

**Crédit d'ouvrage pour l'agrandissement
de la Patinoire d'entraînement (P2),
la construction d'un parking et le
réaménagement des espaces publics du
secteur de Saint-Léonard**

Table des matières

1.	Préambule.....	1
2.	Droit distinct et permanent pour la rénovation et l'agrandissement de la P1	2
3.	Concept énergétique	3
4.	Infrastructure et assainissement	4
4.1.	Evacuation des eaux	4
4.2.	Dépollution	5
5.	Exploitation du site après constructions	5
5.1.	Locaux communs	5
5.2.	Déchets	5
5.3.	Empiètements.....	5
5.4.	Personnel d'exploitation.....	5
6.	Locations et revenus.....	6
6.1.	P2 - Vestiaires	6
6.2.	P2 - Etage administratif du niveau 2.....	6
6.3.	Parking - Local du rez-de-chaussée	6
6.4.	Parking de 283 places	6
7.	Agrandissement de la P2, construction du parking et réaménagement des espaces publics	7
7.1.	PAD Saint-Léonard	7
7.2.	Agrandissement de la P2	9
7.2.1.	Contexte	9
7.2.2.	Patinoire 2.....	9
7.3.	Construction d'un parking	12
7.4.	Réaménagement des espaces publics	13
8.	Planning	15
9.	Coûts	15
9.1.	Evolution des coûts du projet jusqu'au devis général.....	15
9.1.1.	Crédit d'étude.....	15
9.1.2.	Evolution des coûts.....	15
9.1.3.	Coûts engagés.....	16
9.1.	Crédits annoncés	17
9.2.	Composition du devis général	17
9.3.	Coût de l'investissement	18
9.4.	Impacts sur le compte de fonctionnement	19
10.	Conclusion	19
11.	Zusammenfassung.....	20
11.1.	Präambel.....	20

11.2.	Begründung eines selbständigen und dauernden Baurechtvertrages für die Renovierung und Vergrößerung der Eishalle (P1).....	20
11.3.	Energiekonzept.....	20
11.4.	Infrastruktur und Sanierung	20
11.5.	Betrieb des Standortes nach dem Bau	21
11.6.	Vermietungen und Einkünfte	21
11.7.	Vergrößerung der Trainingseishalle (P2), Bau des Parkhauses und Neugestaltung der öffentlichen Räume	21
11.8.	Kosten	22
11.9.	Schlussfolgerung.....	23

MESSAGE DU CONSEIL COMMUNAL

AU CONSEIL GÉNÉRAL

du 19 février 2019

N° 38 - 2016 - 2021 Crédit d'ouvrage pour l'agrandissement de la Patinoire d'entraînement (P2), la construction d'un parking et le réaménagement des espaces publics du secteur de Saint-Léonard

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers généraux,

Par le présent Message, le Conseil communal a l'honneur de solliciter le Conseil général à autoriser l'engagement de **CHF 21'580'000.-- TTC destinés à l'agrandissement de la patinoire d'entraînement (P2), à la construction d'un parking et au réaménagement des espaces publics du secteur Saint-Léonard**. Ce crédit servira à la construction des nouveaux locaux liés à la piste de glace, à la construction d'un parking en ouvrage, au réaménagement de l'agora, des rues adjacentes et aux adaptations y relatives.

1. Préambule

Suite à l'octroi du crédit d'étude (Message du 19 septembre 2017) par le Conseil général le 30 octobre 2017, le Service d'urbanisme et d'architecture a mandaté un bureau d'architectes et des ingénieurs afin de préciser les parties du projet pour l'agrandissement de la piste de glace, la construction d'un parking et le réaménagement des espaces publics du secteur. Un avant-projet a été établi et validé par le comité de pilotage (COFIL) le 27 juin 2018, afin de solliciter la mise à l'enquête.

En parallèle, les procédures relatives à la modification du Plan d'aménagement de détail (PAD) se sont poursuivies. Le retour de l'examen final est parvenu le 28 février 2018. Le PAD a été approuvé avec conditions.

Pour une bonne compréhension de l'entier du dossier, il a été décidé de mettre à l'enquête le projet de la P2 et les conditions d'approbation du PAD en parallèle, ce qui s'est déroulé du 27 juillet au 27 août 2018. Aucune opposition n'a été déposée, ni pour le projet, ni pour le PAD.

Sur la base du projet de mise à l'enquête, les appels d'offres aux entreprises ont été rédigés. Ces derniers ont été transmis dans le courant du mois de novembre et leur retour a eu lieu entre fin décembre et mi-janvier. Ce sont donc des chiffres affinés qui ont permis l'élaboration de ce Message et du devis général d'une précision à +/- 10%.

Le droit distinct et permanent (DDP) en faveur de la patinoire 1 (P1) a été signé par les parties en date du 19 décembre 2018. Les travaux relatifs au projet de la P1 se déroulent conformément à ce qui a été annoncé dans le Message du crédit d'étude.

Le présent Message a pour objectif de solliciter le crédit d'ouvrage pour l'agrandissement de la P2, la construction du parking et le réaménagement des espaces publics. Il se concentrera donc sur ce projet et reviendra succinctement sur le PAD finalisé, sur le projet global d'alimentation en énergie du site (contracting énergétique), développé par Groupe E Celsius ainsi que sur la mise aux normes des infrastructures de l'ensemble du secteur.

2. Droit distinct et permanent pour la rénovation et l'agrandissement de la P1

L'acte constitutif d'un droit de superficie octroyant un droit distinct et permanent (DDP) à l'Antre SA a été signé par la Ville de Fribourg et l'Antre SA le 19 décembre 2018. Pour rappel, ce DDP, d'une durée de soixante ans permet la rénovation et l'agrandissement de la P1. Son périmètre est illustré ci-dessous :

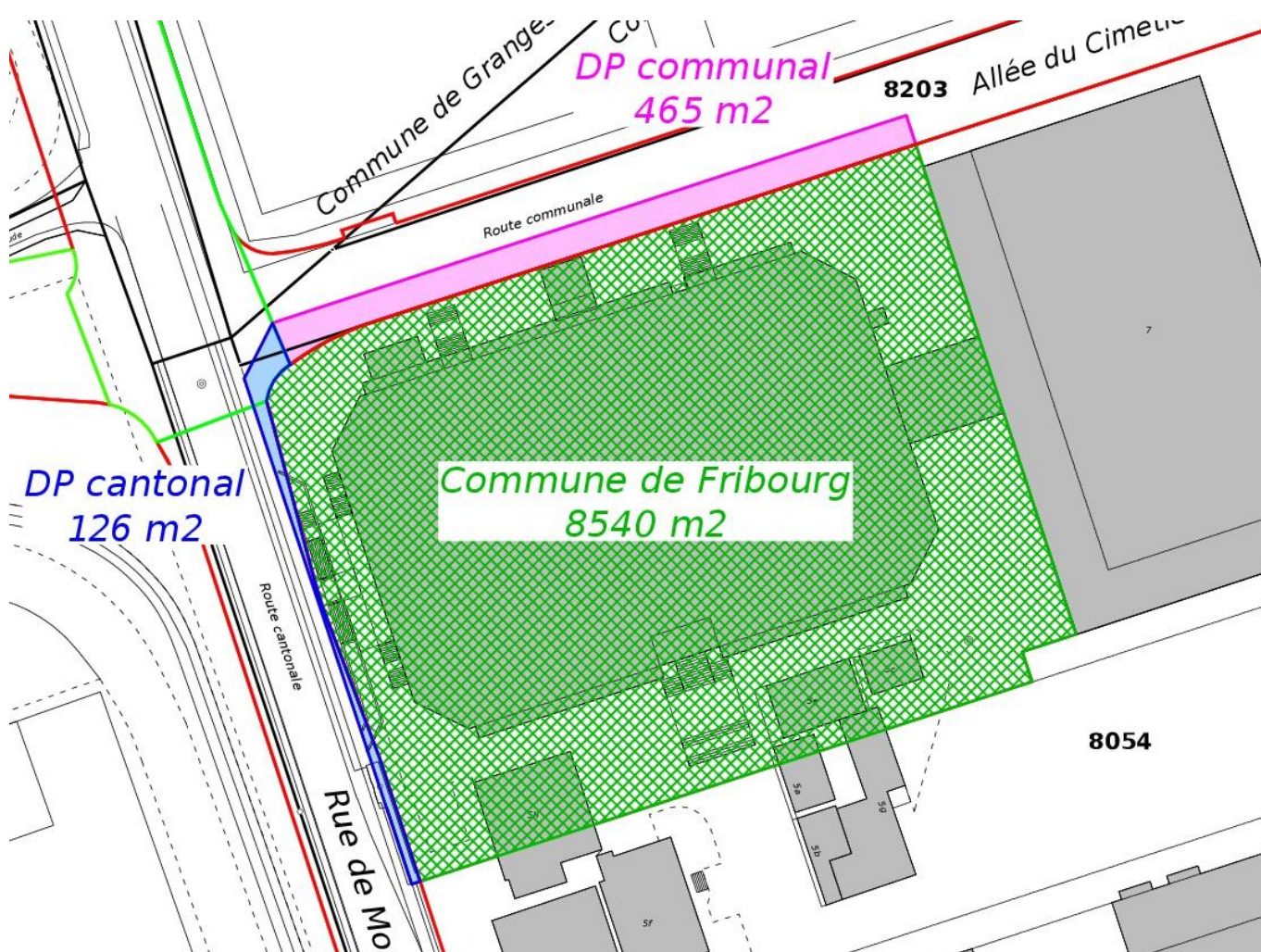


Figure 1 Assiette du DDP

Sur la base du plan ci-dessus, les travaux inhérents à la P1 ont débuté dans le périmètre défini au printemps 2018 pour un achèvement prévu en été 2020 afin de permettre le déroulement de la saison 2020-2021 dans la nouvelle enceinte.

3. Concept énergétique

Le site de Saint-Léonard consomme de grandes quantités d'énergie, notamment en raison de la production de froid nécessaire à l'exploitation des patinoires. Partant de ce constat et empreint d'un esprit novateur, un concept énergétique global et exemplaire a été imaginé, exploitant tour à tour les potentiels d'énergie renouvelable et les rejets thermiques du site.

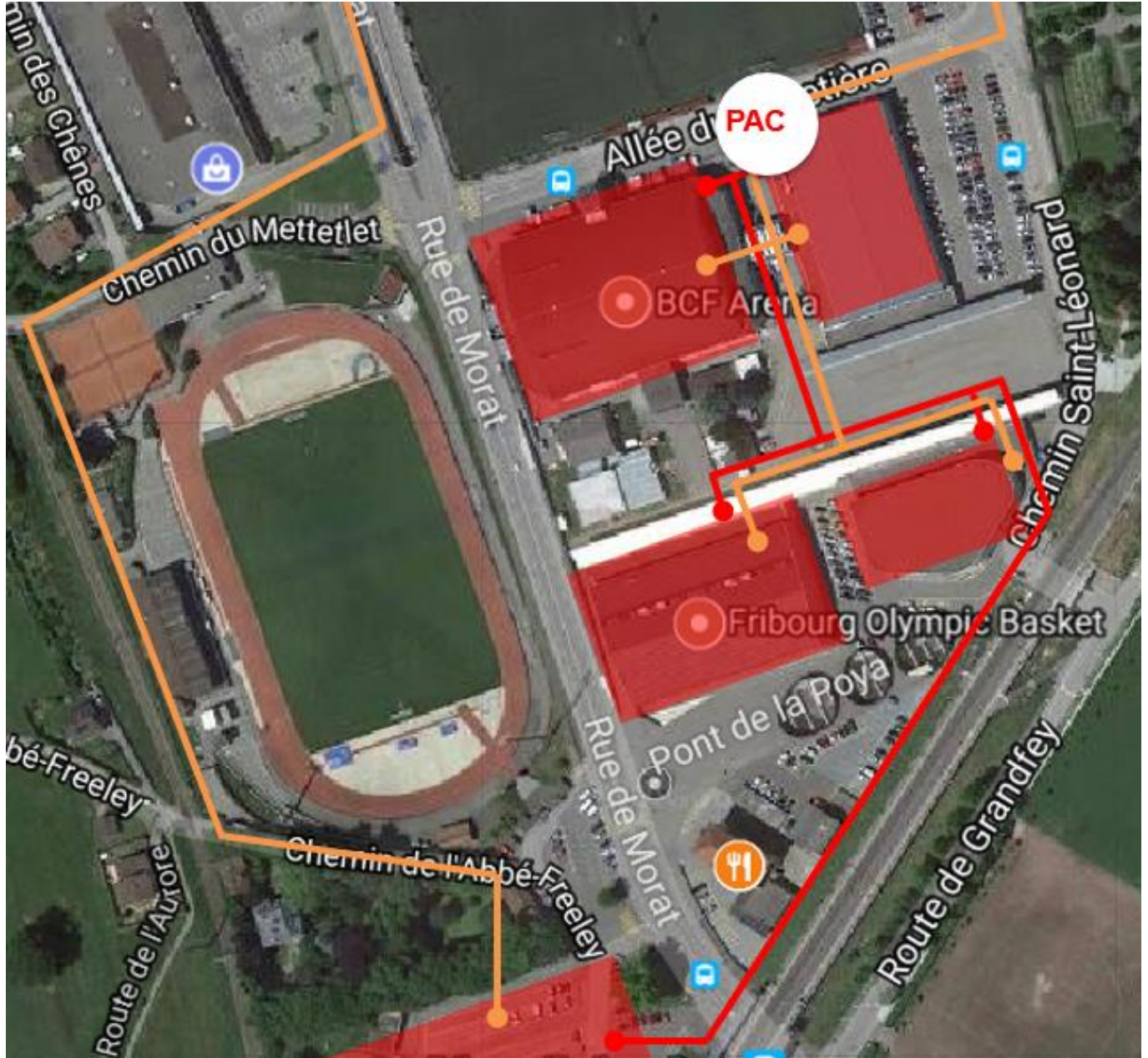


Figure 2 Schéma du concept d'alimentation du secteur Saint-Léonard. En orange le CAD haute température, réseau externe au site. En rouge le CAD basse température, réseau interne au site.

Dans cette optique d'exemplarité, il est prévu de récupérer la chaleur qui est rejetée lors de la production de froid pour les patinoires. Cette chaleur contribuera au chauffage de l'ensemble des locaux du site et de l'eau chaude sanitaire. Si la quantité de chaleur devait ponctuellement ne pas être suffisante pour satisfaire les besoins du site, le complément sera soutiré du réseau de chauffage à distance (CAD) existant dans le secteur. A contrario, lors d'épisodes présentant des excédents de chaleur, cette dernière sera réinjectée dans le réseau CAD afin d'être acheminée vers d'autres consommateurs.

Dans le but de parfaire le concept énergétique, il est prévu de réaliser une centrale photovoltaïque sur le toit du futur parking. Cette installation solaire complétera la production des autres centrales déjà actives ou en projet sur le site de Saint-Léonard et limitera ainsi le recours à l'achat d'électricité sur le réseau, notamment pour alimenter les compresseurs produisant le « froid ».

Qu'il s'agisse d'électricité, de chaleur ou de « froid », le concept énergétique retenu vise l'optimisation des flux énergétiques des quatre bâtiments du site de St-Léonard. Il est de plus prévu que cette réflexion d'ensemble puisse être étendue à d'autres projets futurs dans le secteur, notamment dans le cadre du PAD H2léO. Ainsi, ce projet novateur se traduira par la mise en service d'un concept énergétique « vitrine » soutenant la politique communale en matière de transition énergétique.

Une somme de CHF 450'000.-- doit être supportée par la Ville de Fribourg dans le cadre d'un contracting tripartite entre l'Antre SA, la Ville de Fribourg et Groupe E Celsius.

4. Infrastructure et assainissement

4.1. Evacuation des eaux

Dans le cadre de la réalisation des projets de la P1 ainsi que des projets de la Ville de Fribourg, une mise en conformité aux normes en vigueur en matière d'épuration des eaux est exigée, soit la mise en séparatif avec rétention des eaux claires sur l'ensemble de la parcelle.

De plus, au vu de l'emprise des nouveaux bâtiments P1 et P2, les collecteurs sis dans l'allée du Cimetière doivent être déplacés, à la charge des maîtres d'ouvrage des bâtiments et les collecteurs communaux sis entre les bâtiments existants doivent être déplacés à la charge de la Ville.

La mise en place des infrastructures dans l'allée du Cimetière sera répartie à hauteur de 50% pour la P1 et 50% pour la P2. Un montant de CHF 400'000.-- doit donc être demandé dans le cadre du crédit d'ouvrage pour ces travaux.

Pour les eaux claires (EC) de la P1, l'entier du périmètre du DDP étant bâti, une rétention sera mise en place en toiture de la P1. Les eaux seront ensuite évacuées pour partie sur l'allée du Cimetière et pour partie sur l'agora.

A terme, les eaux usées (EU) de la P1 seront raccordées pour une part sur l'allée du Cimetière et pour une part à la conduite de refoulement en direction de la voie CFF Fribourg-Berne, entre la salle des fêtes et la halle omnisport.

Dans le cadre de son projet d'évacuation des eaux claires, la P1 a également pris en compte les besoins de reprises des eaux de surface de l'agora, à la charge de la Ville de Fribourg, afin de dimensionner le caniveau. Cette façon de faire nous permet la mise en place immédiate du réseau et la mutualisation des évacuations. Un montant engagé dans le cadre du projet P1 doit donc être repris par la Ville de Fribourg proportionnellement aux surfaces raccordées. Il est de CHF 35'000.--.

Le traitement des EC de la P2 est plus complexe. En effet, sur le site Saint-Léonard, aucune rétention n'a été mise en place lors de la réalisation des projets de la salle des fêtes et de la halle omnisport. Ce manquement doit aujourd'hui être comblé dans le cadre du projet de la P2, impliquant la mise en place d'une rétention relativement importante en sous-sol de l'agora. Pour ce qui est du parking une rétention en toiture est prévue.

L'évacuation des EU du projet de la P2 est relativement simple. Un raccordement sur les canalisations existantes ou mises en place dans le cadre des projets de la P1 et de la Ville a déjà été prévu. Il sera ainsi aisé de raccorder les nouveaux éléments construits.

4.2. Dépollution

Lors du démarrage des travaux de la P1, un secteur du sous-sol contenant des matériaux pollués a été découvert au nord-ouest du chantier. En relation avec les travaux de l'allée du Cimetière, la part à la charge de la Ville de Fribourg pour la dépollution est de 50%. Un montant de CHF 60'000.-- est donc demandé dans le cadre du présent crédit.

Le désamiantage du bâtiment de la P 1 revient au vendeur, soit à la Ville de Fribourg. Ces coûts sont répercutés sur le crédit d'ouvrage de la P 2. Le montant s'élève à CHF 165'000.--.

5. Exploitation du site après constructions

Pour la fin des travaux et en vue du fonctionnement du site dans sa configuration finale, des discussions sont actuellement en cours afin de fixer les modalités pour la mise à disposition des locaux communs à la P1 et à la P2, pour l'évacuation des déchets du site sportif ainsi que pour les empiètements sur le bien-fonds communal. Ces points feront l'objet de convention qui seront établies une fois que la configuration des deux projets sera affinée.

5.1. Locaux communs

Afin de régler l'utilisation des différents locaux pouvant être mis en commun, une convention d'exploitation devra être rédigée. Elle permettra de clarifier la mise à disposition des pistes de glace, l'utilisation des vestiaires, la répartition des heures d'utilisation des pistes de glace. La situation actuelle, en phase chantier, ne permet pas encore l'application d'une répartition claire, les locaux étant modifiés au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

Des discussions tripartites entre l'Antre SA, la Ville de Fribourg et les clubs concernés seront mises sur pied afin de permettre l'élaboration de cette/ces conventions d'exploitation.

La mise à disposition des locaux de la P2 pour les besoins de la P1 et/ou inversement doit également faire l'objet d'un chapitre dans cette/ces convention.

5.2. Déchets

Un local de centralisation des déchets est prévu dans le périmètre de la P1. Il permettra de regrouper les containers de l'entier du site Saint-Léonard en un seul lieu en vue de leur évacuation. Le détail du fonctionnement de ce système et la répartition des coûts seront également détaillés dans le cadre des conventions à mettre en place pour le fonctionnement du site dans son état final.

5.3. Empiètements

Des empiètements sont envisagés, à terme, par les occupants de la P1 sur le bien-fonds communal. Toutefois, les projets ne sont pas encore clairement définis. C'est une fois les surfaces finales connues que les discussions pourront avoir lieu et que ces questions seront réglées par la mise en place de conventions.

5.4. Personnel d'exploitation

Jusqu'à la fin de l'année 2018, le personnel de la Ville de Fribourg a effectué les prestations usuelles sur l'entier du site sportif. A partir du 1^{er} janvier 2019, les prestations fournies par le personnel de la Ville de Fribourg dans le périmètre du DDP sont facturées.

La salle des fêtes, construite en 1998, complète les installations du site. Elle est actuellement gérée de manière indépendante par le comité de l'InterSociétés de la Ville de Fribourg qui s'acquitte d'une location annuelle au propriétaire. Au 31.12.2020, il est prévu qu'elle revienne, tant au niveau de son exploitation que de son entretien, à la Ville.

A l'issue du chantier, le personnel de la Ville de Fribourg aura donc à sa charge les nouveaux locaux construits dans le cadre du projet d'agrandissement de la P2, l'exploitation du parking, la salle des fêtes ainsi que les locaux de la P1 qui auront été inclus dans les conventions.

6. Locations et revenus

6.1. P2 - Vestiaires

De manière générale, actuellement, les vestiaires font l'objet du même contrat que celui de la location de la glace.

Par la suite, hormis les locations à HC Fribourg Gottéron qui dépendront des conventions négociées (prestations réciproques P1-P2), les autres revenus liés aux clubs amateurs, club de patinage et au public devraient rester équivalentes à la situation actuelle.

6.2. P2 - Etage administratif du niveau 2

La Fédération suisse de basketball (Swissbasketball), dont le siège actuel se trouve à Granges-Paccot, a d'ores et déjà confirmé sa volonté d'emménager au 2^{ème} étage de la P2.

Un loyer mensuel correspondant au prix du marché est attendu pour cette location. Le prix au m² tiendra compte des choix effectués par le locataire pour la finition des locaux qui provoquerait des surcoûts. Un contrat de bail de dix ans sera signé dès que les locaux seront en cours de construction. Il est à relever que le prix au m² ne comprend pas les charges ni la mise à disposition d'éventuelles places de stationnement dans le parking. Les plans ont été validés par le futur locataire. Une lettre confirmant la décision de Swissbasketball est en mains du Conseil communal.

6.3. Parking - Local du rez-de-chaussée

Le local à disposition au rez-de-chaussée du parking pourra être loué à un commerce en lien avec les activités de la patinoire. Un loyer mensuel au prix du marché est envisagé pour cette location.

6.4. Parking de 283 places

Les détails relatifs à l'exploitation du parking sont décrits au chapitre suivant. L'évolution de l'exploitation au fil du temps implique des rentrés de natures différentes en fonction de la période examinée. Dans un premier temps, le parking gardera son rôle de P+R combiné avec un usage comme parking public (visiteurs-clients) puis il se muera petit à petit en parking couvrant les besoins du PAD Saint-Léonard, puis H2LÉO et les besoins visiteurs-clients des infrastructures voisines, l'affectation P+R disparaissant à terme.

7. Agrandissement de la P2, construction du parking et réaménagement des espaces publics

7.1. PAD Saint-Léonard

PAD mis à l'enquête : comme annoncé dans le Message pour le crédit d'étude, la mise à l'enquête du PAD Saint-Léonard a eu lieu du 16 juin au 16 juillet 2017. Deux oppositions ont été déposées. Elles n'ont pas été maintenues après le processus de conciliation. Le PAD, à cheval sur deux communes, a été adopté par les Conseils communaux de la Ville de Fribourg et de Granges-Paccot le 19 septembre 2017. L'examen final s'est déroulé du 28 septembre 2017 au 28 février 2018. La DAEC a approuvé le PAD sous conditions (cf. ci-dessous). Une nouvelle mise à l'enquête des conditions d'approbation a eu lieu du 27 juillet au 27 août 2018. Les Conseils communaux des deux communes ont adopté le PAD dans le courant du mois de septembre 2018 et un examen complémentaire des conditions d'approbation est actuellement en cours. Le retour de la DAEC est prévu pour le mois d'avril 2019.

Modifications : les modifications demandées par la DAEC ont pu être traitées sans une remise en cause majeure du document de base. Une partie des réponses a été apportée dans le cadre du PAD, le solde dans le projet de construction lui-même, comme demandé par la DAEC.

Modification du secteur nord : afin de permettre l'évolution future du secteur et de faciliter un développement cohérent des installations liées aux terrains de football, il a été convenu avec l'Université et le Conseil d'État, de déplacer le périmètre d'évolution des constructions situé à proximité des terrains synthétiques. Ce choix permet de maintenir le terrain actuellement utilisé pour des entraînements. Le nouveau périmètre d'évolution se trouve de cette façon sur le territoire de la Ville de Fribourg et répond ainsi aux inquiétudes des voisins directs (qui s'étaient opposés au PAD dans un premier temps) de voir une construction s'ériger trop proche de chez eux. Il permet également le maintien du bâtiment du chemin Saint-Léonard 7 même en cas de construction du nouvel édifice.

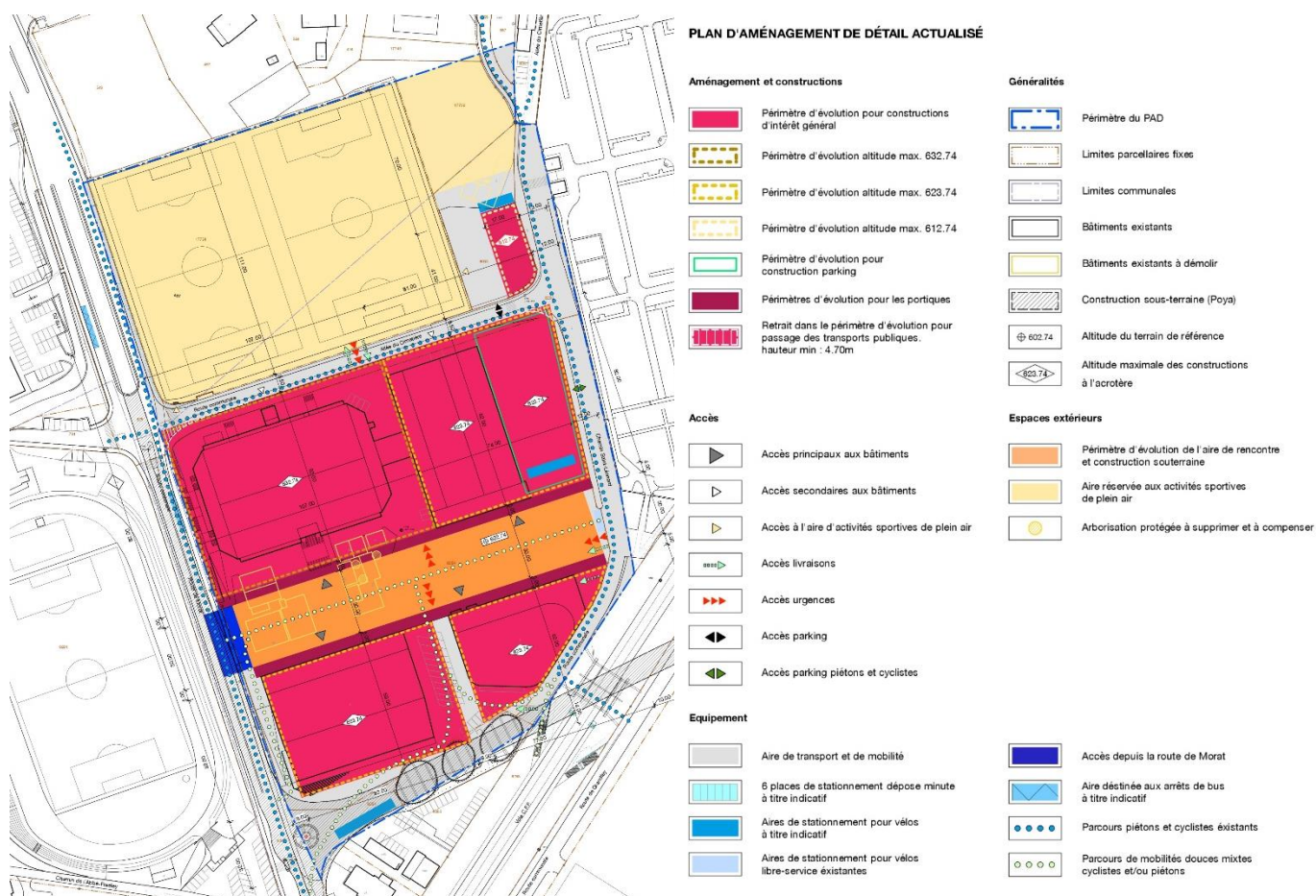


Figure 3 PAD, plan final

Le retour d'examen final demandait également que le concept paysager du site soit précisé dans le dossier d'enquête de la patinoire (emplacement et nature des plantations). Cette condition a été remplie. La question de l'intégration du parking au site a été traitée en parallèle.

Le retour d'examen final demandait finalement qu'un éclaircissement quant au fonctionnement du stationnement et de la circulation dans le secteur devait être apporté. Un document complémentaire traitant uniquement de ces thématiques a été rédigé par la Mobilité de la Ville de Fribourg. Les principaux points en sont les suivants :

Itinéraire de la ligne 1 : le choix d'un tracé convenant à toutes les parties (Agglo, TPF, communes) a dû être fixé. La volonté des TPF et de l'Etat de n'avoir qu'un seul tracé en fonctionnement « quotidien » et en fonctionnement « match » requiert le passage des bus par la route de Morat. Un nouvel aménagement pour un arrêt de bus « Stade-Poya » devrait être réalisé à la hauteur du carrefour du Mettetlet, en place de l'actuel arrêt provisoire.

Itinéraires MD : la modification majeure par rapport à la situation actuelle consiste à maintenir la route de Morat ouverte, en surface, en période de matchs. Les liaisons cyclables et piétonnes sont ainsi garanties en tout temps sur la route de Morat et sur le chemin Saint-Léonard. Seule l'allée du Cimetière est temporairement fermée en période de matchs. L'absence de trafic sur la route du Château, également en cas de match, permet de garantir les liaisons mobilités douces par l'arrière du site, permettant ainsi un accès plus aisé qu'aujourd'hui pour les supporters en provenance des parkings situés sur la commune de Granges-Paccot.

Justification de l'offre en stationnement

L'offre de stationnement a été étudiée dans un périmètre élargi qui dépasse les limites du PAD et selon trois étapes temporelles.

Etape 0 : situation 2018 avant chantier

420 places P+R et publiques (sans usage des transports publics) réparties sur l'ensemble du site dans six poches distinctes (ateliers horticoles, terrains de foot synthétiques, cimetière, halle omnisports - salle des fêtes, route de Grandfey, abattoirs).

Etape 1 : situation 2022 après chantiers P1 et P2

Les poches de stationnement « terrains de foot synthétiques », « cimetière » et « halle omnisports - salle des fêtes » sont supprimées pour les besoins d'aménagement du site. Les poches « ateliers horticoles » et « route de Grandfey » sont supprimées mais mobilisables en cas de manifestation. Les 116 places des abattoirs restent en fonction tant que le projet de la piscine n'est pas engagé.

Le site bénéficie donc de 116 places plus les 283 réalisées dans le parking en ouvrage soit 399 places, un chiffre identique aux conditions actuelles.

Etape 2 : situation 2025 après construction de la piscine

Les places de la poche « abattoirs » sont supprimées au profit du projet de la piscine. Le P+R disparaît du plateau de Saint-Léonard (sa réalisation est prévue aux Portes-de-Fribourg). Le parking en ouvrage sert aux besoins de la patinoire (PAD STL) et de la piscine (PAD H2IÉO) ainsi qu'aux visiteur-clients de l'ensemble du site.

7.2. Agrandissement de la P2

7.2.1. Contexte

En 1990, un concours d'architecture remporté par l'architecte Claudine Lorenz traçait les grandes lignes du site sportif Saint-Léonard, en proposant la construction de bâtiments de part et d'autre d'une agora, délimitée au nord et au sud par deux portiques et impliquant le déplacement de l'allée du Cimetière. La salle des fêtes et le premier élément du portique ont été inaugurés en 1998.

En 2006, l'adoption d'un Plan spécial a inscrit le concept développé par le concours dans un document de planification, soit une agora bordée au nord et au sud par un portique, derrière lesquels viennent s'implanter de nouveaux bâtiments.

Par la suite, la halle omnisport (2010) et la P2 (2010) sont venues compléter les bâtiments initialement présents sur le site et ont ainsi fait de Saint-Léonard un véritable pôle sportif. Ces constructions ont impliqué le déplacement de l'allée du Cimetière au nord des patinoires. Le projet Poya avec la construction de la galerie souterraine d'accès au pont, ainsi que la réalisation de la halte ferroviaire sur la ligne Fribourg-Berne, sont eux aussi venus modifier passablement la configuration du site initial, en renforçant ses connexions avec le réseau routier et ferroviaire cantonal et national.

Pour une bonne compréhension du projet, il est à noter que la patinoire et les locaux existants sont hachurés en brun sur le plan ci-dessous.

7.2.2. Patinoire 2

Rez-de-chaussée : de nouveaux locaux techniques permettant la gestion des introductions et distributions des techniques entre P1 et P2 ainsi que vers la P2 et le parking sont créés dans l'angle avec la P1 (1). Un nouvel alignement de la façade, dans la poursuite de celle de la P1 est créé. Un élément accueillant les locaux pour le patinage artistique est également construit le long de l'allée du Cimetière (2).

Sur le long côté de la piste de glace, deux vestiaires doubles (sur le modèle de ceux déjà existants) sont ajoutés. Ceci permet de ceinturer la piste de glace de locaux s'y rapportant (3).

Des modifications mineures sont apportées au bâtiment existant afin de :

- créer une nouvelle sortie de secours directe sur l'agora, imposée par la suppression des sorties existantes qui peuvent actuellement se faire du côté de la P1 (4);
- créer une liaison directe entre les pistes de glaces 1 et 2 indépendante du chemin de la lisseuse à glace (5);
- donner un accès de secours direct dans la nouvelle cage d'escalier (6) du parking afin de créer une nouvelle voie de fuite;
- réaliser un nouvel espace en location d'une surface de 150 m² situé dans le prolongement de la façade donnant sur l'agora (7).

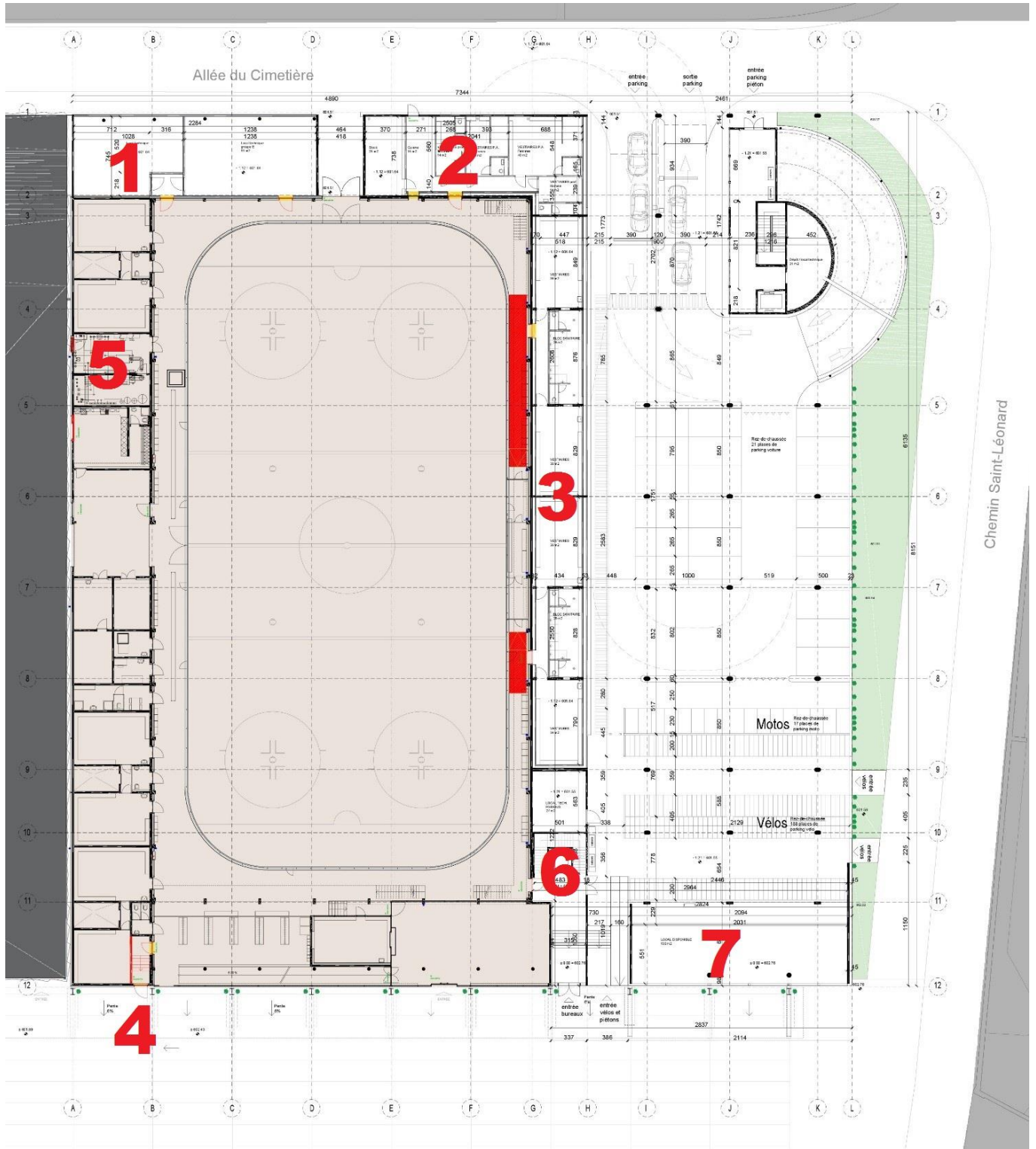


Figure 4 Plan du rez-de-chaussée

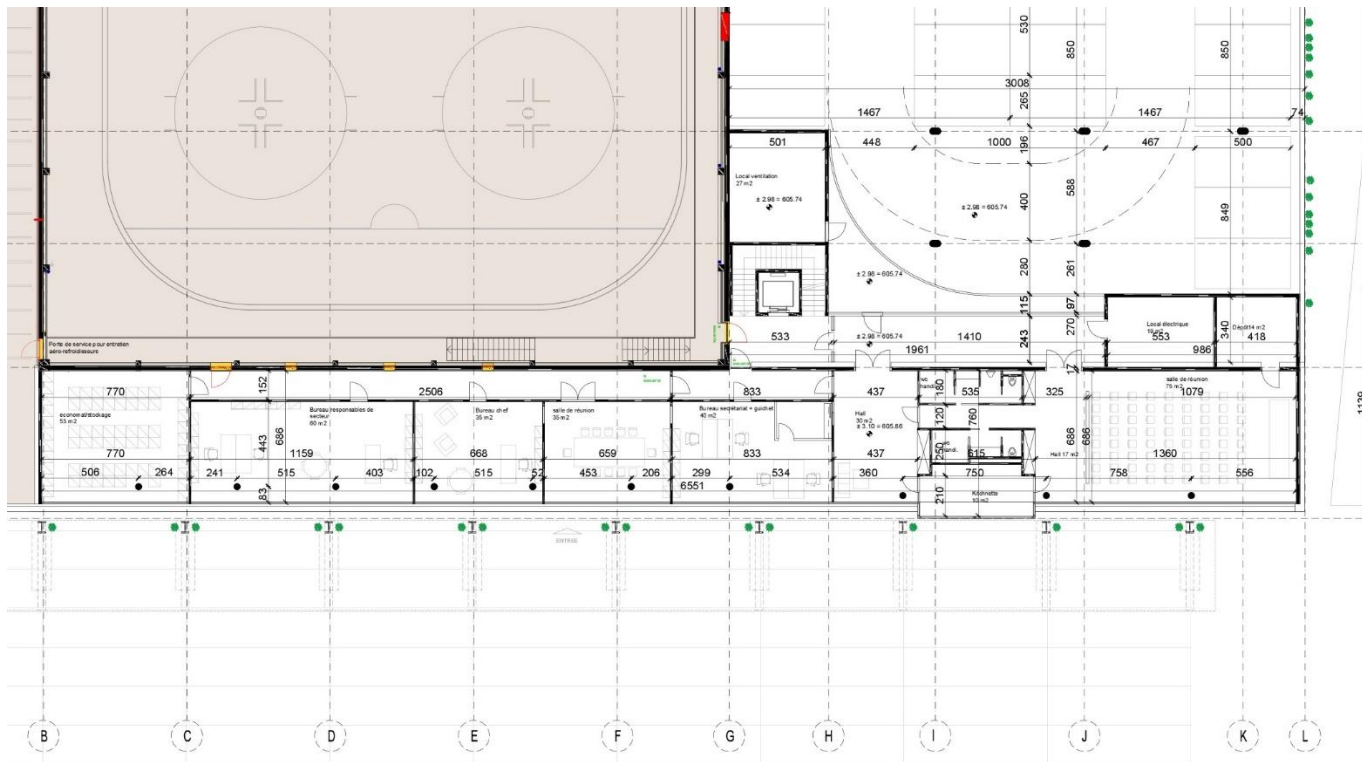


Figure 6 Plan du niveau 1, Service des sports

Niveau 1 : donnant sur l'agora, des espaces suffisants permettront le transfert de l'actuel Service des sports situé à la rue Joseph-Piller 7, ainsi que d'accueillir les archives du Service. L'implantation du Service sur le lieu même de ses nombreuses activités a pour but d'en améliorer fonctionnement. Le dimensionnement des locaux a été imaginé en fonction d'une restructuration en cours du Service.

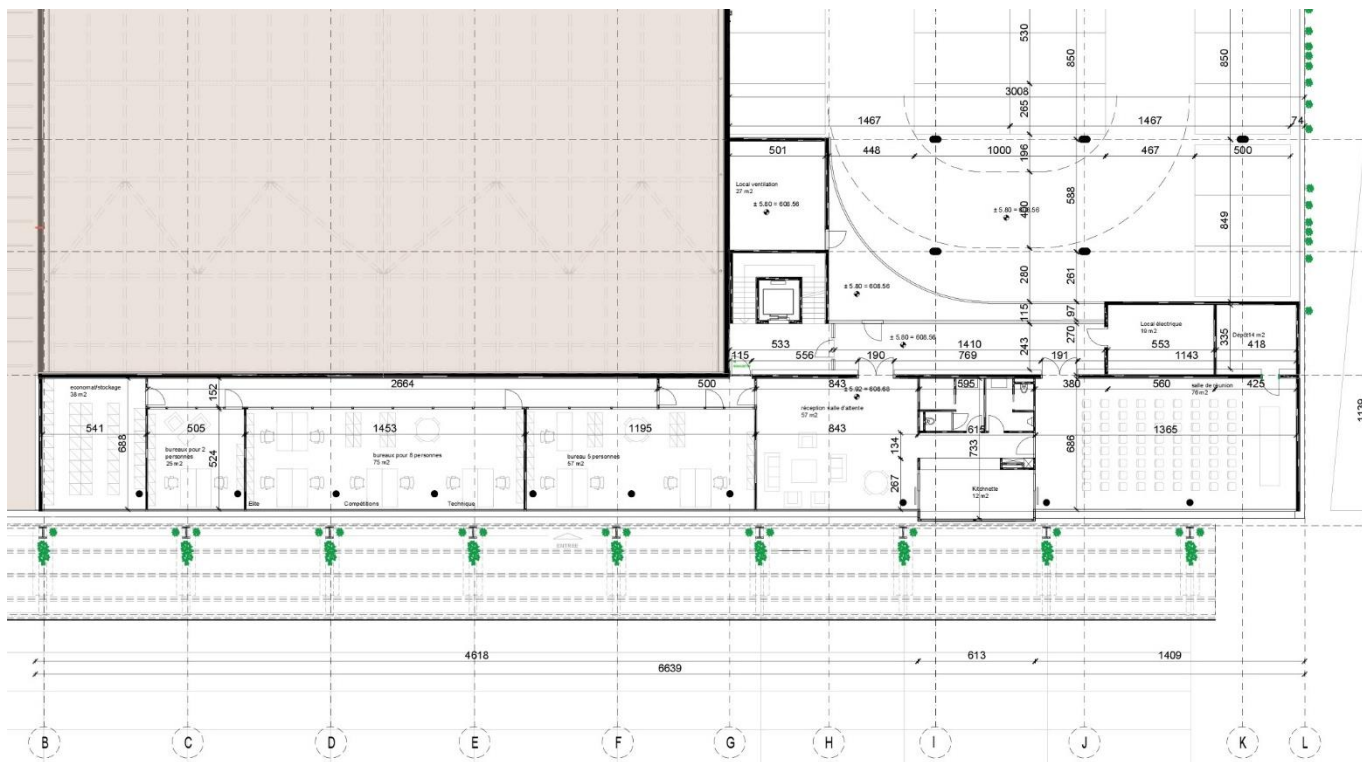


Figure 5 Plan du niveau 2, Swissbasket

Niveau 2 : cet étage, dont la surface est identique au niveau 1, est destiné à la location. La Fédération suisse de basketball a manifesté son intérêt de s'y implanter afin de regrouper ses activités sur le site même de Saint-Léonard.

Les façades de la P2 seront développées afin d'offrir une expression cohérente avec le bâtiment voisin, la P1. Une coordination entre les deux projets est en place afin que les détails soient développés en commun. L'expression sera métallique.

7.3. Construction d'un parking

Le parking prévu répond en tous points aux prescriptions du PAD. Au vu de la nature des terrains du secteur (remblais, tourbe), le projet est une construction hors-sol de quatre niveaux sur rez-de-chaussée. D'un point de vue du plan, le rez-de-chaussée diffère des quatre niveaux supérieurs qui sont pour leur part tous conçus de la même manière et dont le plan est identique.

Au rez-de-chaussée pourront stationner 200 vélos, 17 motos ainsi que 21 automobiles (y.c. places munies de bornes électriques).

Les niveaux 1 et 2 permettront l'accueil de 62 places de stationnement et les niveaux 3 et 4 de 69 places de stationnement soit un total R+4 de 283 places de stationnement.

L'entrée du parking se situe à l'allée du Cimetière. Les utilisateurs peuvent ensuite rejoindre l'agora ou les différents bureaux via la circulation verticale commune.

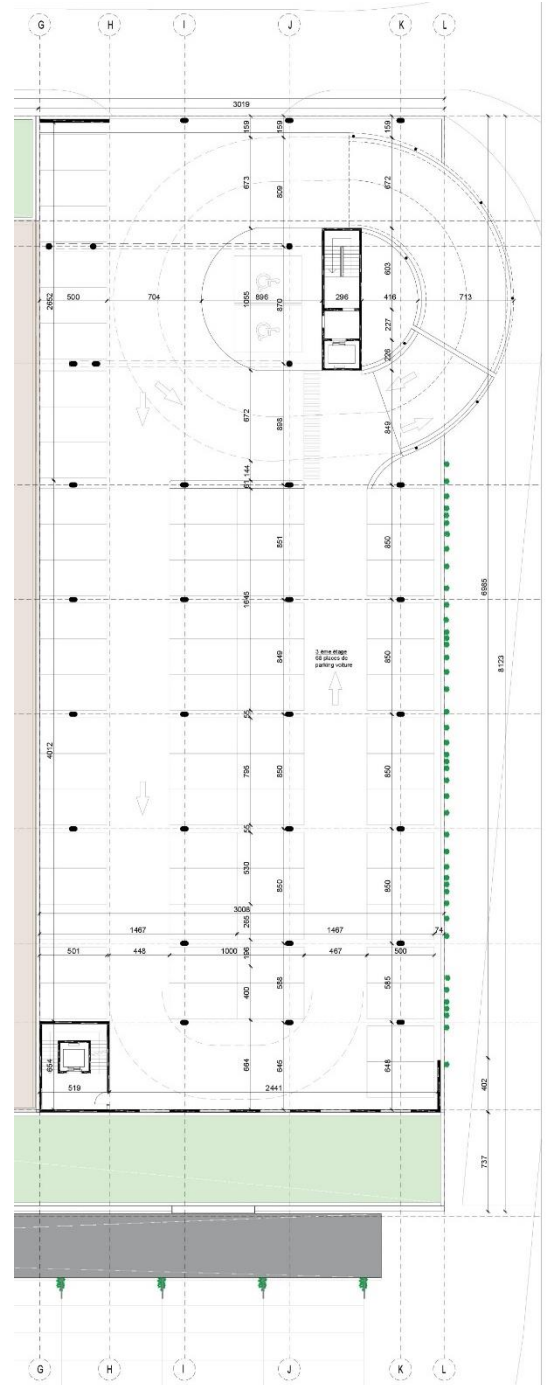
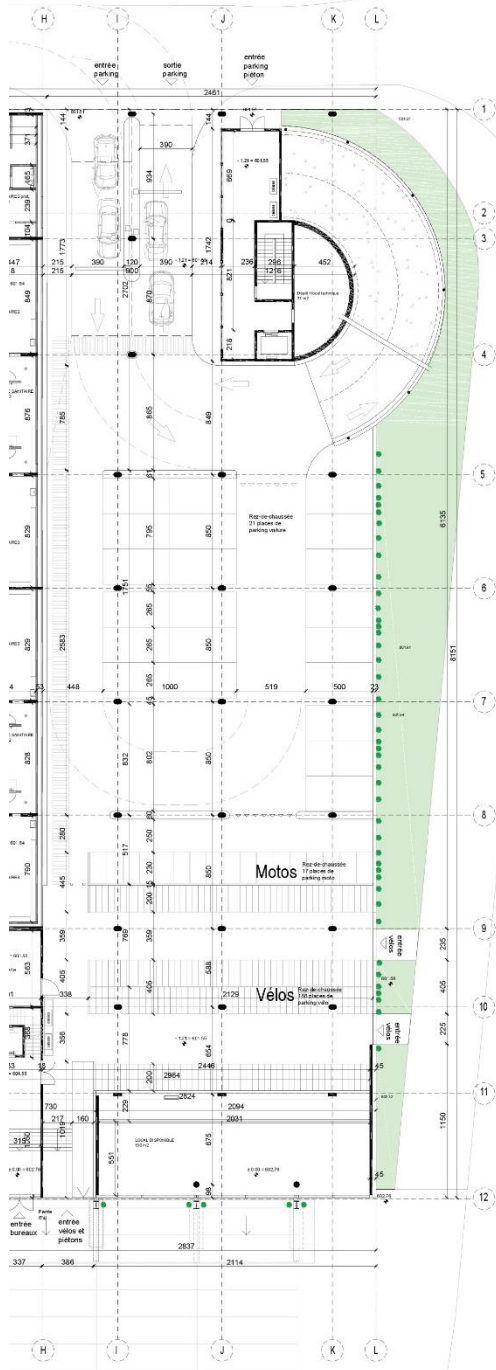


Figure 7 Parking plan du rez et des étages

Un comptage « à la place » est envisagé afin de permettre toute la souplesse d'exploitation dont ce parking devra faire preuve. En effet, comme détaillé dans le PAD, ce parking devra tout d'abord servir de P+R permettant d'absorber les places supprimées. Puis il servira par la suite aux PAD Saint-Léonard et H2IéO. Une évolution de l'exploitation au fil du temps et en fonction de la réalisation des projets connexes devra donc être mise en place.

7.4. Réaménagement des espaces publics

Deux contraintes antagoniques ont guidé les réflexions sur le réaménagement des espaces publics. D'une part, la volonté de maintenir l'agora (future place du Fair-Play) libre de toute construction et aménagement afin de permettre à l'avenir une appropriation de ce lieu pour tout type de manifestations principalement sportives en lien avec les quatre bâtiments ceinturant l'espace et, d'autre part, le désir de végétalisation et d'aménagement paysager pour le secteur. Il était donc impossible de proposer un aménagement pérenne dans la zone centrale de l'agora qui doit rester au service des programmes du secteur et permettre une polyvalence des utilisations.

De plus, la nature du sous-sol, qui doit accueillir une partie des bassins de rétention du site ainsi que le tracé de la tranchée Poya ont également dû être pris en compte. La plantation d'arbres tel qu'il est possible de le faire dans d'autres espaces publics a été écartée. La création d'un véritable parc n'était pas envisageable ici. Toutefois, vu la demande de l'Etat de traiter la question de la végétalisation du site, la réponse donnée concilie les intérêts divergents.

Le traitement unitaire de l'agora devait être garanti. Pour ce faire, le portique existant, inscrit au PAD, devra être prolongé dans des parties manquantes soit devant la P1. La place centrale devant rester libre, il a été envisagé d'utiliser la structure périphérique du portique pour servir de support à la végétation future. La place sera de cette façon bordée de part et d'autre d'une végétalisation verticale.



Figure 8 Élévation de la P2 sur l'agora

Afin de garantir le dialogue avec le secteur largement arborisé du cimetière voisin, il a également été décidé de végétaliser la façade du parking donnant sur le cimetière.

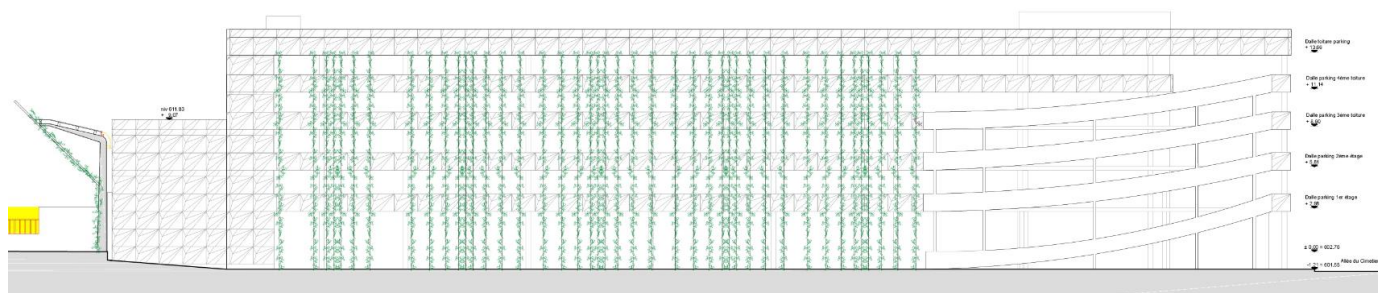


Figure 9 Élévation du parking sur le chemin Saint-Léonard

Une réflexion sur la requalification du sud du site a également été menée. Toutefois l'espace se situant au sud de la salle des fêtes et de la halle omnisport appartient pour partie à l'Etat et se situe au-dessus de la tranchée Poya, également propriété cantonale. Un travail sur les bouches d'aération servant d'extraction à la galerie a été imaginé. Toutefois, la Ville n'étant pas propriétaire et l'Etat étant réticent à modifier le fonctionnement complexe de la tranchée, l'idée a été mise de côté pour l'instant.

Le fait que la Confédération n'ait pas retenu la mesure PA3 relative au réaménagement de la place des Sports, pour laquelle une subvention de CHF 3'570'000.-- était prévue, a également joué en faveur de la décision de reporter l'aménagement du sud du site afin de se concentrer sur un aménagement de qualité sur l'agora.

De plus, l'Antre SA n'est pas entrée en matière quant à une éventuelle participation financière pour le réaménagement des espaces publics du secteur.

Une réflexion globale sur le réaménagement de l'ensemble du secteur des abattoirs, route de Morat en lien avec les accès à la gare Fribourg/Freiburg Poya sera menée avec la construction de la future piscine et intégrera la partie sud du site Saint-Léonard.

8. Planning

Le crédit d'étude pour l'agrandissement de la P2, la construction d'un parking et le réaménagement des espaces publics a été alloué par le Conseil général le 30 octobre 2017. Le montant alloué a permis de développer l'avant-projet, le projet, de mettre à l'enquête le projet et finalement de préparer et envoyer les appels d'offres. En parallèle ont eu lieu les travaux relatifs aux modifications du PAD (chap. 7.1) ainsi que les coordinations avec le chantier déjà entamé de la P1 et du GCEE. Le fait que deux chantiers soient déjà en cours influencera fortement le calendrier de la P2. Les trois chantiers se déroulant en parallèle une étroite collaboration est mise en place afin de permettre l'accès au site pour tous les usagers tout en permettant l'avancement des trois chantiers en parallèle.

Demande du crédit d'étude	30 octobre 2017
Avant-projet et projet	Décembre 2017 à juillet 2018
Procédure de mise à l'enquête	27 juillet au 27 août 2018
Appels d'offres pour les marchés de travaux et devis général	Octobre 2018 à janvier 2019
Demande du crédit d'ouvrage	8 et 9 avril 2019
Début des travaux	Juin 2019
Remise de l'ouvrage	Automne 2021

9. Coûts

9.1. Evolution des coûts du projet jusqu'au devis général

9.1.1. Crédit d'étude

Le montant de CHF 23'580'000.-- articulé dans le cadre de la demande de crédit d'étude, sollicité le 30 octobre 2017 se basait sur une estimation sommaire des coûts à +/- 40%, établie sur la base d'une esquisse de projet par les mandataires de la P1, sans avant-projet défini, en amont des discussions avec l'Antre SA pour la répartition des coûts communs.

Études et réalisation	Coût ouvrage TTC +/- 40%	
Patinoire 2	7'261'000.00	Chiffrage par regtech, mandataire P1
Parking	9'176'000.00	Chiffrage par regtech, mandataire P1
Espaces publics	6'198'000.00	Chiffrage par Ville de Fribourg
Assainissement	500'000.00	Déplacement conduite EU + rétention pour le site entier
Salaires (2016 à 2021)	325'000.00	
PAD	120'000.00	
TOTAL	23'580'000.00	

9.1.2. Evolution des coûts

Suite à l'obtention du crédit d'étude le 30 octobre 2017, les mandataires (architectes et ingénieurs civils), retenus sur la base d'une mise en concurrence, ont pu débiter le travail d'avant-projet permettant la mise en place des locaux selon les esquisses initiales. Ils ont été rejoints par un bureau d'architectes paysagistes et par les ingénieurs chauffage, ventilation, sanitaire et électricité. L'avancement du chantier de la P1 voisine a également demandé de nombreuses séances de coordination, relatives notamment au projet d'infrastructure permettant de reprendre les

eaux claires et eaux usées des différents projets. Si certains postes décrits dans l'estimation sommaire des coûts ont été revus à la baisse, d'autres ont pris l'ascenseur. Dans le détail :

Patinoire 2

Le programme lié à la 2^{ème} piste de glace n'a pas été modifié. Il correspond au programme présenté dans le cadre de la demande de crédit d'étude soit la construction de nouveaux vestiaires au rez-de-chaussée, autour de la piste de glace existante et de locaux administratifs pour le du Service des sports au niveau 1 et pour la Fédération suisse de basket au niveau 2. Afin de dissocier et de superposer les 2 niveaux administratifs et de leur donner une même configuration, les surfaces ont quelque peu été adaptées.

Parking

Pour le parking, de nombreuses variantes ont été développées dans le cadre de l'avant-projet avec l'intention de réduire autant que possible les coûts relatifs à la nature de la structure porteuse. Une optimisation de la structure a permis de réduire le nombre de piliers du parking et par conséquent le nombre de pieux à forer dans le sol.

Espaces publics

La réflexion sur les espaces publics a exclu les aménagements prévus au sud du site Saint-Léonard pour les raisons évoquées au chapitre 7.4 d'où une économie sur le présent poste.

Assainissement

Le projet d'assainissement des infrastructures décrit au chapitre 4 a demandé de nombreuses coordinations avec le projet de la P1, le projet du chauffage à distance et le projet mené par le GCEE. L'adoption finale de ce projet par toutes les parties a permis de finaliser un concept commun et d'ainsi réduire les coûts.

PAD

L'approbation du PAD par la DAEC a été soumise à certaines conditions d'approbations décrites au chapitre 2. Ces modifications ont demandé de retravailler le dossier. Le montant de CHF 120'000.-- annoncé et alloué dans le cadre du crédit d'étude a pu être tenu.

Financement de tiers

Le financement de l'Agglomération relatif aux projets du PA3 qui était escompté par la Ville de Fribourg n'a pas été retenu par la Confédération pour le réaménagement de la place des Sports. Pour rappel, le montant était le suivant :

Objet	Coût Agglo indexé TTC 2015	Fonds d'infrastructure 40%	Agglo 10 %	Total	Solde Ville de Fribourg
Réaménagement place des sports	7'140'000.00	2'856'000.00	714'000.00	3'570'000.00	3'570'000.00

L'entier des coûts inhérents au réaménagement des espaces publics sera donc à prendre en charge par la Ville de Fribourg dans le cadre de son crédit d'ouvrage. De plus, l'Antre SA n'est pas entrée en matière quant à un financement partiel du réaménagement des espaces publics du site.

9.1.3. Coûts engagés

Le crédit d'étude de CHF 3'021'000.-- voté par le Conseil général le 30 octobre 2017 a permis de financer les études réalisées par les mandataires spécialisés, nécessaires au développement du projet et de l'avant-projet. Ce crédit a également permis de préparer les dossiers de mise à l'enquête publique et la phase d'appel d'offres avec l'élaboration des plans, des soumissions, les comparaisons et les propositions d'adjudications menant à l'élaboration du devis général.

Honoraires	100% des honoraires TTC	Crédit d'étude %	Total
Honoraires totaux	4'390'625.00	~ 50%	2'195'312.50

Frais secondaires	
Autorisations + taxes	500'000.00
Salaires 2016 - 2019	205'600.00
PAD	120'000.00

Total	3'020'912.50
--------------	---------------------

9.1. Crédits annoncés

Le budget 2019 annonçait un crédit d'ouvrage pour un montant de CHF 25'533'159.-- en catégorie III, selon la répartition indiquée ci-dessous :

Rubriques		Budget 2019
620.501.94	Patinoire 2 - Parking - Réalisation	20'501'204.00
620.501.98	Réaménagement place des Sports	5'031'955.00
Total		25'533'159.00

Ce chiffrage avait été établi en octobre 2018, en amont du lancement des appels d'offres.

9.2. Composition du devis général

Le devis général qui sous-tend la présente demande de crédit d'ouvrage a été approuvé par la Commission de bâtisse lors de sa séance du 30 janvier 2019. Il intègre 90% d'offres rentrées et son degré de précision est de +/- 10%. Il s'articule selon les codes de frais de construction CFC et comprend les postes suivants :

Terrain (CFC 0) CHF 127'000.-- HT

Ce poste inclut les expertises géotechniques menées afin de connaître la nature du sol au lieu de la construction du parking. Il contient également le montant de remise en état de l'allée du Cimetière et du chemin Saint-Léonard fortement modifiés par les travaux de la P1 et par les travaux des infrastructures.

Travaux préparatoires (CFC 1) CHF 1'510'000.-- HT

Ce poste inclut la préparation du terrain, les protections de l'existant et les aménagements provisoires. Il permet également la mise en place des installations de chantier, l'adaptation de l'existant puis la réalisation des fondations spéciales (la réalisation des pieux dans le présent projet).

Bâtiment (CFC 2) CHF 13'919'454.-- HT

Ce poste inclut les travaux de gros œuvre tel que l'excavation, les fondations et les travaux de béton armé, les travaux de l'entreprise de maçonnerie.

Toutes les façades des vestiaires, des locaux administratifs et du parking sont également comprises dans ce poste.

Les travaux relatifs au chauffage, à la ventilation, au sanitaire et à l'électricité sont eux aussi comptabilisés dans le CFC2.

Les aménagements intérieurs de tous les locaux tel que cloisons, parois, portes, crépis, revêtements de sols et plafonds font également partie du CFC 2.

Les 2 ascenseurs, celui du parking et celui mutualisé avec les surfaces administratives font également partie de ce poste.

Pour terminer, tous les honoraires des architectes et des différents ingénieurs sont inscrits dans le CFC 2.

Aménagements extérieurs (CFC 4) CHF 3'400'000.-- HT

Ce poste regroupe tous les éléments utilisés dans la mise en place des aménagements extérieurs tel que les bacs de plantation, les câbles de façade permettant à la végétation de s'accrocher et de croître, les plantes en tant que tel, l'éclairage extérieur et les éléments de stationnement pour les deux roues.

Frais secondaires et comptes d'attente (CFC 5) CHF 2'041'550.-- HT

Ce poste contient notamment les frais relatifs aux différentes demandes d'autorisations et aux taxes. Il comptabilise également les frais de raccordement au CAD pour la P2, la salle des fêtes et la halle omnisport.

Ameublement et décorations (CFC 9) CHF 176'000.-- HT

Ce poste comptabilise tout le mobilier pour les bureaux du Service des sports, les salles de conférences et les vestiaires. Ci-dessous, le tableau récapitulatif :

CFC	Désignation	Prix HT	
0	Terrain	127'000.-	0.60%
1	Travaux préparatoires	1'510'000.-	7.10%
2	Bâtiment	13'919'454.-	65.70%
4	Aménagements extérieurs	3'400'000.-	16.10%
5	Frais secondaires et compte d'attente	2'041'550.-	9.60%
9	Ameublement et décoration	176'000.-	0.80%

Total estimation des coûts (+/- 10%), HT	21'174'004.-	100%
Total TTC	22'804'402.-	

Total TTC arrondi	22'805'000.-
--------------------------	---------------------

9.3. Coût de l'investissement

Le coût de l'investissement comprend le montant du devis général, la part P2 à l'assainissement du site Saint-Léonard soit les infrastructures de l'allée du Cimetière et de l'agora ainsi que la participation au contracting énergétique, la prise en charge de la dépollution et du désamiantage.

Assainissement du site Saint-Léonard, part P2	Chiffrage
Concept énergétique	450'000.00
Infrastructures allée du Cimetière	+ 400'000.00
Infrastructures agora	+ 35'000.00
Dépollution	+ 60'000.00
Désamiantage	+ 165'000.00

Montant crédit d'ouvrage	1'110'000.00
---------------------------------	---------------------

Il comprend également le salaire du chef de projet pour la phase II, les coûts du PAD ainsi que le salaire de la phase I. Ces deux dernières sommes ont été sollicitées au travers du crédit d'étude (cf. 9.1.3).

Objet	Chiffrage	
Devis général Patinoire 2 + Parking + espaces publics		22'805'000.00
Assainissement du site Saint-Léonard, part P2	+	1'110'000.00
Salaires 2020 - 2022	+	360'000.00
PAD	+	120'000.00 Crédit d'étude
Salaires 2016 - 2019	+	205'600.00 Crédit d'étude

Coût d'ouvrage TOTAL		24'600'600.00
Montant du crédit d'étude	-	3'021'000.00

Montant crédit d'ouvrage		21'579'600.00
---------------------------------	--	----------------------

9.4. Impacts sur le compte de fonctionnement

Les impacts à prévoir sur le compte de fonctionnement de la Ville sont principalement liés aux facteurs suivants :

- Les charges d'amortissement liées à l'investissement de ce message (voir tableau en annexe).
- Les charges d'entretien et d'exploitation des nouvelles surfaces administratives utilisées par la Ville.
- Les recettes locatives nettes après déduction des charges d'exploitation à charge du locataire.
- Les charges et recettes d'exploitation du futur parking P2 qui dépendront de l'affectation des places de parc.

Et de manière plus globale, on peut encore considérer les charges et recettes liées aux conventions d'exploitation P1-P2.

10. Conclusion

Le Conseil communal vous propose d'accepter l'entrée en matière et l'autorisation d'engager le montant de **CHF 21'580'000.-- TTC** destiné au crédit d'ouvrage en vue de l'agrandissement de la P2, la construction du parking et le réaménagement des espaces publics du secteur de Saint-Léonard.

Veuillez agréer, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers généraux, l'expression de nos sentiments distingués.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL DE LA VILLE DE FRIBOURG

Le Syndic :



Thierry Steiert



La Secrétaire de Ville :



Catherine Agustoni

Annexes : - Tableaux financiers
 - Plans de mise à l'enquête
 - Devis général

11. Zusammenfassung

Mit der vorliegenden Botschaft ersucht der Gemeinderat den Generalrat, einen Verpflichtungskredit **von CHF 21'580'000. – inkl. MWST einzugehen. Dieser ist für die Vergrößerung der Trainingseishalle (P2), den Bau eines Parkhauses und die Neugestaltung der öffentlichen Räume im Sektor Sankt Leonhard bestimmt.**

11.1. Präambel

Im Nachgang zur Bewilligung des Studienkredits durch den Generalrat am 30. Oktober 2017 hat das Amt für Stadtplanung und Architektur ein Architektur- und Ingenieurbüro damit beauftragt, die Bestandteile des Projektes für die Vergrößerung der Trainingseishalle, den Bau eines Parkhauses und die Neugestaltung der öffentlichen Räume des Sektors zu präzisieren. Ein Vorprojekt ist ausgearbeitet und am 27. Juni 2018 durch den Lenkungsausschuss (COPIL) validiert und für die die Planaufgabe frei gegeben worden.

Mit der vorliegenden Botschaft wird der Baukredit beantragt. Die Botschaft konzentriert sich vor allem auf das Bauprojekt. Sie geht nur kurz auf den bereinigten Detailbebauungsplan (DBP), auf das Gesamtprojekt für die Energieversorgung des Standortes («energetisches Contracting»), das vom Groupe E Celsius entwickelt worden ist, sowie auf die normgerechte Ausführung der Infrastrukturen der Gesamtheit des Sektors ein.

11.2. Begründung eines selbständigen und dauernden Baurechtvertrages für die Renovierung und Vergrößerung der Eishalle (P1)

Der Gründungsakt wurde von der Stadt Freiburg und der Antre AG am 19. Dezember 2018 unterzeichnet. Dieses Baurecht gilt für sechzig Jahre und ermöglicht die Renovierung und Vergrößerung der Eishalle 1. Die Arbeiten haben im Frühjahr 2018 begonnen und werden voraussichtlich im Sommer 2020 beendet sein.

11.3. Energiekonzept

Es wurde ein Gesamtenergiekonzept entwickelt, welches die Möglichkeiten der erneuerbaren Energie sowie die Abwärme des Standortes nutzt. Vorgesehen ist, die Wärme wiederzuverwerten, die bei der Kälteerzeugung für die Eisbahnen abgegeben wird. Diese Wärme wird zur Beheizung des gesamten Standortes und zur Aufheizung des Warmwassers der Sanitäreinrichtungen genutzt. Sollte die Wärmemenge punktuell ungenügend sein, wird Wärme aus dem Fernwärmenetz entnommen. Die Wärmeüberschüsse können in das Fernwärmenetz eingespeist werden, und stehen anderen Nutzern zur Verfügung. Mit der Absicht, das Energiekonzept zu verbessern, ist ferner vorgesehen, auf dem Dach des künftigen Parkhauses eine Photovoltaik-Anlage zu errichten. Ob es sich um Strom, um Wärme oder um «Kälte» handelt: Das gewählte Energiekonzept strebt die Optimierung der Energieflüsse der vier Gebäude des Standortes Sankt Leonhard an. Vorgesehen ist auch, diese Überlegungen auf andere künftige Projekte im Sektor auszudehnen, namentlich im Rahmen des Detailbebauungsplans H21éO.

11.4. Infrastruktur und Sanierung

Es wird eine Instandstellung gemäss den geltenden Normen bezüglich der Abwasserleitungen verlangt, was bedeutet, dass auf der gesamten Parzelle ein Trennsystem mit einem Rückhaltebecken von Regenwasser eingerichtet werden muss. Es wird auf dem Dach der P1 eingerichtet. Das Wasser wird anschliessend teilweise auf der Friedhofallee und teilweise auf der Agora abgeleitet.

Die Abwasserkollektoren in der Friedhofallee mussten versetzt werden. Diese Einrichtung geht zu 50% zu Lasten der P1 und zu 50% zu Lasten der P2 sein. Die Abwasser werden neu zu einem Teil in die Friedhofallee geleitet und zu einem anderen Teil der Druckleitung in Richtung des SBB-Gleises Freiburg-Bern zwischen dem Festsaal und der Mehrsporthalle zugeführt.

Bei Beginn der Arbeiten für die P1 wurden im Boden verschmutzte Materialien entdeckt. Der Kostenanteil der Stadt Freiburg für die sachgerechte Entsorgung beläuft sich auf 50%. Die Asbestsanierung des Gebäudes der Eishalle 1 geht zu Lasten des Verkäufers, also der Stadt Freiburg. Diese Kosten werden auf den Baukredit der Eishalle 2 übertragen.

11.5. Betrieb des Standortes nach dem Bau

Für das Ende der Arbeiten und im Hinblick auf den Betrieb der Anlage in ihrer endgültigen Konfiguration finden gegenwärtig Gespräche statt, um die Modalitäten zu definieren, unter denen die gemeinsamen Räume für die P1 und die P2 zur Verfügung gestellt werden können. Ebenso müssen noch Abgaben für die Kehrrentsorgung und für die Nutzung des öffentlichen Bodens geregelt werden. Diese Punkte werden Gegenstand von Konventionen sein.

11.6. Vermietungen und Einkünfte

P2 – Garderoben: Abgesehen von den Vermietungen an den HC Freiburg Gottéron, die von den verhandelten Konventionen abhängen werden (gegenseitige Leistungen P1-P2), dürften die anderen Einkünfte im Zusammenhang mit den Amateurklubs, dem Eiskunstlaufclub und dem Publikum etwa gleich wie in der jetzigen Situation bleiben.

P2 – Verwaltungsetage auf dem Stockwerk 2: Der Schweizerische Basketballverband (Swiss Basketball) hat seinen Willen bekräftigt, sich in das zweite Stockwerk der P2 einzumieten. Eine dem Marktpreis entsprechende Monatsmiete wird dafür erwartet.

Parkhaus – Räumlichkeit im Erdgeschoss: Die Räumlichkeit im Erdgeschoss des Parkhauses wird einem Geschäft vermietet werden können, dessen Angebot mit den Aktivitäten der Eishalle in Verbindung steht. Eine dem Marktpreis entsprechende Monatsmiete wird angestrebt.

Parkhaus mit 283 Plätzen: Die Entwicklung des Betriebs des Parkhauses wird schrittweise zu mehr Einnahmen führen. In einem ersten Schritt wird das Parking seine Rolle als P+R-Anlage kombiniert mit einer Nutzung als öffentliches Parking (Besucher-Kunden) beibehalten. Anschliessend wird es sich allmählich zu einem Parkhaus wandeln, welches die Bedürfnisse des Detailbebauungsplans Sankt Leonhard, dann des H₂lÉO und schliesslich der Besucher-Kunden der benachbarten Infrastrukturen abdeckt. Die Verwendung als P+R wird schliesslich verschwinden.

11.7. Vergrößerung der Trainingseishalle (P2), Bau des Parkhauses und Neugestaltung der öffentlichen Räume

Wie in der Botschaft für den Studienkredit angekündigt, hat die Planaufgabe des Detailbebauungsplans (DBP) Sankt Leonhard vom 16. Juni bis zum 16. Juli 2017 stattgefunden. Es gingen zwei Einsprachen ein. Nach Schlichtungsverhandlungen wurden sie zurückgezogen. Der DBP, auf dem Gebiet zweier Gemeinden liegend, wurde von den Gemeinderäten der Stadt Freiburg und Granges-Paccot am 19. September 2017 genehmigt. Die Schlussprüfung erfolgte vom 28. Februar 2017 bis 28. Februar 2018.

Die Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion (RUBD) hat den DBP unter Bedingungen genehmigt. Eine neue Planaufgabe der Genehmigungsvoraussetzungen fand vom 27. Juli bis 27. August 2018 statt. Die Gemeinderäte der beiden Gemeinden haben den DBP im Lauf des Monats September 2018 gutgeheissen; eine zusätzliche Prüfung der Genehmigungsbedingungen ist derzeit im Gange. Für den Monat April 2019 wird die Antwort des RUBD erwartet.

Die Vergrößerung der **Trainingseishalle (P1)** ist wie folgt vorgesehen:

Erdgeschoss: Bereits erstellt sind neue technische Lokale, Zugänge sowie die Räume für das Eiskunstlaufen. An der Längsseite des Eisfeldes werden zwei Doppel-Garderoben (nach dem Vorbild der bereits bestehenden Garderoben) hinzugefügt.

Stockwerk 1: Mit Blick auf die Agora ist hier das Sportamt angesiedelt. Die Raumgrößen wurden entsprechend den Bedürfnissen des Sportamtes, aber auch im Hinblick auf eine möglich künftige Erweiterung konzipiert.

Stockwerk 2: Das Verteilungs- und Betriebsprinzip ist dasselbe wie im ersten Stockwerk. Einzig die Dimension der verschiedenen Büroflächen ändert. Der Schweizerische Basketballverband erwägt, sich hier einzumieten.

Fassaden: Die Fassaden der Eishalle 2 werden so gestaltet, dass mit Blick auf das benachbarte Gebäude der P1 ein stimmiger Eindruck entsteht.

Das **Parkhaus** entspricht in allen Punkten den Vorschriften des Detailbebauungsplans. Angesichts der Beschaffenheit des Baugeländes wurde das Projekt wie ein Hors-sol-Bau mit Erdgeschoss und vier Stockwerken entwickelt.

Erdgeschoss: Parkraum für 200 Fahrräder, 17 Motorräder und 21 Autos.

Stockwerke: 62 Parkplätze auf den Stockwerken 1 und 2 und 69 Parkplätze für die Stockwerke 3 und 4, was insgesamt 283 Parkplätzen entspricht.

Die **Agora** soll nicht bebaut werden und Schauplatz verschiedenster Veranstaltungen sein. Hingegen soll der Sektor mit speziellen Einrichtungen begrünt werden. Da der zentrale Platz frei bleiben muss, soll die äussere Struktur des Portals benutzt werden, um der künftigen Vegetation als Stütze zu dienen. Der Platz wird auf diese Weise beidseitig von einer vertikalen Bepflanzung umsäumt. Um den Dialog mit dem stark von Bäumen geprägten Sektor des benachbarten Friedhofs zu gewährleisten, wurde ferner beschlossen, die dem Friedhof zugewandte Fassade des Parkhauses zu begrünen. Der Bund hat die Massnahme AP3 im Hinblick auf die Neugestaltung des Sportplatzes nicht berücksichtigt, für die eine Subvention von CHF 3'570'000.- vorgesehen war. Ferner ist l'Antre AG nicht auf eine finanzielle Beteiligung für die Neugestaltung der öffentlichen Räume des Sektors eingetreten.

11.8. Kosten

Der Betrag von CHF 23'580'000.00.-, der im Rahmen des Studienkredit-Gesuchs vorgebracht und am 30. Oktober 2017 beantragt worden ist, beruhte auf einer summarischen Kostenschätzung von +/- 40%. Diese war auf der Grundlage einer Projektskizze der Auftragnehmer der Eishalle 1 ohne definiertes Vorprojekt und vor den Gesprächen mit l'Antre AG erstellt worden.

Studien und Realisierung	Baukosten inkl. MWST +/- 40%	
Eishalle 2	7'261'000.00	Berechnung durch regtech, Auftragnehmer P1
Parking	9'176'000.00	Berechnung durch regtech, Auftragnehmer P1
Öffentliche Räume	6'198'000.00	Berechnung durch die Stadt Freiburg
Sanierung	500'000.00	Verlegung Abwasserleitung + Retention für den gesamten Standort
Löhne (2016 à 2021)	325'000.00	
Detailbebauungsplan	120'000.00	
TOTAL	23'580'000.00	

Der Kostenvoranschlag, der die Grundlage für das vorliegende Baukredit-Gesuch bildet, wurde von der Baukommission an ihrer Sitzung vom 30. Januar 2019 gutgeheissen. Er umfasst 90% der eingegangenen Offerten, und seine Genauigkeitsgrad beträgt +/- 10%. Er ist gemäss den Codes des Baukostenplans (BKP) formuliert und umfasst die folgenden Posten:

BKP	Bezeichnung	Preis ohne MWST	
0	Grundstück	127'000.-	0.60%
1	Vorbereitungsarbeiten	1'510'000.-	7.10%
2	Gebäude	13'919'454.-	65.70%
4	Aussenraumgestaltungen	3'400'000.-	16.10%
5	Nebenkosten und Verrechnungskonto	2'041'550.-	9.60%
9	Einrichtung und Dekoration	176'000.-	0.80%

Geschätzte Gesamtkosten (+/- 10%), ohne MWST	21'174'004.-	100%
Total inkl. MWST	22'804'402.-	

Aufgerundete Gesamtkosten inkl. MWST	22'805'000.-
--------------------------------------	--------------

Die Gesamtinvestitionen umfassen den Betrag des Kostenvoranschlages sowie die als Vorschuss geleisteten Summen für den Bau des P1, die von der Stadt Freiburg zurückerstattet werden müssen; es betrifft dies die Infrastrukturen der Friedhofallee und der Agora, die Beteiligung am energetischen Contracting sowie die sachgerechte Entsorgung der verschmutzten Bodenmaterialien und die Asbestsanierung. In diesen Kosten inbegriffen ist ebenfalls der Lohn des Projektleiters für die Phase II, die Realisierung sowie der Lohn der Phase I und die Kosten des DBP. Die beiden letzten Summen wurden im Rahmen des Studienkredits beantragt.

Gegenstand	Berechnung
Kostenvoranschlag Eishalle 2 + Parkhaus + öffentliche Räume	22'805'000.00
Sanierung des Standortes Sankt Leonhard, Anteil P2	+ 1'110'000.00
Löhne 2020 - 2022	+ 360'000.00
Detailbebauungsplan	+ 120'000.00 Studienkredit
Löhne 2016 - 2019	+ 205'600.00 Studienkredit

Gesamtkosten Bau	24'600'600.00
Betrag des Studienkredits	- 3'021'000.00

Baukredit-Betrag	21'579'600.00
-------------------------	----------------------

Die Auswirkungen auf die Erfolgsrechnung der Stadt Freiburg sind hauptsächlich die folgenden:

- Die Abschreibungskosten der in dieser Botschaft vorgestellten Investition.
- Die Unterhalts- und Betriebskosten der neuen Büroflächen, die von der Stadt verwendet werden.
- Die Netto-Mieterträge nach Abzug der Betriebskosten zu Lasten des Mieters.
- Die Kosten und Betriebserträge des künftigen Parkhauses P2, die vom Bestimmungszweck der Parkplätze abhängen.

Schliesslich kann man in noch umfassenderer Weise die Kosten und Erträge im Zusammenhang mit den Betriebsvereinbarungen P1-P2 berücksichtigen.

11.9. Schlussfolgerung

Der Gemeinderat beantragt Ihnen Eintreten und Genehmigung des Kredites von **CHF 21'580'000.- inkl. MWST.** Dieser ist als Baukredit bestimmt für die Vergrösserung der P2, für den Bau des Parkhauses und für die Neugestaltung der öffentlichen Räume im Sektor Sankt Leonhard.

LE CONSEIL GÉNÉRAL DE LA VILLE DE FRIBOURG

vu

- ☞ la Loi du 25 septembre 1980 sur les Communes (LCo) et son Règlement d'exécution du 28 décembre 1981 (ReLCo) ;
- ☞ le Message n° 38 du Conseil communal du 19 février 2019 ;
- ☞ le Rapport de la Commission financière ;
- ☞ le Rapport de la Commission de l'édilité, des constructions et des infrastructures,

arrête :

Article premier

Le Conseil communal est autorisé à engager un montant de **CHF 21'580'000.**— pour le crédit d'ouvrage en vue de l'agrandissement de la patinoire 2, de la construction du parking et du réaménagement des espaces publics du secteur Saint-Léonard.

Article 2

Cet investissement sera financé par l'emprunt et amorti selon les prescriptions légales.

Article 3

La présente décision est sujette à référendum, conformément à l'article 52 de la Loi sur les communes et à l'article 23 du Règlement d'exécution de ladite loi.

Arrêté à Fribourg, le

AU NOM DU CONSEIL GÉNÉRAL DE LA VILLE DE FRIBOURG

Le Président :

Le Secrétaire de Ville adjoint :

Julien Vuilleumier

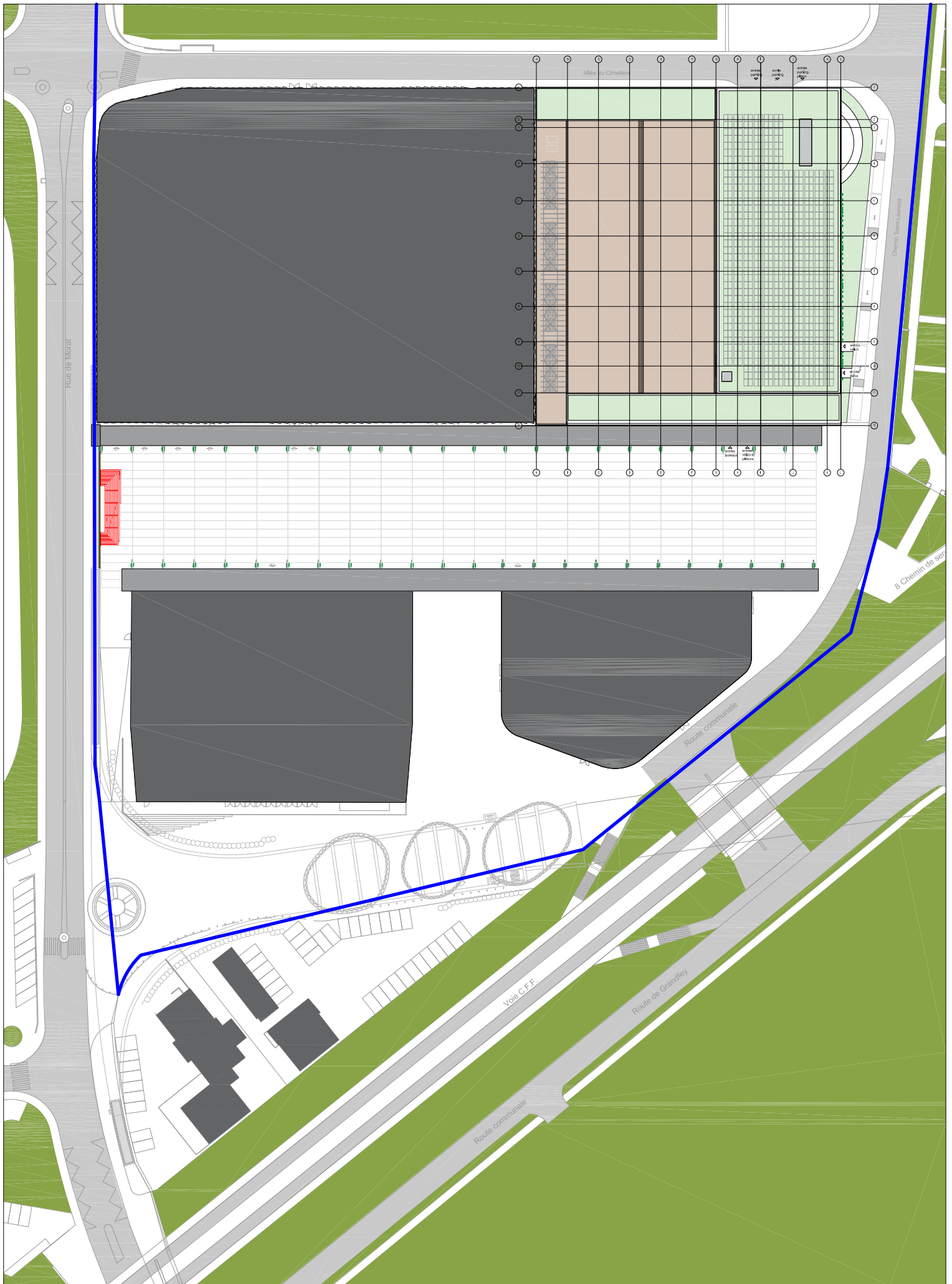
Mathieu Maridor

Récapitulatif financier des investissements en vue par messages

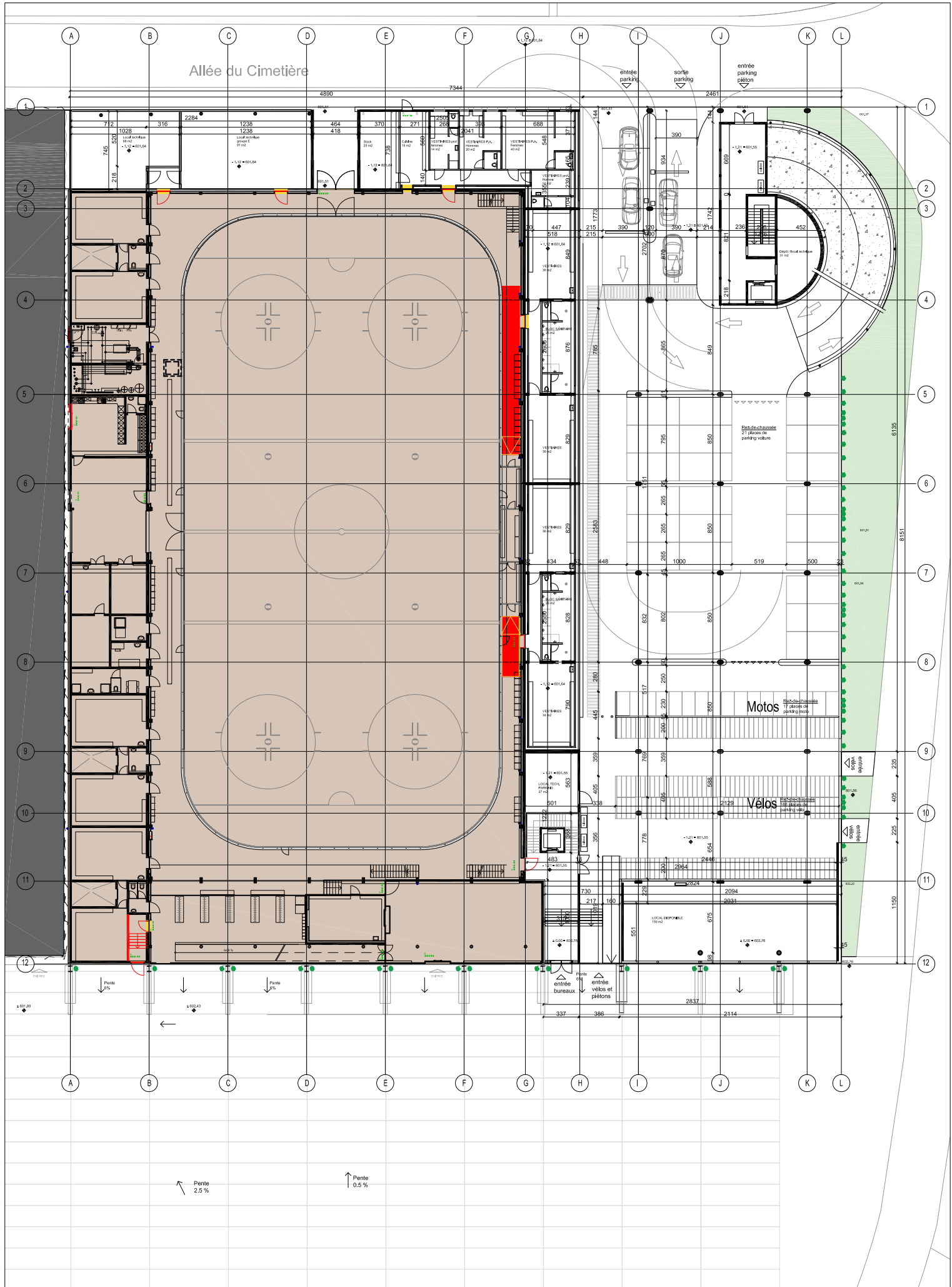
Etat	Numéro de projet (interne FI)	Libellé projet	Rubrique investissement	Libellé rubrique investissement	Numéro de message (interne FI)	Mesures	PA	Voté le	Année d'activation prévue	Taux amort.	Message (montant brut / hors subv.)	Dont salaires tot. prévus sur projet	Subventions prévues	Part projet nette à charge ville	Entrée/sortie de trésorerie au 31.12.2017	Entrée/sortie de trésorerie 2018	Entrée/sortie de trésorerie 2019	Entrée/sortie de trésorerie 2020	Entrée/sortie de trésorerie 2021
Ouvert	9	Pat. St-Léonard, Parking, P2 et Place du Fair Play	620.501.58	Patinoire P2 & parking - étude	100153			30.10.2017	2020	15%	2'221'000	205'600	0	2'221'000	112'699	712'082	1'396'220		
	10	Pat. St-Léonard - Réaménagement Place des Sports	620.501.57	3M.09.02 Réaménagement place des sports -étude	100153	3M.09.02	PA3	30.10.2017	2020	15%	800'000	0	0	800'000	0	0	800'000		
Total "ouvert"											3'021'000	205'600	0	3'021'000	112'699	712'082	2'196'220		
à voter	9	Pat. St-Léonard, Parking, P2 et Place du Fair Play	620.501.94	Patinoire P2, parking et place du Fair Play - réalisation	100877				2022	3%	21'580'000	360'000	0	21'580'000	0	0	7'000'000	7'000'000	7'580'000
Total "à voter"											21'580'000	360'000	0	21'580'000	0	0	7'000'000	7'000'000	7'580'000
Total général											24'601'000	565'600	0	24'601'000	112'699	712'082	9'196'220	7'000'000	7'580'000

Récapitulatif des amortissements financiers par messages

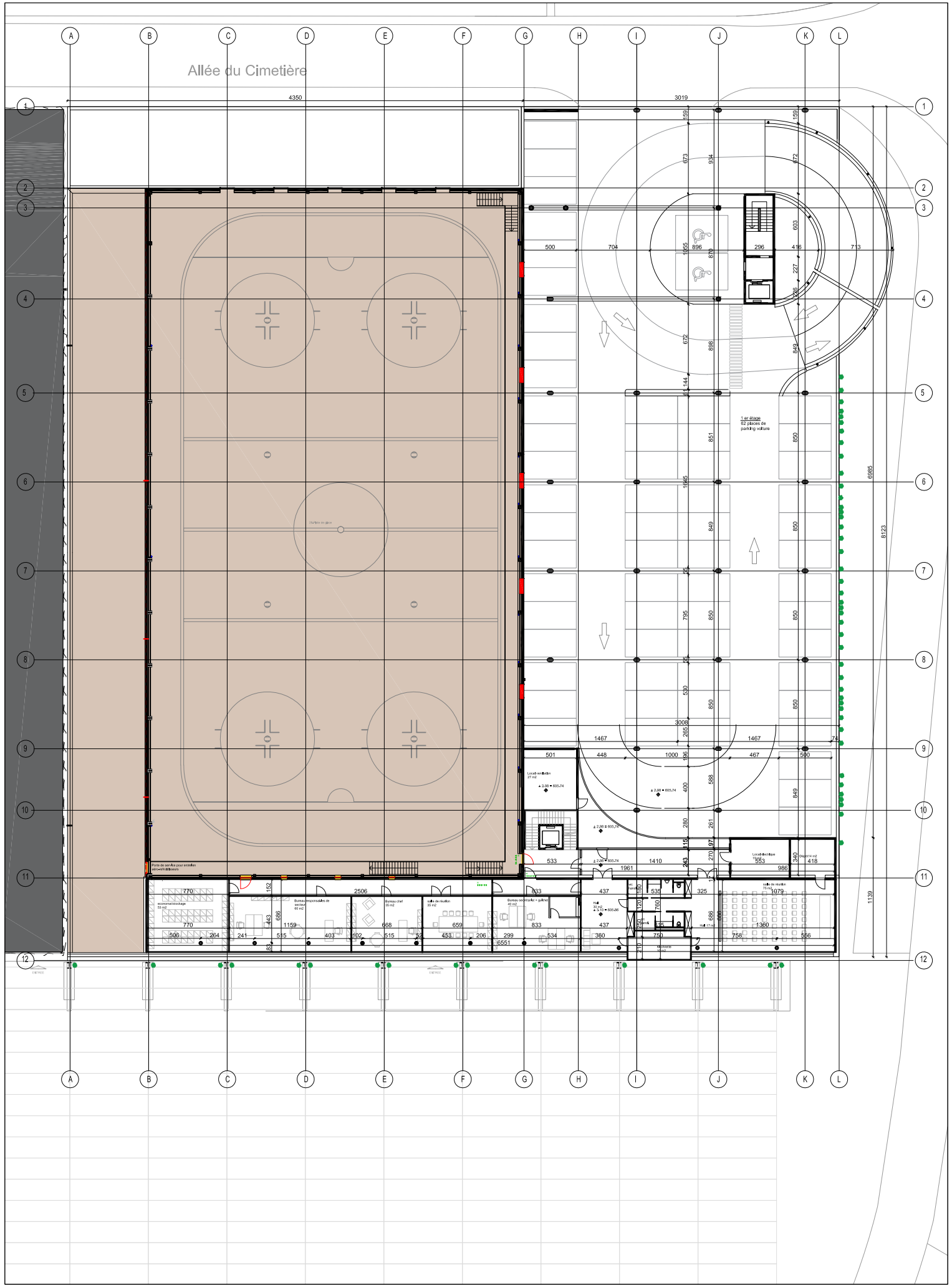
Etat	Numéro de projet (interne FI)	Libellé projet	Rubrique investissement	Libellé rubrique investissement	Numéro de message (interne FI)	Voté le	Année d'activation prévue	Taux amort.	Message (montant brut / hors subv.)	Subventions prévues	Total projet (réel brut)	Amort. 2020	Amort. 2021	Amort. 2022	Amort. 2023
Ouvert	9	Pat. St-Léonard, Parking, P2 et Place du Fair Play	620.501.58	Patinoire P2 & parking - étude	100153	30.10.2017	2020	15%	2'221'000	0	2'221'000	333'150	333'150	333'150	333'150
	10	Pat. St-Léonard - Réaménagement Place des Sports	620.501.57	3M.09.02 Réaménagement place des sports -étude	100153	30.10.2017	2020	15%	800'000	0	800'000	120'000	120'000	120'000	120'000
Total "ouvert"									3'021'000	0	3'021'000	453'150	453'150	453'150	453'150
à voter	9	Pat. St-Léonard, Parking, P2 et Place du Fair Play	620.501.94	Patinoire P2, parking et place du Fair Play - réalisation	100877		2022	3%	21'580'000	0	21'580'000	0	0	647'400	647'400
Total "à voter"									21'580'000	0	21'580'000	0	0	647'400	647'400
Total général									24'601'000	0	24'601'000	453'150	453'150	1'100'550	1'100'550



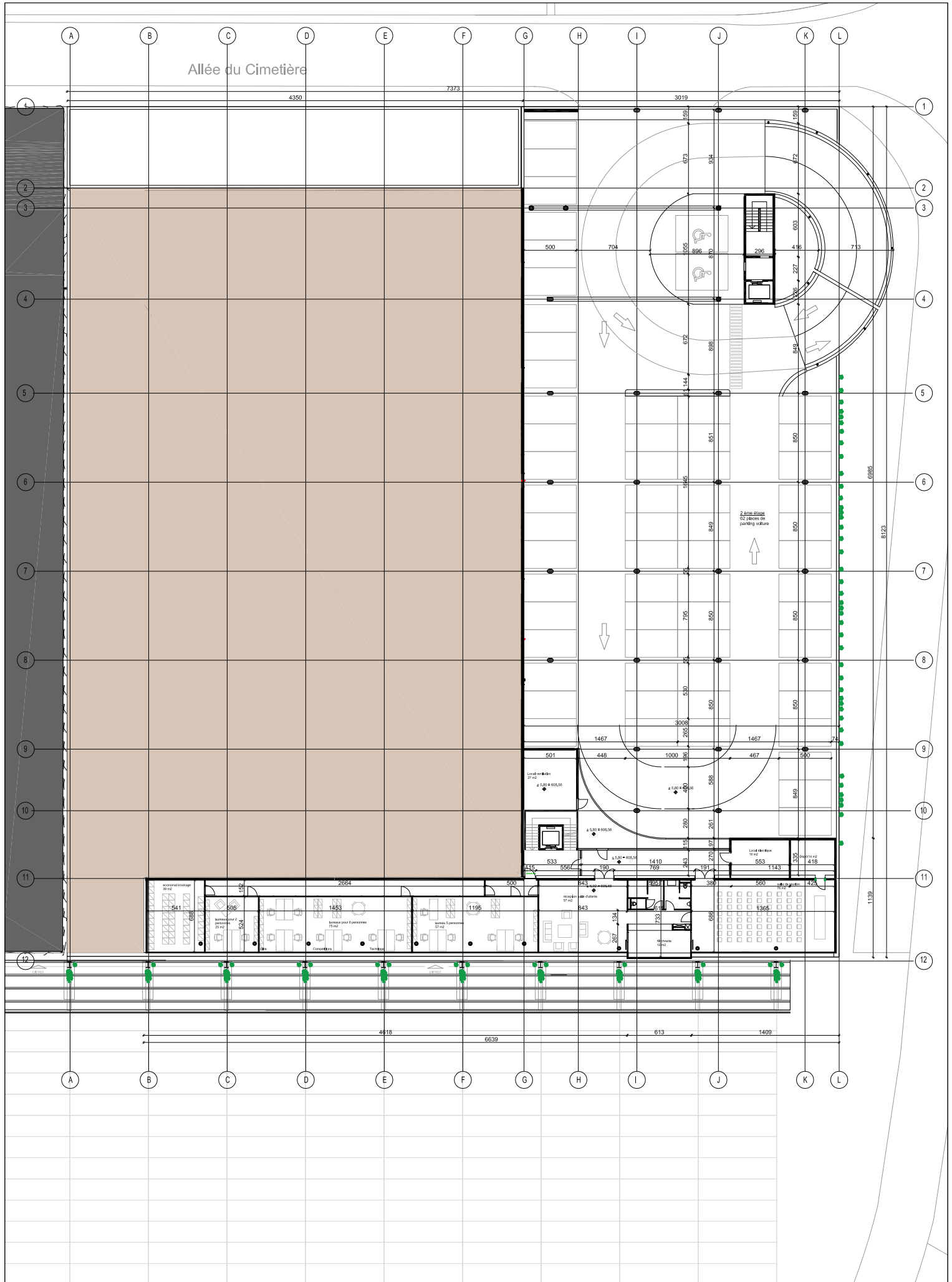
Situation



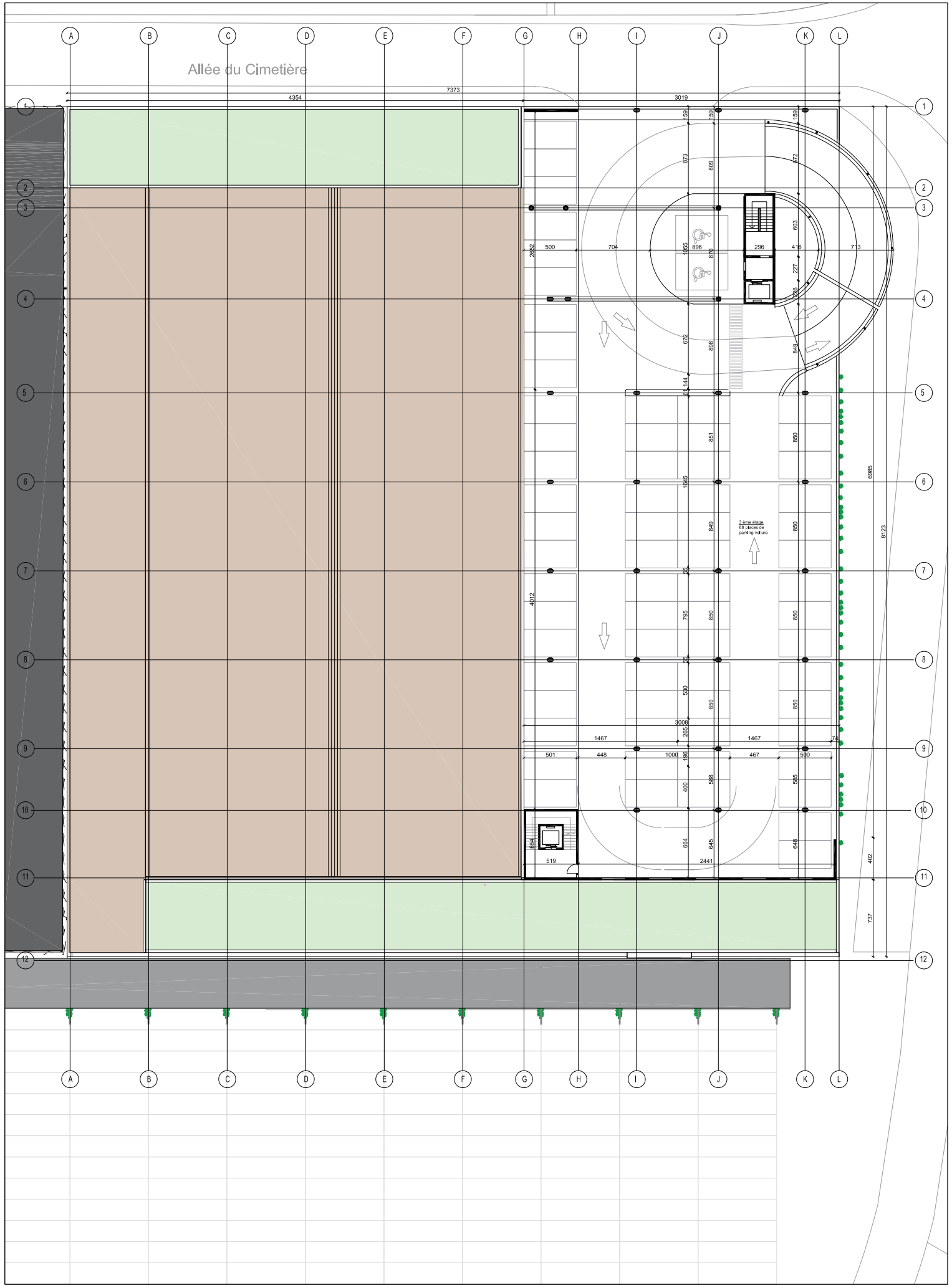
Rez-de-Chaussée



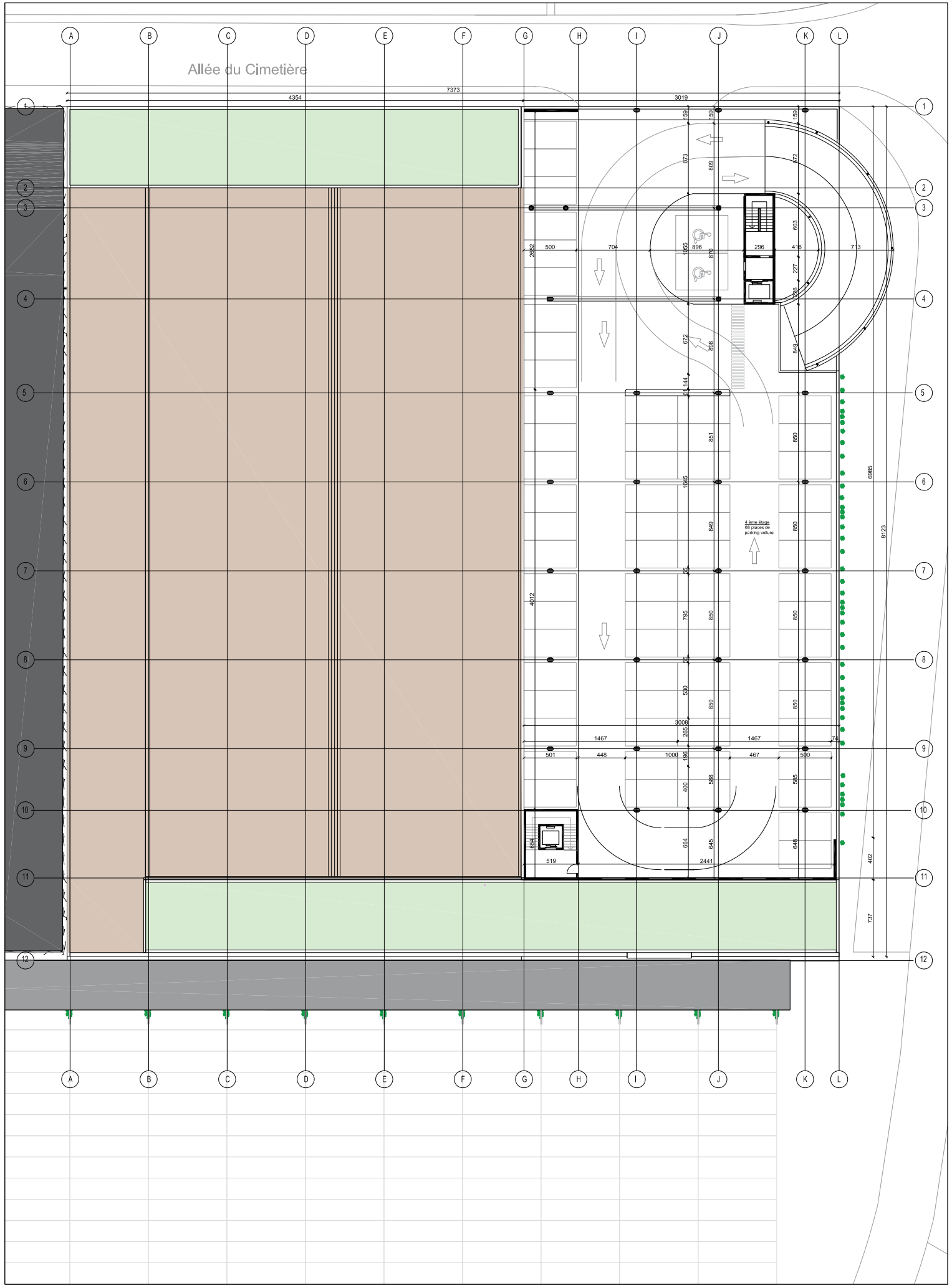
Niveau 1



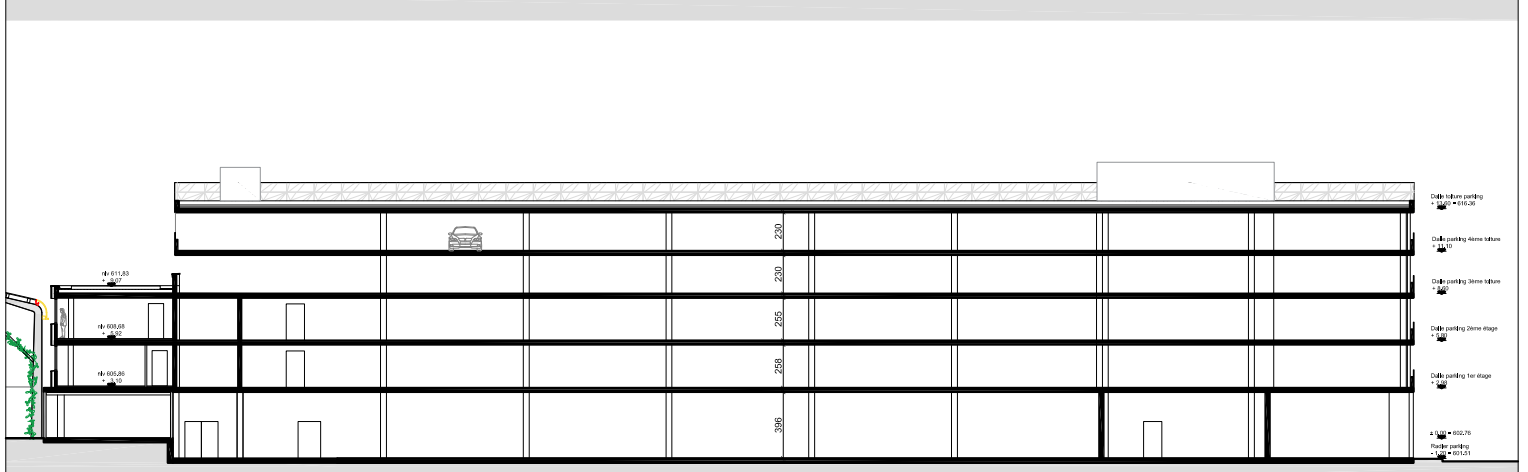
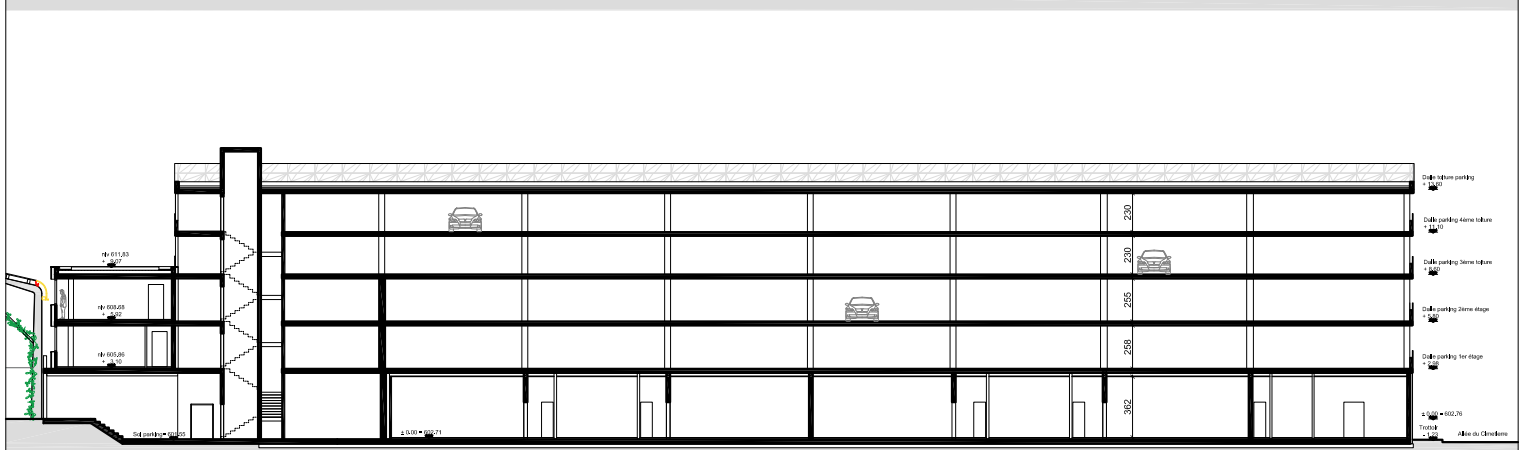
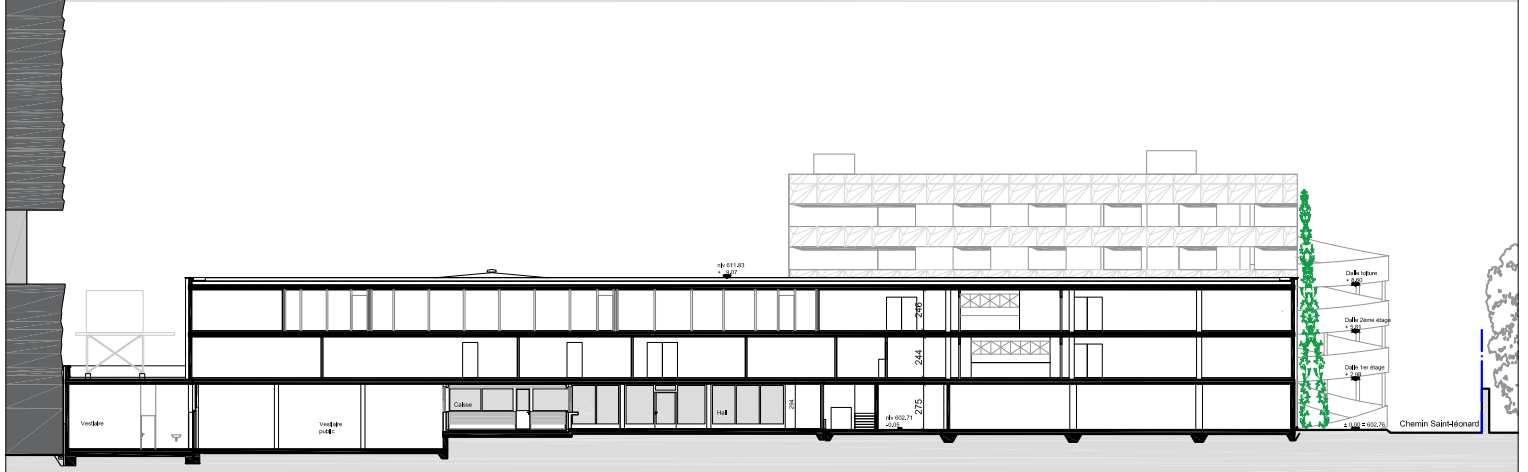
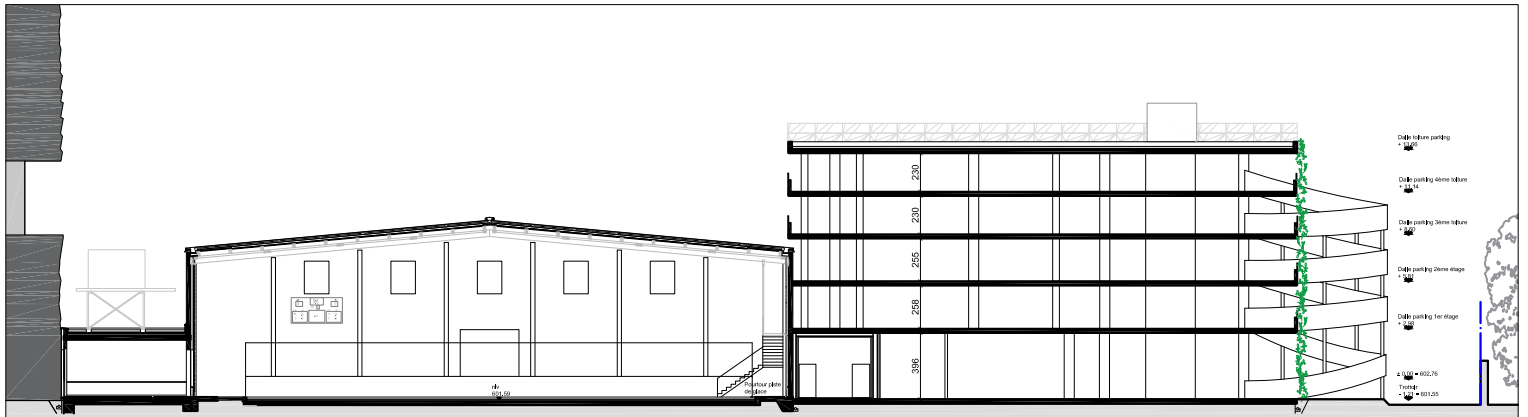
Niveau 2



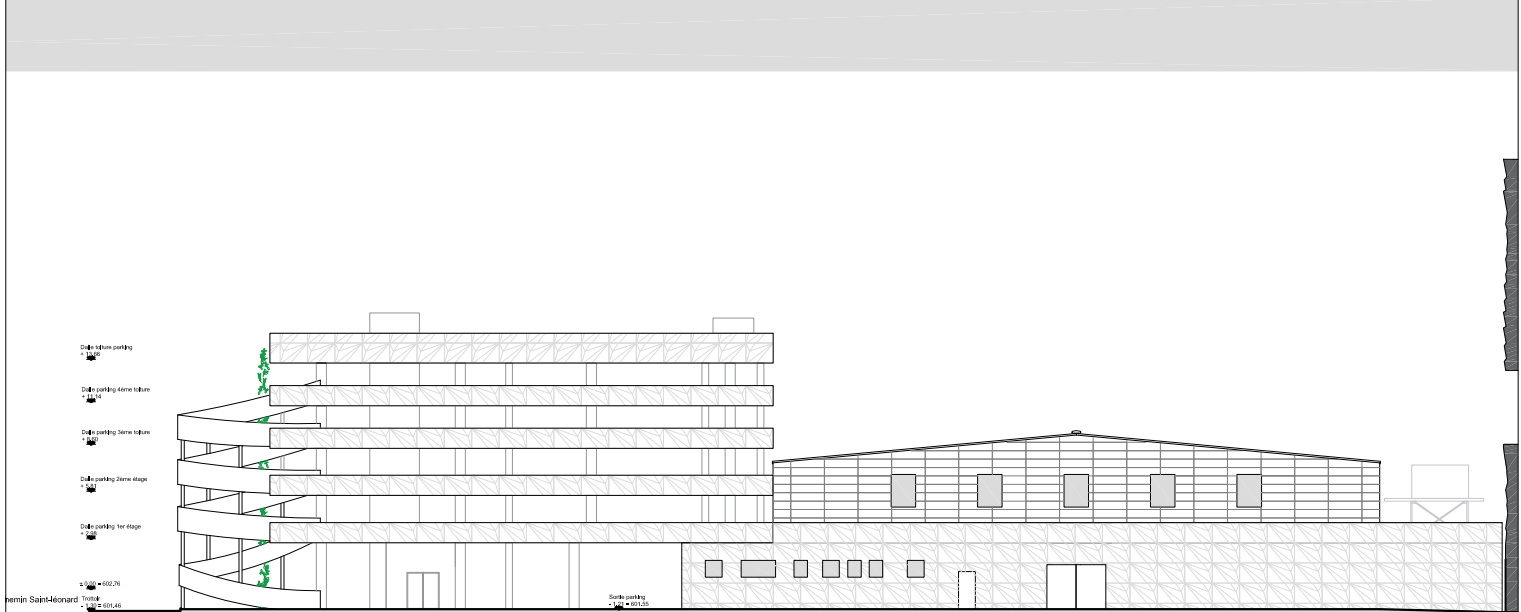
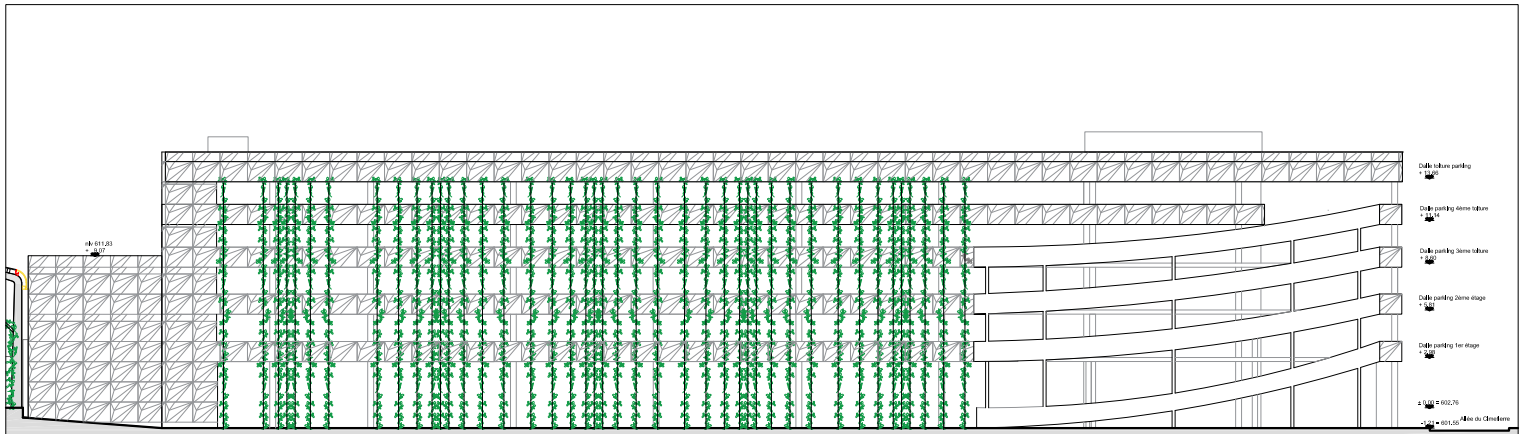
Niveau 3



Niveau 4



Coupes



Devis général TTC (90% d'offres rentrées)

CFC	Désignation / travaux	Coûts HT DEVIS GENERAL +/- 10%
0.	TERRAIN	127'000
00.	Etudes préliminaires	52'000
06.	Routes	75'000
1.	TRAVAUX PREPARATOIRES	1'510'000
11.	Déblaiement, préparation du terrain	251'000
12.	Protection, aménagements provisoires	6'000
13.	Installation de chantier commun	32'000
14.	Adaptation des bâtiments	212'000
17.	Fondations spéciales, fouilles, étanchéités	1'009'000
2.	BÂTIMENT	13'919'454
20.	Excavation	151'000
21.	Gros œuvre 1	6'451'000
22.	Gros œuvre 2	505'800
23.	Installations électriques	798'000
24.	Chauffage, ventilation, conditionnement d'air, MCR	781'000
25.	Installations sanitaires	669'500
26.	Installations de transport	114'000
27.	Aménagements intérieurs 1	1'099'900
28.	Aménagements intérieurs 2	1'005'100
29.	Honoraires	2'344'154
4.	AMENAGEMENTS EXTERIEURS	3'400'000
40.	Mise en forme du terrain	186'500
41.	Construction	2'650'500
42.	Jardins	213'000
44.	Installations	105'000
46.	Petits tracés, routes et parc	245'000
5.	FRAIS SECONDAIRES ET POSTES D'ATTENTE	2'041'550
51.	Autorisation, taxes et frais	262'650
52.	Echantillons, maquettes, reproductions, documents	82'400
53.	Assurance MO	15'000
56.	Autres frais secondaires	33'000
58.	Divers et imprévus	1'648'500
9.	AMMEUBLEMENT & DECORATION	176'000
90.	Meubles	176'000
TOTAL HT		21'174'004
TOTAL TTC		22'804'402