass man sich diese Überlegungen auch gemacht habe. Deshalb werde bei der Durchführung des Wettbewerbs und vor allem beim Planervertrag ein besonderes Augenmerk auf die finanziellen und rechtlichen Rahmenbedingungen gelegt. Insbesondere werde darauf geachtet, dass der Kanton als Bauherr rechtlich möglichst frei über die Wettbewerbsprojekte verfügen könne. Der Wettbewerb soll mit klaren Vorgaben umgesetzt werden und die Ergebnisse durch einen externen Dritten kalkulatorisch überprüft werden. Aufgrund des Volumens der gesamten Planerleistungen komme in Bezug auf die Verfahrensart nur ein offenes oder selektives Vergabeverfahren in Frage. Um die erwähnten Risiken zu minimieren, könne man sich ein selektives Verfahren vorstellen, bei welchem nur

Teams zum Wettbewerb zugelassen würden, welche gewisse Eignungskriterien (beispielsweise Referenzen, Fachkompetenz) erfüllen.

In der Kommission wird der Antrag auf die Durchführung eines selektiven Wettbewerbs gestellt. Damit könne das Risiko von zu vielen oder unqualifizierten Eingaben reduziert werden. Ein Teil der Kommission sowie das Departement argumentierten, dass der Antrag des Regierungsrats bereits jetzt ein selektives Verfahren zulasse und ein solches nach der geführten Diskussion in der Kommission auch ins Auge gefasst werde. Demnach sei eine Anpassung des Antrags nicht notwendig.

Der Wortlaut soll antragsgemäss wie folgt angepasst werden (Ergänzung unterstrichen):
Für die Durchführung eines Wettbewerbs im selektiven Verfahren, 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 %).

<p>Die Kommission stimmt dem Antrag, einen Wettbewerb im selektiven Verfahren durchzuführen, im Verhältnis Ja 8 / Nein 0 / Enthaltung 1 zu.</p>
--

3.4. Betriebskosten und Effizienzgewinne (3.3. des regierungsrätlichen Antrags)

Das Departement äusserte die klare Absicht, nicht mehr benötigte Liegenschaften zeitnah zu verwerten, wobei nebst einem Verkauf beispielsweise auch die Vergabe von Baurechten in Frage kämen. Es sei jedoch nicht realistisch, dass mit der Verwertung der frei werdenden Liegenschaften das Bauvorhaben direkt finanziert werden könne. Zum einen handle es sich dabei teilweise um Mietflächen, zum anderen solle der Kanton einen Handlungsspielraum behalten, um seinen Liegenschaftsbestand unter Berücksichtigung der Marktlage bewirtschaften zu können. Eine Verwertung der Liegenschaften werde aber angestrebt, sobald eine weitere sinnvolle Nutzung ausgeschlossen werden könne. Dabei sei zu berücksichtigen, dass der Grundsatz «Eigentum vor Miete» auch deshalb gelte, weil die Bereitstellung von Flächen zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben im Eigentum häufig preisgünstiger sei. Für das vorliegende Projekt lägen die berechneten Finanzierungs-, Unterhalts- und Instandsetzungskosten pro Quadratmeter und Jahr beispielsweise deutlich unter dem derzeitigen Marktpreis für vergleichbare Mietflächen in Glarus.

Positive Auswirkungen auf den Betrieb seien auch bei den Energiekosten und beim Aufwand für die Reinigung zu erwarten. Die grössere Energiebezugsfläche sollte durch die effizientere Bauweise bzw. Gebäudehülle ausgeglichen werden, sodass der bestehende Fernwärmeanschluss voraussichtlich auch in Zukunft ausreiche und nicht ausgebaut werden müsse.

Bei der Reinigung seien betriebliche Vorteile und Zeitersparnisse zu erwarten, da die Flächen zeitgemässer erstellt und zusammenhängend seien, sodass auch Wechsel zwischen den verschiedenen Standorten entfallen würden.

3.5. Finanzkompetenz (4. des regierungsrätlichen Antrags)

Die Finanzierung erfolge wie bei anderen grösseren Vorhaben über die Bausteuer. Gemäss Berechnung des Departements wäre für die Finanzierung des Vorhabens eine Bausteuer von 0,2 Prozent erforderlich. Der Berechnung wurden folgende Parameter zugrunde gelegt: Investition von 11,5 Mio. Franken, gegenwärtiger kalkulatorischer Zinssatz von 0,63 Prozent, Amortisationsdauer von 33 Jahren. Es handelt sich um eine Schätzung, die mit der Finanzverwaltung verifiziert wurde, wobei der kalkulatorische Zinssatz derzeit eher tief sei. Die Berechnung lasse sich auch bei einem Vergleich mit der Bausteuer für die Lintharenauf rund ein Viertelprozent plausibilisieren.

3.6. Antrag (5. des regierungsrätlichen Antrags)

Aus der Kommission wird beantragt, das Geschäft dem Landrat zur Ablehnung zu unterbreiten. Dabei wird festgehalten, dass es auch darum gehe, die Begründung des Regierungsrats nochmals auf den Prüfstand zu stellen und eine politische Debatte zu ermöglichen; der Antrag müsse dabei nicht zwingend der persönlichen Haltung der Antragstellenden entsprechen.

Das Departement entgegnet darauf, dass eine Ablehnung des Geschäfts den Kanton in eine schwierige Lage bringen würde. Der Auftrag der Landsgemeinde zur Zusammenlegung der Sozialstützpunkte müsste ungeachtet dessen umgesetzt werden, ohne dass realistische Alternativen zeitnah zur Verfügung stünden. Am Beispiel aktueller Mietgeschäfte werde deutlich, dass die Realisierung solcher Projekte im Eigentum gegenüber Mietlösungen langfristig kostengünstiger sei. Zudem würden Eigentumslösungen grössere gestalterische Möglichkeiten bieten. Zwar sei der richtige Zeitpunkt für solche Vorhaben nicht immer einfach zu bestimmen, die Liegenschaft an der Kirchstrasse/Burgstrasse werde jedoch zeitnah frei. Die konkrete Nutzung für eine Weiterverwendung dieser Liegenschaften sei bei Ablehnung des Verpflichtungskredits unklar. Auch erscheine derzeit eine Veräusserung angesichts der guten Lage beim bestehenden Bedarf an publikumsnahen Flächen nicht naheliegend. Zudem seien gewisse Instandsetzungsarbeiten auch bei einer alternativen Nutzung voraussichtlich unumgänglich. Man solle die Gelegenheit nutzen, zeitnah eine Folgenutzung für die frei werdenden Liegenschaften zu definieren und damit gleichzeitig den Auftrag der Landsgemeinde zu erfüllen.

Die Kommission lehnt den Ablehnungsantrag im Verhältnis Ja 0 / Nein 6 / Enthaltungen 3 ab.

4. Kommissionsentscheid

In der Schlussabstimmung beschliesst die Kommission mit 6 Stimmen und 3 Enthaltungen, dem Landrat die Zustimmung zur Vorlage mit der Ergänzung des selektiven Verfahrens zu beantragen.

5. Antrag

Die Kommission Bau, Raumplanung und Verkehr beantragt dem Landrat, die Vorlage des Regierungsrates mit folgender Ergänzung der Landsgemeinde zur Zustimmung zu unterbreiten:


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

(Erlassen von der Landsgemeinde am

Für die Durchführung eines Wettbewerbs im selektiven Verfahren, 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.

**Landrätliche Kommission
Bau, Raumplanung und Verkehr**



LR Roland Goethe
Kommissionspräsident