



Ville de Fribourg

Conseil communal

Message au Conseil général

—
du 15 février 2022

**Achat de la parcelle 16223 RF de
la Commune de Fribourg « Musée
Gutenberg », place de Notre-Dame 14-16,
1700 Fribourg**



N°13

—
2021 - 2026

Table des matières

1. Historique	1
2. Expertise	3
2.1. Situation générale, zone d'urbanisation	4
2.2. Bâtiments	4
2.3. Etat actuel.....	5
3. Potentiel de transformation.....	7
3.1. Fonctionnalité.....	7
3.2. Opportunités des espaces	7
4. Objectif d'affectation	9
5. Prix d'achat - conséquences financières	10
6. Synthèse	10
7. Conclusion	11
8. Zusammenfassung.....	12
8.1. Geschichte	12
8.2. Expertise	13
8.2.1. Allgemeine Lage, Siedlungsgebiet	13
8.2.2. Gebäude	13
8.2.3. Aktueller Zustand	14
8.3. Umbaupotenzial	15
8.3.1. Funktionalität	15
8.3.2. Nutzungsmöglichkeiten der Räume	16
8.4. Geplante Nutzung	16
8.5. Kaufpreis - finanzielle Auswirkungen	17
8.6. Schlussantrag.....	17

MESSAGE DU CONSEIL COMMUNAL

AU CONSEIL GENERAL

du 15 février 2022

N° 13- 2021 - 2026

Achat de la parcelle 16223 RF de la Commune de Fribourg « Musée Gutenberg », Place de Notre-Dame 14-16, 1700 Fribourg

Monsieur le Président,
Mesdames les Conseillères générales et Messieurs les Conseillers généraux,

Par le présent Message, le Conseil communal a l'honneur de solliciter le Conseil général afin de lui proposer le **rachat de l'immeuble abritant le Musée Gutenberg** situé à la Place de Notre-Dame 14-16 à 1700 Fribourg, parcelle construite 16223 RF, propriété de Viscom, l'Association patronale de l'industrie suisse des arts graphiques (Schweizerischer Verband für visuelle Kommunikation).

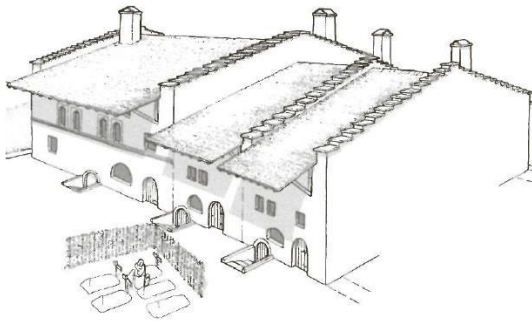


1. Historique

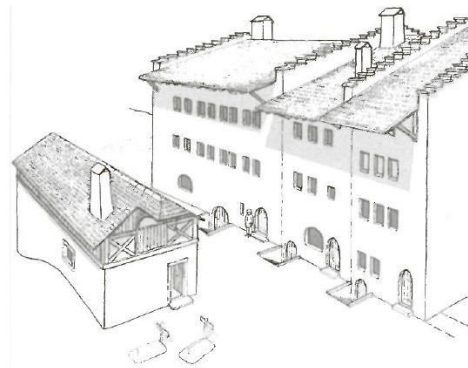
Le Conseil communal invite le Conseil général à la lecture de la brochure rédigée par le Service des biens culturels de l'Etat de Fribourg (Gilles Bourgarel, François Guex et Aloys Lauper) « *Du grenier au musée, l'histoire de l'ancien grenier de la Ville* »¹, véritable guide d'art témoignant de la richesse historique de ce lieu et décrivant l'histoire fascinante d'une des plus vieilles constructions de Fribourg.

¹ [https://www.gutenbergmuseum.ch/fileadmin/gutenbergmuseum.ch/Allg. Prospekte und Flyer/Kunstfuehrer Gutenberg F.pdf](https://www.gutenbergmuseum.ch/fileadmin/gutenbergmuseum.ch/Allg._Prospekte_und_Flyer/Kunstfuehrer_Gutenberg_F.pdf)

Cette documentation est en partie source du présent historique relatant notamment les utilisations successives des lieux :



Reconstitution des trois maisons du milieu du XIII^e siècle, avec murs pignon coupe-feu isolant les toits en tavillons, descentes de cave empiétant sur la rue et cimetière de Notre-Dame au 1^{er} plan.



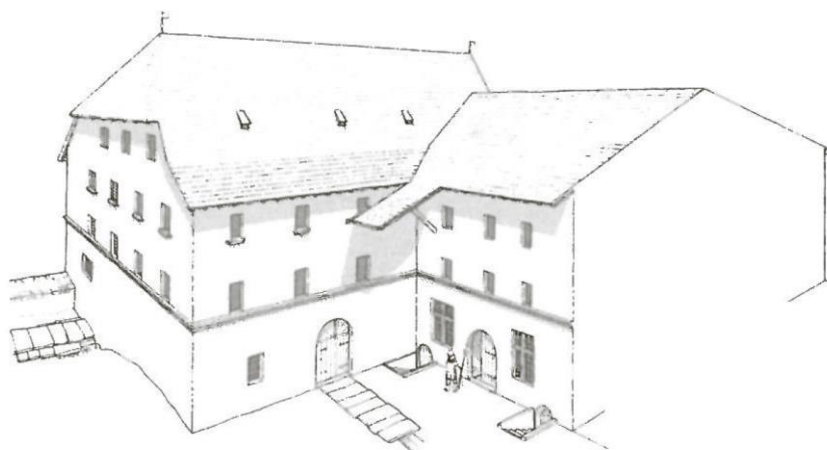
Etat en 1475 avec la «grande école» réparée en 1472-1474, à gauche, suivie du premier grenier de la ville qu'on venait d'achever, couvert de tuiles des sa construction.

1245-1247 : les trois maisons construites se situent sur l'emplacement actuel du Musée Gutenberg. Les vestiges médiévaux se situent au niveau de l'actuel bâtiment no 14.

1350-1450 : des reconstructions majeures furent entreprises par la Ville-Etat de Fribourg; le bâtiment abrite dès 1424 l'école municipale.

1473-1476 : Fribourg se prépare aux guerres de Bourgogne et l'on enjoint les bourgeois à constituer des réserves de céréales. La Ville-Etat de Fribourg acquiert la maison voisine de l'école pour y construire son premier Grenier en 1476 (bâtiment actuel no 14).

1524-1527 : après l'achèvement de l'Hôtel-de-Ville, le second Grenier est construit (bâtiment actuel n° 16).



Etat en 1527 après la démolition de la «grande école» et la construction du second grenier fermant la rangée de la place de Notre-Dame, avec tout à gauche le ruisseau du Belsaix canalisé.

1732 (probablement) : un éboulement de la falaise nécessite la reconstruction de la façade arrière du premier Grenier. A la fin du siècle, la façade arrière du Grenier de 1527 cède à son tour et est reconstruite avec les matériaux récupérés au bas de la falaise.

1799-1800 : la Municipalité de Fribourg est créée et une convention est signée le 4 octobre 1800 pour la séparation des biens de l'Etat et des biens communaux. La Ville de Fribourg est désormais propriétaire de dix-sept immeubles, dont notamment le Grenier, qui est loué pour y installer une fabrique de tabac.

1838 : la fabrique est abandonnée et l'édifice converti « en douane », supprimée en 1850.

1934 (1948 ?) : les bâtiments sont bien conservés jusqu'alors mais la façade sud-est du Grenier de 1527 est éventrée pour permettre l'installation du Poste de Premier Secours et l'arrivée des pompiers.

1952-1953 : le bâtiment le plus ancien n° 14 subit une transformation radicale qui n'épargne que les poutres et les combles mais défigure la façade principale par la création de nouvelles fenêtres.

1981 : les pompiers et services d'intervention de premier secours quittent les lieux, laissant un bâtiment vétuste et privé d'histoire. Le Conseil communal mandate un architecte pour étudier les possibilités d'utilisation et de restauration de l'édifice.

1991 : le Conseil général approuve la donation des bâtiments n°s 14 et 16 à la Fondation Gutenberg, rendue nécessaire pour permettre la création et l'exploitation du futur Musée et surtout pour que la Fondation puisse bénéficier des subventions cantonales et fédérales pour les travaux de restauration, de rénovation et d'aménagement des deux bâtiments. Le **contrat de donation est signé en 1992.**

2000 : le Musée Gutenberg (Musée des Arts graphiques et de la Communication) ouvre ses portes, superbement rénové après plusieurs années de travaux pour un coût de rénovation de CHF 5.2 mio. La Confédération, le Canton, la Ville de Fribourg et la Bourgeoisie ont octroyé une aide financière de CHF 1,5 mio.

2003 : en proie à des difficultés financières (le Musée aura coûté au total CHF 10.0 mio), la Fondation qui gère l'établissement dépose le bilan et est déclarée en faillite sur sa demande, permettant à Viscom le rachat des bâtiments pour la valeur de reprise de la dette hypothécaire à hauteur de CHF 2.3 mio en 2005, la Ville ayant, à cette époque, renoncé à son rachat.

2005 : la Commune de Fribourg et Viscom signent un pacte de préemption accordant un droit incessible de préemption à la Ville de Fribourg durant 25 ans (durée légale maximale). Ce droit inscrit au Registre foncier s'éteint le 12 janvier 2031 et permet dès lors à la Ville de Fribourg d'acquérir ce bien en priorité sur toute autre personne, si le propriétaire manifeste sa volonté de le vendre.

Aujourd'hui, l'exploitation du Musée est remise en question par Viscom qui approche la Ville en lui proposant d'acquérir cette propriété dont l'état de conservation historique la classe comme objet de prestige.

2. Expertise

Le Service d'urbanisme et d'architecture ainsi que le Service des finances ont mandaté des experts, qui ont respectivement fourni une analyse structurelle, technique, énergétique et potentiel de réaffectation du bâtiment, ainsi qu'un rapport d'évaluation de la parcelle construite 16223 RF. Il en ressort les éléments principaux suivants :

2.1. Situation générale, zone d'urbanisation



La parcelle 16223 RF de 513 m² comprend une surface à revêtement dur, une place revêtue, une surface boisée et deux bâtiments. Elle est située en Vieille-Ville haute, en limite nord de l'éperon rocheux. Selon le guichet cartographique de l'Etat de Fribourg, la parcelle est soumise au danger d'instabilité du terrain, comme le sont toutes les zones attenantes.

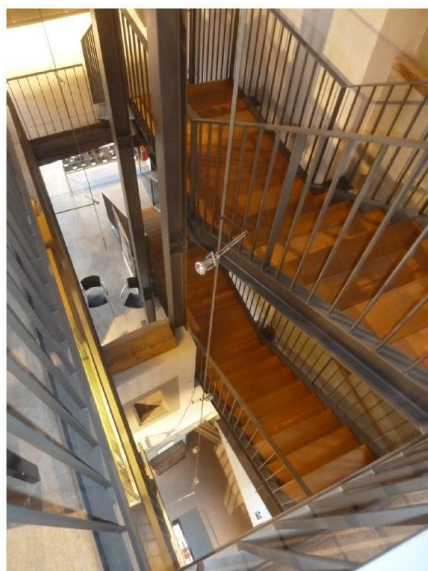
La zone est réservée aux bâtiments à fonctions diverses qui assurent à cette partie du centre de ville et de ses abords immédiats un caractère multifonctionnel. Situé en zone de ville I, le site est localisé en périmètre archéologique et de fait est protégé; le bâtiment est recensé en valeur « A » cat. 1 au sens du Plan directeur cantonal. Le volume originel, la structure de la construction, le caractère des façades et de la toiture doivent être conservés lors d'une rénovation, de même que les éléments de décors extérieurs, les aménagements et les revêtements intérieurs. De nouvelles ouvertures ne sont autorisées que sous certaines conditions. A noter que cette mesure de protection peut donner droit à une subvention maximale de 22% en cas de subvention fédérale lors des rénovations, ou à défaut de 15%.

2.2. Bâtiments



Les bâtiments n^{os} 14 (XV^e siècle) et 16 (XVI^e siècle) sont d'anciens Greniers de la Ville de Fribourg qui abritent aujourd'hui le Musée Gutenberg, construits sur les vestiges et fondations de bâtiments du XIII^e siècle et sont les témoins majeurs et rares de constructions utilitaires de cette époque en Suisse. Il s'agit du « *dernier bâtiment utilitaire des XV^e et XVI^e siècles bien conservé à Fribourg depuis l'incendie du grand Werkhof, et plus ancien grenier subsistant en Suisse* » (source SBC).

Doté d'un volume de 10'227 m³ selon les indications de l'ECAB, l'ensemble formé par les deux bâtiments réunis en un lors de la transformation de 2000 se développe sur 5 niveaux, pour une surface utile d'environ 1'800 m² de surface nette, dont l'essentiel est situé aux niveaux du rez-de-chaussée, du 1^{er} et du 2^{ème} étage. La transformation effectuée en 2000 pour le Musée Gutenberg en permet une bonne appropriation et une lecture spatiale aisée, notamment en l'absence de cloisonnement permanent et d'un grand escalier très aéré qui valorise une massive enveloppe de molasse associée à une structure en bois très puissante, témoin de l'affectation initiale des lieux.



2.3. Etat actuel

Enveloppe

Les façades sont en molasse et ont été rénovées. Le bâtiment est doté de fenêtres en bois à vitrage isolant, complétées par des baies vitrées et des tambours d'entrée en menuiserie métallique.

Structure

De par les travaux de restauration et réhabilitation importants effectués en 2000, il en résulte que les bâtiments dont les structures sont saines et massives, majoritairement en bois (une très grande partie de la puissante poutraison a été conservée), autorisent une palette d'usage presque illimitée.

La résistance au séisme un peu lacunaire et laissée de côté lors des travaux d'assainissement pourrait être améliorée par des interventions relativement simples à mettre en œuvre dans les combles des bâtiments. Sa résistance au feu garantit en l'état une classification R30bb (structure porteuse bois résistance 30 minutes), qui est estimée probablement supérieure par l'expert. Elle devrait faire l'objet d'une analyse spécifique complémentaire, en fonction de l'usage choisi pour les bâtiments.

Les deux bâtiments disposent d'une capacité portante permettant un usage quasi-illimité des lieux (500, 750 et 1000 kg/m² de haut en bas) sur plus de 80% de la surface, alors largement suffisante à une fonction notamment publique.

Installations électriques

Les installations électriques sont de manière générale en bon état. Une gaine technique principale permet d'ajuster tout projet aux besoins futurs sans prévoir d'importants travaux au niveau du génie civil. L'éclairage du bâtiment a profité d'une rénovation des luminaires il y a environ 4 ans

(remplacement des sources lumineuses par une source LED), à l'exception de la lustrerie de secours. Les systèmes d'effraction et de détection incendie ont été mis à jour en décembre 2020. Le bâtiment est équipé d'une sonorisation d'ambiance et le dernier étage dispose d'un système de projection.

Chauffage

Le bâtiment est doté d'une chaudière centrale au gaz, qui date de 2000 et demeure en bon état de fonctionnement et d'entretien. Les installations de chauffage sont de manière générale en bon état. Les principales interventions consisteront, à court ou moyen terme, au raccordement sur le réseau de chauffage à distance exploité par Celsius (CAD) et à l'assainissement de la production d'eau chaude sanitaire selon les futurs besoins.

Ventilation

Au sous-sol, équipé d'un monobloc, la diffusion de l'air est en bon état et bien entretenue. La salle des combles est dotée d'une simple extraction enclenchée manuellement lors de grandes affluences dans la salle. Des adaptations seront nécessaires selon les futurs besoins.

Sanitaires

Les canalisations sont en bon état et correctement exécutées (contrôle caméra effectué en décembre 2020). Les installations (nourrice, distribution, vannes) sont de manière générale en bon état. Les locaux sanitaires WC sont en bon état et très bien entretenus. Si ce ne sont que quelques simples menus travaux d'entretien, ces installations ne nécessitent pas de travaux.

Toiture

La toiture inclinée est actuellement endommagée en raison d'un glissement de la couverture en tuiles, dû aux fixations défectueuses de la toiture. L'expertise démontre que le glissement peut s'étendre sur l'ensemble de la toiture, de sorte qu'une rénovation totale est nécessaire, avec une isolation thermique améliorée.

Aménagements

L'essentiel des surfaces est à l'état de chape brute, y compris la salle de conférence dans les combles. Quelques locaux sont pourvus de parquet ou de moquette et les sanitaires sont carrelés. Les moellons sont apparents ainsi que la structure en colonnes de bois, les solives et plafonds.

L'éclairage existant est d'une très belle qualité, lumineux et confortable.

L'enveloppe en molasse est en très bon état, intérieur et extérieur. Il est recommandé d'évaluer la pertinence de remplacer les fenêtres pour des raisons énergétiques.



3. Potentiel de transformation

3.1. Fonctionnalité

La propriétaire actuelle Viscom entend mettre un terme aux activités du Musée Gutenberg et à l'exploitation de toutes les salles d'ici à la fin de l'année 2022, laissant un libre usage futur des lieux.

Le bâtiment est doté d'un escalier principal, complété d'un escalier secondaire qui fait office de voie de fuite. L'accessibilité de tous les étages aux PMR est garantie par la présence d'un ascenseur de dimension conforme. Un sanitaire au sous-sol est également adapté. A l'exception d'une rampe au sous-sol, les passages sont suffisants pour toutes les liaisons entre les pièces du bâtiment.

Les fenêtres, seules sources d'éclairage naturel des espaces, sont en adéquation avec la fonction première du bâtiment. Il en résulte une ambiance intérieure intimiste malgré la dimension des espaces et la partie centrale nécessite l'apport permanent de lumière artificielle.

3.2. Opportunités des espaces

La mise en commun des considérations relatives à la lumière et aux contraintes techniques permet de proposer une répartition des fonctions comme suit :

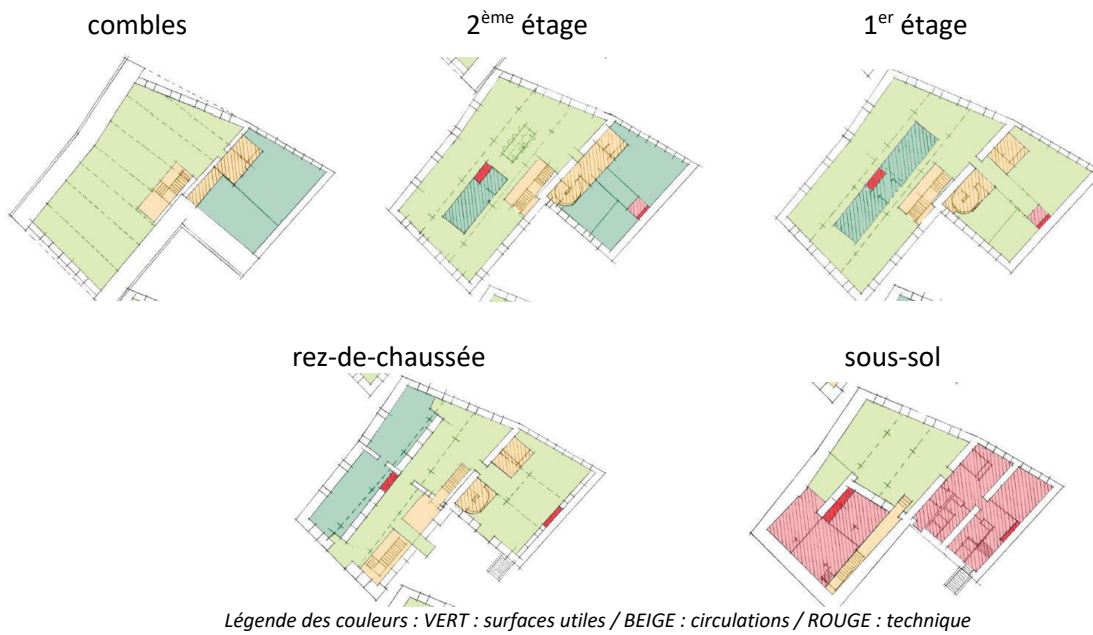
Le sous-sol dispose d'un espace généreux en symbiose avec la végétation des falaises du Grabensaal; il est composé d'une entrée, de dégagement, de plusieurs ateliers et des sanitaires.

Le rez-de-chaussée traversant du n° 14 peut être mis en valeur (exposition, salle polyvalente), alors qu'au n° 16, se trouvent actuellement les espaces d'entrée publique, de réception et d'informations.

Les 1^{er} et 2^{ème} étages sont largement attribués à des espaces spécifiques : salles de réunions et d'exposition, surfaces administratives.

Les combles du n° 16 sont attribués à un espace collectif et unitaire : salle de conférences, dégagement, galetas et local de chauffage.

L'étude réalisée par les architectes expose en conclusion une souplesse et flexibilité d'adaptation à de nombreuses affectations des bâtiments actuels.



Sous-sol : voûte de la porte de cave et arc



Les combles du Grenier de 1527 avec sa charpente d'origine (un des ouvrages de charpenterie les plus remarquables du Canton), état en 1992, et état actuel.



Etat actuel du 2^{ème} étage du Musée Gutenberg

4. Objectif d'affectation

En cas d'approbation du présent Message par le Conseil général, la Ville de Fribourg réalisera la transaction dans le courant de cette année et entrera en possession du bâtiment au 1^{er} janvier 2023. Elle ne reprendra pas l'exploitation du Musée, ni son personnel, ni son contenu, laissant ainsi la flexibilité d'adaptation à de nombreuses nouvelles affectations.

Dès 2023, la Ville de Fribourg pourra donc disposer librement des locaux en les occupant elle-même, en les mettant à disposition et/ou en les louant, de façon provisoire, jusqu'à une échéance estimée à 5 ans, période durant laquelle sont planifiés les investissements nécessaires dans un projet de réaffectation des lieux. Une partie des surfaces étant déjà vouée à une utilisation administrative, un déménagement rapide du personnel communal peut aussi être envisagé pour répondre à tous besoins spécifiques des Services de la Ville.

Des réflexions sur le programme sont en cours. Celles-ci répondront à des besoins et à des opportunités, à mettre en lien avec le Programme de législature 2021-2026. Depuis la fermeture du pont de Zaehringen, la Ville de Fribourg développe différentes actions de valorisation de sa vieille-ville. Dans ce contexte, le bâtiment de la place de Notre-Dame 14-16 pourra et devra renforcer le rôle du centre-ville historique comme pôle d'attraction de notre ville. Il s'agira d'assurer une exploitation ouverte au public, visiteurs et habitants de toutes générations. En parallèle à la requalification du Bourg, qui débutera au printemps 2022, des activités culturelles éphémères et divers événements temporaires pourront inciter de nouveaux visiteurs à découvrir ce splendide écrin et à y revenir. Les locations actuelles (salles de conférences, événements culturels, mariages civils, etc.) pourront se poursuivre et contribueront ainsi à couvrir les frais d'exploitation de l'immeuble. D'autres utilisations internes à la ville et à l'Administration répondront à des besoins évidents, notamment l'utilisation de salles de conférences pour les séances internes ainsi que pour les séances des commissions du Conseil général.

5. Prix d'achat - conséquences financières

Le bâtiment est actuellement assuré auprès de l'ECAB, en cas de sinistre total, pour une valeur de CHF 9'855'000.00.

Partant du résultat des expertises, le Conseil communal a négocié le rachat de la parcelle construite 16223 RF au prix de **CHF 5'250'000.00**. Ce prix comprend également le montant des travaux d'installation du chauffage à distance (CAD), qui sont en cours.

Investissement à court terme

Prix d'achat	CHF	5'250'000.00
Frais d'achat (acte notarié, droit de mutation, Registre Foncier) 5%	CHF	262'500.00
<u>Certificat énergétique – CEBC (obligation légale en cas d'achat), estimation</u>	<u>CHF</u>	<u>4'000.00</u>
Montant total	CHF	5'516'500.00

- CHF 5'250'000.00 prélevés sur la ligne d'investissement du Plan financier dédiée à la réalisation des objectifs PFA (CHF 10.0 mio prévus, solde actuel CHF 7.423 mio), seul moyen de ne pas augmenter l'endettement de la Commune. Ce prélèvement correspond aux objectifs de l'axe « utilité publique » du concept PFA.
- CHF 266'500.00 prélevés sur le fonds PFA.

Fonctionnement à court et moyen terme

Charges d'exploitation et assurances (coût annuel)	CHF	45'000.00
--	-----	-----------

- à intégrer dans le budget annuel 2023 et suivant de fonctionnement, auquel il conviendra d'ajouter le coût, encore non quantifié, du personnel de nettoyage et de maintenance.

Investissement à moyen terme (5 ans)

L'identification de l'usage futur des bâtiments une fois connue, l'investissement pourra être soumis au Conseil général.

6. Synthèse

D'importance historique et de grande qualité architecturale, la rénovation respectueuse du bâtiment a peu vieilli, de sorte qu'il est actuellement dans un très bon état général, malgré la couverture à remplacer.

Au-delà des considérations réunies dans le présent Message, rappelant la souplesse et flexibilité d'adaptation du bâtiment à de nombreuses affectations, sa très grande valeur patrimoniale a focalisé l'attention du Conseil communal qui perçoit alors **l'opportunité unique pour la Ville de Fribourg d'acquérir ce bien d'exception**, très rare sur le marché de l'offre, en y apportant une contribution importante à la richesse du patrimoine de la Ville.

En y renonçant, la Ville de Fribourg perdrait en effet son droit de préemption et toute occasion de se réapproprier un objet de prestige qui lui a appartenu durant plus de cinq siècles et qui est doté d'un contexte historique exceptionnel. La qualité de cette propriété et son état de conservation historique la classe en effet parmi les objets d'amateurs fortunés.



Porte au linteau sculpté, datée 1527, œuvre probable de Peter Ruffiner ou de ses collaborateurs, état dans les années 1930 (ASBC, Fonds Retners).

7. Conclusion

Le Conseil communal propose au Conseil général d'acquérir la parcelle construite 16223 RF propriété de Viscom, l'Association patronale de l'industrie suisse des arts graphiques (Schweizerischer Verband für visuelle Kommunikation), au prix de CHF 5'250'000.00 + frais d'acquisition.

Veillez agréer, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères générales et Messieurs les Conseillers généraux, l'expression de nos salutations les meilleures.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL DE LA VILLE DE FRIBOURG

Le Syndic :

Thierry Steiert



Le Secrétaire de Ville :

David Stulz

8. Zusammenfassung

8.1. Geschichte

Der Gemeinderat empfiehlt dem Generalrat die Lektüre der vom Amt für Kulturgüter des Kantons Freiburg (Gilles Bourgarel, François Guex und Aloys Lauper) verfassten Broschüre «*Vom Kornhaus zum Museum – Die Geschichte des ersten Kornspeichers der Stadt Freiburg*»². Dieser Kunstführer bezeugt den historischen Reichtum dieses Ortes und beschreibt die faszinierende Geschichte einer der ältesten Bauten Freiburgs.

Diese Broschüre ist die Hauptquelle für die folgende Darlegung des geschichtlichen Hintergrunds und veranschaulicht insbesondere die aufeinanderfolgenden Nutzungen diese Gebäude:

1245-1247: Drei Bauten stehen am aktuellen Platz des Gutenbergmuseums. Die mittelalterlichen Reste befinden sich beim heutigen Gebäude Nr. 14.

1350-1450: Der Stadtstaat Freiburg unternimmt umfangreiche Umbaumaassnahmen. Ab 1424 befindet sich die Gemeindeschule im vordersten Gebäude.

1473-1476: Freiburg bereitet sich auf die Burgunderkriege vor und die Bürgerschaft wird aufgefordert, Kornvorräte anzulegen. Der Stadtstaat Freiburg erwirbt das Nachbarhaus der Schule und baut dort 1476 seinen ersten Kornspeicher (heutiges Gebäude Nr. 14).

1524-1527: Nach dem Neubau des Rathauses wird das zweite Kornhaus gebaut (heutiges Gebäude Nr. 16).

1732 (wahrscheinlich): Ein Felssturz der Saane fluh erfordert einen Wiederaufbau der hinteren Fassade des ersten Kornhauses. Zu Ende des Jahrhunderts trifft es die hintere Fassade des Kornhauses von 1527, die mit noch brauchbarem Baumaterial vom Fuss der Klippe wieder aufgebaut wird.

1799-1800: Die Gemeinde Freiburg wird gegründet und am 4. Oktober 1800 wird eine Vereinbarung über die Trennung der Güter von Staat und Stadt unterzeichnet. Die Stadt Freiburg kommt in den Besitz der siebzehn Gebäude, darunter auch des Kornhauses, das zum Betrieb einer Tabakfabrik vermietet wird.

1838: Die Fabrik wird aufgegeben und das Gebäude in ein Zollamt umgewandelt, das 1850 wiederum aufgehoben wird.

1934 (1948?): Die Gebäude sind bis dahin recht gut erhalten, doch die Südostfassade des Kornhauses von 1527 wird aufgerissen, um die Einrichtung der Ambulanz-Station und des Feuerwehrlokals zu ermöglichen.

1952-1953: Das älteste Gebäude, Nr. 14, wird radikalen Umbaumaassnahmen unterzogen, von denen nur das Dachgeschoss und die Balkenlagen ausgenommen sind. Neue Fenster verunstalten die Hauptfassade.

² [https://www.gutenbergmuseum.ch/fileadmin/gutenbergmuseum.ch/Allg. Prospekte und Flyer/Kunstfuehrer Gutenberg D.pdf](https://www.gutenbergmuseum.ch/fileadmin/gutenbergmuseum.ch/Allg._Prospekte_und_Flyer/Kunstfuehrer_Gutenberg_D.pdf)

1981: Die Feuerwehr und die Ambulanz verlassen den Standort und hinterlassen ein altersschwaches und scheinbar geschichtsloses Gebäude. Der Gemeinderat beauftragt einen Architekten mit der Prüfung der Möglichkeiten für die Nutzung und die Restaurierung des Gebäudes.

1991: Der Generalrat genehmigt die Schenkung der Gebäude Nr. 14 und 16 an die Stiftung Gutenberg, damit das künftige Museum geschaffen und betrieben werden kann und vor allem, damit die Stiftung in den Genuss kantonaler und eidgenössischer Subventionen für die Restaurierungs-, Renovations- und Einrichtungsarbeiten der beiden Gebäude kommt. Der **Schenkungsvertrag wird 1992 unterzeichnet**.

2000: Das Gutenberg Museum (Museum der graphischen Künste und der Kommunikation) öffnet seine Türen, hervorragend renoviert nach mehreren Umbaujahren mit Renovationskosten von CHF 5,2 Mio. Der Bund, der Kanton, die Stadt Freiburg und die Bürgerschaft haben finanzielle Unterstützung in der Höhe von CHF 1,5 Mio. gewährt.

2003: Infolge finanzieller Schwierigkeiten (das Museum hat im Endeffekt CHF 10,0 Mio. gekostet), erklärt die Betreiberstiftung ihre Zahlungsunfähigkeit und meldet auf eigenen Antrag Konkurs an. Dies ermöglicht es Viscom im Jahre 2005, die Gebäude zum Preis der Übernahme der Hypothek für CHF 2,3 Mio. zu erwerben, da die Stadt zu diesem Zeitpunkt auf den Kauf verzichtet.

2005: Die Gemeinde Freiburg und Viscom unterzeichnen einen Vorkaufsvertrag, welcher der Stadt Freiburg während 25 Jahren (rechtliche Höchstdauer) ein nicht übertragbares Vorkaufsrecht einräumt. Dieses im Grundbuch eingetragene Recht erlischt am 12. Januar 2031 und erlaubt der Stadt Freiburg, dieses Gut prioritär vor jeder anderen Person zu erwerben, wenn die Eigentümerin den Willen zum Verkauf äussert.

Heute wird der Betrieb des Museums von Viscom in Frage gestellt. Der Verband hat sich an die Stadt gewendet und ihr vorgeschlagen, diese Liegenschaft zu erwerben, deren historischer Erhaltungszustand sie zu einem Prestigeobjekt macht.

8.2. Expertise

8.2.1. Allgemeine Lage, Siedlungsgebiet

Die Parzelle Nr. 16223 GB mit einer Fläche von 513 m² umfasst eine Fläche mit Hartbelag, einen befestigten Platz, eine bewaldete Fläche und zwei Gebäude. Es liegt in der oberen Altstadt, am nördlichen Ende des Felssporns. Laut Geoportal des Staates Freiburg besteht für das Grundstück wie auch für die anliegenden Zonen die Gefahr der Geländeinstabilität.

Die Zone ist Gebäuden mit diversen Funktionen vorbehalten, die diesem Teil des Stadtzentrums und seiner unmittelbaren Umgebung einen multifunktionalen Charakter verleihen. Der in der Stadtzone I gelegene Standort gehört zum archäologischen Perimeter und ist daher geschützt. Das Gebäude ist mit Wert «A» Kategorie 1 im Sinne des kantonalen Richtplans erfasst. Das ursprüngliche Volumen, die Struktur des Baus, der Charakter der Fassaden und der Überdachung müssen bei einer Renovation beibehalten werden, ebenso die äusseren Dekorationselemente, die Einrichtung und die Innenverkleidung. Neue Öffnungen sind nur unter gewissen Bedingungen erlaubt. Diese Schutzmassnahme kann Anrecht auf eine Höchstsубvention von 22 % im Fall der Subvention der Renovation durch den Bund oder von 15 % in deren Abwesenheit geben.

8.2.2. Gebäude

Die Gebäude Nr. 14 (15. Jahrhundert) und Nr. 16 (16. Jahrhundert) sind alte Kornspeicher der Stadt Freiburg und beherbergen heute das Gutenberg-Museum. Sie wurden auf den Überresten und Fundamenten von Gebäuden aus dem 13. Jahrhundert erbaut und sind bedeutende und seltene

Zeugen von Nutzbauten aus dieser Epoche in der Schweiz. Es handelt sich um das *«letzte gut erhaltene Nutzgebäude aus dem 15. und 16. Jahrhundert in Freiburg seit dem Brand des grossen Werkhofs und um den ältesten erhaltenen Kornspeicher in der Schweiz»* (Quelle KGA).

Mit einem Volumen von 10'227 m³ (laut Angaben der KGV) erstreckt sich dieser Bau, dessen zwei Gebäude anlässlich des Umbaus von 2000 zu einem einzigen Gebäude vereint wurden, über fünf Etagen und hat eine gesamte Nett Nutzfläche von rund 1'800 m², wovon der Grossteil im Erdgeschoss sowie in der 1. und 2. Etage liegt. Der im Jahr 2000 für das Gutenbergmuseum durchgeführte Umbau erlaubt eine gute Nutzung und leichte räumliche Wahrnehmung, da ständige Trennwände fehlen und eine weite, luftige Treppe eine massive Sandsteinhülle zur Geltung bringt, die mit einer mächtigen Holzstruktur verbunden ist, welche von der ursprünglichen Nutzung des Standorts zeugt.

8.2.3. Aktueller Zustand

Hülle

Die Fassaden bestehen aus Sandstein und wurden renoviert. Das Gebäude verfügt über Holzfenster mit Isolierverglasung, ergänzt durch Fensterfronten und Eingangstamboure aus Metall.

Struktur

Infolge der wesentlichen Restaurations- und Rehabilitationsarbeiten im Jahr 2000 weisen die Gebäude gesunde und massive Strukturen auf, mehrheitlich aus Holz (ein Grossteil der mächtigen Balkenstruktur wurde erhalten) und ermöglichen eine fast unbeschränkte Nutzung.

Die etwas mangelhafte Erdbbensicherheit, die bei den Sanierungsarbeiten übergangen wurde, könnte durch relativ einfache Eingriffe in den Dachböden der Gebäude verbessert werden. Der Feuerwiderstand erlaubt aktuell eine Klassierung von R30bb (tragende Holzstruktur mit einer Resistenz während 30 Minuten), die durch den Experten als wahrscheinlich noch höher eingeschätzt wird. Je nach der geplanten Nutzung der Gebäude wäre eine ergänzende spezifische Analyse durchzuführen.

Die beiden Gebäude verfügen über eine Tragfähigkeit, die eine praktisch uneingeschränkte Nutzung des Standorts erlaubt (500, 750 und 1000 kg/m² von oben nach unten) auf über 80 % der Fläche, was insbesondere für eine öffentliche Funktion bei weitem ausreicht.

Elektrische Anlagen

Die elektrischen Anlagen sind generell in einem guten Zustand. Dank einem Haupt-Installationsschacht können jegliche Projekte an die zukünftigen Bedürfnisse angepasst werden, ohne dass bedeutende Tiefbauarbeiten notwendig wären. Die Beleuchtungskörper des Gebäudes wurden - mit Ausnahme der Notbeleuchtung - vor rund vier Jahren renoviert (Ersatz der Lichtquellen durch eine LED-Quelle). Die Einbruchschutz- und Brandmeldesysteme wurden im Dezember 2020 auf den neusten Stand gebracht. Das Gebäude ist mit einer Hintergrundbeschallung ausgerüstet und der oberste Stock verfügt über ein Projektionssystem.

Heizung

Das Gebäude verfügt über eine Gaszentralheizung aus dem Jahr 2000, die einen guten Funktions- und Unterhaltsstand aufweist. Die Heizungsinstallationen sind generell in gutem Zustand. Kurz- oder mittelfristig werden die wichtigsten Eingriffe im Anschluss an das durch Celsius betriebene Fernwärmenetz (FW) sowie in der Sanierung der Warmwasserproduktion gemäss dem zukünftigen Bedarf bestehen.

Belüftung

Im Untergeschoss, das über einen Monoblock verfügt, ist die Luftverteilung in einem guten Zustand und gut unterhalten. Der Saal im Dachstock ist nur mit einem einfachen, bei grossem Andrang manuell ausgelösten Absaugsystem ausgerüstet. Je nach den künftigen Bedürfnissen werden Anpassungen nötig sein.

Sanitäranlagen

Die Kanalisationen sind in gutem Zustand und korrekt ausgeführt (im Dezember 2020 durchgeführte Kamerakontrolle). Die Anlagen (Verteiler, Leitungen, Ventile) sind generell in einem guten Zustand. Die WCs sind in einem sehr guten Zustand und gut unterhalten. Abgesehen von geringfügigen Unterhaltsarbeiten erfordern diese Anlagen keine Arbeiten.

Dach

Das Schrägdach ist zurzeit aufgrund eines aufgrund von Verschiebungen der Dachziegeleindeckung aufgrund von defekten Dachfixierungen beschädigt. Die Expertise zeigt, dass sich die Verschiebungen auf das gesamte Dach auswirken können, so dass eine Totalrenovation mit einer verbesserten Wärmeisolation nötig ist.

Einrichtungen

Die meisten Flächen weisen einen Rohbetonboden auf. Das gilt auch für den Konferenzraum im Dachstock. Einige Räume verfügen über Parkett oder Teppiche und die Sanitäranlagen sind gefliest. Die Bruchsteine sind sichtbar, ebenso die Struktur in Holzpfelern, Balken und Decken.

Die bestehende Beleuchtung ist von sehr guter Qualität, hell und angenehm.

Die Sandsteinhülle ist innen und aussen in einem sehr guten Zustand. Es wird empfohlen zu prüfen, ob es aus Energiegründen sinnvoll sein könnte, die Fenster zu ersetzen.

8.3. Umbaupotenzial

8.3.1. Funktionalität

Der aktuelle Eigentümer, der Verband Viscom, sieht vor, die Aktivitäten des Gutenberg-Museums und den Betrieb aller Räumlichkeiten bis Ende 2022 einzustellen, was eine künftige freie Nutzung ermöglicht.

Das Gebäude weist eine Haupttreppe sowie eine Nebentreppe auf, die als Fluchtweg dient. Der Zugang zu allen Etagen für Personen mit eingeschränkter Mobilität wird durch einen Lift von konformer Grösse gewährleistet. Eine Sanitäranlage im Untergeschoss ist auch entsprechend angepasst. Abgesehen von einer Rampe im Untergeschoss sind die Durchgänge ausreichend für alle Verbindungen zwischen den Räumen des Gebäudes.

Die Fenster sind die einzige Quelle natürlicher Beleuchtung. Sie stimmen mit der Hauptfunktion des Gebäudes überein. Durch sie wird trotz der Grösse der Räume ein heimeliges Ambiente geschaffen. Im zentralen Teil ist eine ständige künstliche Lichtzufuhr erforderlich.

8.3.2. Nutzungsmöglichkeiten der Räume

Unter Berücksichtigung aller Erwägungen zur Beleuchtung und den technischen Erfordernissen kann eine Aufteilung der Funktionen wie folgt vorgeschlagen werden:

Das Untergeschoss verfügt über einen grosszügigen Raum, der mit der Vegetation der Felswände des Grabensaals eine Symbiose eingeht. Es besteht aus einem Eingang, Flur/Freiräumen, mehreren Ateliers und Sanitäreinrichtungen.

Das durchgehende Erdgeschoss von Nr. 14 kann zur Geltung gebracht werden (Ausstellung, Mehrzweckraum). Im Gebäude Nr. 16 befinden sich zurzeit die Räume für den Zugang der Öffentlichkeit, den Empfang und die Information.

Die 1. und 2. Etage sind weitgehend für spezifische Räume bestimmt: Sitzungs- und Ausstellungsräume, Flächen für Büroräume.

Der Dachstock von Nr. 16 ist als kollektiver, einheitlicher Raum konzipiert: Konferenzsaal, Flur/Freiräume, Dachboden und Heizungsraum.

Die von den Architekten durchgeführte Studie zeigt eine hohe Flexibilität und Anpassungsfähigkeit der aktuellen Gebäude und zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten auf.

8.4. Geplante Nutzung

Falls der Generalrat der Stadt Freiburg diese Botschaft gutheisst, wird die Stadt Freiburg die Transaktion im Laufe des Jahres 2022 durchführen und per 1. Januar 2023 in den Besitz des Gebäudes treten. Sie wird weder den Betrieb des Museums noch sein Personal oder seine inhaltliche Ausgestaltung übernehmen, wodurch eine hohe Anpassungsfähigkeit an zahlreiche Nutzungen besteht.

Ab 2023 kann die Stadt Freiburg somit frei über die Räumlichkeiten verfügen, indem sie diese selbst nutzt, sie zur Verfügung stellt und/oder sie provisorisch vermietet. Dies für eine auf fünf Jahre geschätzte Frist, in der die nötigen Investitionen für ein Projekt zur Nutzungsänderung des Standorts geplant werden. Da ein Teil der Fläche schon heute der administrativen Nutzung dient, kann auch ein schneller Umzug des Gemeindepersonals ins Auge gefasst werden, um allfälligen spezifischen Bedürfnissen der Dienste der Stadt gerecht zu werden.

Überlegungen zum Programm sind im Gange. Diese berücksichtigen Bedürfnisse und Gelegenheiten und sind in Bezug mit dem Legislaturprogramm 2021-2026 zu setzen. Seit der Schliessung der Zähringerbrücke entwickelt die Stadt verschiedene Aktionen zur Aufwertung der Altstadt. In diesem Zusammenhang kann und soll das Gebäude am Notre-Dame-Platz 14-16 die Funktion der historischen Altstadt als Anziehungspol unserer Stadt stärken. Ein für die Öffentlichkeit, für Besucher und Einwohnende aller Generationen zugänglicher Betrieb muss sichergestellt werden. Parallel zur Neugestaltung des Burgquartiers, die Anfang 2022 beginnen wird, können verschiedene kulturelle Aktivitäten und temporäre Anlässe neue Besucher veranlassen, dieses Schmuckstück zu entdecken und wiederzukommen. Die aktuellen Vermietungen (Konferenzräume, kulturelle Anlässe, Ziviltreffen usw.) können fortgesetzt werden und zur Deckung der laufenden Kosten des Gebäudes beitragen. Andere interne Nutzungen der Stadt und der Verwaltung sind nach Bedarf möglich, namentlich die Nutzung der Konferenzräume für interne Sitzungen und die Kommissionssitzungen des Generalrates.

8.5. Kaufpreis - finanzielle Auswirkungen

Das Gebäude ist zurzeit bei der KGV im Falle eines Totalschadens für eine Summe von CHF 9'855'000.00 versichert.

Ausgehend vom Ergebnis der Expertisen hat der Gemeinderat für den Rückkauf der bebauten Parzelle 16223 GB den Preis von **CHF 5'250'000.00** ausgehandelt. In diesem Preis sind auch die Kosten der zurzeit laufenden Arbeiten für die Installation der Fernwärmanlage (FW) inbegriffen.

Kurzfristige Investitionen

Kaufpreis	CHF	5'250'000.00
Kaufkosten (Notarielle Beurkundung, Handänderungssteuer, Grundbuch) 5%	CHF	262'500.00
<u>Energieausweis – GEAK (rechtliche Pflicht bei einem Kauf), Schätzung</u>	<u>CHF</u>	<u>4'000.00</u>
Gesamtbetrag	CHF	5'516'500.00

- CHF 5'250'000.00 werden der Investitionslinie des Finanzplans entnommen, die der Verwirklichung der Ziele der aktiven Bodenpolitik gewidmet ist (CHF 10,0 Mio. sind vorgesehen, der aktuelle Saldo beträgt CHF 7,423 Mio.). Es ist dies die einzige Möglichkeit, um die Verschuldung der Gemeinde nicht zu erhöhen. Diese Entnahme entspricht den Zielen der Achse «Gemeinnützigkeit» des Konzepts der aktiven Bodenpolitik (ABP).
- CHF 266'500.00 werden dem ABP-Fonds entnommen.

Kurz- und mittelfristiger Betrieb

Betriebskosten und Versicherungen (jährliche Kosten) CHF 45'000.00

- in das jährliche Betriebsbudget für 2023 und die folgenden Jahre zu integrieren. Hinzu kommen die noch nicht quantifizierten Kosten für das Reinigungs- und Unterhaltspersonal.

Mittelfristige Investitionen (5 Jahre)

Sobald die künftige Nutzung der Gebäude bekannt sein wird, können die Investitionen dem Generalrat unterbreitet werden.

8.6. Schlussantrag

Das Gebäude ist von historischer Bedeutung und grosser architektonischer Qualität. Die rücksichtsvolle Renovation hat kaum unter einem Alterungsprozess gelitten, so dass das Gebäude heute trotz der zu ersetzenden Bedachung in einem sehr guten allgemeinen Zustand ist.

Neben den in dieser Botschaft aufgeführten Erwägungen, von denen insbesondere die Flexibilität und Anpassungsfähigkeit des Gebäudes an zahlreiche Nutzungsarten zu betonen ist, hat vor allem der grosse kulturhistorische Wert des Gebäudes die Aufmerksamkeit des Gemeinderates beansprucht. Er erachtet die aktuelle Lage als **einzigartige Gelegenheit für die Stadt Freiburg, ein solch ausserordentliches Kulturgut zu erwerben**, das auf dem Angebotsmarkt äusserst selten ist, und damit einen wichtigen Beitrag zum Reichtum des Kulturerbes der Stadt zu leisten.

Verzichtet die Stadt Freiburg, verliert sie ihr Vorkaufsrecht und damit jede Gelegenheit, ein Prestigeobjekt zurückzugewinnen, das ihr während über fünf Jahrhunderten gehört hat und das einen ausserordentlichen historischen Hintergrund aufweist. Die Qualität dieser Liegenschaft und ihr historischer Erhaltungszustand machen es zu einem bevorzugten Liebhaberobjekt.

LE CONSEIL GENERAL DE LA VILLE DE FRIBOURG

vu

- ☛ la Loi sur les communes du 25 septembre 1980 (LCo; RSF 140.1) et son Règlement d'exécution du 28 décembre 1981 (RELCo; RSF 140.11);
- ☛ la Loi sur les finances communales du 22 mars 2018 (LFCo; RSF 140.6) et son ordonnance du 14 octobre 2019 (OFCo; RSF 140.61);
- ☛ le Règlement des finances de la Ville de Fribourg du 15 septembre 2020 (RFin; RSVF 400.1);
- ☛ le Règlement d'utilisation du fonds de politique foncière active de la Ville de Fribourg du 13 septembre 2021;
- ☛ le Message n° 13 du Conseil communal du 15 février 2022;
- ☛ le Rapport de la Commission financière;
- ☛ le Rapport de la Commission de l'édilité, des constructions et des infrastructures,

arrête :

Article premier

Le Conseil général décide l'achat de la parcelle construite 16223 Registre foncier de la Commune de Fribourg, d'une surface de 513 m².

Article 2

Le Conseil communal est autorisé à procéder à l'opération immobilière suivante :

« Achat de la parcelle construite 16223 RF, propriété de Schweizerischer Verband für visuelle Kommunikation (Viscom), au prix de CHF 5'250'000.00, en prélevant le montant sur la ligne d'investissement du Plan financier dédiée à la réalisation des objectifs PFA, et les frais liés à l'acquisition sur le fonds PFA. »

Article 3

La présente décision est sujette à référendum, conformément aux articles 52 de la Loi sur les communes (LCo), 69 de la Loi sur les finances communales (LFCo) et 11 du Règlement des finances de la Ville de Fribourg.

Fribourg, le

AU NOM DU CONSEIL GENERAL DE LA VILLE DE FRIBOURG

Le Président :

Le Secrétaire de Ville adjoint :

David Aebischer

Mathieu Maridor