ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Conseil d'Etat CE
Staatsrat SR

Botschaft 2017-DSAS-61 31. Oktober 2017

—

des Staatsrates an den Grossen Rat zum Entwurf des Dekrets über den Erwerb des «Foyer Sainte-Elisabeth» an der Rue du Botzet 4 und 6A in Freiburg

Hiermit unterbreiten wir Ihnen die Botschaft zum Entwurf des Dekrets über den Erwerb des «Foyer Sainte-Elisabeth» an der Rue du Botzet 4 und 6A in Freiburg, Liegenschaft Artikel Nr. 7340 der Gemeinde Freiburg.

Diese Botschaft gliedert sich wie folgt:

1.	**Einführung**	**6**
2.	**Bedarfsabklärung**	**6**
3.	**Beschrieb des Bausystems des Gebäudes**	**6**
4.	**Preis und Modalitäten des Erwerbs**	**7**
5.	**Fristen**	**7**
6.	**Beantragter Verpflichtungskredit**	**7**
7.	**Nachhaltige Entwicklung**	**8**
8.	**Schlussfolgerung**	**8**

1. Einführung

1.1. Geschichtliches zum Gebäude

Das «Foyer Sainte-Elisabeth» war eine private, nicht gewinnorientierte Einrichtung, gegründet im Jahr 1896. Ihr ursprüngliches Ziel war die Aufnahme von politischen Flüchtlingen aus Belgien während des Ersten Weltkrieges. Danach wurde die Einrichtung zur Aufnahme von betagten und isoliert lebenden Menschen umgebaut. 1972 wurde das «Foyer Sainte-Elisabeth» von der in Spanien gegründeten Dominikanerinnengemeinschaft der Annunziata-Schwestern übernommen. Diese Gemeinschaft hat sich vor allem um die Erziehung von Kindern und Jugendlichen aus den ärmsten Schichten gekümmert. Sie ist in über 21 Ländern vertreten (Afrika, Amerika, Asien und Europa). Seit 1972 wurden in der Einrichtung ältere Damen aufgenommen; sie diente somit als Altersheim. Am 31. Dezember 2015 hat das «Foyer Sainte-Elisabeth» seine Türen geschlossen.

Heute steht es zum Verkauf. Das Gebäude könnte ohne grössere Umbauarbeiten für die Unterbringung von unbegleiteten minderjährigen und 18- bis 25-jährigen Asylsuchenden genutzt werden.

1.2. Zustand in Bezug auf die Räumlichkeiten für Asylsuchende

Für die Erstaufnahme werden die Asylsuchenden heute in den fünf dauerhaften Unterkünften des Kantons untergebracht: im «Foyer des Remparts» und im «Foyer du Bourg», die sich beide in der Stadt Freiburg befinden, im «Foyer du Lac» in Estavayer-le-Lac, im «Foyer des Passereaux» in Broc und im «Foyer de la Rosière» in Grolley. Diese Unterkünfte können insgesamt 387 Personen aufnehmen. Abgewiesene Asylsuchende werden in der Asylunterkunft «La Poya» untergebracht. Infolge der zwei Brände vom 14. Oktober und 20. November 2013, bei denen zwei Pavillons des «Foyer de la Poya» zerstört wurden, sank dessen Aufnahmekapazität von 120 auf 64 Plätze.

Seit mehreren Jahren müssen provisorische Asylunterkünfte eröffnet werden: Nach der Schliessung der provisorische Asylunterkunft in Düdingen am 30. September 2017 bleiben zwei provisorische Unterkünfte in den Zivilschutzanlagen von Bösingen und Châtillon (Hauterive) übrig. Sie bieten Platz für 50 (Bösingen) bzw. 70 Personen (Châtillon).

Die Erstaufnahmezentren haben eine Gesamtaufnahmekapazität von 571 Plätzen.

In der Zweitaufnahmephase kommen die Asylsuchenden in 550 Wohnungen oder Gemeinschaftshäusern unter.

Am 30. September 2017 wohnten 1998 Asylsuchende im Kanton Freiburg.

2. Bedarfsabklärung

Der Erwerb des «Foyer Sainte-Elisabeth», das Platz für 90 Personen bietet, wäre eine Chance, denn es würde den dringenden Bedarf an Wohnraum decken und die Rentabilität der Infrastrukturen, die für die Unterbringung von Asylsuchenden benutzt werden, steigern. Sein Erwerb wäre eine Ersatzlösung für die Unterbringung der Bewohnerinnen und Bewohner von Unterkünften, die in Kürze schliessen müssen.

Weil eine Eindämmung der Kosten (namentlich für die Rund-um-die-Uhr-Betreuung und die Sicherheitsmassnahmen wie doppelte Anzahl Nachtwächter, Brandschutzmassnahmen sowie die Gebäudenebenkosten wie z. B. Heizung) unmöglich ist, diese jedoch für 50 oder 90 Personen gleich hoch ausfallen, wäre das «Foyer Sainte-Elisabeth» zudem rentabler als zwei Unterkünfte mit 50 Plätzen.

Ferner würde das Gebäude seinen ursprünglichen Auftrag wiederfinden (Aufnahme von politischen Flüchtlingen im Ersten Weltkrieg) und könnte den Auftrag der Gemeinschaft zugunsten von benachteiligten Bevölkerungsgruppen weiterführen, namentlich in Afrika.

Die Zahl der Asylsuchenden variiert aufgrund von geopolitischen Faktoren, wird jedoch auch in den kommenden Jahren ein aktuelles Thema bleiben. Auch wird der Kanton immer den Unterbringungsbedürfnissen nachkommen müssen. Die Investition in dieses Gebäude würde dem Kanton mehr Stabilität für sein Beherbergungsdispositiv und eine bessere Eindämmung der Kostenentwicklung bringen.

3. Beschrieb des Bausystems des Gebäudes

Die Parzelle RF 7340 mit einer Fläche von 2143m² befindet sich laut Ortsplanung in der Stadtzone III. Sie kann für das Wohnen, für Dienstleistungsbetriebe mit geringen Immissionen und für Anlagen von Allgemeinem Interesse genutzt werden. Für die betreffende Parzelle kann nur ein Geschoss für einen anderen Zweck als das Wohnen genutzt werden.

Das «Foyer Sainte-Elisabeth» besteht aus zwei ursprünglichen Villen (Ost- und dem Westgebäude), die anfangs des 20. Jahrhunderts erbaut wurden. Die Bauten wurden in den 50er-Jahren durch eine Kapelle und einen Gang miteinander verbunden. 2002 wurde das gesamte Gebäude renoviert und durch einen Anbau auf dem nördlichen Teil der Parzelle ergänzt. Es besteht aus rund 50 Zimmern.

Ost- und Westgebäude sind im Verzeichnis der Kulturgüter aufgeführt. Die Schutzkategorie wurde jedoch noch nicht festgelegt.

Bauwerk

Beim Ostgebäude handelt es sich um einen Massivbau mit Holzfussboden im obersten Stock, beim Verbindungsgebäude um einen Betonbau und beim Westgebäude um einen Mischbau.

Ost- und Westgebäude umfassen vier Stockwerke, das Verbindungsgebäude deren drei.

Die Fenster wurden vor Kurzem grösstenteils ausgetauscht und sind doppelt verglast. Die Bodenbeläge stammen aus unterschiedlichen Epochen und wurden regelmässig renoviert.

Heizung, Warmwasser und Belüftung der neuen Räumlichkeiten werden über eine Ölzentralheizung betrieben. In den alten Gebäuden erfolgt die Wärmeverteilung über Radiatoren mit Thermostatventilen, im Verbindungsgebäude gibt es Bodenheizung. Der Heizkessel stammt aus dem Jahr 1998.

In allen Gebäuden gibt es einen Lift, der alle Stockwerke bedient.

In der voll ausgestatteten und funktionellen Küche können nach ein paar Anpassungen die Mahlzeiten für die Bewohnerinnen und Bewohner zubereitet werden.

Die Satteldächer mit Ziegeln sind im 2002 vollständig renoviert worden.

Laut dem beauftragten Sachverständigen befindet sich der gesamte Komplex in einem guten, wenn nicht sogar sehr guten Zustand (Gebäudehülle und -struktur sowie allgemeiner Unterhalt).

4. Preis und Modalitäten des Erwerbs

Die Aktiengesellschaft «Foyer Sainte-Elisabeth» hat beschlossen, ihr Gebäude im Rahmen eines Ausschreibungsverfahrens zu verkaufen (erstmalige Veröffentlichung am 25. April 2017). Ein Sachverständiger wurde beauftragt, das Gebäude zu schätzen. Er durfte das Gebäude am 31. Mai 2017 besichtigen.

Der Sachverständige hat – basierend auf einem Mieterspiegel von schätzungsweise 225 600 Franken und einem Kapitalisierungssatz von 6% – einen Realwert von 7 760 000 Franken und einen Ertragswert von 3 760 000 Franken festgelegt.

Der Verkehrswert beläuft sich auf 6 400 000 Franken, d. h.: 2× Realwert + 1× Ertragswert.

Der Staatsrat hat sich auf diesen Betrag gestützt, um sein Angebot innerhalb der vorgegebenen Frist abzugeben (30. Juni 2017). In der zweiten Verhandlungsrunde wurde der Preis auf 6 550 000 Franken erhöht; dieses Angebot wurde von den Eigentümern angenommen.

Entsprechend dem Asyl-Budget und den Bundesbeiträgen könnte dem Gebäude ein Höchstbetrag von jährlich 265 000 Franken inkl. Nebenkosten zugeteilt werden, bei einer Durchschnittskapazität von 90 Personen.

Eine genaue Veranschlagung der Betriebskosten ist schwierig. Angesichts des Gebäudezustandes können diese jedoch bei rund 100 000 Franken angesiedelt werden.

5. Fristen

Für die Aufnahme von Asylsuchenden sind keine besonderen Arbeiten am Gebäude erforderlich; es kann somit direkt nach dem Erwerb benutzt werden.

Mit einem Umbau der Küche wären jedoch die Mahlzeitenherstellung und -lieferung für 150 unbegleitete minderjährige sowie 18- bis 15-jährige Asylsuchende, die im Grossraum Freiburg untergebracht sind und eine Ausbildung absolvieren, möglich. Dieser Umbau würde zudem die Ausbildung von jährlich rund einem Dutzend jugendlicher Asylsuchender ermöglichen: Sie könnten die Grundlagen des Kochberufs kennenlernen, was ihre berufliche Eingliederung fördern würde. Dadurch könnten mit der neuen Küche mehr Mahlzeiten wirtschaftlich hergestellt werden.

6. Beantragter Verpflichtungskredit

Der erforderliche Kredit für den Erwerb des «Foyer Sainte-Elisabeth» beträgt 6 720 000 Franken, einschliesslich der Kosten für den Umbau der Küche in Höhe von 150 000 Franken und für die Immobilientransaktion in Höhe von 20 000 Franken.

Dieser Betrag verringert sich durch die Entschädigung der KGV von 1 400 000 Franken im Zusammenhang mit den Pavillons des «Foyer de la Poya», die 2013 durch Brände zerstört wurden und nicht wieder aufgebaut werden; dadurch wird der Verpflichtungskredit auf 5 320 000 Franken herabgesetzt.

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 auch nicht den in Artikel 46 der Kantonsverfassung festgelegten Wert (¼% der Gesamtausgaben der letzten Staatsrechnung, nämlich 9 211 369 Franken) und untersteht somit auch nicht 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 von der Mehrheit der Mitglieder des Grossen Rates genehmigt werden (qualifiziertes Mehr).

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

7. Nachhaltige Entwicklung

Das Projekt ist im Sinne der nachhaltigen Entwicklung.

Wirtschaftlich gesehen stellt der Erwerb dieser bereits bestehenden Räumlichkeiten einen erheblichen Gewinn dar, denn die Gemeinschaftsräume im Gebäude sind schon vorhanden. Des Weiteren ist diese Lösung von einem funktionalen Gesichtspunkt aus insofern interessant, als die Asylsuchenden rasch in den Räumlichkeiten untergebracht werden könnten.

Die Nutzerinnen und Nutzer des Gebäudes kämen ausserdem in den Genuss eines angemessenen Lebensumfelds, das mit den öffentlichen Verkehrsmitteln gut erschlossen und in der Nähe von institutionellen Partnerinnen und Partnern gelegen ist.

8. Schlussfolgerung

Der Erwerb des «Foyer Sainte-Elisabeth» an der Rue du Botzet 4 und 6A in Freiburg entspricht den Zielen der Immobilienpolitik des Staates Freiburg. Durch ihn könnten die dauerhaften oder provisorischen Asylunterkünfte ersetzt werden, die früher oder später geschlossen werden müssen oder deren Zukunft ungewiss ist.

Weil eine Eindämmung der Kosten (namentlich für die Rund-um-die-Uhr-Betreuung und die Sicherheitsmassnahmen wie doppelte Anzahl Nachtwächter, Brandschutzmassnahmen) unmöglich ist, diese jedoch für 50 oder 90 Personen gleich hoch ausfallen, wäre das «Foyer Sainte-Elisabeth» zudem rentabler als zwei Unterkünfte mit 50 Plätzen. Ferner könnten mit einer Verbesserung der Küche mehr Mahlzeiten kostengünstiger hergestellt und die berufliche Eingliederung von rund einem Dutzend jugendlicher Asylsuchender pro Jahr begünstigt werden.

Der Kaufpreis ist angebracht für das betroffene Objekt.

Der Staatsrat ersucht Sie abschliessend, den unterbreiteten Dekretsentwurf anzunehmen.

Anhang

—

Gebäudepläne