



## Message 2020-DAEC-114

3 novembre 2020

### du Conseil d'Etat au Grand Conseil accompagnant le projet de décret relatif à l'octroi d'un crédit d'engagement en vue de l'acquisition des bâtiments et terrains du quartier commercial à la route de Englisberg 5/7/9/11/13, articles 460, 530 et 631 RF, à Granges-Paccot

Nous avons l'honneur de vous soumettre le message accompagnant le projet de décret relatif à l'acquisition des immeubles articles n° 460, 530 et 631 du registre foncier de la commune de Granges-Paccot.

Ce message comprend les chapitres suivants:

<b>1. Introduction</b>	<b>1</b>
<b>2. Description de l'objet</b>	<b>2</b>
<b>3. État locatif</b>	<b>4</b>
<b>4. Analyse du potentiel du site</b>	<b>4</b>
<b>5. Prix d'acquisition et modalités</b>	<b>6</b>
<b>6. Crédit pour travaux d'assainissement de la route</b>	<b>6</b>
<b>7. Crédits complémentaires pour étude et travaux de réaménagement intérieurs</b>	<b>7</b>
<b>8. Crédit d'engagement</b>	<b>7</b>
<b>9. Coûts d'exploitation</b>	<b>7</b>
<b>10. Développement durable</b>	<b>7</b>
<b>11. Référendum financier</b>	<b>7</b>
<b>12. Conclusion</b>	<b>7</b>

#### 1. Introduction

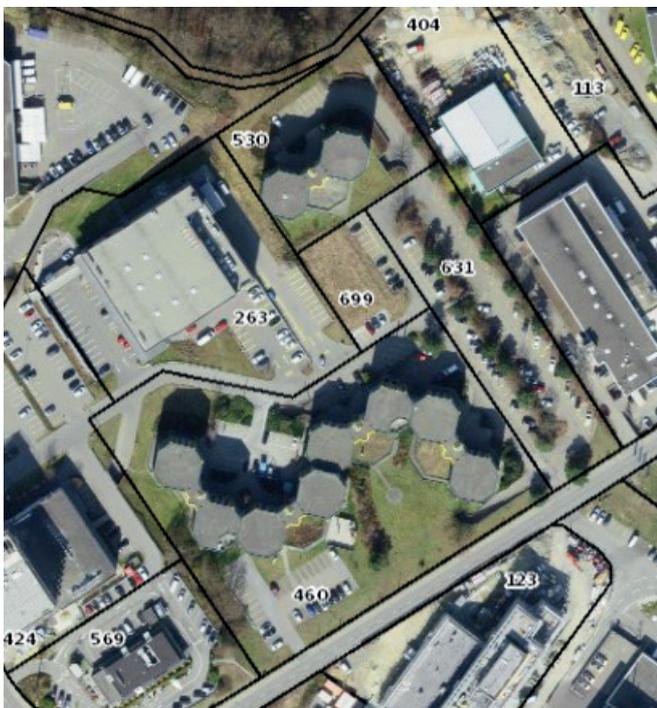
L'Etat de Fribourg, par le biais de la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC) et du Service des bâtiments (SBat), poursuit sa stratégie en matière de politique immobilière dans son approche d'efficience économique visant à investir pour réduire les charges locatives de l'Etat.

Indépendamment de la stratégie immobilière et outre le fait que, l'acquisition des bâtiments du quartier administratif sis route d'Englisberg 5/7/9/11/13, à Granges-Paccot, permet à l'Etat de Fribourg de réduire de manière significative sa charge locative, l'acquisition proposée en l'état au Grand

Conseil constitue une opportunité de marché dont le montant de transaction et les conditions de reprise ont été négociés. Dans la mesure où l'acquisition comprend des parts de réserves destinées à abriter temporairement des unités administratives amenées à changer de lieu dans le cadre de la stratégie immobilière mais aussi des fonctionnalités nouvelles et urgentes telles que certaines tâches liées à la situation sanitaire exceptionnelle, il n'y a pas de lien systématique direct entre des besoins avérés et validés de certaines directions de l'Etat en surfaces administratives et les biens immobiliers à acquérir, raison pour laquelle le présent message sort du cadre habituel des messages destinées à acquérir ou construire des

immeubles pour répondre à des besoins déterminés d'une unité administrative.

Il est à noter qu'il est actuellement très difficile d'acquérir des terrains constructibles, ce qui rend particulièrement difficile la tâche de l'Etat de développer les projets immobiliers dont il a la charge, dans le respect des marchés publics dans la mesure où de nombreux vendeurs issus de la construction souhaitent réaliser eux-mêmes les bâtiments à construire sur les surfaces qu'ils pourraient vendre. La présente acquisition permet à l'Etat de devenir propriétaire d'un bâtiment en partie utilisé pour ses services et de disposer de réserves pour des projets à venir ou pour des échanges. Cela implique que la planification future du site tout comme les coûts d'investissements y relatifs feront l'objet de demandes de crédits spécifiques, en temps opportun.



Situation des parcelles 530, 631 et 460 à Granges-Paccot

Cette opportunité permet à court terme d'utiliser les bâtiments d'une part par certains services de l'Etat faisant face à des problèmes récurrents de manque de surface et d'autre part pour y installer temporairement des locaux nécessaires pour pallier des problèmes particuliers (par exemple le Covid-19 – besoins supplémentaires en surfaces de différentes unités de l'Etat afin de garantir les distances sociales recommandées par la Confédération). Actuellement, le bâtiment est utilisé par des services de l'Etat (Service de l'action sociale, le Service de la population et des migrants et le Centre pour le développement de tests et le diagnostic de l'Université de Fribourg) et par des locataires externes; une partie des surfaces étant inoccupées (voir le chap. 3.2 – Prévision du revenu locatif dès 2021).

En plus, les utilisations temporaires suivantes pour les besoins de l'Etat sont prévues ou déjà en place:

- > Call-center pour le Service du Médecin cantonal (tracing du Covid-19);
- > local pour la Task-Force Covid-19;
- > une nouvelle salle d'audience à disposition de l'ensemble des autorités judiciaires du canton, permettant d'accueillir les audiences qui ne peuvent être faites ailleurs (soit pour une autorité qui n'a pas de salle suffisamment grande, soit pour des audiences aux participants particulièrement nombreux) (Covid-19);
- > cellule de gestion du mandat 2020-GC-58, PromFR, DEE (RHT entrepreneurs et mesures en faveur des indépendants).

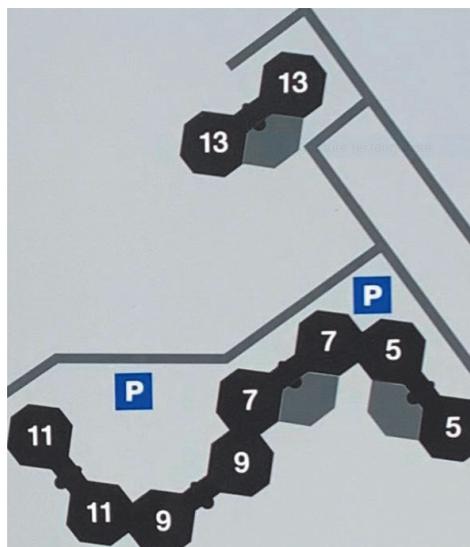
Ces bâtiments serviront, à court et moyen termes, à reloger temporairement des services qui devraient être déplacés lors de projets de rénovation ou de construction pour les besoins de l'Etat. Actuellement, les utilisations suivantes sont prévues:

- > mise à disposition de nouvelles surfaces pour le Service de la protection de la population et des affaires militaires, SPPAM, DSJ.

Une première analyse du site a démontré un potentiel important d'augmentation des surfaces utiles. Il est donc envisagé à long terme de revaloriser le site.

## 2. Description de l'objet

Les deux bâtiments sont situés sur les parcelles n° 460 (Englisberg 5, 7, 9 et 11) et 530 RF (Englisberg 13) sur la commune de Granges-Paccot. La troisième parcelle no 631 RF, actuellement non construite, est utilisée pour des places de parc.



La structure des deux bâtiments est identique et composée de modules alvéolaires assemblés. Les étages sont utilisés pour

des bureaux et, au rez-de-chaussée, se trouvent soit des bureaux, soit des surfaces commerciales. Au sous-sol se trouvent un parking et des locaux servant de dépôt.



Englisberg 5, 7, 9 et 11



Englisberg 13

## 2.1. Etat du bâtiment

L'état de la structure des deux bâtiments est considéré comme bon; les façades sont bien entretenues et ont fait l'objet d'une rénovation partielle en 2019. L'installation de chauffage du bâtiment principal a été remplacée en 2017 (chauffage au gaz). En revanche, les aménagements intérieurs de certains locaux méritent un rafraîchissement. Les bureaux peuvent ainsi être utilisés pour les besoins de l'Etat sans nécessiter de grands travaux. Pour des modifications liées à une nouvelle utilisation, des crédits ad hoc seront demandés.

Une analyse technique de l'état du bâtiment est recommandée afin de définir les mesures à prévoir à moyen terme pour l'entretien du bâtiment.

## 2.2. Données principales

Surface de terrain déterminante (STd) (hors surfaces relatives au réseau routier)	15 679 m <sup>2</sup>
Surface de plancher	12 900 m <sup>2</sup>
Surface locative (bureaux-arcades)	10 039 m <sup>2</sup>
Surface locative (dépôts)	1 641 m <sup>2</sup>
Places de parking (intérieur)	118
Places de stationnement extérieur	132

## 2.3. Détails données Englisberg 5/7/9/11 (bâtiment principal)

Parcelle RF	460
Date de construction	1990
Surface de terrain déterminante (STd) (hors surfaces relatives au réseau routier)	9 937 m <sup>2</sup>
Surface de plancher	10 060 m <sup>2</sup>
Surface locative (bureaux-arcades)	7 836 m <sup>2</sup>
Surface locative (dépôts)	1 446 m <sup>2</sup>
Nombre d'étages	sous-sol/ rez-de-chaussée/ 3 à 5 niveaux supérieurs
Places de parking (intérieur)	90
Places de stationnement extérieur	50

## 2.4. Détails données Englisberg 13 (bâtiment secondaire)

Parcelle RF	530
Date de construction	1996
Surface de terrain déterminante (STd) (hors surfaces relatives au réseau routier)	2 997 m <sup>2</sup>
Surface de plancher	2 840 m <sup>2</sup>
Surface locative (bureaux)	2 203 m <sup>2</sup>
Surface locative (dépôts)	195 m <sup>2</sup>
Nombre d'étages	sous-sol/ rez-de-chaussée/ 4 niveaux supérieurs
Places de parking (intérieur)	28
Places de stationnement extérieur	12

## 2.5. Détails données parcelle non bâtie (parking)

Parcelle RF	631
Surface de terrain déterminante (STd)	2 745 m <sup>2</sup>
Places de stationnement extérieur	70

## 3. État locatif

Actuellement, 24% des surfaces de bureaux sont louées par des tiers et 43% par des services de l'Etat. 33% des surfaces sont libres. L'échéance des différents baux à loyer pour les tiers s'échelonne de décembre 2020 à 2025. Dans les surfaces louées par l'Etat sont incluses les surfaces du call-center, de la Task-Force, de la cellule de gestion du mandat 2020-GC-58 et celles dédiées à la nouvelle salle d'audience à disposition de l'ensemble des autorités judiciaires du canton.

### 3.1. État locatif actuel (octobre 2020)

Le tableau ci-dessous indique la situation locative en 2020 pour les surfaces de bureaux (hors dépôts).

Descriptif	Surfaces
Surfaces louées (par des tiers)	2 414 m <sup>2</sup>
Surfaces louées (par l'Etat)	4 350 m <sup>2</sup>
Surfaces disponibles	3 275 m <sup>2</sup>
<b>Surfaces locatives totales</b>	<b>10 039 m<sup>2</sup></b>

Pour les surfaces qu'il loue dans le bâtiment, l'Etat paie un montant annuel en 2020 (estimation pour le 31 décembre 2020) de 582 696 francs (hors charges, y compris dépôts et places de parc). Ce montant est réparti entre les locations pérennes pour 12 mois (506 496 francs, qui concernent le Service de l'action sociale, le Service de la population et des migrants et le Centre pour le développement de tests et le diagnostic de l'Université de Fribourg) et les locations temporaires liées au Covid-19 pour 6 mois (76 200 francs).

Ce montant locatif de 582 696 francs sera déduit du montant de loyer net de 1 000 000 francs dû à la venderesse conformément au contrat de vente du 19 décembre 2019 (voir ch. 8).

### 3.2. Prévision du revenu locatif dès 2021 (Etat propriétaire)

Dès 2021, les surfaces libres augmenteront (départ d'un locataire fin 2020) et seront à disposition de l'Etat pour y loger ses services – voire temporairement des tiers. L'Etat, devenant propriétaire, ne paiera plus de montant locatif (le loyer effectif se montant à 582 696 pour l'année 2020) et sera seul bénéficiaire des loyers perçus pour les locations à des tiers.

Dès janvier 2021, le SPPAM déménagera et occupera environ 820 m<sup>2</sup> dans le bâtiment principal. Le SPPAM utilise actuellement des surfaces propriété de l'Etat dans le bâtiment situé à la route des Arsenaux 16, bâtiment dont la démolition est prévue par le PAD «Les Arsenaux» en vigueur pour le site. Ci-dessous, les prévisions de la répartition des surfaces locatives pour 2021:

Descriptif	Surfaces
Surfaces louées (à des tiers)	1 425 m <sup>2</sup>
Surfaces utilisées par l'Etat	4 997 m <sup>2</sup>
Surfaces disponibles	3 617 m <sup>2</sup>
<b>Surfaces locatives totales</b>	<b>10 039 m<sup>2</sup></b>

Ci-dessous, le revenu locatif net (hors charges) attendu pour les surfaces louées à des tiers en l'état actuel (hors places de parc):

	2021 (en francs)	2022 (en francs)	2023 (en francs)	2024 (en francs)
Englisberg 5-11	127 265	35 495	26 622	-
Englisberg 13	59 220	36 715	17 200	-
<b>Total</b>	<b>186 485</b>	<b>72 210</b>	<b>43 822</b>	<b>-</b>

## 4. Analyse du potentiel du site

### 4.1. Règlementation en vigueur lors de la construction

#### Plan d'aménagement de détail de 1991

Zone activité 3/RCU art.27	
Caractère	activités secondaires et tertiaires, loisirs et d'expositions, logements pas admis sauf gardiennage
Indice d'occupation du sol (IOS)	0,45
Indice d'utilisation (IBUS)	0,75
Hauteur totale (H)	H. max. 12,00 m

## 4.2. Règlements actuels

### Règlement communal d'urbanisme (RCU) du 25.6.2014

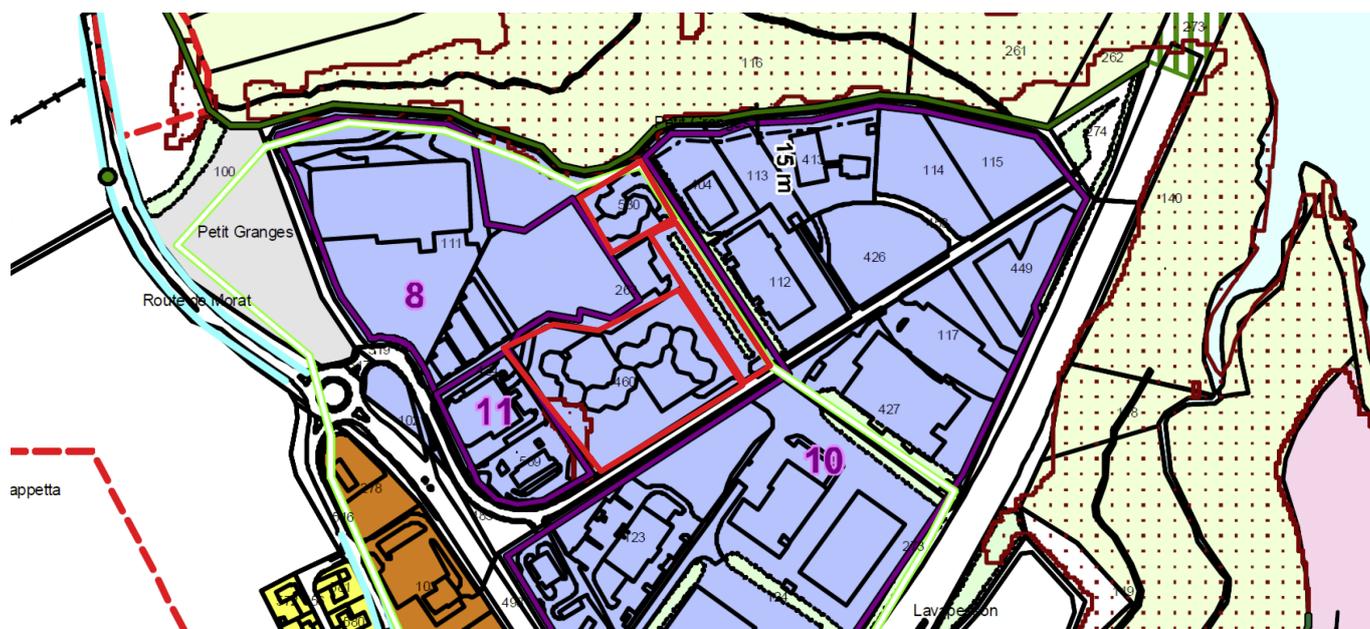
Zone d'activités art. 31 (ZACT)	
Caractère	activités secondaires et tertiaires, loisirs et d'expositions, logements pas admis sauf gardiennage
Indice de masse (IM)	8 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Indice d'occupation du sol (IOS)	0,65
Distances aux limites	min. h/2 mais au min. 4,00 m
Hauteur totale (H)	H. max. 15,00 m
Ordre des constructions	non contigu
Degrés de sensibilité aux bruits	III

## 4.3. Potentiel maximal total

Selon l'évolution positive du IOS de 0.45 à 0.65, ainsi qu'un changement du système de calcul, un important potentiel de valorisation existe sur les parcelles à acquérir.

Surface de terrain déterminante (STd)	15 679 m <sup>2</sup>
Indice d'occupation du sol (IOS)	0,65
Indice de masse	8 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> (STd)
Surface déterminante d'une construction (SdC)	10 191 m <sup>2</sup> (STd × IOS)
Hauteur totale (H)	max. 15,00 m
Volume bâti au-dessus du terrain de référence (VBr)	125 432 m <sup>3</sup> (STd × IM)

## 4.4. Plan d'aménagement local (PAL)



Extrait du plan d'affectation des zones (04.07.2014) – secteur n° 10 et distance à la forêt

En résumé, les surfaces locatives actuelles de 10 039 m<sup>2</sup> peuvent être augmentées jusqu'à un total estimé à plus de 30 000 m<sup>2</sup> (voir tableau explicatif ci-dessous).

Art.	surface terrain (RF)	surface de la route	STd <sup>1</sup>	situation actuelle (selon estimation et données régie)						potentiel effectif (selon RCU du 25.06.2014)							
				surface occupation	niv. possible selon haut. max	IUS	IOS	hauteur max bâtiment	SP <sup>2</sup>	SUP (80% SP) <sup>3</sup>	surface occupation	niv. possible selon haut. max	IIM (8m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	IOS	hauteur max bâtiment	SP <sup>2</sup>	SUP (80% SP) <sup>3</sup>
460	10'686	749	9'937	2'631	4	0.75	0.35	12	9'795	7'836	6'459	5	79'496	0.65	15	26'499	21'199
530	2'997	0	2'997	712	4	0.75	0.35	12	2'754	2'203	1'948	5	23'976	0.65	15	7'992	6'394
631	3'517	772	2'745	0	0	0.75	0.35	12	0	0	1'784	5	21'960	0.65	15	7'320	5'856
<b>total</b>	<b>17'200</b>	<b>1'521</b>	<b>15'679</b>	<b>3'342</b>					<b>12'549</b>	<b>10'039</b>	<b>10'191</b>		<b>125'432</b>			<b>41'811</b>	<b>33'449</b>

<sup>1</sup> STd = surface de terrain déterminante = surface du terrain moins surface de la route  
<sup>2</sup> SP = Surface de plancher  
<sup>3</sup> SUP = Surface utile principale = surface locative  
 > selon le standard usuel, il est estimé que la surface utile principale (surface locative) représente env. 80% de la surface de plancher

## 5. Prix d'acquisition et modalités

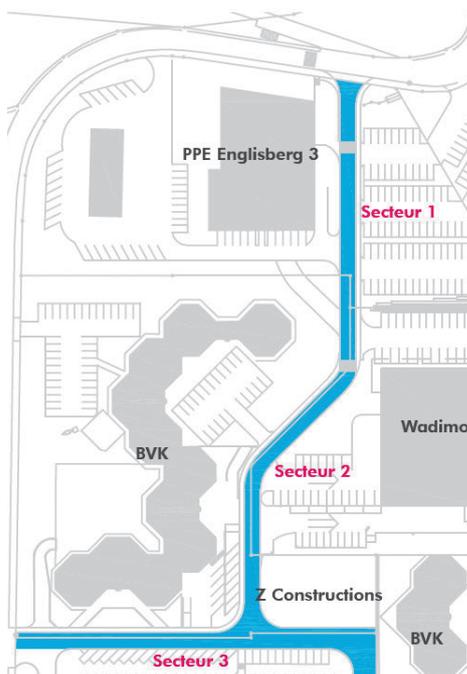
Le Conseil d'Etat et le propriétaire, après négociations, ont arrêté un prix de 14 000 000 francs auquel s'ajoute un loyer net assuré à hauteur de 1 000 000 francs (duquel il y a le loyer effectif pour l'année 2020 à déduire – voir ch. 3.1 et ch. 8).

Un contrat de vente a été signé le 19 décembre 2019, sous réserve de l'accord du Grand Conseil.

Les loyers seront perçus par le propriétaire actuel jusqu'au 31 décembre 2020.

## 6. Crédit pour travaux d'assainissement de la route

La route d'accès aux bâtiments est actuellement une route privée en copropriété. Cette route doit être assainie afin de la remettre aux normes de sécurité. Des conventions ont été signées entre les propriétaires actuels et la commune prévoyant la cession de la route à la commune après travaux. La part de l'investissement devant être financée par l'Etat de Fribourg en tant que nouveau propriétaire se monte à 221 400 francs.



## 7. Crédits complémentaires pour étude et travaux de réaménagement intérieurs

L'analyse du site a démontré un potentiel de valorisation (voir chapitre 4). Il est prévu de faire une étude détaillée du potentiel du site et de définir l'affectation future des différents bâtiments en accord avec la stratégie immobilière fixée pour chaque portefeuille. La transformation ou démolition des immeubles devra être mise en place par étapes et une demande de crédit y relatif sera présentée en temps voulu.

Un diagnostic complet de l'état des bâtiments permettra de planifier les travaux d'entretien et d'optimiser la consommation énergétique.

Comme mentionné, la stratégie à court et moyen terme prévoit une utilisation des bâtiments principalement pour des besoins temporaires de l'Etat. Les coûts d'aménagement seront définis et pris en charge dans le cadre des différents futurs projets.

## 8. Crédit d'engagement

Le crédit inscrit au budget d'investissement 2021 (BATI-I-000-000 ACHAT IMMEUBLES) se monte à 15 500 000 francs et est réparti de la manière suivante:

Achat du terrain et des bâtiments	14 000 000 francs
Frais annexes à l'achat (estimé à 0,2% du montant du terrain et des bâtiments)	28 000 francs
Solde loyer net 2020 (1 000 000-582 696)	417 304 francs
Crédit pour l'assainissement de la route	221 400 francs
<b>Total</b>	<b>14 666 704 francs</b>

Le solde de 833 296 francs (15 500 000 francs-14 666 704 francs) à disposition dans le crédit est réparti de la manière suivante (par ordre de priorité en fonction du budget disponible):

- > Travaux de réaménagement pour l'arrivée du SPPAM
- > Mandat pour une analyse technique du bâtiment (voir ch. 2.1)
- > Mandat pour une analyse détaillée du potentiel du site (voir ch. 7)

## 9. Coûts d'exploitation

Dans un premier temps, la gestion des surfaces locatives sera réalisée par une structure externe. Les frais seront pris dans les frais d'exploitation d'ores et déjà prévus au budget de l'Etat.

Les ressources internes ou externes nécessaires à l'entretien et l'exploitation des bâtiments seront demandées au Conseil d'Etat par le Service des bâtiments pour assurer le fonctionnement des immeubles une fois la stratégie du Facility Management définie.

Les frais d'exploitation sont estimés à env. 600 000 francs par année. Pour l'année 2021, un montant de 527 700 francs est inscrit au budget de l'Etat.

## 10. Développement durable

Selon les résultats du diagnostic, une optimisation de la consommation pourra être envisagée, en ce qui concerne les immeubles existants, pour répondre à la stratégie de l'Etat en terme de développement durable et, dans l'ordre de priorités des rapports coûts/efficacité de ces investissements en voie d'établissement par le Service des bâtiments.

A long terme, en cas de conservation des immeubles, les standards en vigueur de l'Etat de Fribourg seront appliqués.

## 11. Référendum financier

Le crédit d'engagement ne dépasse pas la limite prévue par l'article 45 de la Constitution (1% du total des dépenses des derniers comptes de l'Etat) et ne devra par conséquent pas être soumis au référendum financier obligatoire. Il dépasse par contre la limite prévue à l'article 46 de la Constitution (¼% des dépenses des derniers comptes) et est par conséquent soumis au référendum financier facultatif.

Compte tenu du montant de la dépense, le décret devra, conformément à l'article 141 al. 2 de la loi du 6 septembre 2006 sur le Grand Conseil, être adopté à la majorité qualifiée des membres du Grand Conseil.

Le présent projet n'influence pas la répartition des tâches Etat-communes. Il ne soulève aucun problème sous l'angle de la conformité au droit de l'Union Européenne.

## 12. Conclusion

Le Conseil d'Etat invite le Grand Conseil à adopter le présent projet de décret dans son ensemble.



## Botschaft 2020-DAEC-114

3. November 2020

### des Staatsrates an den Grossen Rat zum Dekretsentwurf über die Gewährung eines Verpflichtungskredits für den Erwerb der Gebäude und Grundstücke im Verwaltungsviertel an der Route d'Englisberg 5/7/9/11/13, Artikel 460, 530 und 631 GB, in Granges-Paccot

Wir legen Ihnen hiermit die Botschaft zum Dekretsentwurf über einen Verpflichtungskredit für den Erwerb der Artikel 460, 530 und 631 des Grundbuchs von Granges-Paccot vor.

Diese Botschaft ist wie folgt gegliedert:

<b>1. Einleitung</b>	<b>8</b>
<b>2. Beschreibung des Objekts</b>	<b>9</b>
<b>3. Vermietungssituation</b>	<b>11</b>
<b>4. Studie zum Potenzial des Areal</b>	<b>11</b>
<b>5. Kaufpreis und Modalitäten</b>	<b>13</b>
<b>6. Kredit für die Sanierung der Strasse</b>	<b>13</b>
<b>7. Zusätzliche Kredite für Studien und Innenrenovierungsarbeiten</b>	<b>14</b>
<b>8. Verpflichtungskredit</b>	<b>14</b>
<b>9. Betrieb</b>	<b>14</b>
<b>10. Nachhaltige Entwicklung</b>	<b>14</b>
<b>11. Finanzreferendum</b>	<b>14</b>
<b>12. Schlussfolgerung</b>	<b>14</b>

#### 1. Einleitung

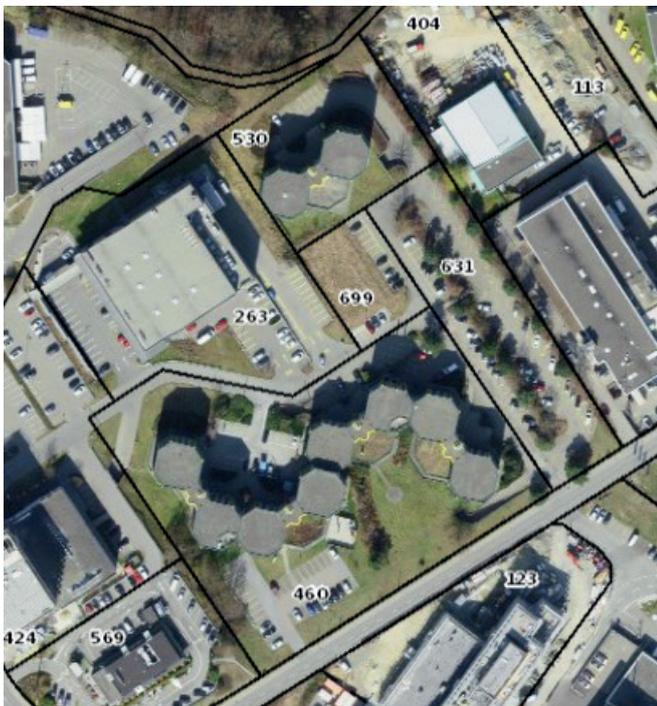
Der Staat Freiburg führt durch die Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion (RUBD) und das Hochbauamt (HBA) seine Strategie in der Immobilienpolitik fort, die namentlich darin besteht, mit zielgerichteten Investitionen die Wirtschaftlichkeit zu erhöhen und die Mietausgaben des Staats zu senken.

Unabhängig von der Immobilienstrategie und zusätzlich zur Tatsache, dass der Erwerb der Gebäude im Verwaltungsviertel an der Route d'Englisberg 5/7/9/11/13 in Granges-Paccot dem Staat Freiburg erlaubt, seine Mietkosten deutlich zu senken, stellt der dem Grossen Rat vorgeschlagene Erwerb in dieser Form eine Marktchance dar, für die der Transakti-

onswert und die Bedingungen für die Übernahme ausgehandelt wurden. Weil der Erwerb auch Reserven umfasst, die zur vorübergehenden Unterbringung von Verwaltungseinheiten bestimmt sind, die im Rahmen der Immobilienstrategie ihren Standort wechseln oder neue und dringende Aufgaben, etwa im Zusammenhang mit der derzeitigen aussergewöhnlichen Gesundheitssituation, erbringen müssen, besteht kein direkter systematischer Zusammenhang zwischen dem nachgewiesenen und validierten Raumbedarf bestimmter Direktionen des Staatsrates und den zu erwerbenden Immobilien, weshalb diese Botschaft über den üblichen Rahmen von Botschaften hinausgeht, die auf den Erwerb oder den

Bau von Gebäuden zur Deckung des festgelegten Bedarfs einer Verwaltungseinheit abzielen.

Es muss auch festgehalten werden, dass es derzeit sehr schwierig ist, Bauland zu erwerben, was es für den Staat besonders knifflig macht, die Immobilienprojekte, für die er verantwortlich ist, in Übereinstimmung mit dem Submissionsrecht zu entwickeln, weil zahlreiche Verkäufer aus der Baubranche die Gebäude auf den Grundstücken, deren Verkauf sie in Betracht ziehen, selber errichten wollen. Der hier behandelte Erwerb ermöglicht es dem Staat, Eigentümer eines Gebäudes zu werden, das heute schon teilweise von staatlichen Dienststellen genutzt wird und mit dem der Staat über Reserven für künftige Projekte oder für Rochaden verfügen wird. Das heisst, dass die künftige Planung für den Standort sowie die damit verbundenen Investitionen zu gegebener Zeit Gegenstand eines weiteren Dekrets sein werden.



Lage der Parzellen 530, 631 und 460 in Granges-Paccot

Kurzfristig können die Gebäude dadurch einerseits von bestimmten staatlichen Dienststellen genutzt werden, die regelmässig mit Platzproblemen konfrontiert sind, und andererseits zur vorübergehenden Einrichtung von Räumlichkeiten, die zur Linderung punktueller Probleme benötigt werden (z. B. zusätzlicher Platzbedarf verschiedener staatlicher Dienststellen zur Gewährleistung des vom Bund empfohlenen Social Distancing während der Covid-19-Pandemie). Das Gebäude wird derzeit von staatlichen Dienststellen (Kantonales Sozialamt, Amt für Bevölkerung und Migration und Zentrum für Testentwicklung und Diagnostik der Universität Freiburg) und von externen Mietern genutzt; ein Teil der Flächen steht gegenwärtig leer (siehe Punkt 3.2 – Voraussetzliche Mieteinnahmen ab 2021).

Darüber hinaus sind folgende zeitlich beschränkte Nutzungen sind geplant oder im Gang:

- > Callcenter für den kantonsärztlichen Dienst (Covid-19-Contact-Tracing);
- > Lokale für die Task-Force Covid-19;
- > ein neuer Gerichtssaal, der allen Gerichtsbehörden des Kantons zur Verfügung steht und die Durchführung von Anhörungen ermöglicht, die nicht anderswo abgehalten werden können, entweder für eine Behörde, die über keinen ausreichend grossen Gerichtssaal verfügt, oder für Anhörungen mit einer besonders grossen Anzahl von Teilnehmern (Covid-19).
- > Verwaltungsstab Auftrag 2020-GC-58, WIF, VWD (KAE für Unternehmerinnen und Unternehmer und Massnahmen für Selbstständigerwerbende).

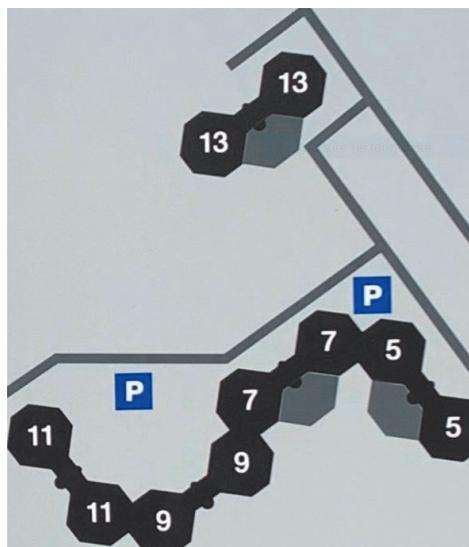
Kurz- und mittelfristig werden diese Gebäude für die vorübergehende Unterbringung von Dienststellen genutzt werden, die bei Renovierungs- oder Bauprojekten für den Bedarf des Staates verlegt werden müssen. Im Moment sind folgende Nutzungen geplant:

- > Bereitstellung neuer Flächen für das Amt für Bevölkerungsschutz und Militär (ABSM, SJD).

Eine erste Analyse des Standorts hat ein erhebliches Potenzial zur Vergrösserung der Nutzfläche aufgezeigt. Langfristig ist daher eine Aufwertung des Standortes vorgesehen.

## 2. Beschreibung des Objekts

Die beiden Gebäude befinden sich auf den Parzellen Art. 460 (Englisberg 5, 7, 9 und 11) und 530 (Englisberg 13) GB Granges-Paccot. Die dritte, derzeit nicht bebaute Parzelle Art. 631 GB wird für Parkplätze genutzt.



Die Struktur der beiden Gebäude ist identisch und besteht aus wabenförmigen Modulen, die miteinander verbunden sind. Die Obergeschosse werden als Büros genutzt und im Erdgeschoss befinden sich entweder Büro- oder Geschäftsflächen. Im Untergeschoss gibt es einen Parkplatz und Lagerräume.



Engelsberg 5, 7, 9 und 11



Engelsberg 13

## 2.1. Zustand des Gebäudes

Der Zustand des Tragwerks beider Gebäude gilt als gut; die Fassaden sind gut erhalten und wurden 2019 teilweise renoviert. Die Heizungsanlage im Hauptgebäude wurde 2017 ersetzt (Gasheizung). Dagegen muss die Innenausstattung einiger Räume aufgefrischt werden. Die Büros können somit ohne grössere Arbeiten für die Bedürfnisse des Staats genutzt werden. Für Änderungen im Zusammenhang mit einer neuen Nutzung werden Ad-hoc-Kredite beantragt werden.

Es wird eine technische Analyse des Gebäudezustands empfohlen, um die mittelfristig zu planenden Massnahmen für die Instandhaltung des Gebäudes festzulegen.

## 2.2. Eckdaten

Anrechenbare Grundstücksfläche (aGSF) (ohne Strassenflächen)	15 679 m <sup>2</sup>
Geschossfläche	12 900 m <sup>2</sup>
Mietfläche (Büro- und Geschäftsflächen)	10 039 m <sup>2</sup>
Mietfläche (Lagerflächen)	1 641 m <sup>2</sup>
Innenparkplätze	118
Aussenparkplätze	132

## 2.3. Details Engelsberg 5/7/9/11 (Hauptgebäude)

Parzelle GB	460
Baujahr	1990
Anrechenbare Grundstücksfläche (aGSF) (ohne Strassenflächen)	9 937 m <sup>2</sup>
Geschossfläche	10 060 m <sup>2</sup>
Mietfläche (Büro- und Geschäftsflächen)	7 836 m <sup>2</sup>
Mietfläche (Lagerflächen)	1 446 m <sup>2</sup>
Anz. Stockwerke	UG/EG/3 bis 5 OG
Innenparkplätze	90
Aussenparkplätze	50

## 2.4. Details Engelsberg 13 (Nebengebäude)

Parzelle GB	530
Baujahr	1996
Anrechenbare Grundstücksfläche (aGSF) (ohne Strassenflächen)	2 997 m <sup>2</sup>
Geschossfläche	2 840 m <sup>2</sup>
Mietfläche (Büros)	2 203 m <sup>2</sup>
Mietfläche (Lagerflächen)	195 m <sup>2</sup>
Anz. Stockwerke	UG/EG/4 OG
Innenparkplätze	28
Aussenparkplätze	12

## 2.5. Details zum unbebauten Grundstück (Parkplatz)

Parzelle GB	631
Anrechenbare Grundstücksfläche (aGSF)	2 745 m <sup>2</sup>
Aussenparkplätze	70

### 3. Vermietungssituation

Gegenwärtig werden 24% der Büroflächen von Dritten und 43% von staatlichen Dienststellen gemietet. 33% der Flächen sind frei. Die verschiedenen Mietverträge mit Dritten laufen zwischen Dezember 2020 und 2025 aus. Zu den vom Staat gemieteten Flächen gehören die Flächen des Callcenters, der Task-Force, des Verwaltungsstabs Auftrag 2020-GC-58 und die Flächen für den neuen Gerichtssaal, der allen Gerichtsbehörden des Kantons zur Verfügung stehen wird.

#### 3.1. Aktuelle Vermietungssituation (Stand: Oktober 2020)

Die nachstehende Tabelle zeigt die Vermietungssituation im Jahr 2020 für Büroräume (ohne Lagerflächen).

Beschreibung	Flächen
Von Dritten gemietete Flächen	2 414 m <sup>2</sup>
Vom Staat gemietete Flächen	4 350 m <sup>2</sup>
Freie Flächen	3 275 m <sup>2</sup>
<b>Total Mietflächen</b>	<b>10 039 m<sup>2</sup></b>

Laut Schätzung für den 31. Dezember 2020 beläuft sich der Mietzins für das Jahr 2020 für die Flächen, die der Staat derzeit im Gebäude mietet, auf 582 696 Franken (ohne Nebenkosten, einschliesslich Lagerflächen und Parkplätze). Dieser Betrag teilt sich auf in dauerhafte Mietverträge für 12 Monate (506 496 Franken) für das Kantonale Sozialamt, das Amt für Bevölkerung und Migration und das Zentrum für Testentwicklung und Diagnostik der Universität Freiburg sowie in befristete Mietverträge im Zusammenhang mit Covid-19 für 6 Monate (76 200 Franken).

Die Miete von 582 696 Franken wird von der Nettomiete von 1 000 000 Franken abgezogen, die dem Verkäufer laut Kaufvertrag vom 19. Dezember 2019 zusteht (siehe Punkt 8).

#### 3.2. Prognostizierte Mieteinnahmen ab 2021 (Staat als Eigentümer)

Ab 2021 werden die verfügbare Flächen zunehmen (Auszug eines Mieters Ende 2020) und dem Staat für die Unterbringung seiner Dienststellen zur Verfügung stehen oder allenfalls zeitweilig an Dritte vermietet werden können. Der Staat wird als Eigentümer keine Miete mehr zahlen (die tatsächliche Miete beträgt 582 696 Franken im Jahr 2020) und der einzige Begünstigte der Einnahmen aus der Vermietung an Dritte sein.

Ab Januar 2021 wird das ABSM umziehen und rund 820 m<sup>2</sup> im Hauptgebäude belegen. Das ABSM nutzt derzeit staatseigene Räumlichkeiten im Gebäude an der Route des Arsenaux 16, einem Gebäude, dessen Abbruch im DBP «Les Arsenaux»

vorgesehen ist. Es folgt eine Aufstellung der für 2021 prognostizierten Mietflächenverteilung.

Beschreibung	Flächen
An Dritte vermietete Flächen	1 425 m <sup>2</sup>
Vom Staat genutzte Flächen	4 997 m <sup>2</sup>
Freie Flächen	3 617 m <sup>2</sup>
<b>Total Mietflächen</b>	<b>10 039 m<sup>2</sup></b>

Nachstehend sind die erwarteten Nettomieteinnahmen (ohne Nebenkosten) für an Dritte vermietete Flächen (ohne Parkplätze) angeführt (Stand heute).

	2021 (in Franken)	2022 (in Franken)	2023 (in Franken)	2024 (in Franken)
Englisberg 5-11	127 265	35 495	26 622	-
Englisberg 13	59 220	36 715	17 200	-
<b>Total</b>	<b>186 485</b>	<b>72 210</b>	<b>43 822</b>	<b>-</b>

### 4. Studie zum Potenzial des Areals

#### 4.1. Zum Zeitpunkt des Baus geltende Vorschriften

##### Detailbebauungsplan von 1991

Arbeitszone 3/Art. 27 GBR	
Zweckbestimmung	Tätigkeiten des Sekundär- und Tertiärsektors, Freizeitaktivitäten und Ausstellungen, Wohnnutzung nicht zulässig ausser für Wachpersonal/Hauswart
Überbauungsziffer (ÜZ)	0,45
Geschossflächenziffer (GFZ)	0,75
Gesamthöhe (H)	max. 12,00 m

#### 4.2. Aktuelle Vorschriften

##### Gemeindebaureglement (GBR) vom 25.6.2014

Art. 31 Aktivitätszone (ZACT)	
Zweckbestimmung	Tätigkeiten des Sekundär- und Tertiärsektors, Freizeitaktivitäten und Ausstellungen, Wohnnutzung nicht zulässig ausser für Wachpersonal/Hauswart
Baumassenziffer (BMZ)	8 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Überbauungsziffer (ÜZ)	0,65
Grenzabstände	min. halbe Höhe oder 4,00 m
Gesamthöhe (H)	max. 15,00 m
Bauweise	offen
Empfindlichkeitsstufe Lärm	III



Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die derzeitige Mietfläche von 10 039 m<sup>2</sup> auf eine geschätzte Gesamtfläche von mehr als 30 000 m<sup>2</sup> erhöht werden kann (siehe erläuternde Tabelle unten).

Art	Grundstücksfläche (GB)	Strassenfläche	aGSF <sup>1</sup>	Aktuelle Situation (gemäss Schätzungen und Daten der Verwaltung)							Tatsächliches Potenzial (nach GBR vom 25.06.2014)						
				Belegte Fläche	Geschosse laut max. Höhe	AZ	ÜZ	Max. Gebäudehöhe	GF <sup>2</sup>	HNF (80% GF) <sup>3</sup>	Belegte Fläche	Geschosse laut max. Höhe	BIMZ (8 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	ÜZ	Max. Gebäudehöhe	GF <sup>2</sup>	HNF (80% GF) <sup>3</sup>
460	10'686	749	9'937	2'631	4	0.75	0.35	12	9'795	7'836	6'459	5	79'496	0.65	15	26'499	21'199
530	2'997	0	2'997	712	4	0.75	0.35	12	2'754	2'203	1'948	5	23'976	0.65	15	7'992	6'394
631	3'517	772	2'745	0	0	0.75	0.35	12	0	0	1'784	5	21'960	0.65	15	7'320	5'856
<b>total</b>	<b>17'200</b>	<b>1'521</b>	<b>15'679</b>	<b>3'342</b>					<b>12'549</b>	<b>10'039</b>	<b>10'191</b>		<b>125'432</b>			<b>41'811</b>	<b>33'449</b>

<sup>1</sup> aGSF = Anrechenbare Grundstücksfläche = Grundstücksfläche minus Strassenfläche  
<sup>2</sup> GF = Geschossfläche  
<sup>3</sup> HNF = Hauptnutzfläche = Mietfläche  
 > Die Hauptnutzfläche (Mietfläche) wird üblicherweise auf ca. 80% der Geschossfläche geschätzt.

## 5. Kaufpreis und Modalitäten

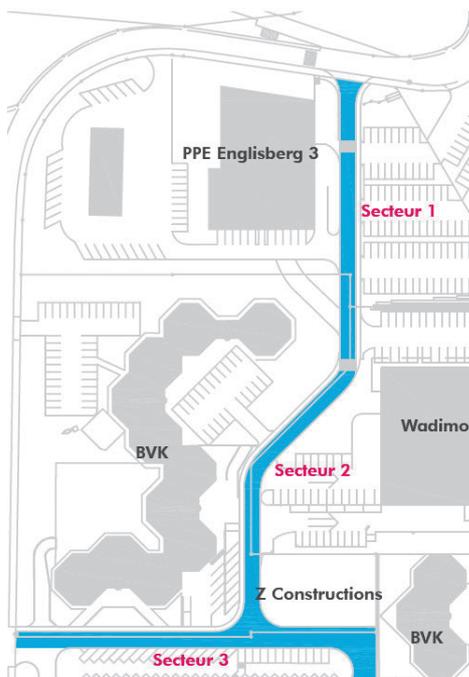
Der Staatsrat und der aktuelle Eigentümer einigten sich nach Verhandlungen auf einen Preis von 14 000 000 Franken zuzüglich einer zugesicherten Nettomiete von 1 000 000 Franken (von der die tatsächliche Miete für das Jahr 2020 abgezogen wird – siehe Punkte 3.1 und 8).

Am 19. Dezember 2019 wurde ein Kaufvertrag unterzeichnet, in dem die Zustimmung des Grossen Rates vorbehalten wurde.

Die Mieten werden bis zum 31. Dezember 2020 vom derzeitigen Eigentümer eingezogen.

## 6. Kredit für die Sanierung der Strasse

Die Zufahrtsstrasse zu den Gebäuden ist derzeit eine private Strasse im Miteigentum. Diese Strasse muss saniert werden, damit sie den Sicherheitsanforderungen genügt. Die gegenwärtigen Eigentümer und die Gemeinden haben Vereinbarungen abgeschlossen, die im Anschluss an die Arbeiten die Überschreibung der Strasse vorsieht. Der vom Staat Freiburg als den neuen Eigentümer zu finanzierende Anteil der Investition beläuft sich auf 221 400 Franken.



## 7. Zusätzliche Kredite für Studien und Innenrenovierungsarbeiten

Die Analyse des Standortes hat gezeigt, dass die Grundstücke ein Aufwertungspotenzial haben (siehe Punkt 4). Es ist vorgesehen, eine Studie für die detaillierte Bestimmung des Standortpotenzials durchzuführen und die künftige Nutzung der verschiedenen Gebäude in Übereinstimmung mit der für jedes Portfolio festgelegten Immobilienstrategie festzulegen. Der Umbau oder Abriss der Gebäude wird sicherlich in Etappen erfolgen müssen; ein Kreditantrag wird zu gegebener Zeit unterbreitet werden.

Eine vollständige Erfassung des Gebäudezustands wird die Planung von Unterhaltsarbeiten und die Optimierung des Energieverbrauchs ermöglichen.

Wie bereits erwähnt, sieht die kurz- und mittelfristige Strategie in erster Linie die Nutzung der Gebäude für die vorübergehenden Bedürfnisse des Staats vor. Die Ausstattungskosten werden im Rahmen der verschiedenen künftigen Projekte definiert und finanziert.

## 8. Verpflichtungskredit

Der im Investitionsbudget 2021 eingetragene Kredit (BATI-I-000-000 Liegenschaftskäufe) beläuft sich auf 15 500 000 Franken; dieser soll wie folgt verwendet werden:

Erwerb des Grundstücks und der Gebäude	14 000 000 Franken
Erwerbsnebenkosten (geschätzte 0,2% des Kaufpreises für Grundstück und Gebäude)	28 000 Franken
Saldo Nettomiete 2020 (1 000 000 Franken-582 696 Franken)	417 304 Franken
Kredit für die Strassensanierung	221 400 Franken
<b>Total</b>	<b>14 666 704 Franken</b>

Der im Kredit verfügbare Saldo von 833 296 Franken (15 500 000 Franken-14 666 704 Franken) wird wie folgt aufgeteilt (Rangfolge nach Massgabe des verfügbaren Voranschlags):

- > Renovierungsarbeiten vor dem Einzug des ABSM
- > Auftrag für eine technische Gebäudeanalyse (siehe Punkt 2.1)
- > Auftrag für eine detaillierte Bestimmung des Standortpotenzials (siehe Punkt 7)

## 9. Betrieb

In einer ersten Phase wird die Verwaltung der Mietflächen von einer externen Struktur übernommen werden. Die entsprechenden Kosten werden den bereits im Staatsvoranschlag eingetragenen Betriebskosten zugerechnet werden.

Das Hochbauamt wird, sobald die Strategie für das Facility Management festgelegt wurde, beim Staatsrat die internen oder externen Ressourcen beantragen, die für den Unterhalt und den Betrieb der Gebäude erforderlich sind.

Die Betriebskosten werden auf rund 600 000 Franken pro Jahr geschätzt. Für 2021 ist im Staatsvoranschlag ein Betrag von 527 700 Franken vorgesehen.

## 10. Nachhaltige Entwicklung

Je nach Resultat der Diagnose kann eine Optimierung des Verbrauchs bei den bestehenden Gebäuden ins Auge gefasst werden, um der Strategie Nachhaltige Entwicklung des Staats gerecht zu werden. Dabei wird nach der Prioritätenordnung, die derzeit vom Hochbauamt erstellt wird und das Verhältnis zwischen Kosten und Wirksamkeit der Investitionen als Grundlage hat, vorgegangen werden.

Langfristig werden, wenn die Gebäude beibehalten werden, die aktuellen Standards des Staats Freiburg angewendet werden.

## 11. Finanzreferendum

Der beantragte Verpflichtungskredit liegt unter dem in Artikel 45 der Kantonsverfassung festgelegten Betrag (1% der Gesamtausgaben der letzten Staatsrechnung) und untersteht somit nicht dem obligatorischen Finanzreferendum. Er übersteigt hingegen den in Artikel 46 der Kantonsverfassung festgelegten Wert (¼% der Gesamtausgaben der letzten Staatsrechnung). Damit untersteht das Dekret dem fakultativen Finanzreferendum.

Ferner muss das Dekret aufgrund der Höhe der Kosten und gestützt auf Artikel 141 Abs. 2 des Grossratsgesetzes vom 6. September 2006 nicht bloss von der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen, sondern von der Mehrheit der Mitglieder des Grossen Rates genehmigt werden (qualifiziertes Mehr).

Das unterbreitete Dekret hat keinen Einfluss auf die Aufgabenteilung zwischen Staat und Gemeinden und ist nicht von Fragen der Eurokompatibilität betroffen.

## 12. Schlussfolgerung

Abschliessend ersuchen wir Sie, den vorliegenden Dekretsentwurf in seiner Gesamtheit gutzuheissen.

\_\_\_\_\_

**Décret relatif à l'octroi d'un crédit d'engagement  
en vue de l'acquisition des bâtiments et terrains du  
quartier commercial à la route d'Englisberg 5/7/9/11/13,  
articles 460, 530 et 631 RF, à Granges-Paccot**

*du...*

---

Actes concernés (numéros RSF):

Nouveau:     –  
Modifié(s):   –  
Abrogé(s):    –

---

*Le Grand Conseil du canton de Fribourg*

Vu la Constitution du canton de Fribourg du 16 mai 2004 (Cst.);  
Vu la loi du 25 novembre 1994 sur les finances de l'Etat (LFE);  
Vu le message 2020-DAEC-114 du Conseil d'Etat du 3 novembre 2020;  
Sur la proposition de cette autorité,

*Décète:*

**I.**

**Art. 1**

<sup>1</sup> L'acquisition par l'Etat de Fribourg des bâtiments et terrains du quartier commercial à la route d'Englisberg 5/7/9/11/13, articles 460, 530 et 631 du Registre foncier de la commune de Granges-Paccot, est approuvée.

**Dekret über einen Verpflichtungskredit für  
den Erwerb der Gebäude und Grundstücke im  
Verwaltungsviertel an der Route d'Englisberg 5/7/9/11/13,  
Artikel 460, 530 und 631 GB, in Granges-Paccot**

*vom...*

---

Betroffene Erlasse (SGF Nummern):

Neu:           –  
Geändert:     –  
Aufgehoben:  –

---

*Der Grosse Rat des Kantons Freiburg*

gestützt auf die Verfassung des Kantons Freiburg vom 16. Mai 2004 (KV);  
gestützt auf das Gesetz vom 25. November 1994 über den Finanzhaushalt  
des Staates (FHG);  
nach Einsicht in die Botschaft 2020-DAEC-114 des Staatsrats vom 3. No-  
vember 2020;  
auf Antrag dieser Behörde,

*beschliesst:*

**I.**

**Art. 1**

<sup>1</sup> Der Erwerb der Gebäude und Grundstücke im Verwaltungsviertel an der Route d'Englisberg 5/7/9/11/13, Artikel 460, 530 und 631 GB, in Granges-Paccot wird gutgeheissen.

## **Art. 2**

<sup>1</sup> Le coût de l'acquisition se monte à 14 000 000 de francs.

<sup>2</sup> Un montant de 1 500 000 francs est en outre destiné à couvrir les frais d'assainissement de la route d'accès, le solde du loyer net dû pour l'année 2020, les frais d'étude technique et de potentiel du site, les frais d'aménagement et d'adaptation d'une partie des immeubles en vue de l'accueil de premiers services de l'Etat ainsi que les frais d'achat.

## **Art. 3**

<sup>1</sup> Un crédit d'engagement de 15 500 000 francs est ouvert auprès de l'Administration des finances en vue du financement de ces opérations.

## **Art. 4**

<sup>1</sup> Les crédits de paiement nécessaires sont portés aux budgets annuels, sous la rubrique BATI-3850/5040.001 «Achats d'immeubles», et utilisés conformément aux dispositions de la loi sur les finances de l'Etat.

## **Art. 5**

<sup>1</sup> Les dépenses nécessaires à cet achat seront activées au bilan de l'Etat, puis amorties conformément à l'article 27 LFE.

## **II.**

*Aucune modification d'actes dans cette partie.*

## **III.**

*Aucune abrogation d'actes dans cette partie.*

## **IV.**

Le présent décret est soumis au referendum financier facultatif.  
Il entre en vigueur dès sa promulgation.

## **Art. 2**

<sup>1</sup> Die Erwerbskosten betragen 14 000 000 Franken.

<sup>2</sup> Weitere 1 500 000 Franken entfallen auf die Sanierung der Strasse, den Saldo der Nettomiete für das Jahr 2020, die Studienkosten zur Abklärung von technischen Fragen und des Potenzials des Areals, die Herrichtung eines Teils der Gebäude im Hinblick auf den Einzug von ersten staatlichen Dienststellen und auf die Erwerbsnebenkosten.

## **Art. 3**

<sup>1</sup> Für dieses Vorhaben wird bei der Finanzverwaltung ein Verpflichtungskredit von 15 500 000 Franken eröffnet.

## **Art. 4**

<sup>1</sup> Die erforderlichen Zahlungskredite werden unter der Kostenstelle BATI-3850/5040.001 «Liegenschaftskäufe» in die Jahresvoranschläge eingetragen und gemäss dem Gesetz über den Finanzhaushalt des Staates verwendet.

## **Art. 5**

<sup>1</sup> Die Ausgaben für den Liegenschaftserwerb werden in der Staatsbilanz aktiviert und nach Artikel 27 FHG beschrieben.

## **II.**

*Keine Änderung von Erlassen in diesem Abschnitt.*

## **III.**

*Keine Aufhebung von Erlassen in diesem Abschnitt.*

## **IV.**

Dieses Dekret untersteht dem fakultativen Finanzreferendum.  
Es tritt mit der Promulgierung in Kraft.