

Table des matières

1. Opportunités	2
1.1. Présentation des parcelles n ^{os} 8'055 et 8'056	2
1.1.1. Historique	2
1.1.2. Zone d'urbanisation	4
1.1.3. Propriété.....	5
1.1.4. Propriétaires adjacents	6
1.1.5. Etat locatif actuel.....	7
1.2. Etat actuel des bâtiments.....	7
1.3. Potentiel de développement.....	10
2. Besoins et objectifs d'affectation liés au site sportif de Saint-Léonard	11
3. Prix d'achat - conséquences financières	13
3.1. Investissement à court terme	13
3.2. Fonctionnement à court et moyen terme.....	13
3.3. Possibilités d'investissements à long terme (10-15 ans).....	13
4. Synthèse	14
5. Conclusion	14
6. Zusammenfassung.....	15
6.1. Chancen	15
6.1.1. Präsentation der Parzellen 8055 und 8056	15
6.1.2. Derzeitiger Zustand der Gebäude	17
6.1.3. Baupotenzial.....	18
6.2. Nutzungsbedürfnisse und -ziele in Zusammenhang mit der Sportanlage St. Leonhard	18
6.3. Kaufpreis – finanzielle Folgen.....	19
6.3.1. Kurzfristige Investitionen	19
6.3.2. Kurz- und mittelfristiger Ablauf.....	20
6.3.3. Langfristige Investitionsmöglichkeiten (10 bis 15 Jahre)	20
6.4. Schlussfolgerung.....	20
6.5. Fazit	20

MESSAGE DU CONSEIL COMMUNAL

AU CONSEIL GENERAL

du 16 avril 2024

N° 38- 2021 - 2026

**Achat des parcelles n^{os} 8'055 et 8'056 du cadastre de Fribourg -
Restaurant Saint-Léonard, rue de Morat 54**

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 l'achat des parcelles n^{os} 8'055 et 8'056 du cadastre de Fribourg, propriété de Monsieur Philippe Rudaz.



1. Opportunités

Depuis le début de la précédente législature (2016-2021), le Conseil communal a annoncé sa volonté de maîtriser son patrimoine foncier en mettant en œuvre une politique foncière active (ci-après PFA) sur le long terme, qui donnera les moyens concrets pour atteindre ses buts.

Ses objectifs ont été définis selon trois piliers; la politique du logement et de l'habitat, la politique du développement économique et la politique de l'intérêt public ou des besoins propres, auxquelles la PFA répond par le biais de l'action foncière.

La Ville de Fribourg étudie régulièrement les opportunités qui se présentent à elle, afin de déterminer si une action foncière (achat, location, échange) permettrait de concrétiser un objectif précis lié à un des trois piliers. Elle analyse également les opportunités dans le cadre d'une stratégie à plus long terme, où il serait nécessaire de créer des réserves de terrain dans des zones stratégiques, pour assurer ses besoins en infrastructures et en soutenant un développement équilibré de son territoire communal.

En ce sens, la vente des parcelles n^{os} 8'055 et 8'056 présente une opportunité d'acquérir un bien stratégique, à l'entrée de son territoire, bénéficiant d'une situation privilégiée à proximité immédiate d'une offre en transports publics importante ainsi qu'à l'interface entre les sites de Saint-Léonard, H2Léo, Torry-Est et Poya. En devenant propriétaire de ces parcelles, la Ville de Fribourg s'assure la maîtrise du développement futur de cette zone, majoritairement en mains de la Ville et de l'Etat.

1.1. Présentation des parcelles n^{os} 8'055 et 8'056

1.1.1. Historique

Jadis en nature de prés, les parcelles n^{os} 8'055 et 8'056 du cadastre de Fribourg appartenaient à la Famille Graffenried-Villars, propriétaires du Château de La Poya, jusqu'à leur vente en 1954 à Monsieur Robert Rudaz, père de l'actuel propriétaire. Avant la construction de la ligne ferroviaire Berne-Lausanne en 1862, ces deux parcelles faisaient partie intégrante du parc de La Poya, bordant le château.

Le château, entouré d'un grand parc et accessible depuis une imposante allée, a été construit entre 1698 et 1701 pour l'avoyer François-Philippe de Lanthen-Heid, délégué suisse auprès de Louis XIV, à son retour de Versailles. Par la suite, ce domaine patricien, premier exemple d'architecture néo-palladienne au nord des Alpes a été transmis de génération en génération, par héritage ou par alliance, au sein des familles de Diesbach de Belleruche, puis Graffenried-Villars. Le domaine comprenait également le site de l'actuelle caserne de la Poya.



Image 1 : Photo aérienne datant de 1941, © Bundesamt für Landestopografie swisstopo



Image 2 : Plan cadastral datant de 1943, illustrant l'étendue du domaine propriété de la famille Grafenried-Villars

Sur ce terrain encore vierge, Monsieur Robert Rudaz y fit construire un immeuble, sur les plans de Monsieur Hubert Miserez, architecte. Il eut l'intention d'implanter un tea-room au rez-de-chaussée du bâtiment, mais la clause du besoin, qui permettait à l'époque aux pouvoirs publics de limiter le nombre d'établissements en fonction du nombre d'habitants, l'en empêcha.

Ainsi, à la place d'un établissement public, il y installa son garage d'auto-électricité, qu'il exploita de 1956 à 1965 et qui fut repris ensuite par Monsieur Pierre Riesen jusqu'en 1975. Une fromagerie-épicerie, tenue par les sœurs de Monsieur Robert Rudaz, occupait le reste du rez-de-chaussée jusqu'en 1972. Après le départ de ces deux commerces, Monsieur Robert Rudaz transforma le rez-de-chaussée en café-restaurant, dont il aménagea lui-même les espaces intérieurs. Le café-restaurant Saint-Léonard fut ainsi ouvert à partir de 1976.



Image 3 : Photo aérienne du 27.07.1993, © Photoramacolor AG

Jusqu'à la construction de la salle de basket et de la halle des fêtes en 2010, les parcelles n^{os} 8'055 et 8'056 étaient séparées des infrastructures sportives de Saint-Léonard par l'ancienne allée du Cimetière, bordée d'arbres. Aujourd'hui, la construction du pont de la Poya et de ses abords a lié cette parcelle à l'ensemble du site sportif de Saint-Léonard.

1.1.2. Zone d'urbanisation

Cet immeuble se trouve en zone de ville IV, selon le PAL actuellement en révision. Cette zone comprend notamment les parties contemporaines de la ville. Elle est destinée aux bâtiments à fonctions diverses qui assurent à ces parties de la ville un caractère de mixité et de nouvelles centralités. L'indice brut d'utilisation (IBUS) ne s'applique pas. L'emprise des bâtiments est cependant en fonction de l'indice d'espaces verts, fixé à 0.4.

La hauteur totale des bâtiments est limitée à 23,8 m. La distance à la limite de construction est de 4 m. L'ordre des constructions est non contigu.

Le plan de dosage des fonctions s'applique. Celui-ci prévoit qu'au minimum 25% de la surface brute de plancher totale doit être affectée à de l'activité, des services ou des équipements communautaires. En complément, le plan du dosage des fonctions précise les fronts de rue le long desquels le rez-de-chaussée doit obligatoirement être destiné aux activités.

1.1.3. Propriété

Les parcelles n^{os} 8'055 et 8'056 du cadastre de Fribourg sont la propriété de Monsieur Philippe Rudaz.

Celles-ci se composent des bâtiments suivants :

Bâtiments	Volume en m ³	Valeur ECAB 2024
Parcelle n° 8'055		
Atelier (n° d'assurance 54a)	634 m ³	CHF 160'860.00
Garage collectif (n° d'assurance 54b)	394 m ³	CHF 134'838.00
Parking		
1'804 m²		
Parcelle n° 8'056		
Habitation mixte (n° d'assurance 54)	3'792 m ³	CHF 2'813'348.00
Morgue (n° d'assurance 54c)	814 m ³	CHF 426'196.00
Parking		
1'446 m²		
3'250 m²		



Image 4 : Extrait du plan cadastral, permettant de localiser les bâtiments



Image 5 : Bâtiment 54



Image 6 : Bâtiment 54c



Image 7 : Bâtiment 54a



Image 8 : Bâtiment 54b

1.1.4. Propriétaires adjacents

Comme le montre le plan ci-dessous, la quasi-totalité des propriétés adjacentes est en mains publiques, soit de la Ville, soit de l'Etat. Afin de poursuivre le développement du site de manière cohérente, la reprise de cette parcelle s'inscrit dans une vision à long terme du pôle Saint-Léonard.

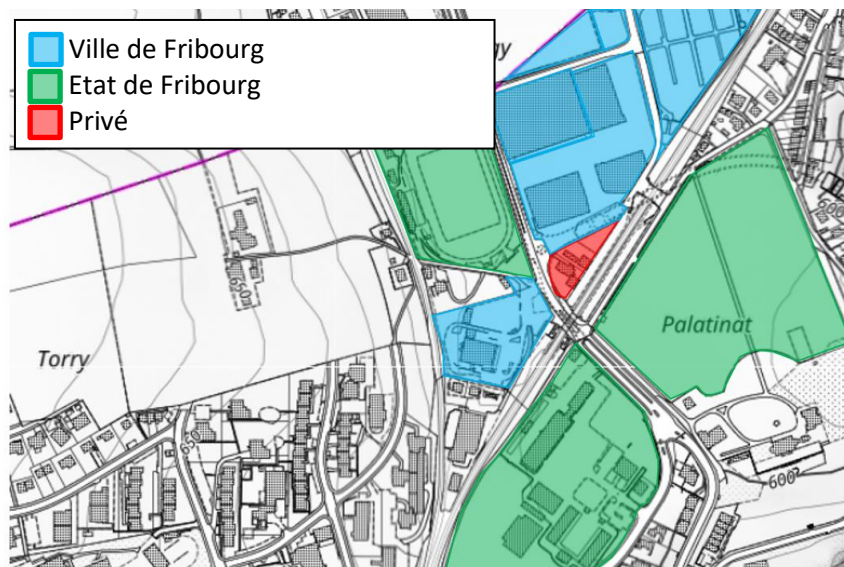


Image 9 : Plan des parcelles adjacentes

1.1.5. Etat locatif actuel

Les différents bâtiments érigés sur les parcelles n^{os} 8'055 et 8'056 accueillent des locaux commerciaux et d'habitation, qui sont actuellement loués.

Bâtiments	Affectation
<u>Parcelle n° 8'055</u> Atelier Garage collectif	Marbrerie 6 boxes dont 5 sont actuellement loués
<u>Parcelle n° 8'056</u> Habitation mixte	9 appartements (3x 2.5 p, 3x 3.5 p, 3x 4.5 p), un restaurant
Morgue	Local commercial

La location de ces locaux permet de générer, compte tenu des frais d'exploitation et d'administration, des revenus locatifs nets de l'ordre d'environ CHF 240'000.00/an.

1.2. Etat actuel des bâtiments

En cas d'approbation du présent Message par le Conseil général, la Ville de Fribourg réalisera la transaction dans le courant de l'année 2024 et entrera en possession du bâtiment au 1^{er} janvier 2025. En l'attente d'un projet immobilier qui puisse s'inscrire dans une stratégie globale liée au pôle sportif de Saint-Léonard, les bâtiments actuels pourront être conservés.

A ce titre, la Ville de Fribourg a mené une analyse Stratus, méthode utilisée pour l'évaluation de l'état de vétusté du parc immobilier, afin de déterminer les principaux enjeux de la maintenance à prévoir jusqu'au développement d'un futur projet sur ces deux parcelles, qui interviendrait dans un horizon de 10 à 15 ans.

L'analyse Stratus a permis d'identifier l'état des bâtiments en les décomposant par éléments de construction. Celle-ci a relevé une structure primaire en bon état et n'a mis en avant aucun besoin impératif de réfection, afin de garantir la continuité d'utilisation. Un entretien régulier et des rénovations ont été effectués au fur et à mesure des changements de locataires. Certains éléments, tels que des fenêtres ou une partie des installations électriques, datent de la construction.

Le rapport Stratus fournit des échéances indicatives de rénovation par élément de construction. Les résultats obtenus permettent de planifier les investissements nécessaires dans un but de préserver la valeur structurelle du bâtiment.

Echéance de réfection

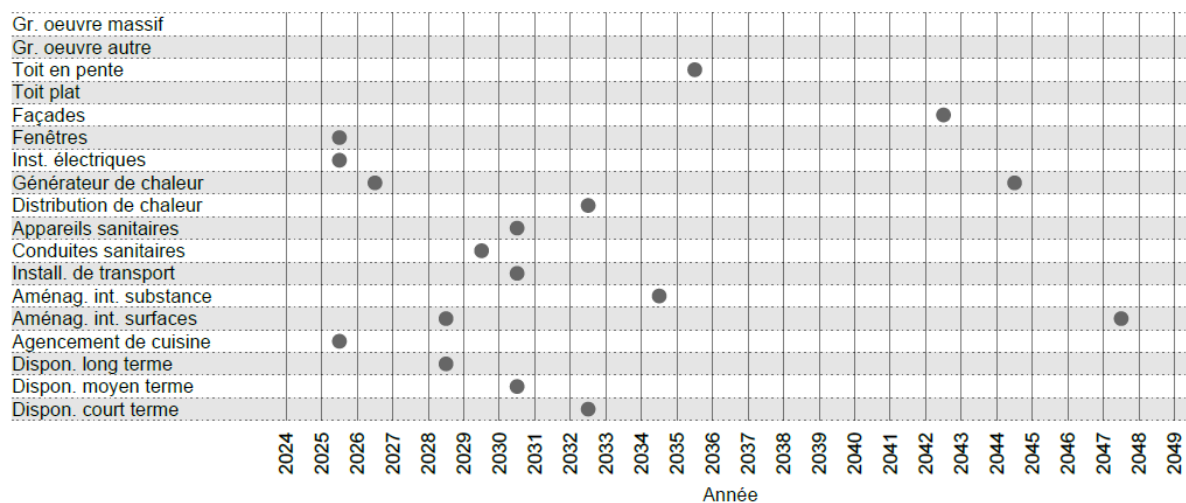


Image 10 : Graphique des échéances de rénovation par élément de construction selon l'analyse Stratus; ces dates sont données de manière indicative et uniquement dans le but de maintenir la valeur structurelle du bâtiment.

L'analyse Stratus permet également d'évaluer les coûts des rénovations par élément. Il s'agit néanmoins uniquement d'une évaluation théorique, permettant de guider le propriétaire dans sa stratégie d'entretien ou de rénovation, afin de maintenir sur le long terme la valeur structurelle du bâtiment.

A titre informatif, si l'ensemble des éléments de construction arrivant à échéance jusqu'en 2040 devaient être remplacés, les coûts de rénovation ou de remplacement pourraient être de l'ordre d'environ CHF 2.0 à 2.5 mio.

Si aucune stratégie d'entretien ou de rénovation n'a encore été établie pour le moment, celle-ci devra tenir compte, étant donné la durée de vie résiduelle de l'ordre de 10 à 15 ans, non pas d'une optique de préservation de la valeur du bâtiment mais d'autres facteurs, liés à son utilisation. Citons à titre d'exemple la capacité qu'ont les éléments de construction à encore remplir leur fonction, le niveau de confort nécessaire à l'utilisation des locaux ou les risques potentiels liés à l'absence de rénovation d'un élément. S'il s'avère que la non-rénovation d'un élément engendre un risque lié à l'utilisation (notamment d'ordre sécuritaire), une pondération des intérêts devra être faite, afin de définir s'il est préférable, afin de garantir la continuité de l'utilisation, de rénover l'élément ou plutôt de renoncer à maintenir une utilisation lorsque celle-ci est compromise.

La possibilité de réemploi des éléments qui auraient été remplacés doit également être prise en compte, même si le réemploi sur un autre bâtiment n'est jamais autant adapté que sur le bâtiment d'origine.



Image 11 : salle à manger restaurant



Image 12 : cuisine restaurant



Image 13 : salle de bain non rénovée



Image 14 : marbrerie



Image 15 : extérieur bâtiment 54



Image 16 : parking sur parcelle n° 8'055

1.3. Potentiel de développement

Etant donné que les parcelles se situent en zone de ville IV, celles-ci offrent un intéressant potentiel de développement. Préalablement au processus de mise en vente, un avant-projet a été réalisé par le bureau d'architecture AC Architectes, afin de permettre l'analyse du potentiel constructible de la parcelle.

Cette analyse a permis d'identifier la possibilité de construire environ 7'900 à 8'500 m² de surfaces brutes de plancher. La répartition des affectations en application du plan de dosage des fonctions permettrait de construire des surfaces commerciales en rez-de-chaussée, puis des appartements dans les étages supérieurs.

Il est cependant à noter que l'installation d'une ligne à haute tension sur le tracé de la voie CFF impose quelques restrictions limitant le périmètre d'implantation des bâtiments.

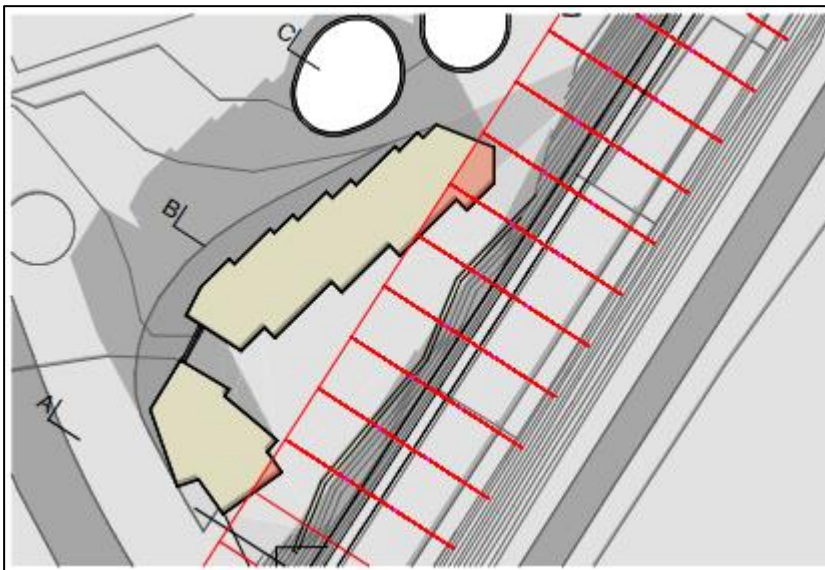


Image 17 : Incidence selon Orni, plan d'implantation. AC Architectes, 20.09.2023

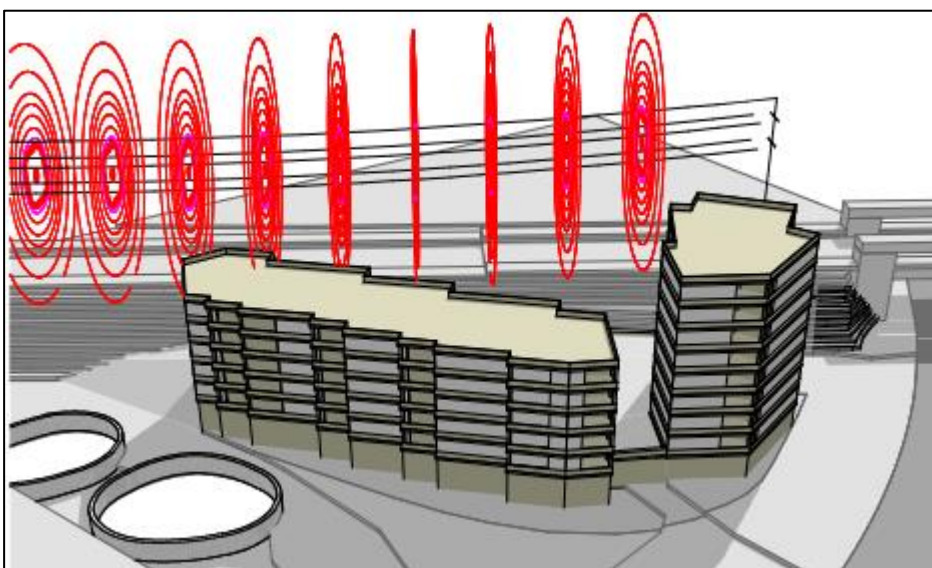


Image 18 : Incidence selon Orni. AC Architectes, 20.09.2023

De plus, la servitude d'empiètement en faveur de l'Etat de Fribourg, nécessaire pour permettre d'accueillir une partie de la dalle de la galerie souterraine du pont de la Poya, est assortie de limites de construction fixant une distance à respecter vis-à-vis de l'axe de la chaussée (20 m) et du mur souterrain de la galerie souterraine (12 m), afin de garantir la pérennité de l'ouvrage et de ses souterrains. Même s'il est prévu qu'une dérogation aux limites de construction soit accordée si le projet de construction ne porte pas atteinte à l'ouvrage, il s'agit d'un élément limitant la flexibilité architecturale d'un projet immobilier.

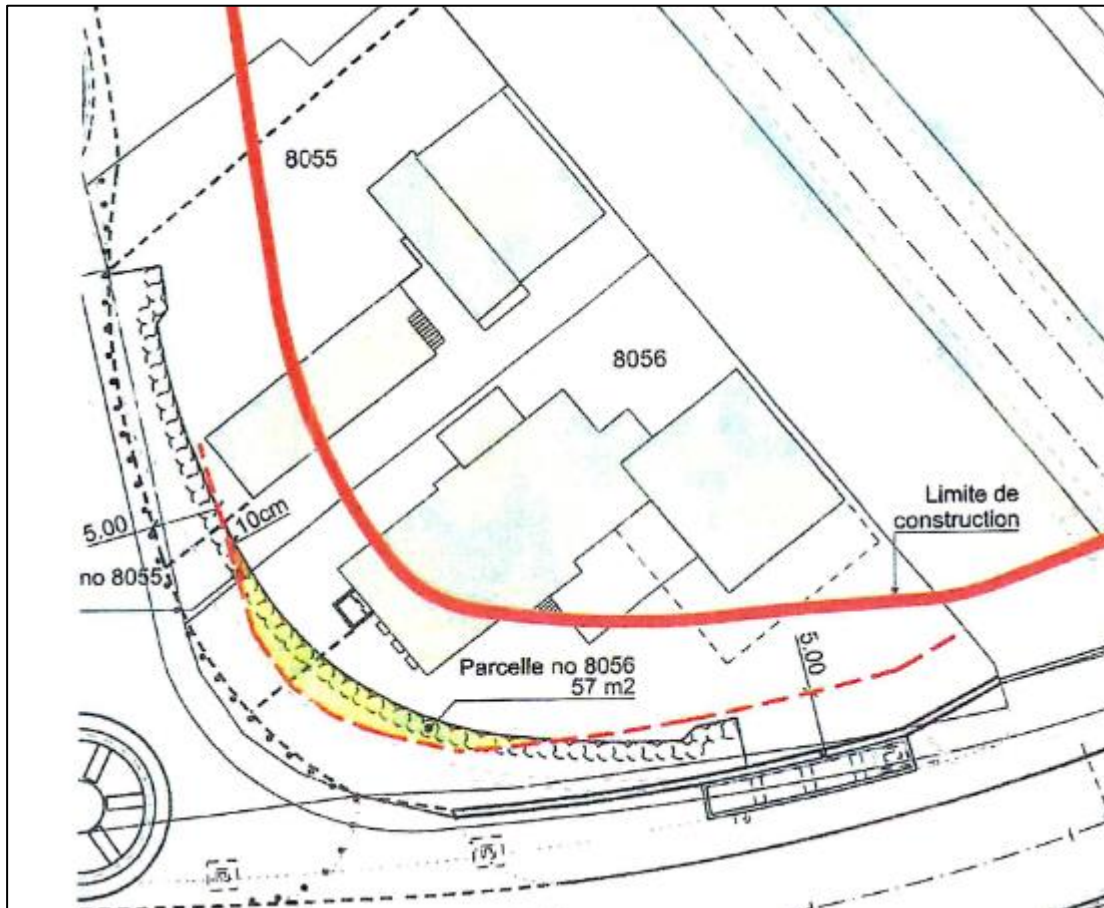


Image 19 : Plan de servitude d'empiètement et de limites de construction

2. Besoins et objectifs d'affectation liés au site sportif de Saint-Léonard

A l'horizon 2030, la Ville de Fribourg souhaite développer le site H2lÉO qui lui appartient. Elle compte y insérer notamment un programme complet en lien avec l'eau et le sport autour d'un projet de piscine, ainsi que d'autres éléments programmatiques à définir ultérieurement. Ce site jouxte celui de Saint-Léonard qui contient les équipements sportifs de la BCF Arena, la halle omnisports, le stade universitaire Saint-Léonard, le parking Saint-Léonard ainsi que la salle communale Saint-Léonard et la place du Fair-Play.

La Ville prévoit donc de voir le pôle complet de Saint-Léonard se développer comme un tout. Afin de compléter ses équipements sportifs déjà existants, il serait intéressant de pouvoir proposer :

- des salles ouvertes au public et disponibles pour les besoins scolaires et les clubs sportifs locaux;
- des espaces permettant une pratique polysportive libre en lien avec les objectifs du Plan directeur des sports, ou le développement d'infrastructures sportives qui manquent actuellement sur le territoire communal (salle pour les arts martiaux, espaces intérieurs dédiés aux sports urbains);
- des pôles de compétences liés au sport, à la santé et à la formation (activités du domaine paramédical, nutrition, nouvelles technologies liées à la santé), en coordination et complément de la programmation prévue sur le site H2LÉO. Des entreprises novatrices pourraient ainsi s'y installer, créant pour la Ville de l'emploi et des rentrées fiscales;
- une offre hôtelière et de restauration de gamme mixte liée à ces différents usages, et permettant l'accueil des potentiels utilisateurs du site dans son ensemble (équipes de sport professionnelles et amateurs, tournois, camps de sport, grands évènements, auberge de jeunesse, besoins liés aux centres de formation, etc.);
- des espaces dédiés aux clubs utilisateurs des infrastructures, par exemple des salles d'études pour les élèves du programme Sport - Art - Formation.

Le développement de toutes ces synergies nécessite une prise de conscience des potentiels du pôle dans son ensemble avec une utilisation maximale des potentiels constructibles des parcelles en propriété de la Ville de Fribourg. En ce sens, le rôle des deux parcelles proposées à la vente devra être précisé. Par ailleurs, dans le cadre de H2LÉO, un mandat va d'ores et déjà être lancé, dans le but d'étudier le positionnement stratégique du pôle afin d'y développer un ensemble cohérent.

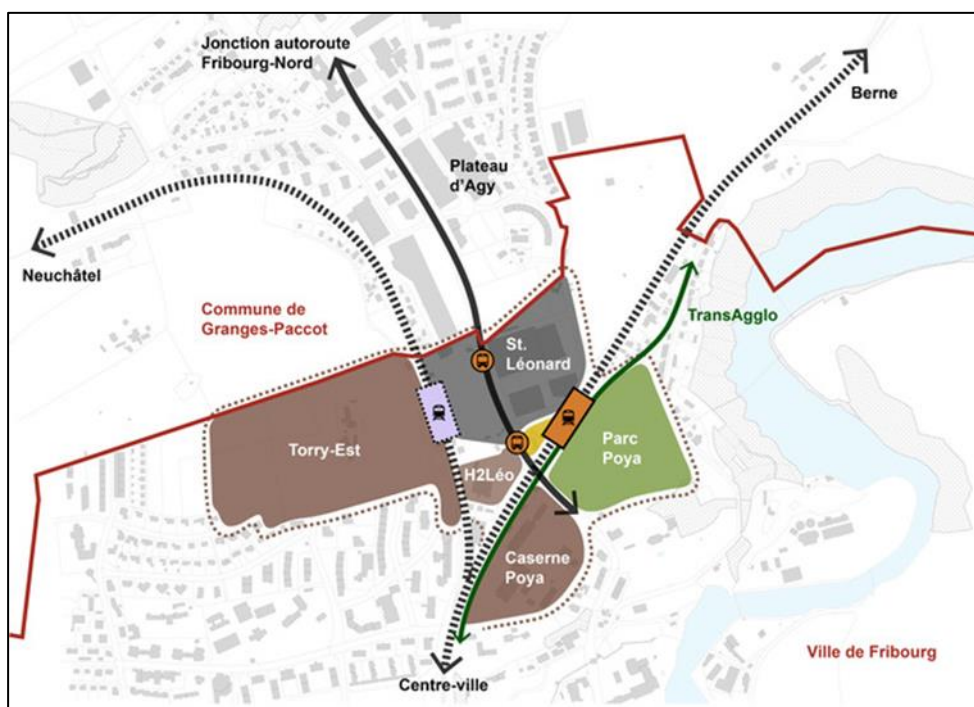


Image 20 : Plan du Pôle Saint-Léonard, composé de cinq sites

Ainsi, l'achat de ces deux parcelles s'inscrit dans l'unité, la cohérence et l'évolution du site sportif entre les différentes infrastructures existantes et futures.

Etant donné leur affectation en zone de ville IV, ces parcelles permettent également d'envisager une autre utilisation liée aux autres piliers soutenus par la PFA. Il est à mentionner à titre d'exemple le développement de logements innovants et exemplaires, par le biais de coopératives d'habitation, ou une orientation plus liée aux objectifs de développement économique.

3. Prix d'achat - conséquences financières

Les parcelles n^{os} 8'055 et 8'056 se situant en zone de ville IV dans le Plan d'aménagement local révisé, leur valeur est liée non pas aux bâtiments existants mais au terrain et à son potentiel constructible, tel que développé sous point 1.3.

Dans ce contexte, compte tenu d'une analyse du potentiel constructible, du prix d'autres terrains vendus récemment en zone de ville IV mais également de la présence d'autres acquéreurs potentiels, le Conseil communal a négocié le rachat des parcelles n^{os} 8'055 et 8'056 au prix de **CHF 8'650'000.00**.

3.1. Investissement à court terme

Prix d'achat	CHF	8'650'000.00
Frais d'achat (acte notarié, droits de mutation, registre foncier) 5%	CHF	432'500.00
Montant total	CHF	9'082'500.00

- L'investissement de CHF 8'650'000.00 pourra, dans un premier temps, être attribué au patrimoine financier de la Commune. Ainsi le taux d'endettement net, seul indicateur financier limitant légalement (art. 19 OFCO) la Commune dans son endettement, ne sera pas impacté.

Cet achat correspond à un objectif de développement à long terme, lié au pilier intérêt public et besoins propres de la PFA.

- Le montant de CHF 432'500.00 pourra, lui, être prélevé sur le fonds PFA (état au 31.12.2023 : CHF 7'707'930.15).

3.2. Fonctionnement à court et moyen terme

Comme mentionné sous point 1.1.5., un revenu locatif net de l'ordre de CHF 240'000.00 peut être considéré. Les charges annuelles d'entretien et d'exploitation sont estimées à environ CHF 50'000.00/an.

- Les recettes et charges devront être intégrées au budget annuel 2025 et suivants de fonctionnement.

Les investissements à consentir durant la phase de maintien des bâtiments actuels avant une future réaffectation seront dépendants de la stratégie d'utilisation du bâtiment. Les éléments sans contrat de maintenance tels que la ventilation, les compresseurs, les chambres froides ou le quai de chargement devront faire l'objet d'une attention accrue.

Une analyse complémentaire permettant de définir plus précisément le budget de fonctionnement adapté en coûts et en ressources, pour l'entretien et la maintenance ainsi que le budget investissements nécessaire sera menée ultérieurement.

3.3. Possibilités d'investissements à long terme (10-15 ans)

L'investissement nécessaire à un développement immobilier devra être soumis au Conseil général.

4. Synthèse

Les parcelles n^{os} 8'055 et 8'056 du cadastre de Fribourg proposées à la vente se composent de bâtiments à usages commerciaux et d'habitation construits entre 1956 et 1965 et entretenus depuis lors. Les bâtiments se situent en zone de ville IV selon le PAL mis à l'enquête publique en avril 2023.

Cette zone d'affectation permet d'offrir un potentiel de développement intéressant, malgré les quelques restrictions relevées dans le présent Message. Ainsi, en se basant sur un prix déterminé uniquement par la valeur du terrain, le Conseil communal a pu négocier un montant de CHF 8'650'000.00 pour le rachat des deux parcelles.

Cette proposition d'achat découle de la volonté du Conseil communal de mettre en œuvre une politique foncière active qui permette une maîtrise foncière de terrains stratégiques en vue de développements futurs. A l'interface entre cinq sites d'importance composant le pôle Saint-Léonard, jouissant d'une situation stratégique à l'entrée de Fribourg et dont le positionnement futur est actuellement à l'étude, ces deux parcelles revêtent une importance particulière pour le développement territorial communal de ces prochaines décennies.

5. Conclusion

Le Conseil communal propose au Conseil général d'acquérir les parcelles construites n^{os} 8'055 et 8'056, propriété de Monsieur Philippe Rudaz, au prix de CHF 8'650'000.00 + frais d'acquisition.

Veuillez 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

6. Zusammenfassung

6.1. Chancen

Seit dem Beginn der letzten Legislatur (2016–2021) hat der Gemeinderat die Absicht deklariert, sein Immobiliengut aktiv zu verwalten, und zwar mittels Umsetzung einer langfristigen aktiven Bodenpolitik, welche die konkreten Mittel zur Erreichung seiner Ziele festlegt.

Die Ziele wurden gemäss drei Pfeilern festgelegt: Wohnungs- und Wohnraumpolitik, Wirtschaftsentwicklungspolitik und Politik von öffentlichem Interesse und der eigenen Bedürfnisse. Daraus folgt für die Erreichung der Ziele ein aktiver Bodenerwerb.

Die Stadt Freiburg überprüft regelmässig die Chancen zum Bodenerwerb, die sich ihr bieten, um zu entscheiden, ob eine aktive Handlung (Kauf, Miete, Tausch) bei einem der drei Pfeiler zielführend wäre. Im Rahmen einer längerfristigen Strategie prüft die Stadt zudem die Möglichkeiten, um notwendige Bodenreserven in strategischen Zonen zu erwerben, um ihren Bedarf an Infrastruktur zu decken und um eine ausgewogene Bauentwicklung auf Stadtgebiet unterstützen zu können.

In diesem Sinne bietet der Verkauf der Parzellen Nummer 8055 und 8056 eine Chance, um strategischen Boden zu erwerben, und zwar am Eingangstor zur Stadt, in unmittelbarer Nähe zu einer wichtigen ÖV-Haltestelle sowie im Umkreis der Standorte St. Leonhard, H2LÉO, Torry-Ost und Poya. Indem die Stadt Freiburg Eigentümerin dieser Parzellen wird, kann sie die zukünftige bauliche Entwicklung dieser Zone sicherstellen, die hauptsächlich in den Händen der Stadt und des Kantons liegt.

6.1.1. Präsentation der Parzellen 8055 und 8056

Entstehungsgeschichte

Einstmals in einer Wiesenlandschaft gelegen gehörten die Parzellen 8055 und 8056 gemäss Freiburger Grundbuch der Familie Graffenried-Villars, Eigentümerin des Schlosses La Poya, bis sie 1954 an Herrn Robert Rudaz, dem Vater des jetzigen Eigentümers, verkauft wurden. Vor dem Bau der Bahnlinie Bern-Lausanne 1862 waren die beiden Parzellen integraler Bestandteil des Parkes La Poya, welcher an das Schloss grenzte.

Das Schloss, das von einem grossen Park umgeben ist und über eine imposante Allee zugänglich ist, wurde zwischen 1698 und 1701 für den Schultheiss François-Philippe von Lanthen-Heid, Schweizer Delegierter bei Ludwig XIV., bei seiner Rückkehr von Versailles erbaut. Danach wurde dieses Patrizieranwesen, das bedeutendste Beispiel neo-palladinischer Architektur nördlich der Alpen, von Generation zu Generation durch Vererbung oder Heirat in den Familien Diesbach de Belleruche und danach Graffenried-Villars weitergegeben. Zum Anwesen gehörte auch der Standort der heutigen Poya-Kaserne.

Auf dem noch jungfräulichen Grundstück lässt Herr Robert Rudaz ein Gebäude nach den Plänen von Herrn Hubert Miserez, Architekt, errichten. Er hegte die Absicht, einen Tearoom im Erdgeschoss des Gebäudes einzurichten, aber die Bedürfnisklausel, dank derer die Behörden damals die Anzahl öffentlicher Gaststätten in Anlehnung an die Anzahl Einwohner limitieren konnten, hinderte ihn daran.

So richtete er darin anstatt einer öffentlich zugänglichen Gaststätte seine Auto- und Elektrogarage ein, die er von 1956 bis 1965 betrieb und die danach von Herrn Pierre Riesen übernommen und bis ins Jahr 1975 genutzt wurde. Ein Käse- und Lebensmittelladen, den die Schwestern von Herrn Robert Rudaz betrieben, nahm bis 1972 den Rest des Erdgeschosses ein. Nachdem diese zwei Geschäfte geschlossen

wurden, baute Herr Robert Rudaz das Erdgeschoss in ein Café-Restaurant um, dessen Innenräume er selbst gestaltete. So war das Café-Restaurant Saint-Léonard ab 1976 offen.

Bis zum Bau der Basketballhalle und der Festhalle 2010 waren die Parzellen 8055 und 8056 durch die ehemalige Friedhofsallee, die mit Bäumen gesäumt war, von den Sportanlagen St. Leonhard getrennt. Mit dem Bau der Poya-Brücke und seiner Zubringer wurde diese bauliche Trennung der Parzelle von der Sportanlage St. Leonhard aufgehoben.

Gemeindebauzone

Das Gebäude befindet sich in der Stadtzone IV gemäss des derzeit in Revision befindlichen Ortsplanes. Diese Zone umfasst vor allem die neu entstandenen Stadtteile. Die Zone ist für Gebäude mit verschiedenen Funktionen gedacht, die für diese Stadtteile eine Durchmischung und Aufwertung der Zentren gewährleisten. Die Geschossflächenziffer (GFZ) ist nicht anwendbar. Die Überbauungsziffer orientiert sich jedoch am Grünflächenindex, der bei 0,4 festgelegt wurde.

Die maximale Gebäudehöhe beträgt insgesamt 23,8 m. Es ist ein Abstand von 4 m zum Bauwerk einzuhalten. Die Bauten haben nicht aneinander zu grenzen.

Es gilt der Gebäudenutzungsplan. Der Gebäudenutzungsplan sieht mindestens 25 % der gesamten Brutto-Geschossfläche für Geschäftstätigkeit, Dienstleistungen oder Erschliessungsinfrastruktur vor. Zudem hält der Gebäudenutzungsplan fest, an welchen Strassenabschnitten die Erdgeschosse zur Strasse hin für Geschäftstätigkeit zu gestalten sind.

Eigentum

Herr Philippe Rudaz ist Eigentümer der Parzellen 8055 und 8056 aus dem Grundbuch der Stadt Freiburg.

Auf den Parzellen bestehen folgende Gebäude:

Gebäude	Grösse in m ³	KGW-Wert 2024
<u>Parzelle Nr. 8055</u>		
Werkstatt (Versicherungsnummer 54a)	634 m ³	CHF 160'860.00
Autoeinstellhalle (Versicherungsnummer 54b)	394 m ³	CHF 134'838.00
Parkplatz		
1804 m ²		
<u>Parzelle Nr. 8056</u>		
Wohn- und Geschäftshaus (Versicherungsnummer 54)	3792 m ³	CHF 2'813'348.00
Aufbahrungshalle (Versicherungsnummer 54c)	814 m ³	CHF 426'196.00
Parkplatz		
1446 m ²		
3250 m²		

Anliegende Eigentümer

Wie der Plan unten aufzeigt, gehören fast alle angrenzenden Grundstücke der öffentlichen Hand, entweder der Stadt oder dem Kanton. Um die Entwicklung dieses Gebiets kohärent weiterzuverfolgen, gehört die Übernahme dieser Parzelle zur langfristigen Strategie im Stadtteil St. Leonhard.

Derzeitiger Vermietungszustand

In den Gebäuden auf den Parzellen 8055 und 8056 stehen Wohn- und Geschäftshäuser, die im Moment vermietet werden.

Gebäude	Nutzung
<u>Parzelle Nr. 8055</u> Werkstatt Autoeinstellhalle	Marmorwerk 6 Garagenboxen, davon 5 derzeit vermietet
<u>Parzelle Nr. 8056</u> Wohn- und Geschäftshaus Aufbahnhalle	9 Wohnungen (3 × 2,5 Zimmer, 3 × 3,5 Zimmer, 3 × 4,5 Zimmer), ein Restaurant Geschäftsraum

Über die Vermietung der Räumlichkeiten kann unter Berücksichtigung der Betriebs- und Verwaltungskosten mit Netto-Mieteinnahmen von rund CHF 240'000.00/Jahr gerechnet werden.

6.1.2. Derzeitiger Zustand der Gebäude

Wird die vorliegende Botschaft vom Generalrat angenommen, wird die Stadt Freiburg die Transaktion im Laufe des Jahres 2024 vornehmen und per 1. Januar 2025 zur Eigentümerin. In der Wartezeit auf ein Bauprojekt, das in die globale Strategie zu den Sportanlagen St. Leonhard passt, können die derzeitigen Gebäude erhalten werden.

Zu diesem Zweck hat die Stadt Freiburg eine Stratus-Analyse durchgeführt. Mit diesem Instrument kann bewertet werden, wie abgenutzt die Immobilien sind und mit wie viel Aufwand für die Instandhaltung der Gebäude zu rechnen ist, bis ein zukünftiges Bauprojekt auf den beiden Parzellen umgesetzt werden kann, was im Zeithorizont von 10 bis 15 Jahren wäre.

Bei der Stratus-Analyse werden die einzelnen Baubestandteile betrachtet und so kann der Zustand des Gebäudes bewertet werden. Die Analyse hat ergeben, dass die primäre Bausubstanz in gutem Zustand ist und es keinerlei Instandsetzung braucht, um eine weitere Nutzung zu gewährleisten. Die Gebäude wurden bei Mieterwechsel regelmässig unterhalten und renoviert. Gewisse Elemente wie die Fenster oder die ein Teil der Elektroinstallation stammen noch von der Zeit des Baus des Gebäudes.

Der Stratus-Bericht gibt auch ungefähre Renovationsfristen für jedes Bauelement an. Mit diesen Angaben können die notwendigen Investitionen eingeplant werden, damit der bauliche Werterhalt gewährleistet bleibt.

Mit dem Stratus-Bericht können auch die Renovationskosten für jedes Element ermittelt werden. Trotzdem handelt es sich dabei nur um eine theoretische Berechnung, aber sie hilft dem Eigentümer bei seiner Instandhaltungs- und Renovationsstrategie und dabei den baulichen Werterhalt zu gewährleisten.

Einfach zur Info: Falls alle Bauelemente, deren Nutzungsfrist per 2040 abläuft, ersetzt werden müssen, belaufen sich die Renovations- oder Ersatzkosten auf ungefähr CHF 2 bis 2,5 Millionen.

Im Moment gibt es noch keine Instandhaltungs- und Renovationsstrategie, aber eine solche müsste angesichts dessen, dass der Nutzungszeitraum 10 bis 15 Jahre beträgt, nicht den Werterhalt des Gebäudes, sondern andere Faktoren in Bezug auf seine Nutzung berücksichtigen. Zu diesen Faktoren gehören, dass die Bauelemente weiterhin ihre Funktion erfüllen, den für die Nutzung der Räumlichkeiten notwendigen Komfort bieten und dass erkannt wird, wo Risiken entstehen, falls ein

Element nicht renoviert werden. Stellt sich heraus, dass durch die Nichtrenovierung eines Bauelements Risiken bei der Nutzung entstehen (vor allem Sicherheitsrisiken), dann muss eine Interessenabwägung stattfinden, um festzulegen, ob es besser ist, ein Element zu renovieren, damit die Nutzung weiterhin gewährleistet ist, oder ob hingegen auf die Nutzung zu verzichten ist, wenn Risiken bestehen. Auch die Möglichkeit von Wiederverwendung der Bauelemente, die ersetzt werden, ist zu berücksichtigen, auch wenn eine Wiederverwendung in einem anderen Gebäude niemals so passend ist wie beim ursprünglichen Gebäude.

6.1.3. Baupotenzial

Da sich die Parzellen in der Stadtzone IV befinden, ergibt sich ein interessantes Entwicklungspotenzial. Bevor der Verkaufsprozess gestartet wurde, hat das Architekturbüro AC Architectes eine Analyse zum Baupotenzial auf der Parzelle durchgeführt.

Die Analyse hat ein Baupotenzial von ungefähr 7900 bis 8500 m² Brutto-Geschossfläche ergeben. Gemäss Gebäudenutzungsplan kann die Nutzung so gestaltet werden, dass im Erdgeschoss Geschäftsräume und in den oberen Etagen Wohnungen entstehen.

Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass es bei der Installation einer Hochspannungsleitung über SBB-Gleisen Restriktionen gibt und dies den Ansiedlungsumkreis für Gebäude limitiert.

Ausserdem hält das Überbaurecht des Kantons Freiburg, dank dem ein Teil der Fläche über dem Deckel der unterirdischen Galerie zur Poya-Brücke in das Baupotenzial integriert werden kann, Baurestriktionen fest: Eine Distanz von 20 m zur Fahrbahn und von 12 m zur Mauer der unterirdischen Galerie ist einzuhalten, damit die Zufahrt zur Brücke erhalten bleibt. Auch wenn absehbar ist, dass von diesen Distanzen abgewichen werden kann, sofern das Bauprojekt die bestehenden Strassenbauten nicht beeinträchtigt, so bedeutet dies, dass die architektonische Freiheit für ein mögliches Bauprojekt eingeschränkt ist.

6.2. Nutzungsbedürfnisse und -ziele in Zusammenhang mit der Sportanlage St. Leonhard

Bis 2030 möchte die Stadt Freiburg den Standort H2lÉO umsetzen, dessen Boden ihr gehört. Zum Bauprojekt gehört ein ganzes Konzept für Wassersport rund um ein neues Hallenbad sowie anderen Infrastrukturelemente, die noch zu bestimmen sind. H2lÉO grenzt an St. Leonhard mit seinen Sportanlagen, also an die BCF-Arena, an die Multisport-Halle, an das Stade universitaire Saint-Léonard, an das Parkhaus St. Leonhard sowie an den Gemeindesaal St. Leonhard und den Fair-Play-Platz.

Die Stadt Freiburg verfolgt die Absicht, den gesamten St.-Leonhardsstadtteil als ein Grosses und Ganzes weiterzuentwickeln. Zur Ergänzung des bestehenden Sportangebots wären folgende Vorschläge interessant:

- Sportsäle, welche die Öffentlichkeit, die Schulen und Vereine nutzen können;
- Räumlichkeiten, die sich für verschiedene Sportarten eignen und mit den Zielen des Richtplans Sport einhergehen, oder der Bau von Sportanlagen, die es derzeit auf Stadtgebiet noch nicht gibt (Raum für Kampfsport, Innenräume für Urban Sports);
- Kompetenzzentren für Sport, Gesundheit und Bildung (paramedizinischer Bereich, Ernährung, neue Gesundheitstechnologien) in Abstimmung und als Ergänzung zum Angebot, das am Standort H2lÉO vorgesehen ist. Neue Unternehmen könnten sich so einmieten, was für neue Stellen in der Stadt und Steuereinnahmen sorgt;

- Unterkunfts- und Verpflegungsangebot verschiedener Stufen je nach Art der Nutzung, sodass potenzielle Nutzerinnen und Nutzer der Anlage als ganze Gruppen empfangen werden können (Profi- und Amateursportteams, Sportlager, Grossevents, Jugendherberge, Bedürfnisse aus dem Bildungszentrum usw.);
- Räume für die Vereine, welche die Anlage nutzen, zum Beispiel Lernräume für Schülerinnen und Schüler des Förderprogramms Sport-Kunst-Ausbildung.

Damit die Synergien sich entwickeln können, braucht es eine globale Betrachtungsweise des Potenzials dieses Stadtgebiets mit Fokus auf maximaler Nutzung der Baumöglichkeiten auf den Parzellen, die der Stadt Freiburg gehören. In dieser Hinsicht muss man die Rolle der zwei Parzellen noch festlegen. Des Weiteren wird im Rahmen von H2IéO bereits ein Auftrag vergeben, um die strategische Positionierung des Stadtgebiets zu prüfen und um ein kohärentes Ganzes zu entwickeln.

Somit passt der Kauf dieser zwei Parzellen zu einer einheitlichen, kohärenten Entwicklung des Sportstandorts unter Berücksichtigung der derzeitigen und zukünftigen Anlagen.

Da die Parzellen sich in Stadtzone IV befinden, ist es auch möglich eine andere Nutzung ins Auge zu fassen, welche sich auf einen der drei Pfeiler der aktiven Bodenpolitik stützt. Dazu gehören beispielsweise der Bau von innovativen und vorbildlichen Wohnräumen über Wohnbaugenossenschaften oder eine zweckmässige Ausrichtung zur Wirtschaftsförderung.

6.3. Kaufpreis – finanzielle Folgen

Da die Parzellen 8055 und 8056 gemäss revidiertem Ortsplan der Stadtzone IV angehören, wird ihr Wert nicht nach den bestehenden Gebäuden berechnet, sondern nach dem Grundstück und seinem Baupotenzial, so wie unter Punkt 6.1.3 beschrieben.

In diesem Kontext und unter Berücksichtigung des Baupotenzials, des Preises für andere Grundstücke der Stadtzone IV, die kürzlich verkauft wurden, und der Präsenz von anderen potenziellen Käufern hat der Gemeinderat für den Kauf der Parzellen 8055 und 8056 einen Preis von CHF 8'650'000.00 ausgehandelt.

6.3.1. Kurzfristige Investitionen

Kaufpreis	CHF	8'650'000.00
Anschaffungskosten (notarielle Urkunde, Handänderungssteuer, Grundbuch) 5%	CHF	432'500.00
Total	CHF	9'082'500.00

- Die Investition von CHF 8'650'000.00 kann vorerst über das Finanzvermögen der Stadt abgerechnet werden. So wirkt es sich nicht auf den Nettoverschuldungsquotienten, den einzigen finanziellen Indikator, der die Stadt rechtlich einschränkt (Art. 19 GFHV), aus.

Der Kauf entspricht dem Ziel der langfristigen Bauentwicklung in Zusammenhang mit dem Pfeiler öffentliches Interesse und eigene Bedürfnisse der aktiven Bodenpolitik.

- Der Betrag von CHF 432'500.00 kann hingegen dem Fonds für aktive Bodenpolitik entnommen werden (Stand per 31.12.2023: CHF 7'707'930.15).

6.3.2. Kurz- und mittelfristiger Ablauf

Wie unter Punkt „derzeitiger Vermietungszustand“ erwähnt, kann mit Mieteinnahmen von rund CHF 240'000.00 gerechnet werden. Die jährlichen Unterhalts- und Betriebskosten sind mit etwa CHF 50'000.00 zu beziffern.

- Die Einnahmen und Ausgaben müssen gemäss den üblichen Abläufen ins Budget 2025 aufgenommen werden.

Die Investitionen, über die es in der Phase des Gebäudeerhalts vor einer zukünftigen Umnutzung zu entscheiden gilt, hängen von der Nutzungsstrategie der Gebäude ab. Die Bauelemente wie die Lüftung, die Kompressoren, die Kälteanlagen oder die Laderampen, für die kein Instandhaltungsvertrag vorhanden ist, bedürfen besonderer Aufmerksamkeit.

Zu einem späteren Zeitpunkt folgt eine zusätzliche Analyse, um das Betriebsbudget in Sachen Kosten und Ressourcen für den Betrieb und die Instandhaltung des Gebäudes sowie das Investitionsbudget genauer festlegen zu können.

6.3.3. Langfristige Investitionsmöglichkeiten (10 bis 15 Jahre)

Die für einen Immobilienbau notwendigen Investitionen müssen dem Generalrat unterbreitet werden.

6.4. Schlussfolgerung

Die Parzellen 8055 und 8056 des Freiburger Grundbuches, die zum Verkauf stehen, bestehen aus Gebäuden zur Wohn- und Geschäftsnutzung, die zwischen 1956 und 1965 erbaut und seither instandgehalten wurden. Die Gebäude befinden sich gemäss dem Ortsplan, der im April 2023 öffentlich auflag, in Stadtzone IV.

In dieser Zone ergibt sich ein interessantes Baupotenzial, auch wenn es, wie in dieser Botschaft beschrieben, ein paar Einschränkungen gibt. So konnte der Gemeinderat ausschliesslich auf Basis des Grundstückswerts einen Preis von CHF 8'650'000.00 für den Kauf der Parzellen aushandeln.

Dieser Kaufvorschlag leitet sich aus der Absicht des Gemeinderats ab, eine aktive Bodenpolitik zu betreiben, um mehr strategische Grundstücke zu erhalten für zukünftige Bauprojekte. Mit ihrer strategischen Lage in unmittelbarer Umgebung von fünf wichtigen Anlagen im St.-Leonhardstadtteil und beim Eingangstor nach Freiburg sind die zwei Parzellen von besonders hoher Wichtigkeit für die Stadtgebietsentwicklung in den kommenden Jahrzehnten.

6.5. Fazit

Der Gemeinderat schlägt dem Generalrat vor, die bebauten Parzellen 8055 und 8056, Eigentum von Herrn Philippe Rudaz, zum Preis von CHF 8'650'000.00 + Anschaffungskosten zu erwerben.

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 (RSVF 430.1);
- le Message n° 38 du Conseil communal du 16 avril 2024;
- le Rapport de la Commission financière,

arrête :

Article premier

Le Conseil général décide l'achat des deux parcelles construites n^{os} 8'055 et 8'056 du Registre foncier de la Commune de Fribourg, d'une surface totale de 3'250 m².

Article 2

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

« Achat des parcelles construites n^{os} 8'055 et 8'056 de la Commune de Fribourg, propriété de Monsieur Philippe Rudaz, au prix de CHF 8'650'000.00, qui sera financé par un emprunt et les frais liés à l'acquisition qui seront prélevés 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 :

Simon Murith

Mathieu Maridor