



Rapport 2019-DICS-59

3 décembre 2019

du Conseil d'Etat au Grand Conseil sur le postulat 2017-GC-169 Jean-Pierre Doutaz/Raoul Girard – Inventaire des mesures à prendre et stratégie de l'Etat concernant le patrimoine historique du canton de Fribourg

Nous avons l'honneur de vous soumettre un rapport faisant suite au postulat 2017-GC-169 Jean-Pierre Doutaz/Raoul Girard, pris en considération le 25 juin 2018, relatif à un inventaire des mesures à prendre et stratégie de l'Etat concernant le patrimoine historique du canton de Fribourg.

1. Introduction	1
1.1. Postulat et transmission	1
1.2. Cadre et limites du rapport	2
2. Biens culturels propriétés de l'Etat de Fribourg	2
2.1. Biens culturels meubles	2
2.2. Biens culturels immeubles	2
2.3. Sites	8
3. Coûts, potentiels et stratégies	9
3.1. Coûts d'entretien par le passé	9
3.2. Analyse des potentiels	9
3.3. Exemples existants ou en cours	13
3.4. Stratégie de mise en valeur	16
3.5. Synthèse et perspectives	17

1. Introduction

1.1. Postulat et transmission

1.1.1. Postulat 2017-GC-169 du 15 novembre 2017

Par postulat déposé et développé le 15 novembre 2017, les députés Jean-Pierre Doutaz et Raoul Girard font le constat de l'important patrimoine historique propriété de l'Etat, en particulier des nombreux immeubles, châteaux, églises et fortifications, mais aussi des sites archéologiques et ruines historiques sur tout le territoire cantonal. Les postulants demandent un inventaire et une stratégie de mise en valeur qui dépasse le simple devoir d'entretien, en mettant ce patrimoine à disposition de la population et en l'intégrant dans la promotion plus large du canton en matière de culture, tourisme et de l'attractivité économique et sociale en général.

Sur proposition du Conseil d'Etat, le Grand Conseil a décidé de donner suite au postulat le 25 juin 2018 par 74 voix, sans opposition ni abstention (BGC, p. 1467-1471), chargeant le Conseil d'Etat de rédiger un rapport sur les éléments suivants:

- > Inventaire des sites et bâtiments recensés et protégés propriété de l'Etat
- > Récapitulation des affectations et de l'évolution des besoins à moyen terme
- > Récapitulation des coûts d'entretien et des besoins en investissement à venir
- > Evaluation du potentiel des sites et édifices et de leur mise en réseaux
- > Evaluation des retombées économiques des sites et édifices d'intérêt touristique recensés
- > Proposition d'une stratégie d'affectation et de gestion pour l'entretien et la mise en valeur en particulier dans le domaine culturel
- > Proposition d'une stratégie de mise en valeur des lieux d'intérêt touristique

Le Conseil d'Etat a demandé en mai 2019 un report du délai de ce rapport, afin de pouvoir coordonner les résultats de l'inventaire avec les autres acteurs et Directions concernés.

1.2. Cadre et limites du rapport

1.2.1. Démarche

Ce rapport se base sur la liste des bâtiments propriétés de l'Etat de Fribourg tenue par le Service des bâtiments. Dans une première partie, il analyse l'inventaire en fonction de différents critères dans l'objectif de cerner les spécificités des bâtiments et leur répartition géographique. L'analyse tient compte du nombre de bâtiments, mais aussi de leur valeur d'assurance incendie (ECAB) comme indicateur de dimension et de valeur économique.

Dans une deuxième partie, le même inventaire est analysé en fonction du potentiel des bâtiments à répondre aux missions de l'Etat, que ce soit au niveau de leur usage direct ou de leur potentiel de promotion socioculturelle ou touristique.

Partant de ces analyses et de quelques projets réalisés ou en cours, le rapport propose des stratégies de gestion d'investissement, d'entretien et d'exploitation capables d'apporter une plus-value à la seule valeur d'usage au profit de l'image et de l'attractivité générale du canton, autant pour ses habitants que pour les personnes venant de l'extérieur.

1.2.2. Périmètre de l'étude

L'analyse se limite aux bâtiments recensés, dont la majorité sont aussi protégés par les outils de l'aménagement local (PAL). En termes de patrimoine, on parle de biens culturels immeubles.

Les sites industriels acquis par l'Etat dans le cadre de sa politique foncière active (ex. Bluefactory, Elanco) suivent prioritairement leur destinée industrielle et ne sont dans ce sens pas pris en considération dans le périmètre de l'étude en matière de stratégie et potentiel de développement selon le chapitre 3.

Il n'est pas tenu compte non plus des bâtiments appartenant à des établissements autonomes de droit public (p. ex. OCN) ou à des Fondations (p. ex. Hauterive) ou à toute autre structure indépendante (p. ex. ECAB), même si l'Etat est en finnalité le propriétaire majoritaire de ces entités.

Les valeurs d'assurance incendie sont à considérer comme indicateurs qui ne représentent que partiellement la valeur réelle de ces bâtiments. Certains objets, comme les enceintes et tours ou les églises, n'ont pas de valeur incendie ou une valeur largement inférieure aux véritables coûts de telles constructions si elles devaient être réalisées de nos jours.

1.2.3. Périmètre de coordination

Le volet stratégique a fait l'objet de travaux de coordination avec le Service des bâtiments (DAEC) pour tous les aspects de gestion technique et financière.

Le Service de la culture (DICS) a été intégré pour les aspects de coordination culturelle. A ce titre et dans sa démarche de valorisation du patrimoine bâti, le rapport s'inscrit aussi dans la suite du rapport 2017-DICS-33 du Conseil d'Etat au Grand Conseil sur le postulat 2015-GC-19 Pierre Mauron/Eric Collob concernant les subventions cantonales en faveur de la culture.

2. Biens culturels propriétés de l'Etat de Fribourg

Les biens culturels se divisent du point de vue méthodologique en deux familles, les immeubles et les meubles. Dans de nombreux cas, cette séparation ne correspond pas à la réalité d'usage des bâtiments qui sont intimement liés au patrimoine meubles qu'ils abritent. L'un ne va pas sans l'autre. Une grande partie de la valeur de l'immeuble réside dans le patrimoine meuble qui en fait partie et vice versa.

2.1. Biens culturels meubles

Les biens culturels meubles regroupent tout objet, document, peinture, sculpture, mobilier etc. digne d'intérêt et caractéristique. On distingue les biens culturels meubles liés à l'immeuble (p. ex. autels, sculptures etc.) et les biens culturels meubles rapportés.

2.1.1. Collections et fonds institutionnels

En plus des bâtiments et des biens culturels meubles, l'Etat est aussi propriétaire de fonds et de collections qui représentent à elles seules la plus importante mémoire historique, culturelle, artistique et sociale de notre canton et de sa population. A titre de bref rappel contextuel on cite les plus importants ci-après:

- > Musée d'art et d'histoire
- > Musée d'histoire naturelle
- > Musée romain de Vallon
- > Archives de l'Etat de Fribourg
- > Bibliothèque cantonale universitaire
- > Fonds du Service archéologique notamment au Musée romain de Vallon
- > Fonds du Service des biens culturels

2.2. Biens culturels immeubles

Les statistiques ci-après reposent sur la liste du Service des bâtiments, état janvier 2019. A l'image de cette liste, les tableaux différencient entre les immeubles se situant dans la capitale (colonne «ville») et sur les autres parties du territoire cantonal (colonne «canton»). Les valeurs ECAB sont chiffrées par mille. Les valeurs entre parenthèses identifient des sous-groupes et ne sont pas cumulées dans les totaux au bas des tables.

2.2.1. Immeubles propriétés de l'Etat

L'Etat est propriétaire de 675 immeubles dont 208 ou 31% sont recensés et 121 ou 18% sont protégés. 467 ou 69% des immeubles de l'Etat ne sont ni recensés ni protégés. En

matière de valeur incendie, la proportion est de 59% pour les immeubles recensés contre 33% pour les immeubles protégés par rapport à une valeur ECAB totale de 1 877 529 000 francs.

Ensemble des bâtiments	ville	% ¹⁾	val ECAB	% ¹⁾	canton	% ¹⁾	val ECAB	% ¹⁾	total	% ¹⁾	val ECAB	% ¹⁾
non recensé	94	44	363 397	20	373	81	401 842	65	467	69	765 239	41
recensé val A B C	118	56	891 092	71	90	20	221 198	35	208	31	1 112 290	59
protégé cat 1 2 3	(70)	33	(438 959)	26	(51)	11	(171 434)	27	(121)	18	(610 393)	33
Total	212	100	1 254 489	100	463	100	623 040	100	675	100	1 877 529	100

Bâtiments par nombre/val ECAB par mille frs ¹⁾% par rapport au total de la colonne ²⁾% par rapport au total de la ligne

tableau 001

2.2.2. Par répartition géographique

212 (32%) des bâtiments de l'Etat se situent dans la capitale, représentant 67% de la valeur ECAB totale. La proportion des bâtiments recensés situés en ville de Fribourg est logiquement plus élevée que dans les autres parties du canton avec 118 ou 56%, respectivement 71% de la valeur ECAB, contre seulement 2 à 15 bâtiments recensés pour les autres districts hors Gruyère représentant 1% à 5% des bâtiments recensés de l'Etat.

Les districts avec des taux plus importants sont la Gruyère avec 136 (21%) des bâtiments au total dont 42 ou 31% sont recensés en raison des nombreux chalets d'alpage. Cependant, en terme de valeur ECAB, ces bâtiments n'atteignent que 5% du total des bâtiments recensés. Le Lac et Sarine campagne atteignent 16% et 14% en nombre, mais seulement 7% et 10% en termes de valeur ECAB sur la totalité des bâtiments de l'Etat.

Districts	non rec	% ¹⁾	% ²⁾	val ECAB	% ¹⁾	% ²⁾	rec	% ¹⁾	% ²⁾	val ECAB	% ¹⁾	% ²⁾	total	% ¹⁾	% ²⁾	val ECAB	% ¹⁾	% ²⁾
Broye	23	5	92	25 791	3	74	2	1	8	9 018	1	26	25	4	100	34 809	2	100
Glâne	9	2	64	3 148	0	25	5	3	36	9 643	1	1	14	2	100	12 791	1	100
Gruyère	94	21	69	112 679	15	65	42	20	31	60 356	5	35	136	21	100	173 035	9	100
Lac	93	21	86	69 100	9	53	15	7	14	61 771	5	47	108	16	100	130 871	7	100
Sarine camp	86	19	19	134 001	18	18	8	4	4	56 159	5	5	94	14	100	190 160	10	100
Sarine ville	94	21	44	363 397	48	29	118	57	56	891 092	80	71	212	32	100	1 254 489	67	100
Singine	39	9	78	43 750	6	88	11	5	22	6 241	1	12	50	8	100	49 991	3	100
Veveysse	13	3	65	4 036	1	18	7	3	35	18 010	2	82	20	3	100	22 046	1	100
Vaud	(0)	0	0	(0)	0	0	(16)	0	100	(9 338)	0	100	(16)	2	100	(9 338)	0	100
Total	451	100		755 902	100		208	100		1 112 290	100		659	100		1 868 192	100	

bâtiments par nombre/val ECAB par mille frs ¹⁾% par rapport au total de la colonne ²⁾% par rapport au total de la ligne

tableau 002

2.2.3. Par valeur au recensement et catégorie de protection

Le recensement identifie les objets dignes d'intérêt en basant l'évaluation sur les critères ci-après:

Valeur historique

L'immeuble témoigne d'activités, d'événements ou de personnages dignes de mémoire. Le caractère historique peut être évalué sous divers points de vue: activité artisanale ou artistique, vie spirituelle, sociale ou économique etc...

Forme et éléments décoratifs

L'immeuble présente des éléments artisanaux ou artistiques ayant un intérêt particulier. La qualité d'exécution peut être évaluée sous divers angles: forme générale, détails constructifs, décor d'architecture, peintures, sculptures, aménagements etc...

Représentativité

L'immeuble concentre les caractéristiques constitutives d'un type; il est exemplaire d'une catégorie. Le type peut être

défini sous divers aspects: technique de construction, forme architecturale, configuration du plan, style etc...

Rareté

L'immeuble est rare; il en existe peu d'exemples du même genre. La rareté peut être évaluée sous diverses perspectives: période de construction, fonction, technique de construction, forme architecturale, style etc...

Intégrité

L'immeuble est demeuré plus ou moins intact. L'état de conservation peut être évalué sous diverses faces: matériaux, forme de la construction, organisation des espaces etc...

Situation

L'immeuble est une composante de la structure ou du caractère d'un site construit. Le rôle de l'immeuble peut être évalué à divers niveaux: silhouette du site, configuration et disposition des espaces construits et des espaces libres etc...

Les valeurs au recensement qui résultent de cette évaluation s'expriment en lettre (A/B/C) qui signifient:

- A Haute qualité: objet particulièrement représentatif, rare ou d'exécution très soignée, dont la substance d'origine est conservée.
- B Bonne qualité: objet représentatif ou d'exécution soignée, dont la structure d'origine ou les éléments essentiels sont conservés.
- C Qualité moyenne: objet représentatif par certains éléments essentiels dont la substance est conservée.

Parmi les bâtiments non retenus, on peut trouver notamment:

- > des immeubles présentant un intérêt historique ou typologique, mais dont la substance historique ou la situation ne sont pas suffisamment significatives.
- > des immeubles retenus par le recensement d'architecture contemporaine, ayant moins de 30 ans, en principe trop récents pour être considérés comme des biens culturels.

Sur le territoire de la ville de Fribourg, ce sont les valeurs A qui prédominent avec 65% des bâtiments suivies des valeurs B 27% et C 12%. Dans les autres parties du canton, ce sont les valeurs C qui dominent avec 48% des bâtiments en valeur C, 30% en valeur A et 22% en valeur B. Sur le plan cantonal, les valeurs A représentent la moitié en nombre et les deux tiers en valeur des bâtiments recensés.

Bâtiments recensés	ville	% ¹⁾	val ECAB	% ¹⁾	canton	% ¹⁾	val ECAB	% ¹⁾	total	% ¹⁾	val ECAB	% ¹⁾
A	77	65	623 109	70	27	30	99 032	45	104	50	722 141	65
B	27	23	238 945	27	20	22	87 818	40	47	23	326 763	29
C	14	12	29 038	3	43	48	34 348	15	57	27	63 386	6
Total	118	100	891 092	100	90	100	221 198	100	208	100	1 112 290	100

Bâtiments par nombre/val ECAB par mille frs ¹⁾% par rapport au total de la colonne ²⁾% par rapport au total de la ligne

tableau 003

La protection légale se décline en chiffre par catégorie de protection (1/2/3); elle est réalisée par le biais des outils de l'aménagement du territoire, les plans d'aménagement locaux et les règlements communaux d'urbanisme (PAL et RCU). Selon

le plan directeur cantonal, les catégories de protection définissent l'étendue de la mesure de protection sur les éléments des bâtiments comme suit:

Cat.1	Cat.2	Cat.3	
x	x	x	L'enveloppe (façade et toiture) et les éléments caractéristiques qui en font partie.
x	x	x	La structure porteuse primaire et le gros œuvre.
x	x	x	L'environnement ou cadre immédiat et la caractéristique de l'immeuble (jardins, cours, place etc.).
x	x		La structure porteuse secondaire et le second œuvre.
x	x		L'organisation générale des espaces intérieurs et les éléments essentiels des aménagements intérieurs qui matérialisent cette organisation.
x	x		Les éléments décoratifs des façades.
x	x		L'environnement ou cadre étendu et la caractéristique de l'immeuble (jardins, parcs, allées etc.).
x			Les aménagements intérieurs et les éléments de décor représentatifs en raison de la qualité artisanale ou artistique qu'ils présentent.
x			Les biens culturels meubles attachés à l'immeuble.

En principe, il y a une correspondance entre la valeur au recensement et la catégorie de protection avec A qui correspond le plus souvent à la catégorie 1, B à la catégorie 2 et C, à la catégorie 3. De ce fait, les proportions entre les catégories de protection sont très proches des proportions entre les valeurs au recensement respectivement encore un peu plus marquées en faveur des catégories 1. Une grande partie des

bâtiments protégés en catégorie 1 figurent aussi sur la liste des bâtiments d'importance nationale de l'Office fédéral de la culture OFC ou à l'inventaire PBC (listes A ou B) de la protection de biens culturels en cas de conflit armé, de catastrophe et de situation d'urgence de l'Office fédéral de la protection de la population OFPP.

Bâtiments protégés	ville	% ¹⁾	val ECAB	% ¹⁾	canton	% ¹⁾	val ECAB	% ¹⁾	total	% ¹⁾	val ECAB	% ¹⁾
1	53	76	250 532	57	25	49	86 860	51	78	64	337 392	55
2	16	23	171 733	39	7	14	33 373	19	23	19	205 106	34
3	1	1	16 694	4	19	37	51 201	30	20	17	67 895	11
monuments d'imp. nat. (OFC)	(40)	57	(263 941)	60	(13)	25	(58 586)	34	(53)	43	(322 527)	53
liste pbc A (OFPP)	(33)	47	(239 448)	54	(17)	33	(51 703)	30	(40)	33	(291 151)	48
liste pbc B (OFPP)	(7)	1	(55 058)	13	(4)	8	(43 183)	25	(11)	9	(98 241)	16
Total	70	100	438 959	100	51	100	171 434	100	121	100	610 393	100

Bâtiments par nombre/val ECAB par mille frs ¹⁾% par rapport au total de la colonne ²⁾% par rapport au total de la ligne

tableau 004

Recensement et protection	ville	% ¹⁾	val ECAB	% ¹⁾	canton	% ¹⁾	val ECAB	% ¹⁾	total	% ¹⁾	val ECAB	% ¹⁾
A/1	48	41	230 634	26	24	27	86 185	39	72	35	316 819	28
A/2	13	11	157 615	18	0	0	0	0	13	6	157 615	14
A/3	1	1	16 694	2	2	2	12 847	6	3	1	29 541	3
A/0	15	13	218 166	25	1	1	0	0	16	8	218 166	20
B/1	2	2	11 063	1	0	0	0	0	2	1	11 063	1
B/2	2	2	12 618	1	7	8	33 373	15	9	4	45 991	4
B/3	0	0	0	0	11	12	29 597	14	11	5	29 597	3
B/0	23	20	215 263	24	2	2	24 848	11	25	12	240 111	21
C/1	3	2	8 835	1	1	1	676	0	4	2	9 511	1
C/2	1	1	1 500	0	0	0	0	0	1	1	1 500	0
C/3	0	0	0	0	6	7	8 756	4	6	3	8 756	0
C/0	10	9	18 703	2	36	40	24 916	11	46	22	43 619	4
Total	118	100	891 092	100	90	100	221 198	100	208	100	1 112 290	100

Bâtiments par nombre/val ECAB par mille frs ¹⁾% par rapport au total de la colonne ²⁾% par rapport au total de la ligne

tableau 005

2.2.4. Par période historique

On observe une répartition assez homogène des immeubles recensés à travers les périodes historiques pour le territoire de la ville de Fribourg, alors que sur le plan cantonal, les immeubles du 19^e et début 20^e sont largement dominants en nombre, ce qui est sans doute en lien avec la fondation de l'état moderne et la séparation des biens entre le canton et la ville.

En termes de valeurs ECAB, les constructions d'après-guerre depuis 1945 représentent presque la moitié des valeurs incendie, ce qui porte à croire que les constructions plus contemporaines sont taxées plus proche de leurs coûts de revient réels que les constructions historiques des siècles précédents.

Périodes de construction	ville	% ¹⁾	val ECAB	% ¹⁾	canton	% ¹⁾	val ECAB	% ¹⁾	total	% ¹⁾	val ECAB	% ¹⁾
< 1600	24	20	74 369	8	18	20	65 505	30	42	20	139 874	13
> 1600–1800	24	20	122 240	14	6	7	10 960	5	30	14	133 200	12
> 1800–1914	26	22	183 978	21	57	63	88 161	40	83	40	272 139	24
> 1914–1945	15	13	68 137	8	6	7	19 447	9	21	10	87 584	8
> 1945	29	25	442 368	49	3	3	37 125	16	32	15	479 493	43
Total	118	100	891 092	100	90	100	221 198	100	208	100	1 112 290	100

Bâtiments par nombre/val ECAB par mille frs ¹⁾% par rapport au total de la colonne ²⁾% par rapport au total de la ligne

tableau 006

2.2.5. Par affectation

En matière d'affectation, le plus grand nombre de bâtiments recensés sont affectés à la formation (gymnase, hautes écoles et université) et à l'administration. Ensemble, ils représentent un tiers des bâtiments et deux tiers des valeurs ECAB. Les 33 chalets d'alpage représentent le plus grand nombre de

bâtiments, mais avec une valeur limitée à 2% de la valeur ECAB totale. Les bâtiments affectés à la justice et à la police atteignent près de 8% en nombre et valeur, les églises près de 6% et les châteaux préfectoraux environ 4%. Les fortifications tours et remparts, bien que relativement nombreux, soit 10% des bâtiments recensés, n'atteignent même pas le 1% des valeurs assurées.

Bâtiments recensés/affectation	ville	% ¹⁾	val ECAB	% ¹⁾	canton	% ¹⁾	val ECAB	% ¹⁾	total	% ¹⁾	val ECAB	% ¹⁾
administration	19	16	103 696	12	1	1	24 282	11	20	10	127 978	12
archéologie	0	0	0	0	1	1	0	0	1	1	0	0
armée	3	2	3 583	0	0	0	0	0	3	1	3 583	0
auberge	0	0	0	0	2	2	3 919	2	2	1	3 919	0
chalet	0	0	0	0	33	37	16 964	8	33	16	16 964	2
dépôt	3	2	7 529	1	0	0	0	0	3	1	7 529	1
école/crèche	2	2	3 518	0	1	1	3 327	2	3	1	6 845	1
église	7	6	55 330	6	4	5	6 120	3	11	5	61 450	6
ferme	0	0	0	0	8	9	11 883	5	8	4	11 883	1
fortification	13	11	2 097	0	8	9	2 540	1	21	10	4 637	0
gymnase	10	9	98 423	11	0	0	0	0	10	5	98 423	9
habitation	3	2	5 366	1	2	2	1 731	1	5	2	7 097	1
haute école et université	34	29	466 918	55	3	3	23 697	11	37	18	490 615	44
home	0	0	0	0	2	2	5 407	2	2	1	5 407	0
institution culturelle	11	10	82 634	9	6	7	20 894	11	17	8	103 528	9
justice et police	5	4	44 442	5	12	13	52 607	24	17	8	97 049	8
parlement	3	2	13 554	2	0	0	0	0	3	1	13 554	1
place	2	2	61	0	0	0	0	0	2	1	61	0
préfecture (châteaux)	0	0	0	0	6	7	47 738	22	6	3	47 738	4
santé	1	1	1 500	0	0	0	0	0	1	1	1 500	0
sport	2	2	2 441	0	0	0	0	0	2	1	2 441	0
transformateur	0	0	0	0	1	1	89	0	1	1	89	0
Vaud	(0)	0	(0)	0	(16)	18	(9 338)	0	(16)	4	(9 338)	0
Total	118	100	891 092	100	90	100	221 198	100	208	100	1 112 290	100

Bâtiments par nombre/val ECAB par mille frs ¹⁾% par rapport au total de la colonne ²⁾% par rapport au total de la ligne

tableau 007

2.2.6. Par provenance

En matière de provenance, on constate que le plus grand nombre de bâtiments recensés en propriété du canton provient de l'héritage de l'ancien régime et des événements socio-politiques du 19^e siècle par lesquels le jeune Etat s'est en quelque sorte constitué un patrimoine immobilier de départ pour assumer ses tâches. Très vite, il a complété ses besoins par de nouvelles constructions, notamment pour l'enseignement et la formation, ainsi que pour le système judiciaire, des constructions qui à leur tour ont été identifiées comme digne d'intérêt et qui sont aujourd'hui recensées et en grande partie protégées, ce qui indique que l'Etat a rempli son rôle d'exemplarité en construisant des bâtiments durables et de qualité, représentatifs de la production architecturale des périodes de construction respectives.

Par rapport aux affectations, hormis certains bâtiments administratifs, le canton a surtout hérité de chalets et de fermes, de châteaux, de fortifications et d'églises ainsi que de différents bâtiments abritant des institutions culturelles. Si

des chalets et des fermes ont rejoint le giron de l'état le plus souvent en lien avec la reprise de terres, les châteaux, églises et fortifications font partie du patrimoine de l'Etat pour des raisons historiques et en raison de leur grande valeur représentative et artistique. Dans les constructions que l'Etat a réalisées pour ses propres tâches, on trouve surtout les bâtiments scolaires et universitaires, ainsi que des bâtiments administratifs et les bâtiments en lien avec les missions de la justice et police. Des achats de bâtiments aujourd'hui recensés ont surtout été réalisés pour répondre aux besoins des hautes écoles et de l'université.

Quant à la répartition géographique, l'héritage des bâtiments recensés se concentre logiquement en Sarine Ville et en Gruyère. Les constructions réalisées par l'Etat et aujourd'hui recensées se trouvent aussi pour l'essentiel en ville et dans une moindre mesure dans les districts du Lac et de Sarine campagne. Les rachats de bâtiments recensés se limitent au territoire de la ville en toute logique de la forte concentration de bâtiments recensés qu'on y trouve.

Bâtiments recensés/origine	ville						canton						total					
	h	%	c	%	a	%	h	%	c	%	a	%	h	%	c	%	a	%
h: héritage c: construction a: achat																		
recensé val A B C	48	41	44	37	26	22	66	73	24	27	0	0	114	55	68	33	26	12
< 1600	23	20	1	1	0	0	18	20	0	0	0	0	41	20	1	0	0	0
> 1600 – 1800	15	13	5	4	4	3	4	4	2	2	0	0	19	9	7	4	4	2
> 1800 – 1914	7	6	5	4	14	12	41	46	16	18	0	0	48	23	21	10	14	7
> 1914 – 1945	3	2	10	9	2	2	3	3	3	3	0	0	6	3	13	6	2	1
> 1945	0	0	23	19	6	5	0	0	3	3	0	0	0	0	26	12	6	3
administration	9	8	5	4	5	4	0	0	1	1	0	0	9	4	6	3	5	2
archéologie	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0
armée	0	0	3	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	1	0	0
auberge	0	0	0	0	0	0	2	2	0	0	0	0	2	1	0	0	0	0
chalet	0	0	0	0	0	0	28	31	5	6	0	0	28	13	5	2	0	0
dépôt	2	2	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	2	1	1	0	0	0
école/crèche	0	0	0	0	2	2	1	1	0	0	0	0	2	1	0	0	2	1
église	7	6	0	0	0	0	2	2	2	2	0	0	9	4	2	1	0	0
ferme	0	0	0	0	0	0	6	7	2	2	0	0	6	3	2	1	0	0
fortification	13	11	0	0	0	0	8	9	0	0	0	0	21	10	0	0	0	0
gymnase	3	3	4	3	3	2	0	0	0	0	0	0	3	1	4	2	3	1
habitation	2	2	0	0	1	1	1	1	1	1	0	0	3	1	1	0	1	0
haute école	0	0	23	19	11	9	0	0	3	3	0	0	0	0	26	13	11	5
home	0	0	0	0	0	0	2	2	0	0	0	0	2	1	0	0	0	0
institution culturelle	7	6	2	2	2	2	5	6	1	1	0	0	12	6	3	1	2	1

Bâtiments recensés/origine	ville						canton						total					
	h	%	c	%	a	%	h	%	c	%	a	%	h	%	c	%	a	%
justice et police	2	2	2	2	1	1	4	4	8	9	0	0	6	3	10	5	1	0
parlement	1	1	2	2	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	2	1	0	0
place	2	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	1	0	0	0	0
préfecture (châteaux)	0	0	0	0	0	0	6	7	0	0	0	0	6	7	0	0	0	0
santé	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0
sport	0	0	2	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	1	0	0
transformateur	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	1	0	0	0
Broye													2	1	0	0	0	0
Glâne													5	2	0	0	0	0
Gruyère													40	19	2	1	0	0
Lac													4	2	11	5	0	0
Sarine campagne													1	0	7	3	0	0
Sarine ville													48	23	44	21	26	13
Singine													7	3	4	2	0	0
Veveysse													7	3	0	0	0	0

Bâtiments par nombre% par groupe de bâtiment et critère considéré

tableau 008

2.3. Sites

2.3.1. Sites paysagers

Certaines propriétés de l'Etat peuvent se trouver dans des sites paysagers protégés. On connaît notamment l'inventaire fédéral des paysages IFP qui compte dans le canton de Fribourg les sites du Vanil Noir, les rives sud du Lac de Neuchâtel et le Mont-Vully. L'inventaire des paysages d'importance cantonale PIC réalisé ces dernières années est en cours d'approbation. La protection des sites paysagers se fait par l'implémentation des inventaires via le Plan directeur cantonal et les plans directeurs régionaux dans les plans d'aménagement locaux PAL.

Aucun site paysager n'est entièrement ou exclusivement propriété de l'Etat. Les bâtiments recensés lui appartenant qui peuvent s'y trouver sont essentiellement des bâtiments agricoles ou des chalets d'alpages. Leur mise en valeur peut le cas échéant profiter des synergies avec un site paysager protégé. (voir 3.2.3 Potentiel touristique et d'image)

2.3.2. Sites archéologiques

S'agissant d'une liste d'immeubles, la liste des propriétés de l'Etat du Service des bâtiments ne comporte qu'un seul site archéologique, les fondations d'un temple Gallo-Romain à Riaz. La loi sur la protection des biens culturels et son règlement définissent l'Etat comme propriétaire par défaut des

biens archéologiques meubles, les immeubles (fondations, ruines etc.) appartiennent cependant au propriétaire du fond, sauf en cas de déplacement pour des raisons de conservation. De fait, les sites palafittiques des rives fribourgeoises du Lac de Morat et Neuchâtel inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO sont propriétés de l'Etat, étant donné qu'ils font partie du domaine public des eaux.

Ceci dit, de nombreux immeubles propriétés de l'Etat et en particulier les immeubles recensés se trouvent dans un périmètre archéologique de protection ou un périmètre archéologique recensé, en raison de leur propre substance historique ou d'une substance historique ou archéologique antérieure avérée ou supposée dans le périmètre de l'immeuble concerné. Une fois fouillés et documentés, les sites archéologiques ne sont pas protégés d'office. Pour la grande majorité des sites, la conservation se fait par leur documentation et la conservation des biens meubles découverts. La transposition légale des objectifs de protection découlant des périmètres archéologiques se fait par leur implémentation via le Plan directeur cantonal dans les plans d'aménagement locaux PAL.

La proximité ou le plus souvent même la superposition des bâtiments recensés de l'Etat avec un site archéologique peut constituer un grand intérêt dans une stratégie de mise en valeur du site comme du bâtiment. (voir 3.2.2 Potentiel culturel, éducatif et social et 3.2.3 Potentiel touristique et d'image)

2.3.3. Sites ISOS et chemins IVS

La majorité des bâtiments recensés propriétés de l'Etat se trouve en même temps dans un site protégé, notamment tous les bâtiments situés dans une zone urbanisée d'une ville ou d'un village. Le recensement des sites protégés et des chemins historiques repose sur les premiers inventaires fédéraux réalisés sous les appellations ISOS – Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse et IVS – Inventaire des voies de communication historiques de la Suisse. La portée des inventaires fédéraux se limite comme le dit leur nom aux sites d'importance nationale. Le canton de Fribourg a repris les sites d'importance régionale et locale identifiés par l'ISOS lors du premier inventaire au titre d'inventaire cantonal des sites construits à protéger. A l'image des sites paysagers et archéologiques, leur protection légale se fait par la transposition des objectifs de protection par leur implémentation via le Plan directeur cantonal dans les plans d'aménagement locaux PAL.

Aucun site construit ou chemin historique n'est entièrement ou exclusivement propriété de l'Etat. Les bâtiments recensés

lui appartenant qui peuvent s'y trouver sont essentiellement des bâtiments historiques. Leur mise en valeur peut le cas échéant profiter des synergies avec un site construit protégé (voir 3.2.2 Potentiel culturel, éducatif et social et 3.2.3 Potentiel touristique et d'image)

3. Coûts, potentiels et stratégies

3.1. Coûts d'entretien par le passé

L'analyse des coûts d'entretien sur les dix dernières années porte sur environ 41% des bâtiments recensés en propriété de l'Etat au titre de leur valeur ECAB. Ces frais sont couverts par le budget d'entretien annuel du Service des bâtiments en n'englobant pas les grands travaux couverts par des crédits d'investissement. Ces chiffres reflètent dès lors les frais d'entretien et de restauration courants. On constate une situation très équilibrée entre les bâtiments situés en ville et ceux situés en dehors. En moyenne, les coûts d'entretien représentent environ 1,5% de la valeur ECAB, soit environ 7 millions pour l'échantillon de bâtiments observés.

Période de comptes	ville	val ECAB	% ³⁾	% ⁴⁾	canton	val ECAB	% ³⁾	% ⁴⁾	total	val ECAB	% ³⁾	% ⁴⁾
2009	5 618	319 793	36	1,76	994	78 419	35	1,27	6 612	398 212	30	1,43
2010	5 323	378 438	42	1,41	1 291	78 419	35	1,65	6 614	456 857	34	1,44
2011	5 874	356 751	40	1,65	1 191	78 419	35	1,52	7 065	435 170	33	1,62
2012	5 335	348 659	39	1,53	1 659	90 272	41	1,84	6 994	438 931	33	1,59
2013	6 269	408 433	46	1,53	1 045	90 272	41	1,16	7 314	498 705	37	1,46
2014	5 753	388 914	44	1,48	1 244	89 427	40	1,39	6 997	478 341	36	1,46
2015	6 194	401 588	45	1,54	1 348	86 956	39	1,55	7 542	488 544	37	1,54
2016	6 344	393 077	44	1,61	689	89 753	41	0,77	7 033	482 830	36	1,45
2017	5 281	391 040	44	1,34	1 517	93 673	42	1,62	6 798	484 713	36	1,40
2018	4 908	374 375	44	1,26	2 433	90 938	41	2,68	7 341	456 313	34	1,60
moyenne	5 689	376 106	42	1,51	1 341	86 654	39	1,54	7 029	461 861	41	1,52

Coûts par mille frs/val ECAB par mille frs ³⁾% des bâtiments par rapport à val ECAB totale ⁴⁾% des coûts par rapport à la valeur ECAB **tableau 009**

3.2. Analyse des potentiels

Au vu du nombre important des bâtiments recensés en propriété de l'Etat et de leur affectation très variée, il n'est pas possible dans le cadre de ce rapport de définir pour chacun d'eux l'évolution des besoins et le potentiel spécifique de manière détaillée. Par contre, en fonction de l'usage actuel, on peut estimer un potentiel de développement global sur la base de trois critères: le potentiel d'affectation et d'usage pour les missions propres à l'Etat, le potentiel culturel, éducatif et social et le potentiel touristique et d'image pour les missions de l'Etat, mais en collaboration étroite avec des acteurs locaux (communes, associations, fondations etc.) et des acteurs professionnels (tourisme, promotion économique etc.). A cet

effet, une note allant de 0 à 3 a été attribuée pour chacun des aspects, affectation, culture et tourisme, à chaque bâtiment recensé et propriété de l'Etat: 0 signifie pas de potentiel, 1 peu de potentiel, 2 potentiel moyen et 3 potentiel important. Les résultats figurent dans les tableaux qui vont suivre et permettent d'identifier des tendances selon les analyses ci-après.

3.2.1. Potentiel d'affectation et d'usage

Par potentiel d'affectation et d'usage, on entend les possibilités d'amélioration ou d'extension pour les affectations existantes à l'intérieure des bâtiments concernés. 19% des immeubles recensés ont un potentiel dont 10% (20) un poten-

tiel important et 7% (14) un potentiel moyen. Il s'avère que les immeubles d'avant 1914 ont généralement un potentiel plus important que ceux réalisés après. Les affectations respectivement les types de bâtiments qui offrent le plus de potentiel sont les prisons désaffectées ou en train de l'être et les châ-

teaux préfectoraux, ainsi que quelques bâtiments épars. Par rapport à leur répartition géographique, ce sont les bâtiments en Gruyère et en Sarine Ville qui ont le plus de potentiel, ce qui est logique car proportionnel au nombre de bâtiments recensés dans ces mêmes districts.

Bâtiments recensés/potentiel fonction et affectation 1: faible 2: moyen 3: important	ville				canton				total									
	1	%	2	%	3	%	1	%	2	%	3	%	1	%	2	%	3	%
recensé val A B C	4	3	11	9	9	8	0	0	3	3	11	12	4	2	14	7	20	10
< 1600	0	0	1	1	1	1	0	0	3	3	3	3	0	0	4	2	4	2
> 1600-1800	1	1	6	5	2	2	0	0	0	0	2	2	1	0	6	3	4	2
> 1800-1914	0	0	2	2	2	2	0	0	0	0	5	6	0	0	2	1	7	3
> 1914-1945	2	2	1	1	4	3	0	0	0	0	1	1	2	1	1	0	5	2
> 1945	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1	0	0	0
administration	1	1	3	2	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1	0	0	0
archéologie	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
armée	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
auberge	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	2	0	0	0	0	2	1
chalet	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
dépôt	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0
école/crèche	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	1	0
église	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1	0	0	0
ferme	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	2	0	0	0	0	2	1
fortification	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	1	1	0	0	1	0	1	0
gymnase	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
habitation	0	0	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0	1	0	1	0	0	0
haute école	1	1	3	2	2	2	0	0	0	0	0	0	1	0	3	1	2	1
home	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0
institution culturelle	0	0	2	2	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	2	1	1	0
justice et police	0	0	0	0	2	2	0	0	0	0	2	2	0	0	0	0	4	2
parlement	0	0	0	0	2	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	1
place	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0
préfecture (châteaux)	0	0	0	0	0	0	0	0	2	2	2	2	0	0	2	1	2	1
santé	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
sport	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0
transformateur	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Broye													0	0	1	0	0	0
Glâne													0	0	2	1	0	0
Gruyère													0	0	0	0	6	3
Lac													0	0	0	0	3	1
Sarine campagne													0	0	0	0	2	1
Sarine ville													4	2	11	5	9	4
Singine													0	0	0	0	0	0
Veveyse													0	0	0	0	0	0

3.2.2. Potentiel culturel, éducatif et social

Par potentiel culturel, éducatif et social, on entend l'attractivité générale des lieux et leur potentiel de synergie avec des acteurs locaux ou régionaux dans l'offre culturelle, éducative et sociale à l'intérieur ou autour des bâtiments concernés. 56% des immeubles recensés ont un potentiel, dont 23% (47) un potentiel important et 16% (33) un potentiel moyen et 17% (35) un faible potentiel. Dans ce cas également, il s'avère que les immeubles d'avant 1914 ont généralement un poten-

tiel plus important que ceux réalisés après. Les affectations respectivement les types de bâtiments qui offrent le plus de potentiel sont les institutions culturelles, les fortifications et les églises, ainsi que les châteaux préfectoraux. Par rapport à leur répartition géographique, ce sont à nouveau les bâtiments en Gruyère et en Sarine Ville qui ont le plus de potentiel, ce qui est logique car proportionnel au nombre de bâtiments recensés dans ces mêmes districts.

Bâtiments recensés/potentiel culturel et social 1: faible 2: moyen 3: important	ville						canton						total					
	1	%	2	%	3	%	1	%	2	%	3	%	1	%	2	%	3	%
recensé val A B C	29	25	25	21	27	23	6	7	8	9	20	22	35	17	33	16	47	23
< 1600	2	2	13	11	7	6	0	0	3	3	14	16	2	1	16	8	21	10
> 1600-1800	5	4	6	5	6	5	1	1	2	2	0	0	6	3	8	4	6	3
> 1800-1914	7	6	3	2	7	6	4	4	2	2	5	6	11	5	5	2	12	6
> 1914-1945	2	2	3	2	1	1	1	1	1	1	1	1	3	1	4	2	2	1
> 1945	13	11	0	0	6	5	0	0	0	0	0	0	13	6	0	0	6	3
administration	5	4	4	4	2	2	0	0	0	0	0	0	5	2	4	2	2	1
archéologie	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
armée	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
auberge	0	0	0	0	0	0	0	0	2	2	0	0	0	0	2	1	0	0
chalet	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
dépôt	0	0	0	0	2	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	1
école/crèche	0	0	0	0	1	1	0	0	1	1	0	0	0	0	1	0	1	0
église	0	0	2	2	5	4	0	0	2	2	1	1	0	0	4	2	6	3
ferme	0	0	0	0	0	0	1	1	1	1	0	0	1	0	1	0	0	0
fortification	0	0	10	9	2	2	0	0	1	1	7	8	0	0	11	5	9	4
gymnase	3	2	2	2	0	0	0	0	0	0	0	0	3	1	2	1	0	0
habitation	0	0	2	2	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	2	1	1	0
haute école	16	14	1	1	5	4	2	2	0	0	0	0	18	9	1	0	5	2
home	0	0	0	0	0	0	2	2	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0
institution culturelle	2	2	1	1	6	5	0	0	0	0	6	7	2	1	1	0	12	6
justice et police	2	2	0	0	1	1	0	0	0	0	2	2	2	0	0	0	3	1
parlement	0	0	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1	0
place	0	0	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1	0
préfecture (châteaux)	0	0	0	0	0	0	2	2	1	1	4	4	2	1	1	0	4	2
santé	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
sport	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0
transformateur	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Broye													0	0	1	0	1	0
Glâne													0	0	0	0	5	2
Gruyère													2	1	3	1	11	5
Lac													0	0	1	0	3	1
Sarine campagne													2	0	1	0	0	0
Sarine ville													29	140	25	12	27	13
Singine													2	1	1	0	0	0
Veveyse													0	0	1	0	0	0

Bâtiments par nombre% par groupe de bâtiment et critère considéré

tableau 011

3.2.3. Potentiel touristique et d'image

Par potentiel touristique et d'image on entend, l'attractivité générale des lieux et leur potentiel de synergie avec des acteurs publics et professionnels dans l'offre touristique et en terme d'image et d'attractivité par l'usage partiel des bâtiments ou leur intégration dans des programmes et produits existants (p. ex. circuit touristique etc.). 71% des immeubles recensés ont un potentiel, dont 24% (50) un potentiel important, 8% (17) un potentiel moyen et 39% (82) un faible poten-

tiel. Dans ce cas, l'important potentiel des immeubles d'avant 1914 est encore plus marqué. Les affectations respectivement les types de bâtiments qui offrent le plus de potentiel sont les fortifications, les institutions culturelles et les églises, ainsi que les châteaux préfectoraux. Par rapport à leur répartition géographique, ce sont à nouveau les bâtiments en Gruyère et en Sarine Ville qui ont le plus de potentiel, ce qui est logique car proportionnel au nombre de bâtiments recensés dans ces mêmes districts.

Bâtiments recensés/touristique	ville						canton						total					
	1	%	2	%	3	%	1	%	2	%	3	%	1	%	2	%	3	%
1: faible 2: moyen 3: important																		
recensé val A B C	45	38	13	11	30	25	37	31	4	4	20	22	82	39	17	8	50	24
< 1600	4	3	2	2	17	14	0	0	4	4	14	16	4	2	6	3	31	15
> 1600-1800	12	10	3	2	8	7	3	3	0	0	0	0	15	7	3	1	8	4
> 1800-1914	16	14	1	1	5	4	32	36	0	0	5	6	48	23	1	0	10	5
> 1914-1945	2	2	2	2	0	0	1	1	0	0	1	1	3	1	2	1	1	0
> 1945	11	90	5	4	0	0	1	1	0	0	0	0	12	6	5	2	0	0
administration	13	11	0	0	2	2	0	0	0	0	0	0	13	6	0	0	2	1
archéologie	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	1	0	0	0
armée	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
auberge	0	0	0	0	0	0	2	2	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0
chalet	0	0	0	0	0	0	30	33	0	0	0	0	30	14	0	0	0	0
dépôt	0	0	0	0	2	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	1
école/crèche	1	1	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	2	1	0	0	0	0
église	0	0	1	1	6	5	2	2	1	1	1	1	2	1	2	1	7	3
ferme	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0
fortification	0	0	0	0	13	11	0	0	1	1	7	8	0	0	1	0	20	10
gymnase	6	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6	3	0	0	0	0
habitation	0	0	3	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	1	0	0
haute école	17	14	5	4	0	0	0	0	0	0	0	0	17	8	5	2	0	0
home	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
institution culturelle	5	4	1	1	3	3	0	0	0	0	6	7	5	2	1	0	9	4
justice et police	1	1	1	1	1	1	0	0	0	0	2	2	1	0	1	0	3	1
parlement	1	1	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0	1	0	1	0	1	0
place	0	0	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1	0
préfecture (châteaux)	0	0	0	0	0	0	1	1	1	1	4	4	1	0	1	0	4	2
santé	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0
sport	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
transformateur	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Broye													0	0	1	0	1	0
Glâne													0	0	0	0	5	2
Gruyère													23	11	1	0	11	5
Lac													1	0	0	0	3	1
Sarine campagne													2	1	0	0	0	0
Sarine ville													45	21	13	6	30	14
Singine													5	2	1	0	0	0
Veveyse													6	3	1	0	0	0

Bâtiments par nombre % par groupe de bâtiment et critère considéré

tableau 012

3.3. Exemples existants ou en cours

Différents modèles se sont mis en place au fil du temps et par opportunité dans divers sites et bâtiments appartenant à l'Etat. Les énumérer tous de manière exhaustive dépasserait le cadre de ce rapport. Dès lors, quelques exemples cités représentent les modèles les plus anciens et/ou représentatifs.

3.3.1. Le château de Gruyères

Le château de Gruyères est, avec le Moléson, l'emblème principal de la Gruyère. Il contribue à l'essor touristique du district et de la région qui constitue de loin la plus importante destination touristique du canton.

Affectation: l'ensemble du site et du château est affecté aux activités culturelles et touristiques pour l'exposition permanente mettant en scène le château lui-même, son histoire, ses aménagements et objets patrimoniaux. Le site accueille aussi des expositions temporaires et des événements culturels à l'intérieur et à l'extérieur du château, notamment dans ses cours et jardins. Le château constitue le point culminant de la visite de Gruyères. Pour ceux qui ne rentrent pas à l'intérieur, il y a aussi la possibilité d'en faire le tour au pied de ses remparts.

Acteurs: Institution culturelle de l'Etat le Château de Gruyères est géré par une Fondation qui assure l'ensemble des activités sur le site. La Fondation est liée à l'Etat par ses statuts qui règlent les responsabilités et charges. La Fondation assume les frais d'exploitation, alors que l'Etat assure les frais d'entretien de la substance et les investissements qui vont dans le même sens. La Commune de Gruyères assure l'entretien du sentier au pied des remparts.

Défis: hormis le défi permanent d'une offre variée et attractive assumée par la Fondation et ses collaborateurs, se pose depuis quelques années la question de l'entretien et de la restauration des tours et remparts qui font partie du château. Après un éboulement ponctuel, des mesures de sécurisation et de consolidation ont été prises, le temps que les études permettent de déterminer les solutions pour un entretien durable. Un premier tronçon sera réalisé en guise de test grandeur nature prochainement.

3.3.2. Les châteaux de districts ou anciens châteaux baillivaux

Les châteaux de district constituent un ensemble exceptionnel de constructions militaires et de représentation du pouvoir étatique de la Ville Etat et plus tard de l'Etat moderne. Dans chaque chef-lieu, ils occupent une position emblématique en relation avec l'espace public de la cité. Leur usage ininterrompu pour les missions de l'Etat ajoute une valeur historique supplémentaire à ce patrimoine qu'il s'agit aussi de conserver.

En lien avec les réflexions en cours pour la réaffectation du Château de Bulle, le Conseil d'Etat a arrêté les principes qui doivent prévaloir pour l'ensemble des châteaux baillivaux en propriété du canton. En séance du 2 avril 2019, il a fixé les principes suivants:

- > Les châteaux baillivaux restent propriété de l'Etat de Fribourg.
- > Dans la mesure du possible, les services régionaux de l'Etat y sont localisés, en priorité ceux destinés à l'accueil du public. En fonction des disponibilités, des services communaux ou régionaux peuvent également s'y voir proposer des surfaces.
- > Par la dimension symbolique de leurs prestations ou la nécessité d'une présence «physique» des usagers, le maintien ou la relocalisation de certains services dans les châteaux sont examinés en priorité (préfectures, état civil...).
- > Lors de projet de localisation – ou de relocalisation – de services dans les châteaux, il sera tenu compte des besoins futurs, et notamment de l'effet de la numérisation sur les besoins en matière de locaux, ainsi que sur les possibilités de synergies et de mutualisation des locaux (guichets communs, salles de réception...), selon le principe du «guichet unique».
- > Dans la mesure du possible et tant que la bonne marche des services est assurée, une ouverture des châteaux au public, ponctuelle (manifestations culturelles, expositions temporaires, événements privés...) et/ou pérenne (salles ouvertes aux visites, expositions permanentes...), sera privilégiée.
- > En fonction des opportunités, la création d'une offre culturelle dans les châteaux est encouragée, tant que la bonne marche des services est assurée, quand bien même elle relève de la compétence des autorités locales, et non de celle de l'Etat.
- > Les communes sur le territoire desquelles se trouvent les châteaux sont associées en amont aux réflexions relatives à l'affectation et à l'utilisation des châteaux. Ces discussions portent tant sur l'entretien des parties accessibles au public (cours et abords des châteaux comme extension du domaine public) que sur l'offre culturelle qui pourrait y élire domicile (ponctuellement ou de manière pérenne). Ces discussions sont formalisées par des conventions.
- > Les institutions culturelles déjà installées dans les châteaux (Musée suisse du Vitrail à Romont...), ou potentiellement intéressées par une collaboration (Musée gruérien à Bulle...), sont également associées en amont aux réflexions sur l'affectation des châteaux.

Le château de Bulle

Affectation: après le départ du Tribunal de la Gruyère et antérieurement de la Police cantonale et des prisons, il ne reste aujourd'hui que la Préfecture, qui n'occupe qu'une petite partie du château, les autres locaux étant restés libres et sans

affectation directe. La cour du château et notamment les bastions et douves sont intégrés dans le réseau des espaces publics de la Ville de Bulle et accueille chaque année les Francomania et des expositions temporaires. Plus récemment, depuis l'année du patrimoine 2018, le donjon et ponctuellement les anciennes prisons sont rendues accessibles pour les visiteurs, en collaboration avec le Musée gruérien. Les salles et caves accessibles depuis la cour et l'ancienne salle du tribunal au bel-étage sont ponctuellement utilisées par des acteurs externes.

Acteurs: la Préfecture et le Service des bâtiments assurent l'exploitation et l'entretien des lieux. Un groupe de travail institué par le Conseil d'Etat et composé de représentants des Services de l'Etat, de la Préfecture et de la Commune suit actuellement le développement d'un nouveau concept d'exploitation. Le Musée gruérien collabore ponctuellement pour des visites patrimoniales et historiques. La Ville de Bulle a réalisé un concours pour la mise en réseau des jardins situés au bas du château jusqu'à l'institut Sainte Croix. De plus, un concours d'architecture est en cours pour l'agrandissement du Musée gruérien, qui pourrait aussi avoir un impact sur la gestion et la perception du Château et de ses abords.

Défis: le principal défi est la réaffectation des espaces vides et la réorganisation des locaux de la préfecture. L'installation de différents services de l'Etat et la transformation des anciennes prisons en auberge de jeunesse sont à l'étude. Un aménagement plus attractif de la cour et des salles qu'elle dessert permettra d'augmenter considérablement le rayonnement socio-culturel et touristique de ce site emblématique en plein cœur de la ville de Bulle et la mise en valeur de la substance dans des salles patrimoniales. De plus, par une amélioration de la perméabilité de la cour (ouvertures sur les jardins et douves) le château pourra mieux s'intégrer dans le réseau des espaces publics de Bulle et des activités qui s'y déroulent.

Le château de Morat

Affectation: le château est utilisé par la Préfecture, l'Etat civil et la police. Les prisons, par contre, ont été désaffectées et sont actuellement vides. La possibilité de visiter le donjon a également été réalisée pour l'année du patrimoine 2018 et s'est poursuivie depuis durant la belle saison. Chaque été, la cour du château accueille le festival Murten Classics. Elle est aussi utilisée pour le Lichtfestival ou des expositions de sculptures en plein air notamment. La cour du château offre une magnifique vue sur le lac en toute saison.

Acteurs: la Préfecture et la police assurent l'exploitation et l'entretien des lieux, en collaboration avec le Service des bâtiments. La gestion des accès au donjon est pour l'instant gérée par l'Etat avec des prestataires privés. Les Murten Classics sont organisés par l'association du même nom. A l'initiative de la Ville de Morat, un groupe de travail a été constitué pour sonder les possibilités de synergie entre le château, le musée

historique de Morat et un éventuel remplacement permanent du panorama de la bataille de Morat dans un bâtiment à construire entre le château et le musée. Ce groupe de travail, à l'instar de celui du château de Bulle, est composé de représentants du Canton, de la Préfecture et de la Ville de Morat, des représentants du tourisme et du musée historique, ainsi que d'un représentant de la Fondation du Panorama.

Défis: hormis le défi d'assurer l'entretien et la restauration du château assumé, par le Service des bâtiments avec notamment la réfection récente et partielle des toitures et des façades de l'aile ouest, se pose surtout la question de la mise en réseau du château et du musée historique tant au niveau de l'offre culturelle locale et régionale qu'au niveau de l'espace public avec une cour du château et ses abords (Lindensaal) en continuité directe avec les espaces publics de la cité médiévale.

Le château de Romont

Affectation: le château de Romont abrite la Préfecture, mais il est utilisé en grande partie par le Vitromusée et le Vitrocentre qui sont devenus un centre de compétences unique dans le domaine de l'art verrier avec un rayonnement national et international. La cour du château est ouverte au public de même que les remparts. Le donjon n'est par contre pas accessible en raison de l'exiguïté de son escalier.

Acteurs: l'exploitation et l'entretien sont assurés pour la partie Vitrocentre et Vitromusée par la Fondation, et pour la partie Préfecture par cette dernière en collaboration avec le Service des bâtiments.

Défis: le Vitrocentre évalue depuis plusieurs années les possibilités de s'agrandir dans l'enceinte du château, notamment pour réaliser un atelier de soufflage et de travail du verre. Le réaménagement de la cour pour des événements culturels en lien avec le Vitromusée et le Vitrocentre est également à l'étude. Tout comme à Morat, Bulle ou Estavayer, le château de Romont occupe une place prédominante dans la cité, liée à l'espace public avec un rayonnement emblématique tant à l'échelle de la ville qu'à l'échelle du paysage.

Les châteaux d'Estavayer et de Châtel-St-Denis

Affectation: les deux châteaux abritent comme fonction principale la Préfecture et la Police. Les prisons ont également été abandonnées comme dans tous les autres châteaux de districts. Des travaux de mise en valeur et de restauration importants ont eu lieu au château de Châtel-St-Denis, notamment dans l'ancien donjon qui a fait l'objet d'une intervention architecturale contemporaine de haute qualité. Divers travaux de rénovation et d'entretien ont aussi eu lieu au château d'Estavayer, notamment en lien avec l'escalier d'accès et la restauration des fenêtres côté cour.

Acteurs: en l'état, il n'y a pas d'acteurs externes ou de groupes de travail. Dans les deux châteaux, l'exploitation est assurée par la Préfecture et la Police en collaboration avec le Service des bâtiments. Hormis quelques visites guidées et l'ouverture au public aussi du donjon d'Estavayer, il n'y a que très peu d'activités socio-culturelles ou touristiques en collaboration avec des acteurs externes.

Défis: à Châtel-St-Denis, les travaux se poursuivent dans la cour et le jardin avec la mise en valeur d'un passage par les caves dans le but de pouvoir accueillir plus d'activités ou d'évènements socio-culturels. Afin de pouvoir libérer la cour du stationnement, l'aménagement d'un nouveau parking est à l'étude au nord du château à proximité du cimetière. A Estavayer, dans l'immédiat, ce sont essentiellement les abords qui posent problème avec une stabilisation nécessaire des talus côté lac et la conservation du dégagement du côté des anciennes campagnes aujourd'hui sous pression de la densification urbaine. Pour les deux sites, une réflexion plus large à l'image de ce qui se fait à Bulle et Morat devrait être engagée.

3.3.3. Tours, enceintes et remparts

Bien que l'Etat soit aussi propriétaire d'autres tours et remparts (ex. Tour de la Molière) cette section se limite aux fortifications médiévales de la ville de Fribourg. Les fortifications de Fribourg constituent le plus important ensemble de ce type de construction en Suisse, qui, de plus, doit être considéré d'importance européenne. Avec la plus grande vieille ville médiévale et gothique de Suisse, Fribourg avait sur le fond tout autant, voire plus de substance et d'arguments que la ville de Berne, pour justifier une candidature comme patrimoine mondial de l'UNESCO, projet malheureusement abandonné pour des raisons politiques de l'époque.

Affectation: Trois tours ont une affectation spécifique permanente: le club alpin occupe la porte de Morat, une fanfare la Tour des Rasoirs et les scouts de langue allemande la tour de Dürrenbühl. La Tour Rouge, qui a longtemps servi de dépôt au Musée d'art et d'histoire, est aujourd'hui libre. Les autres tours ne sont pas utilisées pour des activités permanentes. Le Belluard, et sa tour du Belzé, abrite chaque année le festival du même nom dédié à la création contemporaine et durant l'été l'open air cinéma. Les enceintes et remparts n'étaient par le passé pas accessibles ou seulement pour des évènements particuliers comme la triennale de la photo dans les années 1980 et les parcours thématique d'Hubert Audriaz dans les années 2000. Depuis l'année du patrimoine 2018, un circuit est ouvert tous les jours de la belle saison entre 9 et 19 heures. Avec près de 100 000 visiteurs par saison, cette offre remporte un large succès, attirant autant les visiteurs extérieurs qu'un public local et cantonal.

Acteurs: l'exploitation et l'entretien des fortifications sont gérés par le Service des bâtiments. Une analyse détaillée de l'état de conservation et une planification des mesures à

prendre existent depuis les années 2000. Les travaux de restauration sont mis en œuvre en suivant cette étude en fonction des disponibilités budgétaires. En 2014 et 2015, Fribourg Tourisme a pris en charge une étude réalisée par le Service des biens culturels pour une mise en valeur des tours et enceintes. Pour l'année du patrimoine 2018, en collaboration avec les autorités et services de la Ville de Fribourg et Fribourg Tourisme, le Service des bâtiments et le Service des biens culturels ont rendu accessible la majorité des tronçons et tours. Des travaux de nettoyage, consolidation et sécurisation ont été réalisés sur l'ensemble des tours et enceintes en vue de leur ouverture. En même temps, le Service des bâtiments poursuit le programme de restauration avec la Tour Rouge et le rempart du Belluard en 2016/17 et la tour Dürrenbühl en 2019.

Défis: hormis la poursuite du programme de restauration avec, en 2020, la restauration de la Tour des Chats, il y a lieu de remplacer les accès provisoires réalisés pour l'année du patrimoine 2018 par des accès permanents pour la saison 2020/21. L'intégration des autres tours aujourd'hui non encore accessibles est également à l'étude. Une consolidation du programme touristique est en cours d'élaboration avec Fribourg Tourisme. Une extension à d'autres évènements de médiation culturelle en collaboration avec des acteurs externes serait souhaitable. Les discussions avec la ville de Fribourg sur la constitution d'une association et la conclusion d'une convention de gestion sont en cours. En attendant la Ville de Fribourg s'est engagée d'assurer les prestations de surveillance et de nettoyage durant la saison 2020. De plus, il y a lieu de lancer une réflexion de mise en valeur des abords des remparts qui sont protégés par convention avec la Confédération et qui durant les dernières décennies ont subis de nombreuses interventions malencontreuses qui portent atteintes aux ouvrages protégés.

3.3.4. La cathédrale Saint-Nicolas et d'autres églises

Hormis la Cathédrale Saint-Nicolas, l'Etat est propriétaire de différentes autres églises majeures autant par leur taille et importance historique que par leur valeur artistique et culturelle. Rien qu'en ville de Fribourg, on peut citer l'église de St-Michel, qui fait partie du collège, et l'église de St-Maurice, aux Augustins, ainsi que la chapelle Saint-Barthélémy de Pérolles, un joyau méconnu de l'art gothique, ou encore la chapelle de St-Béat, un petit oratoire appondu aux enceintes du Gottéron, et pour conclure la chapelle Notre-Dame-de-Lorette, une chapelle votive de premier ordre. A elles seules, ces églises sont chacune d'importance nationale, mais en tant qu'ensemble, elles atteignent de toute évidence une importance européenne et constituent avec le patrimoine meubles qu'elles contiennent, ou qui se trouve intégré dans les collections du Musée d'art et d'histoire, la plus importante collec-

tion d'art du canton avec des œuvres majeures de toutes les périodes depuis la fondation de la ville en 1157.

Affectation: en tant que siège épiscopal, siège du chapitre et église paroissiale, la Cathédrale Saint-Nicolas est un haut lieu de la vie chrétienne et de sa vie pastorale dans le canton. En plus, elle remplit un rôle identitaire, culturel et de représentation majeurs pour l'ensemble de la population fribourgeoise. L'église de Saint-Maurice sert d'église paroissiale pour le quartier de l'Auge et accueille régulièrement des concerts. La chapelle Saint-Béat est intégrée dans la vie de quartier et la vie pastorale de l'Auge. La chapelle de Lorette est ouverte tous les jours, alors que la chapelle de Pérolles et l'église Saint-Michel sont le plus souvent fermées au public. Saint-Michel accueille tous les deux ans le Festival International de Musiques Sacrées. Au quotidien, les orgues sont joués par des élèves du Conservatoire et l'espace est ponctuellement utilisé en lien avec les activités du collège Saint-Michel.

Acteurs: dans toutes ces églises, des travaux de restauration et d'entretien lourds sont suivis par le Service des bâtiments. L'entretien léger et l'exploitation quotidienne sont gérés par les paroisses et le collège, à l'exception de la chapelle de Pérolles. Pour la gestion de la Cathédrale, une commission ad hoc s'occupe depuis les années 1980 de la définition des stratégies de restauration-conservation et d'utilisation. Cette commission, qui siège sous la présidence du Directeur des travaux publics, réunit des représentants des services de l'Etat, de la paroisse, de l'évêché, du chapitre, de Fribourg Tourisme et de la Ville de Fribourg. Le travail continu de cette commission a permis l'achèvement des restaurations des espaces majeurs à l'intérieur entre 1999 et 2015. En plus de la commission, la Cathédrale est soutenue par la Fondation pour la restauration de la Cathédrale pour la réalisation de certains projets de mise en valeur comme l'exposition du trésor ou la récente restauration des cloches. D'autres cantons connaissent d'autres modèles de gestion pour leur cathédrale. Berne et Bâle-Ville par exemple ont refondé leurs fabriques (Bauhütte) qui avaient disparu au 19^{ème} siècle pour assurer la restauration de leur cathédrale. Cette question d'une fabrique s'était d'ailleurs aussi posée lors de la planification des travaux de restauration de la Cathédrale Saint-Nicolas dans les années 1990, mais une telle structure paraissait alors disproportionnée par rapport aux travaux prévus. Par contre, pour un futur chantier de restauration de la tour ou en lien avec d'autres travaux de restauration sur des bâtiments historiques en propriété de l'Etat, ce modèle pourrait à nouveau faire sens. L'objectif d'une telle structure n'est pas de réaliser tous les travaux en prestations propres au détriment des entreprises privées, mais d'en assurer la constance en matière de qualité, ainsi que la documentation et la transmission du savoir-faire spécialisé.

Défis: à la Cathédrale Saint-Nicolas, certains éléments intérieurs sont encore à restaurer, comme le maître autel et les boiseries du chœur, la chaire ou encore le groupe de statues

de la mise au tombeau. L'espace du narthex et celui de la chapelle du Saint-Sépulcre sont les derniers qui n'ont pas encore été restaurés. Ces travaux peuvent être réalisés dans le cadre de l'entretien courant. En parallèle, la Fondation de la Cathédrale développe un projet d'aménagement d'un lapidaire lié à un deuxième escalier dans la tour et le Chapitre Cathédrale prépare un concours pour un nouveau reliquaire pour les reliques de Saint Pierre Canisius qui devraient rejoindre les reliquaires déjà existants de Saint Nicolas de Myre et Saint Nicolas de Flue pour être exposés de manière permanente dans la chapelle du Saint-Sépulcre. Les grands défis qui attendent cependant la Cathédrale sont les travaux en lien avec la requalification du Bourg qui toucheront les abords et, dans les dix ans, la nécessité de retourner sur la tour, dont la dernière restauration s'est achevée il y a 50 ans en 1969 avec l'enlèvement de la grue qui s'y trouvait depuis les années 1920.

Pour l'église Saint-Michel, non seulement la question de la restauration générale qui devient urgente se pose, mais aussi son intégration et celle de la chapelle de Saint-Nicolas dans le concept de développement du site du Collège et leur adaptation aux besoins du Festival International de Musiques sacrées et d'autres événements musicaux à venir.

Pour l'église de Saint Maurice, des travaux sont prévus pour réhabiliter l'ancienne sacristie qui avait été transformée en local de chauffage au début du siècle passé et, en urgence, la restauration des autels des collatéraux qui attendent une intervention depuis plus de 20 ans et perdent de leur substance continuellement, alors qu'il s'agit d'un ensemble exceptionnel d'autels peints et richement décorés du 18^e réalisés par l'atelier fribourgeois des frères Reyff.

Pour la chapelle de Lorette, il s'agit de terminer la restauration du statuaire et des façades extérieures, avant d'entreprendre la restauration intérieure.

Pour les chapelles de Pérolles et de Saint Béat, le défi réside dans une meilleure intégration de ces monuments dans un concept de mise en valeur et d'usage culturels et pastoraux.

3.4. Stratégie de mise en valeur

Le nombre, l'importance, la valeur et la spécificité des biens culturels immeubles recensés et en propriété de l'Etat méritent de toute évidence la mise en place d'une stratégie cantonale. Elle sera développée en détail par le Service des bâtiments en coordination avec le Service des biens culturels. Les objectifs d'une telle stratégie devraient être les suivants:

- > Avoir une vue d'ensemble, anticiper les besoins et identifier les potentiels et les opportunités
- > Orienter et coordonner les projets ponctuels dans un but de valorisation de cet ensemble

- > Par cette coordination, ajouter une plus-value économique, touristique, culturelle et patrimoniale dans l'intérêt public
- > Développer des projets transversaux qui renforcent cette plus-value
- > Développer et réunir les compétences spécifiques pour la gestion de ce patrimoine
- > Préserver, valoriser et faire connaître le patrimoine

Cette stratégie vise en priorité le portefeuille «Patrimoine historique» du Service des bâtiments qui regroupe les châteaux, les églises et les fortifications. Elle ne doit pas se substituer aux projets portés par des utilisateurs ou qui résultent d'initiatives locales et qui restent le principal moteur, mais doit assurer la bonne coordination des projets ou initiatives dans l'intérêt supérieur du canton et de son patrimoine.

3.4.1. Stratégie de coordination cantonale

Une commission de gestion stratégique des monuments en propriété de l'Etat

A l'instar de la commission qui a accompagné durant des décennies la restauration de la Cathédrale Saint-Nicolas, cette commission aurait une mission stratégique et se composerait des différents types d'utilisateurs en fonction des groupes de bâtiments, des acteurs en charge de l'entretien et des représentants et experts internes et externes à l'Etat qui peuvent amener les compétences transversales en matière de patrimoine, de gestion et de médiation culturelle, de gestion touristique et économique. La commission serait présidée par le Conseiller d'Etat Directeur de la DAEC. Cette commission aurait pour tâche de développer une feuille de route, de définir les objectifs, de donner des conseils, de questionner et de préavisier les projets qui lui seraient soumis par le Service des bâtiments ou tout autre acteur de ces sites. Elle examinerait et préavisierait les conventions de collaboration sur les différents sites. Elle préavisierait la planification financière en lien avec les budgets d'entretien et d'investissement qui concernent des bâtiments recensés propriété de l'Etat. Elle pourrait elle-même proposer des projets transversaux.

3.4.2. Stratégie d'exploitation et d'investissement

Un pool d'acteurs spécifique au site et une répartition des coûts proportionnelle aux engagements, charges et avantages

Chaque site doit pouvoir développer la solution la plus appropriée à ses spécificités et à son potentiel. Le pool des acteurs doit pouvoir se composer en fonction des besoins propres de l'Etat et des opportunités, des spécificités et des besoins régionaux et locaux en incluant tout type d'acteur à condition qu'il défende un intérêt public au profit du patrimoine et de la population. Dès lors, chaque convention de collabo-

ration sera différente. La gestion commune d'une église par une paroisse et un organisateur de festival ne produira pas la même convention de collaboration que la gestion commune d'un château par une préfecture, un office du tourisme et un musée.

L'Etat propriétaire assumera en principe les coûts qui assurent la pérennité du bâtiment (voir 3.4.3) et les coûts qui découlent de son usage propre et de sa mission. Les acteurs tiers, locaux ou régionaux, publics ou privés, doivent quant à eux s'engager dans une perspective de durabilité proportionnellement aux charges et avantages qui découlent du projet en question. Le principe qui prévaut et celui du bénéficiaire-payeur.

3.4.3. Stratégie d'entretien

Une stratégie d'entretien à long terme et un pool de compétences spécialisées au sein du Service des bâtiments

La planification financière et les mesures d'entretien et de restauration sont aujourd'hui entièrement du ressort du Service des bâtiments, qui les assume en même temps et par les mêmes démarches et outils que tous les autres projets de construction, à la différence qu'ils sont en grande partie financés par le budget d'entretien courant et, seulement dans le cadre de grands projets, par des crédits d'investissement. La gestion des objets est répartie entre les différents collaborateurs du Service en fonction de leur secteur géographique, de leurs affinités et compétences ainsi que du volume de leur portefeuille de projets. Pour répondre aux défis particuliers en lien avec l'entretien et la valorisation du patrimoine historique de l'Etat, le Service des bâtiments devrait pouvoir mettre en place à moyen terme et dans le cadre de sa réorganisation en cours, un pool de compétences spécifiques parmi ses collaborateurs, sachant que l'acquisition et la transmission du savoir-faire en lien avec le patrimoine sont autant importantes que sa conservation en soi.

3.5. Synthèse et perspectives

En résumé, l'Etat de Fribourg est propriétaire de 675 bâtiments avec une valeur ECAB totale de 1,9 milliard de francs, dont près d'un tiers en nombre et deux tiers en valeur sont recensés ou protégés. La moitié de ces bâtiments sont recensés en valeur A, la valeur la plus élevée, et parmi ces bâtiments en valeur A, près de la moitié sont d'intérêt national et dès lors protégés par la Confédération. En conclusion, cela signifie que le patrimoine bâti recensé en propriété de l'Etat de Fribourg est en moyenne d'une très haute valeur patrimoniale.

Par rapport au potentiel de développement, 19% des bâtiments recensés ont un potentiel par rapport à leur affectation, 56% ont un potentiel culturel, éducatif et social et 71% ont un potentiel touristique et d'image au titre de l'attrac-

vité générale du canton. Ce potentiel est jugé très important pour 10% des bâtiments en matière d'affectation, pour 23% en matière de médiation culturelle et même 24% en matière de tourisme et d'image et d'attractivité générale. En conclusion, cela signifie que le potentiel de développement est en moyenne très important.

Les exemples démontrent que différents projets de grande qualité ont déjà été développés par le passé ou sont en cours d'étude et qu'il y a autant de modèles de collaboration qu'il existe de projets. Sans être formalisée, une coordination entre les différents sites et projets se réalise par l'action conjointe du Service des bâtiments en tant que service transversal et du Service des biens culturels en tant que service spécialisé pour les compétences scientifiques et de métier en matière de conservation. Les deux services réalisent cette coordination en parallèle aux affaires courantes, sans pouvoir s'appuyer sur une structure ad hoc dotée des ressources et des compétences spécifiques. La coordination dans les autres domaines transversaux capables de générer une plus-value, telles que la culture, l'éducation, la recherche, le tourisme et la promotion économique reste très ponctuelle et aléatoire. En résumé, ce ne sont pas les initiatives et les projets intéressants qui manquent, mais leur coordination avec une structure et des ressources spécifiques pour pouvoir libérer une valeur ajoutée dans l'intérêt public général.

3.5.1. Mesures organisationnelles et administratives

Le Conseil d'Etat souhaite mettre en place les structures et les outils nécessaires à la mise en œuvre des stratégies transversales énoncées, en utilisant le plus possible les compétences déjà existantes au sein de ses services, notamment du Service des bâtiments, du Service des biens culturels et du Service de la culture, d'entente avec l'Union fribourgeoise du tourisme, qui va déjà dans ce sens avec sa «Stratégie 2030», et la Promotion économique. Pour assurer la coordination stratégique, il entend mettre en place une commission de gestion ad hoc en partant à priori de l'actuelle Commission pour la conservation de la Cathédrale, tout en y apportant les adaptations nécessaires. Dans un premier temps et au vu de leur potentiel plus important, cette commission traitera les bâtiments dont la valeur d'usage n'est pas ou moins en lien direct avec les missions de l'Etat, notamment les églises et chapelles, les fortifications tours et enceintes, et les châteaux. Le Service des bâtiments fera des propositions pour définir, dans le cadre de son organisation interne et en tenant compte de la stratégie immobilière de l'Etat, le modèle d'organisation le plus approprié, avec le meilleur rapport qualité/coûts pour développer une entité capable de devenir un centre de compétences en matière d'entretien et de mise en valeur de ce patrimoine bâti et culturel de l'Etat.

3.5.2. Financement

Le Conseil d'Etat estime que le potentiel qui découle d'une meilleure affectation des bâtiments recensés en sa propriété sera exploité dans le cadre des éventuels projets d'investissement et qu'il n'est ni possible ni pertinent de fixer un objectif financier pour ce volet en l'état.

Par contre, s'agissant du potentiel en matière de médiation socio-culturelle, de tourisme et d'attractivité générale qui, de manière cumulée, concerne pas moins de 47% des bâtiments recensés, le Conseil d'Etat peut imaginer qu'un effort supplémentaire sur le budget d'entretien courant sera nécessaire pour atteindre cette valeur ajoutée. En l'état et sous réserve des analyses plus fines à venir, le taux moyen actuel des coûts d'entretien et de restauration d'environ 1,5% de la valeur ECAB, devrait vraisemblablement être adapté, dans une proportion encore à définir.

En l'état, le cadre financier doit s'inscrire dans le plan financier en vigueur et, à l'avenir, son éventuelle adaptation devra suivre les procédures de la planification financière ordinaire.

3.5.3. Calendrier prévisionnel

Le Conseil d'Etat entend mettre en place la commission de gestion stratégique dans le courant de l'année 2020. Ses premiers travaux seront de proposer, d'entente avec les services impliqués, les structures et outils à mettre en place dès la prochaine législature (2022–2026), ainsi qu'une feuille de route et un plan financier consolidé pour cette même période.

Le Conseil d'Etat invite le Grand Conseil à prendre acte de ce rapport.

Annexe

Liste des immeubles recensés propriétés de l'Etat de Fribourg (version française 2019):

https://www.fr.ch/sites/default/files/2019-11/fr_RGC_2017FR.pdf



Bericht 2019-DICS-59

3. Dezember 2019

des Staatsrates an den Grossen Rat zum Postulat 2017-GC-169 Jean-Pierre Doutaz/Raoul Girard – Bestandsaufnahme der zu ergreifenden Massnahmen und der staatlichen Strategie zum historischen Erbe im Besitz des Kantons Freiburg

Wir haben die Ehre, Ihnen einen Bericht in Folge des am 25. Juni 2018 angenommenen Postulats 2017-GC-169 Jean-Pierre Doutaz/Raoul Girard vorzulegen, zur Bestandsaufnahme der zu ergreifenden Massnahmen und der staatlichen Strategie zum historischen Erbe im Besitz des Kantons Freiburg.

1. Einführung	19
1.1. Postulat und Überweisung	19
1.2. Rahmen und Grenzen des Berichtes	20
2. Kulturgüter im Besitz des Staates Freiburg	20
2.1. Bewegliche Kulturgüter	20
2.2. Unbewegliche Kulturgüter	21
2.3. Schutzgebiete	27
3. Kosten, Potenziale und Strategien	27
3.1. Unterhaltskosten der Vergangenheit	27
3.2. Analyse der bestehenden Potenziale	28
3.3. Bestehende Beispiele oder Beispiele im Aufbau	32
3.4. Aufwertungsstrategie	36
3.5. Zusammenfassung und Ausblick	37

1. Einführung

1.1. Postulat und Überweisung

1.1.1. Postulat 2017-GC-169 vom 15. November 2017

In ihrem am 15. November 2017 eingereichten und begründeten Postulat verweisen die beiden Grossratsmitglieder Jean-Pierre Doutaz und Raoul Girard auf das wichtige historische Erbe im Besitz des Staates, insbesondere die zahlreichen Gebäude, Schlösser, Kirchen und Befestigungen, aber auch die archäologischen Stätten und historischen Ruinen auf dem gesamten Kantonsgebiet. Die Verfasser des Postulats fordern eine Bestandsaufnahme und eine Entwicklungsstrategie, die über die reine Unterhaltspflicht hinausgeht. So soll dieses Erbe der Bevölkerung zur Verfügung gestellt und in die allgemeinere kantonale Förderpolitik in den Bereichen Kultur und Tourismus sowie in die Massnahmen zur Stärkung der wirtschaftlichen und sozialen Standortqualität im Allgemeinen integriert werden.

Auf Vorschlag des Staatsrates hat der Grosse Rat das Postulat am 25. Juni 2018 mit 74 Stimmen ohne Gegenstimmen und Enthaltungen (*BGC*, S. 1467–1471) genehmigt und den Staatsrat damit beauftragt, einen Bericht über folgende Punkte zu verfassen:

- > Inventar der denkmalgeschützten staatlichen Liegenschaften und Stätten
- > Zusammenstellung der Mittelzuweisungen und der mittelfristigen Entwicklung des Bedarfs
- > Übersicht der künftigen Instandhaltungskosten und des Investitionsbedarfs
- > Einschätzung des Potenzials der Liegenschaften und Stätten und ihrer Vernetzung
- > Beurteilung der wirtschaftlichen Auswirkungen der erfassten Liegenschaften und Stätten von touristischem Interesse
- > Vorschlag für einer Nutzungs- und Bewirtschaftungsstrategie zur Erhaltung und Förderung, insbesondere im kulturellen Bereich
- > Vorschlag für eine Strategie zur Förderung und Aufwertung touristischer Sehenswürdigkeiten

Der Staatsrat hat im Mai 2019 Aufschub für die Erstellung dieses Berichtes beantragt, um die Inventar-Resultate mit anderen Akteuren und betroffenen Direktionen koordinieren zu können.

1.2. Rahmen und Grenzen des Berichtes

1.2.1. Vorgehen

Dieser Bericht basiert auf der Liste der in Staatsbesitz befindlichen Gebäude, welche vom Hochbauamt geführt wird. In einem ersten Abschnitt analysiert der Bericht das Inventar unter unterschiedlichen Gesichtspunkten mit der Absicht, die Eigenheiten der Gebäude und ihre geographische Verteilung zu erfassen. Die Analyse berücksichtigt dabei die Anzahl der Gebäude wie auch deren Versicherungswert gemäss der kantonalen Gebäudeversicherung (KGV) als Indikator für das Bauvolumen und den wirtschaftlichen Wert.

In einem zweiten Abschnitt wird das Inventar mit Blick auf sein Potenzial untersucht, inwieweit die Gebäude dem Leistungsauftrag des Staates entsprechen können, sei es hinsichtlich ihrer unmittelbaren Nutzung oder ihrer soziokulturellen wie touristischen Bedeutung.

Ausgehend von diesen Analysen sowie von bereits realisierten oder laufenden Projekten schlägt der Bericht Strategien für Investitionen, Unterhalt und Nutzung vor, die zur Wertsteigerung der Ausstrahlung und der allgemeinen Attraktivität des Kantons beitragen sowohl zum Nutzen der Bewohner wie auch der Besucher von ausserhalb.

1.2.2. Umfang der Studie

Die Untersuchung beschränkt sich auf die verzeichneten Gebäude, deren Mehrheit durch die Instrumente der jeweiligen Ortsplanung (ZNP und Baureglemente) geschützt ist. Denkmalpflegerisch wird hierbei von unbeweglichen Kulturgütern gesprochen.

Nicht berücksichtigt werden Gebäude, die autonomen Einrichtungen des öffentlichen Rechts (z.B. das Amt für Strassenverkehr und Schifffahrt), Stiftungen (z.B. Hauterive) oder sonstigen staatsnahen, aber unabhängigen Strukturen (z.B. KGV) angehören, selbst dann, wenn der Staat nach geltendem Recht Mehrheitsbesitzer dieser Einheiten ist.

Desgleichen werden auch die Liegenschaften, die im Rahmen der aktiven Bodenpolitik erworben worden sind (z. Bsp. Bluefactory, Elanco) nicht berücksichtigt. Diese Objekte folgen in erster Linie einer industriellen Entwicklungslogik und gehören somit nicht in den Betrachtungsperimeter, was das Potenzial und die Entwicklungsstrategien gemäss Kapitel 3 angeht.

Die Gebäudewerte der Brandschutzversicherung sind dabei nur teilweise als repräsentativ anzusehen. Bestimmte Objekte

wie Befestigungsanlagen, Türme oder Kirchen besitzen keinen Brandschutzwert oder einen weit geringeren als die Kosten, die heute für ihren Bau erforderlich wären.

1.2.3. Umfang der Koordination

Die strategischen Fragen wurden mit dem Hochbauamt (RUBD) in allen technischen und finanziellen Belangen koordiniert.

In Fragen der kulturellen Koordination wurden das Amt für Kultur der EKSD miteinbezogen. In seinem Ansatz zur Wertsteigerung des gebauten Erbes knüpft der Bericht in diesem Zusammenhang auch an den Bericht 2017-DICS-33 des Staatsrats an den Grossen Rat über das Postulat 2015-GC-19 Pierre Mauron/Eric Collomb über kantonale Subventionen zur Unterstützung der Kultur an.

2. Kulturgüter im Besitz des Staates Freiburg

Aus methodischer Sicht ist das Kulturgut in zwei Familien unterteilt, bewegliches (Möbel, Objekte) und unbewegliches Kulturgut (Immobilien). In vielen Fällen entspricht diese Trennung nicht der Realität der Nutzung der Gebäude, die eng mit dem darin enthaltenen beweglichen Erbe verbunden sind. Das eine kann nicht ohne das andere gehen. Ein grosser Teil des Wertes des Gebäudes liegt in deren beweglichen Kulturgütern, die Teil davon sind, und umgekehrt.

2.1. Bewegliche Kulturgüter

Als bewegliches Kulturgut gilt jedes Objekt, Dokument, Gemälde und Möbel usw., das von Interesse und charakteristischer Art ist. Es wird zwischen gebäudezugehörigen (z. B. Altären, Skulpturen usw.) und hinzugefügten beweglichen Kulturgütern unterschieden.

2.1.1. Sammlungen und institutionelle Archive

Der Staat besitzt neben Gebäuden und beweglichen Kulturgütern auch Sammlungen und Fonds, die schon für sich genommen das bedeutendste historische, kulturelle, künstlerische und soziale Zeugnis unseres Kantons und seiner Bevölkerung widerspiegeln. Zur Erinnerung:

- > Museum für Kunst und Geschichte
- > Naturhistorisches Museum
- > Römisches Museum von Vallon
- > Staatsarchiv des Kantons Freiburg
- > Kantons- und Universitätsbibliothek Freiburg
- > Archive des Amtes für Archäologie und auch des Römischen Museums von Vallon
- > Archive des Amtes für Kulturgüter

2.2. Unbewegliche Kulturgüter

Die nachfolgende Statistik basiert auf der Liste des Hochbauamtes, Stand Januar 2019. Entsprechend dieser Liste unterscheiden die folgenden Tabellen zwischen Gebäuden in der Hauptstadt (Spalte «Stadt») und anderen Teilen des Kantonsgebiets (Spalte «Kanton»). Die KGV-Werte werden in Tausend ausgedrückt. Die Werte in Klammern kennzeichnen Untergruppen und sind nicht in den Summen am unteren Rand der Tabellen zusammengefasst.

Gesamtbestand Gebäude	Stadt	% ¹⁾	KGV-Wert	% ¹⁾	Kanton	% ¹⁾	KGV-Wert	% ¹⁾	Total	% ¹⁾	KGV-Wert	% ¹⁾
nicht verzeichnet	94	44	363 397	20	373	81	401 842	65	467	69	765 239	41
Verzeichniswert A B C	118	56	891 092	71	90	20	221 198	35	208	31	1 112 290	59
geschützt in Kat. 1 2 3	(70)	33	(438 959)	26	(51)	11	(171 434)	27	(121)	18	(610 393)	33
Total	212	100	1 254 489	100	463	100	623 040	100	675	100	1 877 529	100

Gebäude Anzahl/KGV-Wert in Tausend SFR ¹⁾% in Bezug auf Spaltentotal ²⁾% in Bezug auf Zeilentotal

Tabelle 001

2.2.1. Immobilien im Besitz des Staates

Der Staat besitzt 675 Gebäude, von denen 208 (31%) verzeichnet und 121 (18%) geschützt sind. 467 (69%) der staatlichen Gebäude sind weder verzeichnet noch geschützt. Bezogen auf den Brandschutzwert beträgt der Anteil 59% für die verzeichneten Gebäude gegenüber 33% für die denkmalgeschützten Gebäude gegenüber einem KGV-Gesamtwert von 1 877 529 000 Franken.

2.2.2. Nach geografischer Verteilung

212 (32%) der Staatsgebäude befinden sich in der Hauptstadt, was 67% des gesamten KGV-Wertes entspricht. Der Anteil der denkmalgeschützten Gebäude in der Stadt Freiburg ist logischerweise höher als in den anderen Teilen des Kantons mit 118 (56%) bzw. 71% des KGV-Wertes, verglichen mit nur 2 bis 15 denkmalgeschützten Gebäuden für die anderen Bezirke ausserhalb von Greyerz, die 20% bis 5% der denkmalgeschützten Gebäude des Staates ausmachen.

Die Bezirke mit einem höheren Anteil an geschützten Gebäuden sind Greyerz mit total 136 (21%) Gebäuden, wovon 42 (31%) zu den zahlreichen Alphütten zählen, die im Alphüttenverzeichnis erfasst sind. Bezogen auf den KGV-Wert machen diese Gebäude jedoch nur 5% des Gesamtwertes der erfassten Gebäude aus. Der See- und des Saanebezirk ohne die Stadt Freiburg erreichen 16% bzw. 14% der verzeichneten Gebäude, aber nur 7% bzw. 10% des KGV-Wertes aller staatlichen Gebäude.

Bezirk	n. verz.	% ¹⁾	% ²⁾	KGV-Wert	% ¹⁾	% ²⁾	verz.	% ¹⁾	% ²⁾	KGV-Wert	% ¹⁾	% ²⁾	Total	% ¹⁾	% ²⁾	KGV-Wert	% ¹⁾	% ²⁾
Broye	23	5	92	25 791	3	74	2	1	8	9 018	1	26	25	4	100	34 809	2	100
Glane	9	2	64	3 148	0	25	5	3	36	9 643	1	1	14	2	100	12 791	1	100
Greyerz	94	21	69	112 679	15	65	42	20	31	60 356	5	35	136	21	100	173 035	9	100
See	93	21	86	69 100	9	53	15	7	14	61 771	5	47	108	16	100	130 871	7	100
Saane Land	86	19	19	134 001	18	18	8	4	4	56 159	5	5	94	14	100	190 160	10	100
Saane Stadt	94	21	44	363 397	48	29	118	57	56	891 092	80	71	212	32	100	1 254 489	67	100
Sense	39	9	78	43 750	6	88	11	5	22	6 241	1	12	50	8	100	49 991	3	100
Vivisbach	13	3	65	4 036	1	18	7	3	35	18 010	2	82	20	3	100	22 046	1	100
Waadt	(0)	0	0	(0)	0	0	(16)	0	100	(9 338)	0	100	(16)	2	100	(9 338)	0	100
Total	451	100		755 902	100		208	100		1 112 290	100		659	100		1 868 192	100	

Gebäude Anzahl/KGV-Wert in Tausend SFR ¹⁾% in Bezug auf Spaltentotal ²⁾% in Bezug auf Zeilentotal

Tabelle 002

2.2.3. Nach Verzeichniswert und Schutzkategorie

Das Verzeichnis identifiziert Objekte von Interesse, indem es die Bewertung auf Grundlage der folgenden Kriterien durchführt:

Historischer Wert

Das Gebäude war Zeuge von historischen Ereignissen bzw. Wohn-, Aufenthalts- oder Wirkungsort bedeutender Persönlichkeiten. Der historische Charakter kann aus verschiedenen Blickwinkeln beurteilt werden: handwerkliche oder künstlerische Tätigkeit, spirituelles, soziales oder wirtschaftliches Leben usw.

Form- und Dekorationselemente

Das Gebäude besitzt handwerkliche oder künstlerische Elemente von besonderem Interesse. Die Qualität der Ausführung kann aus verschiedenen Blickwinkeln beurteilt werden: allgemeine Form, konstruktive Details, architektonischer Schmuck, Gemälde, Skulpturen, Ausstattungen usw.

Repräsentativität

Das Gebäude vereinigt in sich die konstituierenden Merkmale eines Typus; es ist exemplarisch für eine Kategorie. Der Typus kann nach verschiedenen Gesichtspunkten definiert werden: Bautechnik, architektonische Form, Plantypus, Stil usw.

Seltenheit

Das Gebäude ist selten; es gibt nur wenige Beispiele derselben Art. Die Seltenheit kann aus verschiedenen Perspektiven beurteilt werden: Bauzeit, Funktion, Bautechnik, architektonische Form, Stil usw.

Integrität

Das Gebäude ist mehr oder weniger intakt. Der Erhaltungszustand kann aus verschiedenen Blickwinkeln beurteilt werden: Materialien, Bauform, Raumorganisation usw.

Situation

Das Gebäude ist Bestandteil der Struktur oder des Charakters eines Ortsbildes. Die Rolle des Gebäudes kann auf verschiedenen Ebenen bewertet werden: Standortsilhouette, Gestaltung und Anlage von gebauten und offenen Räumen usw.

Die aus dieser Auswertung resultierenden Verzeichniswerte werden in folgenden Buchstaben ausgedrückt:

- A Hohe Qualität: besonders repräsentatives, seltenes oder sehr sorgfältig ausgeführtes Objekt, dessen ursprüngliche Substanz erhalten ist.
- B Gute Qualität: repräsentatives oder sorgfältig ausgeführtes Objekt, dessen ursprüngliche Struktur oder wesentliche Elemente erhalten sind.
- C Durchschnittliche Qualität: Objekt, das durch bestimmte wesentliche Elemente repräsentiert wird, deren jeweilige Substanz erhalten ist.

Unter den nicht berücksichtigten Gebäuden finden wir insbesondere:

- > Gebäude von historischem oder typologischem Interesse, deren historische Substanz oder Situation nicht ausreichend bedeutend ist.
- > Gebäude, die in das Verzeichnis der zeitgenössischen Architektur aufgenommen wurden und jünger als 30 Jahre sind. Sie sind daher zu jung, um als Kulturgut betrachtet zu werden.

Im Gebiet der Stadt Freiburg dominieren die A-Werte mit 65% der Gebäude, gefolgt von den B-Werten 27% und C-Werten 12%. In den anderen Teilen des Kantons dominieren die C-Werte mit 48% der Gebäude, 30% im A-Wert und 22% im B-Wert. Auf kantonaler Ebene stellen die A-Werte die Hälfte bezogen auf die Anzahl und zwei Drittel bezogen auf den Versicherungswert der verzeichneten Gebäude dar.

Verzeichnete Gebäude	Stadt	% ¹⁾	KGW-Wert	% ¹⁾	Kanton	% ¹⁾	KGW-Wert	%	Total	% ¹⁾	KGW-Wert	% ¹⁾
A	77	65	623 109	70	27	30	99 032	45	104	50	722 141	65
B	27	23	238 945	27	20	22	87 818	40	47	23	326 763	29
C	14	12	29 038	3	43	48	34 348	15	57	27	63 386	6
Total	118	100	891 092	100	90	100	221 198	100	208	100	1 112 290	100

Gebäude Anzahl/KGV-Wert in Tausend SFR ¹⁾% in Bezug auf Spaltentotal ²⁾% in Bezug auf Zeilentotal

Tabelle 003

Der rechtlich bindende Schutzwert gliedert sich in drei Kategorien (1/2/3); er wird umgesetzt durch Raumplanungsinstrumente, Zonennutzungspläne und Gemeindebauregle-

mente (ZNP und GBR bzw. PBR). Gemäss dem kantonalen Richtplan definieren die Schutzkategorien den Umfang der Schutzmassnahme an Bauelementen wie folgt:

Kat. 1	Kat. 2	Kat. 3	
x	x	x	Die Hülle (Fassade und Bedachung) und die dazugehörigen charakteristischen Elemente.
x	x	x	Die Haupttragstruktur und der Rohbau.
x	x	x	Der engere Rahmen oder die unmittelbare und charakteristische Umgebung des Gebäudes (Gärten, Innenhöfe, Platz, usw.).
x	x		Die Sekundärtragstruktur und der Ausbau.
x	x		Die allgemeine Anordnung der Innenräume und die wesentlichen Elemente der Innenausstattung, die diese Ordnung verkörpern.
x	x		Die dekorativen Elemente von Fassaden.
x	x		Der erweiterte Rahmen oder weitere und charakteristische Umgebung des Gebäudes (Garten- oder Parkanlage, Alleen usw.).
x			Die Inneneinrichtungen und die repräsentativen Dekorationselemente aufgrund ihrer handwerklichen oder künstlerischen Qualität.
x			An ein Gebäude geknüpfte bewegliche Kulturgüter.

Grundsätzlich besteht eine Übereinstimmung zwischen dem Verzeichniswert und der Schutzkategorie. So entspricht der Verzeichniswert A zumeist der Kategorie 1, B der Kategorie 2 und C der Kategorie 3. Demzufolge ist die proportionale Verteilung zwischen den Schutzkategorien sehr nahe an jener der Verzeichniswerte bzw. sie schlägt etwas stärker zugunsten der Kategorie 1 aus. Ein grosser Teil der in der Kategorie 1

geschützten Gebäude ist auch in der Liste der Gebäude von nationaler Bedeutung des Bundesamtes für Kultur BAK oder im KGS-Inventar (Listen A oder B) des Schutzes der Kulturgüter bei bewaffneten Konflikten, bei Katastrophen und in Notlagen des Bundesamtes für Bevölkerungsschutz BABS enthalten.

Geschützte Gebäude	Stadt	% ¹⁾	KGW-Wert	% ¹⁾	Kanton	% ¹⁾	KGW-Wert	% ¹⁾	Total	% ¹⁾	KGW-Wert	% ¹⁾
1	53	76	250 532	57	25	49	86 860	51	78	64	337 392	55
2	16	23	171 733	39	7	14	33 373	19	23	19	205 106	34
3	1	1	16 694	4	19	37	51 201	30	20	17	67 895	11
Geb. nat. Bed. (BAK)	(40)	57	(263 941)	60	(13)	25	(58 586)	34	(53)	43	(322 527)	53
Liste KGS A (BABS)	(33)	47	(239 448)	54	(17)	33	(51 703)	30	(40)	33	(291 151)	48
Liste KGS B (BABS)	(7)	1	(55 058)	13	(4)	8	(43 183)	25	(11)	9	(98 241)	16
Total	70	100	438 959	100	51	100	171 434	100	121	100	610 393	100

Gebäude Anzahl/KGW-Wert in Tausend SFR ¹⁾% in Bezug auf Spaltentotal ²⁾% in Bezug auf Zeilentotal

Tabelle 004

Verzeichnis- und Schutzwert	Stadt	% ¹⁾	KGW-Wert	% ¹⁾	Kanton	% ¹⁾	KGW-Wert	%	Total	% ¹⁾	KGW-Wert	% ¹⁾
A/1	48	41	230 634	26	24	27	86 185	39	72	35	316 819	28
A/2	13	11	157 615	18	0	0	0	0	13	6	157 615	14
A/3	1	1	16 694	2	2	2	12 847	6	3	1	29 541	3
A/0	15	13	218 166	25	1	1	0	0	16	8	218 166	20
B/1	2	2	11 063	1	0	0	0	0	2	1	11 063	1
B/2	2	2	12 618	1	7	8	33 373	15	9	4	45 991	4
B/3	0	0	0	0	11	12	29 597	14	11	5	29 597	3
B/0	23	20	215 263	24	2	2	24 848	11	25	12	240 111	21
C/1	3	2	8 835	1	1	1	676	0	4	2	9 511	1
C/2	1	1	1 500	0	0	0	0	0	1	1	1 500	0
C/3	0	0	0	0	6	7	8 756	4	6	3	8 756	0
C/0	10	9	18 703	2	36	40	24 916	11	46	22	43 619	4
Total	118	100	891 092	100	90	100	221 198	100	208	100	1 112 290	100

Gebäude Anzahl/KGV-Wert in Tausend SFR ¹⁾% in Bezug auf Spaltentotal ²⁾% in Bezug auf Zeilentotal

Tabelle 005

2.2.4. Nach historischer Periode

Im Gebiet der Stadt Freiburg besteht eine ziemlich homogene Verteilung inventarisierter Gebäude aller historischen Perioden. Auf Kantonsgebiet dagegen dominieren die Bauten des 19. und frühen 20. Jahrhunderts, was zweifellos mit der Gründung des modernen Staates und der Aufteilung des Eigentums zwischen Kanton und Stadt zusammenhängt.

In Bezug auf die Werte der KGV machen Nachkriegsbauten seit 1945 fast die Hälfte der Brandschutzversicherungswerte aus, was darauf hindeutet, dass zeitgenössische Bauten näher an ihren tatsächlichen Erstellungskosten geschätzt werden als historische Bauten früherer Jahrhunderte.

Entstehungszeitraum	Stadt	% ¹⁾	KGW-Wert	% ¹⁾	Kanton	% ¹⁾	KGW-Wert	% ¹⁾	Total	% ¹⁾	KGW-Wert	% ¹⁾
< 1600	24	20	74 369	8	18	20	65 505	30	42	20	139 874	13
> 1800–1914	24	20	122 240	14	6	7	10 960	5	30	14	133 200	12
> 1800–1914	26	22	183 978	21	57	63	88 161	40	83	40	272 139	24
> 1800–1914	15	13	68 137	8	6	7	19 447	9	21	10	87 584	8
> 1945	29	25	442 368	49	3	3	37 125	16	32	15	479 493	43
Total	118	100	891 092	100	90	100	221 198	100	208	100	1 112 290	100

Gebäude Anzahl/KGV-Wert in Tausend SFR ¹⁾% in Bezug auf Spaltentotal ²⁾% in Bezug auf Zeilentotal

Tabelle 006

2.2.5. Nach Zweckbindung und Nutzung

In Hinblick auf die Nutzung werden die meisten der verzeichneten Gebäude für die Ausbildung (Gymnasium, Hochschulen und Universitäten) und die Verwaltung genutzt. Gemeinsam stellen sie ein Drittel der Gebäude und zwei Drittel der KGV-Werte. Die 33 Alphütten bilden die grösste Anzahl der Gebäude, jedoch mit einem Wert, der auf 2% des totalen KGV-Wertes beschränkt bleibt. Die von der Justiz und der Polizei genutzten Gebäude stellen rund 8% in Hinblick auf Anzahl und Wert, die Kirchen rund 6% und die Schlösser der Oberämter rund 4%. Die Befestigungsanlagen,

Türme und Bollwerke, wenngleich relativ zahlreich (10% der verzeichneten Gebäude), erreichen nicht einmal ganz 1% der Versicherungswerte.

Verz. Gebäude/Nutzung	Stadt	% ¹⁾	KGW-Wert	% ¹⁾	Kanton	% ¹⁾	KGW-Wert	% ¹⁾	Total	% ¹⁾	KGW-Wert	% ¹⁾
Verwaltung	19	16	103 696	12	1	1	24 282	11	20	10	127 978	12
Archäologie	0	0	0	0	1	1	0	0	1	1	0	0
Armee	3	2	3 583	0	0	0	0	0	3	1	3 583	0
Unterkunft	0	0	0	0	2	2	3 919	2	2	1	3 919	0
Alphütte	0	0	0	0	33	37	16 964	8	33	16	16 964	2
Lager	3	2	7 529	1	0	0	0	0	3	1	7 529	1
Schule/Krippe	2	2	3 518	0	1	1	3 327	2	3	1	6 845	1
Kirche	7	6	55 330	6	4	5	6 120	3	11	5	61 450	6
Bauernhof	0	0	0	0	8	9	11 883	5	8	4	11 883	1
Befestigungsanlage	13	11	2 097	0	8	9	2 540	1	21	10	4 637	0
Gymnasium	10	9	98 423	11	0	0	0	0	10	5	98 423	9
Wohnhaus	3	2	5 366	1	2	2	1 731	1	5	2	7 097	1
Hochschule und Universität	34	29	466 918	55	3	3	23 697	11	37	18	490 615	44
Heim	0	0	0	0	2	2	5 407	2	2	1	5 407	0
Kulturelle Einrichtung	11	10	82 634	9	6	7	20 894	11	17	8	103 528	9
Justiz und Polizei	5	4	44 442	5	12	13	52 607	24	17	8	97 049	8
Parlament	3	2	13 554	2	0	0	0	0	3	1	13 554	1
Platz	2	2	61	0	0	0	0	0	2	1	61	0
Oberamt (Schloss)	0	0	0	0	6	7	47 738	22	6	3	47 738	4
Gesundheit	1	1	1 500	0	0	0	0	0	1	1	1 500	0
Sport	2	2	2 441	0	0	0	0	0	2	1	2 441	0
Transformator	0	0	0	0	1	1	89	0	1	1	89	0
Waadt	(0)	0	(0)	0	(16)	18	(9 338)	0	(16)	4	(9 338)	0
Total	118	100	891 092	100	90	100	221 198	100	208	100	1 112 290	100

Gebäude Anzahl/KGV-Wert in Tausend SFR ¹⁾% in Bezug auf Spaltentotal ²⁾% in Bezug auf Zeilentotal

Tabelle 007

2.2.6. Nach Herkunft

Hinsichtlich der Herkunft lässt sich feststellen, dass die allermeisten der verzeichneten Gebäude in Staatsbesitz ein Erbe des *Ancien Régime* sowie der staatspolitischen Entwicklungen des 19. Jahrhunderts sind. Es handelt sich hierbei in einem gewissen Sinne um den ersten Gebäudepark den sich der junge Staat anlegte, um seinen Aufgaben nachkommen zu können. Sehr schnell hat er seine Bedürfnisse mit neuen Gebäuden ergänzt insbesondere für die Lehre, Ausbildung und das Justizwesen. Die meisten dieser Gebäude sind heute verzeichnet und grösstenteils unter Schutz gestellt. Der Staat erachtete diese Bauten schon damals für so bedeutend, dass auf Qualität und Dauerhaftigkeit grossen Wert gelegt wurde. So konnte der Staat seine Vorbildfunktion erfüllen und unter Berücksichtigung der Architektursprache der jeweiligen Zeit den Gebäuden in Stil und Bauweise einen beispielhaften Ausdruck verleihen.

Was die Nutzung betrifft, so hat der Kanton neben einigen Verwaltungsgebäuden vor allem Alphütten und Bauernhöfe, Schlösser, Festungen und Kirchen sowie verschiedene Gebäude mit kulturellen Einrichtungen geerbt. Während die Alphütten und Bauernhöfe meist in Zusammenhang mit Landerwerb in den Besitz des Staates kamen, gehören Schlösser, Kirchen und Festungen aus historischen Gründen und wegen ihres hohen repräsentativen und künstlerischen Wertes zum Staatsbesitz. Unter den staatlichen Bauten, die der Staat für seine eigenen Aufgaben errichtet hat, befinden sich vor allem Schulen, Universitäten, Verwaltungseinrichtungen bzw. Einrichtungen im Zusammenhang mit den Aufgaben von Justiz und Polizei. Ankäufe von heute verzeichneten Gebäuden wurden vor allem vorgenommen, um den Bedürfnissen der Hochschulen und der Universität nachkommen zu können.

Was die geografische Verbreitung betrifft, so konzentrieren sich die vererbten und verzeichneten Bauten logischerweise auf das Hauptstadtgebiet und den Greyerzbezirk. Die vom Staat errichteten und heute verzeichneten Gebäude befinden sich ebenfalls überwiegend in der Stadt und in geringerem

Masse im Seeland und im Saanebezirk. Die Ankäufe von verzeichneten Gebäuden beschränken sich auch auf das Stadtgebiet in logischer Konsequenz der dort sehr hohen Konzentration an verzeichneten Gebäuden.

Verz. Gebäude/Herkunft	Stadt						Kanton						Total					
	v	%	c	%	a	%	v	%	c	%	a	%	v	%	c	%	a	%
Verzeichniswert A B C	48	41	44	37	26	22	66	73	24	27	0	0	114	55	68	33	26	12
< 1600	23	20	1	1	0	0	18	20	0	0	0	0	41	20	1	0	0	0
> 1800–1914	15	13	5	4	4	3	4	4	2	2	0	0	19	9	7	4	4	2
> 1800–1914	7	6	5	4	14	12	41	46	16	18	0	0	48	23	21	10	14	7
> 1800–1914	3	2	10	9	2	2	3	3	3	3	0	0	6	3	13	6	2	1
> 1945	0	0	23	19	6	5	0	0	3	3	0	0	0	0	26	12	6	3
Verwaltung	9	8	5	4	5	4	0	0	1	1	0	0	9	4	6	3	5	2
Archäologie	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0
Armee	0	0	3	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	1	0	0
Unterkunft	0	0	0	0	0	0	2	2	0	0	0	0	2	1	0	0	0	0
Alphütte	0	0	0	0	0	0	28	31	5	6	0	0	28	13	5	2	0	0
Lager	2	2	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	2	1	1	0	0	0
Schule/Krippe	0	0	0	0	2	2	1	1	0	0	0	0	2	1	0	0	2	1
Kirche	7	6	0	0	0	0	2	2	2	2	0	0	9	4	2	1	0	0
Bauernhof	0	0	0	0	0	0	6	7	2	2	0	0	6	3	2	1	0	0
Befestigungsanlage	13	11	0	0	0	0	8	9	0	0	0	0	21	10	0	0	0	0
Gymnasium	3	3	4	3	3	2	0	0	0	0	0	0	3	1	4	2	3	1
Wohnhaus	2	2	0	0	1	1	1	1	1	1	0	0	3	1	1	0	1	0
Hochschule und Universität	0	0	23	19	11	9	0	0	3	3	0	0	0	0	26	13	11	5
Heim	0	0	0	0	0	0	2	2	0	0	0	0	2	1	0	0	0	0
Kulturelle Einrichtung	7	6	2	2	2	2	5	6	1	1	0	0	12	6	3	1	2	1
Justiz und Polizei	2	2	2	2	1	1	4	4	8	9	0	0	6	3	10	5	1	0
Parlament	1	1	2	2	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	2	1	0	0
Platz	2		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	1	0	0	0	0
Oberamt (Schloss)	0	0	0	0	0	0	6	7	0	0	0	0	6	7	0	0	0	0
Gesundheit	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0
Sport	0	0	2	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	1	0	0
Transformator	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	1	0	0	0
Broye													2	1	0	0	0	0
Glane													5	2	0	0	0	0
Greyerz													40	19	2	1	0	0
See													4	2	11	5	0	0
Saane Land													1	0	7	3	0	0
Saane Stadt													48	23	44	21	26	13
Sense													7	3	4	2	0	0
Vivisbach													7	3	0	0	0	0

Gebäude nach Anzahl% in Bezug auf Gruppe

Tabelle 008

2.3. Schutzgebiete

2.3.1. Landschaftsschutzgebiete

Einige staatliche Liegenschaften können sich in geschützten Landschaftsschutzgebieten befinden. Insbesondere kennen wir das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN) von nationaler Bedeutung, das die Standorte Vanil Noir, das Südufer des Neuenburgersees und den Mont-Vully im Kanton Freiburg umfasst. Das in den letzten Jahren erarbeitete Inventar der Landschaften von kantonaler Bedeutung wird derzeit genehmigt. Der Landschaftsschutz erfolgt in Anwendung des kantonalen und der regionalen Richtpläne über die Umsetzung der Inventare in den Ortsplanungen.

Kein landschaftliches Schutzgebiet ist vollständig oder ausschliesslich im Besitz des Staates. Die dem Staat zugeordneten, verzeichneten Gebäude, welche sich in einem Landschaftsschutzgebiet befinden, sind im Wesentlichen landwirtschaftliche Gebäude oder Berghütten. Ihre Aufwertung kann unter Umständen von Synergien mit einem Landschaftsschutzgebiet profitieren (siehe 3.2.3 Tourismuspotenzial und allgemeine Standortqualität).

2.3.2. Archäologische Schutzgebiete

Da es sich um eine Gebäudeliste handelt, umfasst die Immobilienliste des Hochbauamtes nur eine einzige archäologische Stätte: die Fundamente eines gallorömischen Tempels in Riaz. Das Kulturgüterschutzgesetz und sein Ausführungsreglement definieren den Staat als den Besitzer von beweglichem archäologischem Kulturgut. Die Gebäude (Fundamente, Ruinen usw.) gehören jedoch dem Grundeigentümer, ausser im Falle einer Verschiebung aus konservatorischen Gründen. Die Pfahlbauerstätten an den Freiburger Ufern des Murten- und des Neuenburgersees, die zum UNESCO-Weltkulturerbe gehören, sind staatliches Eigentum, da sie Teil der öffentlichen Gewässer sind.

Aufgrund ihrer eigenen historischen Substanz oder einer im betroffenen Perimeter früher nachgewiesenen oder angenommenen historischen oder archäologischen Substanz befinden sich allerdings viele staatliche Gebäude, insbesondere die verzeichneten Bauten, in einem archäologischen Schutzperimeter. Nach ihrer Ausgrabung und Dokumentation werden archäologische Stätten nicht automatisch geschützt. Für die überwiegende Mehrheit der Standorte wird die Erhaltung lediglich durch ihre Dokumentation und die Erhaltung des vorgefundenen beweglichen Kulturguts erreicht. Die rechtliche Umsetzung der aus den archäologischen Perimetern resultierenden Schutzziele erfolgt via Kantonalem Richtplan in den jeweiligen Ortsplanungen.

Die Nähe bzw. in den meisten Fällen sogar die Überlagerung der verzeichneten Gebäude des Staates mit einer archäologischen Stätte kann für die Entwicklung einer Strategie zur Aufwertung des Gebietes wie auch des Gebäudes von grossem Interesse sein. (siehe 3.2.2 Sozial-, Bildungs- und Kulturpotenzial und 3.2.3 Tourismuspotenzial und allgemeine Standortqualität).

2.3.3. ISOS-Ortsbilder und IVS-Wege

Die Mehrheit der als Staatseigentum verzeichneten Gebäude befindet sich auch in einem geschützten Ortsbild, vor allem die Gebäude in einem Stadtgebiet oder einem Dorfkern. Das Inventar der Schutzzonen und der geschützten Verkehrswege beruht auf den Bundesinventaren des ISOS (Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung) und IVS (Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz). Wie die Namen bereits andeuten, beschränkt sich die Anwendung dieser Bundesinventare lediglich auf Ortsbilder und Verkehrswege von nationaler Bedeutung. Der Kanton Freiburg hat für die Ortsbilder von regionaler und lokaler Bedeutung die vom ISOS bei einer ersten Inventarisierung festgehaltenen Objekte übernommen. Wie schon bei den Landschafts- und archäologischen Schutzgebieten, so wird auch hier die rechtliche Schutzwirkung durch Übertragung der Schutzziele via Kantonalem Richtplan auf den jeweiligen Ortsplan erreicht.

Kein Ortsbild und kein historischer Verkehrsweg befindet sich ausschliesslich im Besitz des Staates. Bei den verzeichneten Gebäuden, die dem Staat gehören und welche sich in einem geschützten Ortsbild befinden handelt es sich im Wesentlichen um historische Bauten. Ihre Aufwertung kann möglicherweise von Synergien mit einem Ortsbildschutzzentrum profitieren (siehe 3.2.2 Sozial-, Bildungs- und Kulturpotenzial und 3.2.3 Tourismuspotenzial und allgemeine Standortqualität).

3. Kosten, Potenziale und Strategien

3.1. Unterhaltskosten der Vergangenheit

Die Analyse der Instandhaltungskosten in den letzten zehn Jahren umfasst etwa 41% der verzeichneten Gebäude in Staatsbesitz, gemessen an ihrem KGV-Wert. Diese Kosten werden aus dem jährlichen Instandhaltungsbudget des Hochbauamtes gedeckt, nicht eingerechnet sind grosse Bauarbeiten, die durch Investitionskredite gedeckt sind. Diese Zahlen spiegeln in diesem Sinne die aktuellen Instandhaltungs- und Restaurierungskosten wider. Es zeigt sich eine sehr ausgewogene Situation zwischen den Gebäuden innerhalb und ausserhalb der Hauptstadt. Im Durchschnitt machen die Instandhaltungskosten etwa 1,5% des KGV-Wertes aus, bzw. etwa 7 Millionen Franken für die Anzahl der beobachteten Gebäude.

Rechnungsperiode	Stadt	KGW-Wert	% ³⁾	% ⁴⁾	Kanton	KGW-Wert	% ³⁾	% ⁴⁾	Total	KGW-Wert	% ³⁾	% ⁴⁾
2009	5 618	319 793	36	1,76	994	78 419	35	1,27	6 612	398 212	30	1,43
2010	5 323	378 438	42	1,41	1 291	78 419	35	1,65	6 614	456 857	34	1,44
2011	5 874	356 751	40	1,65	1 191	78 419	35	1,52	7 065	435 170	33	1,62
2012	5 335	348 659	39	1,53	1 659	90 272	41	1,84	6 994	438 931	33	1,59
2013	6 269	408 433	46	1,53	1 045	90 272	41	1,16	7 314	498 705	37	1,46
2014	5 753	388 914	44	1,48	1 244	89 427	40	1,39	6 997	478 341	36	1,46
2015	6 194	401 588	45	1,54	1 348	86 956	39	1,55	7 542	488 544	37	1,54
2016	6 344	393 077	44	1,61	689	89 753	41	0,77	7 033	482 830	36	1,45
2017	5 281	391 040	44	1,34	1 517	93 673	42	1,62	6 798	484 713	36	1,40
2018	4 908	374 375	44	1,26	2 433	90 938	41	2,68	7 341	456 313	34	1,60
Durchschnitt	5 689	376 106	42	1,51	1 341	86 654	39	1,54	7 029	461 861	41	1,52

Kosten in Tausend SFR/KGV-Wert in Tausend SFR ³⁾ in Bezug auf Total KGV-Wert ⁴⁾ in Bezug auf KGV-Wert

Tabelle 009

3.2. Analyse der bestehenden Potenziale

Angesichts der grossen Zahl der staatlichen Gebäude und ihrer sehr unterschiedlichen Nutzungen ist es im Rahmen dieses Berichts nicht möglich, für jedes Gebäude die Entwicklung des Bedarfs und des spezifischen Potenzials im Einzelnen zu definieren. Hingegen kann je nach aktueller Nutzung ein Gesamtentwicklungspotenzial anhand von drei Kriterien abgeschätzt werden: dem Nutzungspotenzial für die eigenen Aufgaben des Staates, dem sozial-, bildungs- und kulturpolitischen Potenzial sowie dem Tourismus- und Imagepotenzial für staatliche Aufgaben, jedoch in enger Zusammenarbeit mit lokalen (Gemeinden, Verbänden, Stiftungen usw.) und professionellen Akteuren (Tourismus, Standortförderung usw.). Zu diesem Zweck wurde einem jeden der untersuchten und im Besitz des Staates befindlichen Gebäude eine Punktzahl von 0 bis 3 für die Kriterien Nutzung, Kultur und Tourismus zugewiesen: 0 bedeutet kein Potenzial, 1 schwaches Potenzial, 2 mittleres Potenzial und 3 signifikantes Potenzial. Die Ergebnisse werden in den folgenden Tabellen dargestellt

und ermöglichen es Trends festzustellen gemäss den folgenden Analysen.

3.2.1. Nutzungspotenzial

Unter Nutzungspotenzial versteht man die Verbesserungs- oder Erweiterungsmöglichkeiten für bestehende Nutzungen innerhalb der betreffenden Gebäude. 19% der verzeichneten Gebäude haben ein Potenzial, davon 10% (20) ein signifikantes Potenzial und 7% (14) ein durchschnittliches Potenzial. Es zeigt sich, dass Gebäude vor 1914 im Allgemeinen ein grösseres Potenzial haben als solche, die später gebaut wurden. Die Nutzungskategorien bzw. Gebäudetypen mit dem grössten Potenzial sind die stillgelegten Gefängnisse und die Bezirkschlösser sowie einige wenige andere Bauten. In Bezug auf ihre geografische Verteilung haben die Gebäude im Greyzbezirk und in der Stadt Freiburg das grösste Potenzial, was logisch ist, da es sich proportional zur Häufigkeit der in diesen Bezirken erfassten Gebäude verhält.

Verz. Gebäude/Nutzungspotenzial	Stadt						Kanton						Total					
	1	%	2	%	3	%	1	%	2	%	3	%	1	%	2	%	3	%
1: schwach 2: mittel a: signifikant																		
Verzeichniswert A B C	4	3	11	9	9	8	0	0	3	3	11	12	4	2	14	7	20	10
< 1600	0	0	1	1	1	1	0	0	3	3	3	3	0	0	4	2	4	2
> 1800–1914	1	1	6	5	2	2	0	0	0	0	2	2	1	0	6	3	4	2
> 1800–1914	0	0	2	2	2	2	0	0	0	0	5	6	0	0	2	1	7	3
> 1800–1914	2	2	1	1	4	3	0	0	0	0	1	1	2	1	1	0	5	2
> 1945	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1	0	0	0
Verwaltung	1	1	3	2	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1	0	0	0
Archäologie	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Armee	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Verz. Gebäude/Nutzungspotenzial 1: schwach 2: mittel a: signifikant	Stadt						Kanton						Total					
	1	%	2	%	3	%	1	%	2	%	3	%	1	%	2	%	3	%
Unterkunft	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	2	0	0	0	0	2	1
Alphütte	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Lager	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0
Schule/Krippe	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	1	0
Kirche	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1	0	0	0
Bauernhof	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	2	0	0	0	0	2	1
Befestigungsanlage	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	1	1	0	0	1	0	1	0
Gymnasium	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Wohnhaus	0	0	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0	1	0	1	0	0	0
Hochschule und Universität	1	1	3	2	2	2	0	0	0	0	0	0	1	0	3	1	2	1
Heim	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0
Kulturelle Einrichtung	0	0	2	2	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	2	1	1	0
Justiz und Polizei	0	0	0	0	2	2	0	0	0	0	2	2	0	0	0	0	4	2
Parlament	0	0	0	0	2	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	1
Platz	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0
Oberamt (Schloss)	0	0	0	0	0	0	0	0	2	2	2	2	0	0	2	1	2	1
Gesundheit	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sport	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0
Transformator	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Broye													0	0	1	0	0	0
Glane													0	0	2	1	0	0
Greyerz													0	0	0	0	6	3
See													0	0	0	0	3	1
Saane Land													0	0	0	0	2	1
Saane Stadt													4	2	11	5	9	4
Sense													0	0	0	0	0	0
Vivisbach													0	0	0	0	0	0

Gebäude nach Anzahl% in Bezug auf Gruppe

Tabelle 010

3.2.2. Sozial-, Bildungs- und Kulturpotenzial

Unter Sozial-, Bildungs- und Kulturpotenzial versteht man die allgemeine Attraktivität der Standorte und Objekte und das Potenzial, das sich aus Synergien mit lokalen oder regionalen Anbietern aus Kultur, Bildung und Sozialaustausch ergeben kann, in den betreffenden Gebäuden oder in ihrem näheren Umfeld. 56% der untersuchten Gebäude weisen ein Potenzial auf, davon 23% (47) ein signifikantes, 16% (33) ein mittleres und 17% (35) ein geringes Potenzial. Auch hier gilt, dass Gebäude vor 1914 im Allgemeinen ein grösseres Potenzial haben als solche, die später gebaut wurden. Die vielversprechendsten Nutzungen bzw. Gebäudetypen sind die kulturellen Einrichtungen, Befestigungsanlagen und Kirchen sowie Bezirksschlösser. Auch in diesem Falle haben in Bezug

auf die geografische Verteilung wiederum die Gebäude im Greyerzbezirk und in der Stadt Freiburg das grösste Potenzial, wegen der proportionalen Häufigkeit der in diesen Bezirken erfassten Gebäude.

Verz. Gebäude/Kultur- und Sozialpotenzial 1: schwach 2: mittel a: signifikant	Stadt						Kanton						Total					
	1	%	2	%	3	%	1	%	2	%	3	%	1	%	2	%	3	%
Verzeichniswert A B C	29	25	25	21	27	23	6	7	8	9	20	22	35	17	33	16	47	23
< 1600	2	2	13	11	7	6	0	0	3	3	14	16	2	1	16	8	21	10
> 1800–1914	5	4	6	5	6	5	1	1	2	2	0	0	6	3	8	4	6	3
> 1800–1914	7	6	3	2	7	6	4	4	2	2	5	6	11	5	5	2	12	6
> 1800–1914	2	2	3	2	1	1	1	1	1	1	1	1	3	1	4	2	2	1
> 1945	13	11	0	0	6	5	0	0	0	0	0	0	13	6	0	0	6	3
Verwaltung	5	4	4	4	2	2	0	0	0	0	0	0	5	2	4	2	2	1
Archäologie	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Armee	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Unterkunft	0	0	0	0	0	0	0	0	2	2	0	0	0	0	2	1	0	0
Alphütte	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Lager	0	0	0	0	2	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	1
Schule/Krippe	0	0	0	0	1	1	0	0	1	1	0	0	0	0	1	0	1	0
Kirche	0	0	2	2	5	4	0	0	2	2	1	1	0	0	4	2	6	3
Bauernhof	0	0	0	0	0	0	1	1	1	1	0	0	1	0	1	0	0	0
Befestigungsanlage	0	0	10	9	2	2	0	0	1	1	7	8	0	0	11	5	9	4
Gymnasium	3	2	2	2	0	0	0	0	0	0	0	0	3	1	2	1	0	0
Wohnhaus	0	0	2	2	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	2	1	1	0
Hochschule und Universität	16	14	1	1	5	4	2	2	0	0	0	0	18	9	1	0	5	2
Heim	0	0	0	0	0	0	2	2	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0
Kulturelle Einrichtung	2	2	1	1	6	5	0	0	0	0	6	7	2	1	1	0	12	6
Justiz und Polizei	2	2	0	0	1	1	0	0	0	0	2	2	2	0	0	0	3	1
Parlament	0	0	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1	0
Platz	0	0	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1	0
Oberamt (Schloss)	0	0	0	0	0	0	2	2	1	1	4	4	2	1	1	0	4	2
Gesundheit	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sport	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0
Transformator	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Broye													0	0	1	0	1	0
Glane													0	0	0	0	5	2
Greyerz													2	1	3	1	11	5
See													0	0	1	0	3	1
Saane Land													2	0	1	0	0	0
Saane Stadt													29	140	25	12	27	13
Sense													2	1	1	0	0	0
Vivisbach													0	0	1	0	0	0

Gebäude nach Anzahl% in Bezug auf Gruppe

Tabelle 011

3.2.3. Tourismuspotenzial und allgemeine Standortqualität

Unter Tourismuspotenzial und Standortqualität versteht man die allgemeine Attraktivität des Objektes bzw. Standorts und die Synergien, die sich mit öffentlichen und professionellen Anbietern im Tourismus und allgemeiner Standortförderung durch die teilweise Nutzung von Gebäuden oder

deren Integration in bestehende Angebote und Produkte (z.B. Rundreisen) ergeben können. 71% der verzeichneten Gebäude haben Potenzial, davon 24% (50) ein signifikantes Potenzial, 8% (17) ein mittleres Potenzial und 39% (82) ein geringes Potenzial. Bei diesem Kriterium ist das signifikante Potenzial von Gebäuden vor 1914 noch grösser. Die Nutzungen bzw. Gebäudetypen mit dem grössten Potenzial sind

wiederum die Befestigungen, kulturellen Einrichtungen und Kirchen sowie die Bezirksschlösser. Auch in diesem Falle haben in Bezug auf die geografische Verteilung wiederum

die Gebäude im Greyerzbezirk und in der Stadt Freiburg das grösste Potenzial, wegen der proportionalen Häufigkeit der in diesen Bezirken erfassten Gebäude.

Verz. Gebäude/Kultur- und Sozialpotenzial	Stadt						Kanton						Total					
	1	%	2	%	3	%	1	%	2	%	3	%	1	%	2	%	3	%
Verzeichniswert A B C	45	38	13	11	30	25	37	31	4	4	20	22	82	39	17	8	50	24
< 1600	4	3	2	2	17	14	0	0	4	4	14	16	4	2	6	3	31	15
> 1800–1914	12	10	3	2	8	7	3	3	0	0	0	0	15	7	3	1	8	4
> 1800–1914	16	14	1	1	5	4	32	36	0	0	5	6	48	23	1	0	10	5
> 1800–1914	2	2	2	2	0	0	1	1	0	0	1	1	3	1	2	1	1	0
> 1945	11	90	5	4	0	0	1	1	0	0	0	0	12	6	5	2	0	0
Verwaltung	13	11	0	0	2	2	0	0	0	0	0	0	13	6	0	0	2	1
Archäologie	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	1	0	0	0
Armee	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Unterkunft	0	0	0	0	0	0	2	2	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0
Alphütte	0	0	0	0	0	0	30	33	0	0	0	0	30	14	0	0	0	0
Lager	0	0	0	0	2	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	1
Schule/Krippe	1	1	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	2	1	0	0	0	0
Kirche	0	0	1	1	6	5	2	2	1	1	1	1	2	1	2	1	7	3
Bauernhof	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0
Befestigungsanlage	0	0	0	0	13	11	0	0	1	1	7	8	0	0	1	0	20	10
Gymnasium	6	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6	3	0	0	0	0
Wohnhaus	0	0	3	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	1	0	0
Hochschule und Universität	17	14	5	4	0	0	0	0	0	0	0	0	17	8	5	2	0	0
Heim	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kulturelle Einrichtung	5	4	1	1	3	3	0	0	0	0	6	7	5	2	1	0	9	4
Justiz und Polizei	1	1	1	1	1	1	0	0	0	0	2	2	1	0	1	0	3	1
Parlament	1	1	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0	1	0	1	0	1	0
Platz	0	0	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1	0
Oberamt (Schloss)	0	0	0	0	0	0	1	1	1	1	4	4	1	0	1	0	4	2
Gesundheit	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0
Sport	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Transformator	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Broye													0	0	1	0	1	0
Glane													0	0	0	0	5	2
Greyerz													23	11	1	0	11	5
See													1	0	0	0	3	1
Saane Land													2	1	0	0	0	0
Saane Stadt													45	21	13	6	30	14
Sense													5	2	1	0	0	0
Vivisbach													6	3	1	0	0	0

Gebäude nach Anzahl% in Bezug auf Gruppe

Tabelle 012

3.3. Bestehende Beispiele oder Beispiele im Aufbau

Im Laufe der Zeit und entsprechend der sich bietenden Gelegenheiten wurden bereits verschiedene Beispiele an unterschiedlichen staatlichen Standorten und Gebäuden umgesetzt. Deren vollständige Auflistung würde den Rahmen dieses Berichts sprengen. Daher stellen die nachfolgend genannten Beispiele die ältesten und/oder repräsentativsten Modelle dar.

3.3.1. Schloss Greyerz

Das Schloss bildet zusammen mit dem Moléson, das Wahrzeichen des Greyerzerlandes. Es trägt zur Entwicklung des Tourismus im Bezirk und in der Region bei, welche die mit Abstand wichtigste Touristendestination im Kanton darstellt.

Nutzung: Die gesamte Anlage und das Schloss werden für kulturelle und touristische Angebote genutzt, über die Dauerausstellung, die das Schloss, seine Geschichte sowie seine Ausstattung und wichtige Kunstobjekte in Szene setzt. Es finden auch Wechelausstellungen und kulturelle Veranstaltungen innerhalb und ausserhalb des Schlosses statt besonders in den Innenhöfen und Gärten. Das Schloss ist sozusagen der eigentliche Ziel- und Höhepunkt eines Besuchs von Greyerz. Wer das Innere nicht besucht, kann das Schloss zu Fuss entlang der Wehrmauern umrunden.

Akteure: Das Schloss Greyerz wird als staatliche Kulturinstitution von einer Stiftung geleitet, die für alle Aktivitäten des Standorts verantwortlich ist. Die Stiftung ist mit dem Staat durch ihre Statuten verbunden, welche die Verantwortlichkeiten und Lastenverteilung regelt. Die Stiftung übernimmt die Betriebskosten, während der Staat die Kosten für den Gebäudeunterhalt und die entsprechenden Investitionen trägt. Die Gemeinde Greyerz sorgt für den Unterhalt des Weges am Fusse der Wehrmauern.

Herausforderung: Neben der ständigen Herausforderung eines vielfältigen und attraktiven Angebots, der sich die Stiftung mit ihren Mitarbeitern stellen muss, wurde in den letzten Jahren die Frage nach der Erhaltung und Instandstellung der zum Schloss gehörenden Türme und Mauern gestellt. Nach einem lokalen Mauereinsturz wurden Sicherheits- und Konsolidierungsmassnahmen ergriffen, bis Studien es ermöglichen, Lösungen für eine nachhaltige Instandhaltung zu ermitteln. Ein erster Testabschnitt wird demnächst eingereicht werden.

3.3.2. Die Bezirksschlösser oder ehemalige Landvogteien

Die Bezirksschlösser bilden eine aussergewöhnliche Gruppe von militärischen Repräsentationsbauten als Ausdruck der Staatsmacht des früheren Stadtstaates und seines neuzeitlichen Nachfolgers. In jedem der Hauptorte stehen diese

Schlösser als Wahrzeichen in engem Bezug mit dem öffentlichen Raum der Stadt. Ihre ununterbrochene Nutzung zu Staatszwecken verleiht diesem Kulturerbe einen zusätzlichen historischen Wert, welchen es auch zu erhalten gilt.

Im Zusammenhang mit den laufenden Diskussionen über die Umnutzung des Schlosses von Bulle hat der Staatsrat die Grundsätze beschlossen, die für alle Landvogtei-Schlösser des Kantons gelten sollen. In seiner Sitzung vom 2. April 2019 legte er folgende Grundsätze fest:

- > Die Bezirksschlösser bleiben Eigentum des Staates Freiburg
- > Soweit möglich, befinden sich dort die regionalen Dienste des Staates, vordringlich jene mit Besucheraustausch. Je nach Verfügbarkeit können dort auch kommunale oder regionale Dienstleistungen angeboten werden.
- > Aufgrund der symbolischen Bedeutung der Dienstleistungen oder der Notwendigkeit einer «physischen» Präsenz der Nutzer wird die Aufrechterhaltung oder Verlagerung bestimmter Dienstleistungen in den Schlössern prioritär geprüft (Oberamt, Zivilstandesamt...)
- > Bei der Einrichtung oder Verlagerung eines Standorts von Dienstleistungen in Schlössern werden zukünftige Bedürfnisse, insbesondere die Auswirkungen der Digitalisierung auf den Flächenbedarf sowie die Möglichkeit von Synergie und Zusammenlegung von Räumlichkeiten (gemeinsame Schalter, Empfangsräume usw.) nach dem Prinzip der «gemeinsamen Anlaufstelle» berücksichtigt.
- > Soweit möglich und solange der reibungslose Ablauf der Dienstleistungen gewährleistet ist, wird eine Öffnung der Schlösser für die Öffentlichkeit – sei es gelegentlich (kulturelle Veranstaltungen, Wechelausstellungen, private Veranstaltungen...) und/oder dauerhaft (besuchsfähige Räume, Dauerausstellungen...) – bevorzugt.
- > Je nach den Möglichkeiten wird die Schaffung eines kulturellen Angebots in Schlössern gefördert, solange der reibungslose Ablauf der Dienstleistungen gewährleistet ist, auch wenn dies in die Zuständigkeit der lokalen Behörden und nicht in die des Staates fällt.
- > Die Standortgemeinden werden in die Diskussionen über die Nutzung von Schlössern einbezogen. Diesbezügliche Diskussionen betreffen sowohl die Erhaltung der öffentlich zugänglichen Teile (Höfe und Schlossumgebung als Erweiterung des öffentlichen Raumes) als auch das kulturelle Angebot, das sich dort (gelegentlich oder dauerhaft) etablieren könnte. Diese Diskussionen werden in Vereinbarungen formell festgehalten.
- > Kulturelle Institutionen, die bereits in Schlössern angesiedelt sind (Schweizerisches Glasmalerei-Museum in Romont...) oder potenziell an einer Zusammenarbeit interessiert sind («Musée gruérien» in Bulle...), werden auch im Vorfeld an den Überlegungen zur Nutzung der Schlossanlagen beteiligt.

Schloss Bulle

Nutzung: nach dem Auszug des Bezirksgerichtes und etwas zuvor der Kantonspolizei und Gefängnisse bleibt heute noch das Oberamt zurück, welches nur einen kleinen Teil des Schlosses einnimmt, wobei die anderen Räumlichkeiten frei und ohne direkte Nutzung geblieben sind. Der Schlosshof und insbesondere die Bastionen und Gräben sind in den öffentlichen Raum der Stadt Bulle integriert und beherbergen jedes Jahr das Musikfestival «Francomania» sowie vereinzelt Wechselausstellungen. In jüngster Zeit, seit dem europäischen Kulturerbejahr 2018, werden der Schlossturm und gelegentlich auch die alten Gefängnisse in Zusammenarbeit mit dem «Musée gruérien» den Besuchern zugänglich gemacht. Die vom Innenhof aus zugänglichen Räume und Keller sowie der ehemalige Gerichtssaal im ersten Stock werden gelegentlich von externen Akteuren genutzt.

Akteure: Das Oberamt und das Hochbauamt sorgen für den Betrieb und die Instandhaltung der Räumlichkeiten. Eine vom Staatsrat eingesetzte Arbeitsgruppe, die sich aus Vertretern der staatlichen Dienste, des Oberamtes und der Gemeinde zusammensetzt, überwacht derzeit die Entwicklung eines neuen Betriebskonzepts. Das «Musée gruérien» arbeitet gelegentlich bei Besichtigungen zur Geschichte und Kulturerbe zusammen. Die Stadt Bulle hat einen Wettbewerb zur Vernetzung der am Fusse des Schlosses gelegenen Gärten bis zum Institut Sainte Croix durchgeführt. Darüber hinaus läuft ein Architektenwettbewerb für den Ausbau des «Musée gruérien», der auch Auswirkungen auf den Betrieb und die Wahrnehmung des Schlosses und seiner Umgebung haben könnte.

Herausforderung: Die grösste Herausforderung besteht in der Umnutzung von Leerflächen und der Neuordnung der Räumlichkeiten des Oberamtes. Die Einrichtung verschiedener staatlicher Dienste und die Umwandlung des ehemaligen Gefängnisses in eine Jugendherberge werden geprüft. Eine attraktivere Gestaltung des Innenhofs sowie der Räume die über ihn erschlossen werden wird die kulturelle und touristische Ausstrahlung dieses Wahrzeichens im Herzen der Stadt Bulle erheblich erhöhen. Ebenso könne dadurch die historisch wertvollen Schlossräume aufgewertet werden. Darüber hinaus wird das Schloss durch die Verbesserung der Durchlässigkeit des Innenhofes (Öffnungen zu den Gärten und Gräben) besser in das Netz der öffentlichen Räume von Bulle integriert und mit den dort stattfindenden Aktivitäten verbunden.

Schloss Murten

Nutzung: Das Schloss wird vom Ober- und Zivilstandesamt sowie von der Kantonspolizei genutzt. Die Gefängnisse hingegen wurden stillgelegt und stehen derzeit leer. Die Möglichkeit, den Schlossturm zu besuchen, wurde ebenfalls für das Kulturerbejahr 2018 realisiert und setzt sich seitdem in

der Sommersaison fort. Jeden Sommer findet im Burghof das Festival «Murten Classics» statt. Dieser wird auch für das Lichtfestival oder Freilichtausstellungen insbesondere Skulpturenausstellungen genutzt. Der Burghof bietet zu jeder Jahreszeit einen herrlichen Blick auf den See.

Akteure: Das Oberamt und die Polizei sorgen in Zusammenarbeit mit dem Hochbauamt für den Betrieb und die Instandhaltung der Räumlichkeiten. Für die Regelung des Zugangs zum Schlossturm sind derzeit vom Staat beauftragte, private Dienstleister zuständig. Die «Murten Classics» werden von der gleichnamigen Vereinigung organisiert. Auf Initiative der Stadt Murten wurde eine Arbeitsgruppe ins Leben gerufen um Synergie zu prüfen zwischen dem Schloss, dem Historischem Museum Murten und einer allfällig dauerhaften Ausstellung des Panoramas der Schlacht von Murten in einem dazwischen zu erstellenden Gebäude. Ähnlich wie in Bulle setzt sich diese Arbeitsgruppe aus Vertretern des Kantons, des Oberamtes und der Stadt Murten sowie aus Vertretern des Tourismus des historischen Museums und der Panorama-Stiftung zusammen.

Herausforderung: Neben der vom Hochbauamt getragenen Aufgabe, die Erhaltung und Restaurierung des Schlosses zu gewährleisten – in jüngster Zeit die Renovierung der Dächer und Fassaden des Westflügels – geht es vor allem um die Vernetzung von Schloss und historischem Museums sowohl im Hinblick auf das lokale und regionale Kulturangebot als auch im Hinblick auf den öffentlichen Raum mit dem Schlosshof und seiner Umgebung (Lindensaal) als direkte Fortsetzung des öffentlichen Raumes der mittelalterlichen Altstadt.

Schloss Romont

Nutzung: Das Schloss von Romont beherbergt Oberamt, wird aber zu grossen Teilen vom Vitromusée und vom Vitrocentre genutzt, die sich zu einem einzigartigen Kompetenzzentrum im Bereich der Glaskunst mit nationalem und internationalem Ruf entwickelt haben. Der Schlosshof ist für die Öffentlichkeit zugänglich, ebenso wie die Wehrmauern. Der Schlossturm ist jedoch aufgrund der zu steilen Innentreppe nicht zugänglich.

Akteure: Betrieb und Unterhalt des VitroCentre und Vitromusée werden von der Stiftung übernommen. Das Oberamt besorgt dies für seine Räumlichkeiten in Zusammenarbeit mit dem Hochbauamt.

Herausforderung: Das VitroCentre evaluiert seit mehreren Jahren die Möglichkeiten der Erweiterung innerhalb des Schlossgeländes, insbesondere zur Schaffung einer Glasbläser-Werkstatt. Auch die Neugestaltung des Innenhofes für kulturelle Veranstaltungen im Zusammenhang mit dem Vitromusée und dem VitroCentre wird geprüft. Wie in Murten, Bulle oder Estavayer nimmt das Schloss Romont einen dominanten Platz in der historischen Altstadt ein in Verbin-

dung mit dem öffentlichen Raum, und einer starken Ausstrahlung sowohl auf die nähere Umgebung wie auch auf die weitere Landschaft.

Die Schlösser von Estavayer und Châtel-St-Denis

Nutzung: Die beiden Schlösser beherbergen das Oberamt und die Kantonspolizei. Wie in allen anderen Bezirksschlössern wurden auch hier die Gefängnisse aufgegeben. Im Schloss von Châtel-St-Denis wurden umfangreiche Erneuerungs- und Restaurierungsarbeiten durchgeführt, insbesondere im ehemaligen Schlossturm, wo ein hochwertiges, zeitgenössisches Architekturprojekt realisiert wurde. Im Schloss von Estavayer wurden verschiedene Renovierungs- und Unterhaltsarbeiten durchgeführt, vor allem die Erneuerung der Zugangstreppe und der Restaurierung der Innenhoffenster.

Akteure: Es gibt nach heutigem Stand keine externen Akteure oder Arbeitsgruppen. In beiden Schlössern wird der Betrieb vom Oberamt und der Polizei in Zusammenarbeit mit dem Hochbauamt durchgeführt. Abgesehen von einigen Führungen und der Öffnung des Schlossturms in Estavayer für die Öffentlichkeit gibt es nur wenige kulturelle oder touristische Aktivitäten in Zusammenarbeit mit externen Akteuren.

Herausforderung: In Châtel-St-Denis werden die Arbeiten im Innenhof und im Garten fortgeführt. Die Aufwertung und Neugestaltung eines Kellerdurchgangs soll mehr kulturelle Aktivitäten oder Veranstaltungen ermöglichen. Um den Innenhof von Parkplätzen zu befreien, wird die Entwicklung eines neuen Parkplatzes nördlich des Schlosses in der Nähe des Friedhofs geprüft. In Estavayer stellt vor allem die Umgebung eine grosse Herausforderung dar mit einer dringenden Hangstabilisierung auf der Seeseite und der Erhaltung der Freiräume auf der Landseite welche heute unter dem Druck der städtischen Verdichtung stehen. Für beide Schlossanlagen sollte ein breiterer Ansatz eingeleitet werden, ähnlich wie in Bulle und Murten.

3.3.3. Türme, Stadtmauern und Bollwerke

Obwohl der Staat auch andere Türme und Stadtmauern besitzt (z.B. Tour de la Molière), beschränkt sich dieser Abschnitt auf die mittelalterlichen Befestigungen der Stadt Freiburg. Die Freiburger Befestigungen bilden das bedeutendste Ensemble dieser Art von Bauwerken in der Schweiz, das zudem von europäischer Bedeutung ist. Mit der grössten noch erhaltenen mittelalterlichen und gotischen Altstadt der Schweiz hatte Freiburg eigentlich ebenso viel wenn nicht mehr Substanz und Argumente als die Stadt Bern, um ihre Bewerbung als UNESCO-Weltkulturerbe zu begründen, ein Projekt, das damals leider aus politischen Gründen aufgegeben wurde.

Nutzung: Drei Türme haben eine spezielle Dauernutzung: Der Alpenclub nutzt das Murtentor, eine Blaskapelle den

Vierpfundturm und die deutschsprachigen Pfadfinder den Dürrenbühlturn. Der Rote Turm, der lange Zeit als Lager für das Museum für Kunst und Geschichte diente, steht zurzeit leer. Die anderen Türme werden nicht für dauerhafte Aktivitäten genutzt. Das Bollwerk und sein Turm beherbergen jedes Jahr das gleichnamige Festival für zeitgenössische Kunst und im Sommer ein Open-Air-Kino. In der Vergangenheit waren die Stadtmauern nicht oder nur für besondere Anlässe wie die Photo-Triennale in den 1980er Jahren oder die thematischen Rundgänge von Hubert Audriaz in den 2000er Jahren zugänglich. Seit dem europäischen Kulturerbejahr 2018 sind die Anlagen in der Sommersaison täglich zwischen 9 und 19 Uhr für Rundgänge geöffnet. Mit fast 100 000 Besuchern pro Saison ist dieses Angebot ein grosser Erfolg und zieht sowohl externe Besucher als auch ein lokales und kantonales Publikum an.

Akteure: Betrieb und Unterhalt der Befestigungsanlage werden vom Hochbauamt getragen und durchgeführt. Eine detaillierte Analyse des Erhaltungszustands und die Planung der zu ergreifenden Massnahmen gibt es seit den 2000er Jahren. Die Restaurierungsarbeiten werden seither entsprechend der Budgetverfügbarkeit durchgeführt. In den Jahren 2014 und 2015 hat Freiburg Tourismus durch das Amt für Kulturgüter eine Studie erstellen lassen, mit dem Ziel der Aufwertung der Türme und Stadtmauern. Für das Kulturerbejahr 2018 haben das Hochbauamt und das Amt für Kulturgüter in Zusammenarbeit mit den Behörden und Diensten der Stadt Freiburg und Freiburg Tourismus die meisten Abschnitte und Türme zugänglich gemacht. An allen Türmen und Stadtmauern wurden Reinigungs-, Konsolidierungs- und Sicherungsarbeiten im Hinblick auf die Publikumserschliessung durchgeführt. Gleichzeitig setzte das Hochbauamt das Sanierungsprogramm 2016/17 am Roten Turm, 2018/19 am Bollwerk und 2019 am Dürrenbühl-Turm fort.

Herausforderung: Abgesehen von der Fortsetzung des Restaurierungsprogramms mit der Restaurierung des Katzensturms im Jahre 2020 sollten im Rahmen des Kulturerbejahres 2018 erstellten temporären Zugänge durch dauerhafte Aufgänge ersetzt werden. Auch die Integration der anderen, noch nicht zugänglichen Türme wird geprüft. Mit Freiburg Tourismus wird eine Konsolidierung des Tourismusprogramms erarbeitet. Eine Ausweitung auf andere Angebote der Kulturvermittlung in Zusammenarbeit mit externen Akteuren wäre wünschenswert. Die Gespräche mit der Stadt Freiburg zur Gründung eines Trägervereins und zum Abschluss einer Nutzungsvereinbarung laufen. Unterdessen hat sich die Stadt Freiburg bereit erklärt die Überwachungs- und Reinigungsarbeiten während der Saison 2020 zu übernehmen. Darüber hinaus ist es notwendig, über eine Verbesserung der näheren Umgebung der Festungsmauern und Türme nachzudenken. Diese steht wie die Anlagen selbst auch unter Bundeschutz und war in den letzten Jahrzehnten zahlreichen unvorteil-

haften Eingriffen ausgesetzt, welche die geschützten Anlagen beeinträchtigen.

3.3.4. Die Kathedrale St. Nikolaus und andere Kirchen

Neben der Kathedrale St. Nikolaus besitzt der Staat mehrere grosse Kirchen, die von besonderer historischer und kunsthistorischer Bedeutung sind. So finden sich allein in der Stadt Freiburg die zum Kollegium gehörende Kirche St. Michael, die Augustinerkirche St. Mauritius, die Bartholomeus-Kapelle im Perolles, ein eher unbekanntes Juwel der Gotik, die Beatus-Kapelle, ein kleines Oratorium im Anschluss an das Galterntor und die Loreto-Kapelle, eine bedeutende Votivkapelle. Jede dieser Kirchen ist allein für sich schon von nationaler Bedeutung doch als Ensemble erreichen sie ohne Zweifel europäischen Rang. Zusammen mit dem beweglichen Kulturerbe, das in ihren Mauern oder in den Sammlungen des Museums für Kunst und Geschichte verwahrt ist, stellen sie die bedeutendste Kunstsammlung des Kantons dar mit hervorragenden Werken aus allen Epochen seit der Gründung der Stadt im Jahr 1157.

Nutzung: Als Bischofs- und Kapitelsitz sowie als Pfarrkirche ist die Kathedrale St. Nikolaus ein Zentrum des christlichen und pastoralen Lebens im Kanton. Darüber hinaus erfüllt sie eine wichtige identitätsstiftende, kulturelle und repräsentative Rolle für die gesamte Freiburger Bevölkerung. Die Kirche St. Mauritius dient als Pfarrkirche für das Auquartier. Sie ist auch regelmässiger Veranstaltungsort von Konzerten. Die nahegelegene Beatus-Kapelle ist in das pastorale Leben des Auquartiers eingebettet. Die Loreto-Kapelle ist täglich geöffnet. Die Perolles-Kapelle sowie die Kirche St. Michael sind jedoch meistens nicht für die Öffentlichkeit zugänglich. Alle zwei Jahre findet in St. Michael das internationale «Festival de Musiques Sacrées» statt. Die Orgel vom St. Michael dient den Studenten des Konservatoriums als Übungsinstrument. Zugleich wird der Raum gelegentlich im Zusammenhang mit den Aktivitäten des Kollegiums St. Michael genutzt.

Akteure: In all diesen Kirchen unternimmt das Hochbauamt umfassende Restaurierungs- und Unterhaltsarbeiten. Die Wartung und der tägliche Betrieb werden mit Ausnahme der Perolles-Kapelle, von den Pfarreien und dem Kollegium übernommen. Was die Kathedrale betrifft, so definiert eine speziell eingesetzte Kommission seit den 1980er Jahren die Strategien zur Restaurierung, Erhaltung und Nutzung. Diese Kommission, die unter dem Vorsitz des Direktors der kantonalen Baudirektion steht, besteht aus Vertretern der staatlichen Ämter, der Pfarrei, des Bistums, des Kapitels, von Freiburg Tourismus und der Stadt Freiburg. Die kontinuierliche Arbeit dieser Kommission hat es ermöglicht, die Restaurierung der wichtigsten Innenräume der Kathedrale zwischen 1999 und 2015 abzuschliessen. Neben der Kommission werden die Arbeiten in der Kathedrale auch von der Stiftung

für die Restaurierung der Kathedrale unterstützt speziell für besondere Wertschöpfungsprojekte wie der Ausstellung des Kirchenschatzes oder die jüngste Restaurierung der Glocken. Andere Kantone kennen andere Unterhaltsmodelle für ihre Kathedralen. Bern und Basel-Stadt zum Beispiel, haben ihre im Laufe des 19. Jahrhunderts verschwundenen Bauhütten wiederaufgebaut, um die Restaurierungsarbeiten an ihren Kathedralen auszuführen. Die Frage nach einer neuen Bauhütte hatte sich anlässlich der Planung der Innenrestaurierung in den 1990er Jahren auch in Freiburg gestellt. Nur für die Freiburger Kathedrale erschien jedoch eine solche Bauhütte bislang als unverhältnismässig. Hingegen für eine zukünftige Turmrestaurierung oder im Zusammenhang mit anderen Restaurierungsarbeiten an historischen Bauten des Kantons, könnte dies Arbeitsmodell wieder Sinn machen. Ziel einer solchen Bauhütte ist es nicht, alle Arbeiten in Eigenleistung aufzuführen an Stelle der Privatunternehmen, sondern ihre Kohärenz in Bezug auf die Qualität sowie die Dokumentation und Weitergabe von Spezialwissen zu gewährleisten.

Herausforderung: In der Kathedrale St. Nikolaus müssen noch einige Elemente der Innenausstattung restauriert werden, wie der Hauptaltar und die Holztäfer des Chores, die Kanzel oder die Skulpturengruppe in der Grablegungskapelle. Der Narthex und die Grablegungskapelle sind die letzten Innenraumbereiche, die noch nicht restauriert wurden. Diese Arbeiten können im Rahmen der laufenden Unterhaltsarbeiten durchgeführt werden. Parallel dazu entwickelt die Kathedralen-Stiftung ein Projekt zur Einrichtung eines Lapidariums, das mit einer zweiten Turmtreppe verbunden ist. Zudem bereitet das Domkapitel einen Wettbewerb für einen neuen Reliquienschrein für die Reliquien des Heiligen Petrus Kanisius vor, welche mit den bestehenden Reliquien des Heiligen Nikolaus von Myra und des Heiligen Nikolaus von Flüh in der Kapelle des Heiligen Grabes dauerhaft ausgestellt werden sollen. Die grössten Herausforderungen für die Kathedrale stellen jedoch die Arbeiten im Zusammenhang mit der Neugestaltung des Burgquartiers dar, die die nähere Umgebung beeinflussen werden. Ausserdem muss in einer Frist von 10 Jahren die Restaurierung des Turms anvisiert werden, dessen letzte Restaurierung im Jahr 1969 mit der Entfernung des seit den 1920er Jahren vorhandenen Krans abgeschlossen worden war.

Für die Kirche St. Michael ist nicht nur die Frage der allgemeinen Restaurierung dringlich, sondern auch ihre Integration und die der Kapelle Saint-Nicolas in das langfristige Entwicklungskonzept des Kollegiums an diesem Standort und auch deren Anpassung an die Bedürfnisse des internationalen «Festival de Musiques sacrées» und anderer künftiger Musikereignisse.

Für die Kirche St. Mauritius sind Arbeiten zur Sanierung der ehemaligen Sakristei geplant, die zu Beginn des letzten Jahrhunderts in einen Heizraum umgewandelt worden war.

Zudem müssen die Seitenaltäre dringend restauriert werden. Sie warten seit mehr als 20 Jahren auf eine Intervention und verlieren seither dauernd an Substanz. Es handelt sich hierbei um ein aussergewöhnliches Ensemble bemalter und reich verzierter Altäre des 18. Jahrhunderts aus der Freiburger Werkstatt der Gebrüder Reyff.

An der Loreto-Kapelle muss die Restaurierung der Statuen und Aussenfassaden abgeschlossen werden, bevor die Innenrestaurierung durchgeführt werden kann.

Für die Perolles- und die Beatus-Kapelle besteht die Herausforderung darin, diese Denkmäler besser in ein Konzept der kulturellen und pastoralen Aufwertung und Nutzung zu integrieren.

3.4. Aufwertungsstrategie

Anzahl, Bedeutung, Wert und Art der verzeichneten Bauten im Besitz des Staates verdienen ohne Zweifel die Umsetzung einer kantonalen Strategie. Diese wird im Detail durch das kantonale Bauamt in Zusammenarbeit mit dem Amt für Kulturgüter zu definieren sein. Die Ziele einer solchen Strategie sollten folgende sein:

- > Verschaffen eines Überblicks, Früherkennung der Bedürfnisse, Potenziale und Gelegenheiten
- > Planen und Koordinieren von Einzelprojekten, um den Gesamtwert des Ensembles zu steigern
- > Durch diese Koordinierung soll ein Mehrwert für Wirtschaft, Tourismus, Kultur und Kulturerbe im öffentlichen Interesse geschaffen werden
- > Entwicklung von übergreifenden Projekten, die diesen Mehrwert verstärken sollen
- > Entwicklung und Zusammenführung der spezifischen Kompetenzen für den Umgang mit diesem Kulturerbe
- > Das Kulturerbe erhalten, aufwerten und vermitteln

Diese Strategie zielt im Wesentlichen auf die Baugruppe der historischen Bauten des kantonalen Bauamtes ab, in welcher die Schlösser, Kirchen und Befestigungsanlagen zusammengefasst sind. Die Strategie sollte die von Nutzern oder von lokalen Initiativen entwickelten Projekte, die nach wie vor die treibende Kraft bleiben, nicht verdrängen, sondern eine angemessene Koordination der Projekte oder Initiativen im übergeordneten Interesse des Kantons und seines Kulturerbes sicherstellen.

3.4.1. Koordinationsstrategie auf kantonaler Ebene

Eine Kommission für die strategische Verwaltung von staatlichen Denkmälern

Ähnlich wie die Kommission, die die Restaurierung der St. Nikolaus-Kathedrale jahrzehntelang begleitet hat, hätte diese Kommission eine strategische Aufgabe. Sie würde sich aus verschiedenen Nutzern zusammensetzen, je nach Gebäudegruppen, sowie den für die Instandhaltung zuständigen Akteuren und aus Vertretern und Experten innerhalb und ausserhalb des Staates, die übergreifende Kompetenzen in den Bereichen Kulturerbe, Kulturmanagement und Mediation, Tourismus und Standortförderung einbringen können. Die Kommission würde vom kantonalen Baudirektor präsiert. Aufgabe dieser Kommission wäre es, einen Fahrplan zu entwickeln, die ihr vom Hochbauamt oder einem anderen Akteur an diesen Standorten vorgelegten Projekte zu hinterfragen und zu begutachten. Sie würde die Nutzungsvereinbarungen an den verschiedenen Standorten überprüfen und beurteilen. Sie würde die Finanz- und Budgetplanung in Zusammenhang mit den Unterhalts- und Investitionsvorhaben an den geschützten Bauten in Staatsbesitz begutachten. Sie könnte selber übergreifende Projekte vorschlagen.

3.4.2. Nutzungs- und Investitionsstrategie

Ein Pool von passenden Akteuren für jeden Standort und eine Lastenverteilung im Verhältnis zu den Verpflichtungen, zu den Aufwendungen und zum Nutzen

Jeder Standort muss, die am besten geeignete Lösung für seine spezifischen Bedürfnisse und Potenziale entwickeln können. Der Pool der Akteure muss sich in Funktion des Eigenbedarfs des Staates und der lokalen und regionalen Eigenheiten und Bedürfnisse frei zusammenstellen können solange alle Parteien ein öffentliches Interesse für das Kulturgut und die Bevölkerung erfüllen. Daher wird jede Nutzungsvereinbarung unterschiedlich sein. Die gemeinsame Nutzung einer Kirche durch eine Pfarrei und einen Festivalveranstalter führt nicht zu demselben Nutzungsvertrag wie die gemeinsame Verwaltung eines Schlosses durch eine Oberamt, ein Tourismusbüro und ein Museum.

Der Staat als Eigentümer übernimmt grundsätzlich die Kosten, welche die Erhaltung des Gebäudes gewährleisten (siehe 3.4.3). Die lokalen und regionalen Akteure sowie allfällige Dritte, müssen sich hingegen im Sinne einer dauerhaften Lösung an den Kosten entsprechend den Belastungen und Vorteilen, die sich aus dem jeweiligen Projekt ergeben, beteiligen. Es gilt das Nutzniesserprinzip.

3.4.3. Unterhaltsstrategie

Eine langfristige Unterhaltsstrategie und ein Pool von Spezialkompetenzen im kantonalen Bauamt

Die Finanzplanung sowie die Instandhaltungs- und Restaurierungsmassnahmen liegen heute vollständig in der Verantwortung des Hochbauamtes, das sie gleichzeitig und mit den gleichen Ansätzen und Instrumenten wie alle anderen Bauprojekte betreut. Der einzige Unterschied besteht darin, dass sie weitgehend aus dem laufenden Unterhaltsbudget und nur bei Grossprojekten durch Investitionskredite finanziert werden. Das Objektmanagement ist auf die verschiedenen Mitarbeiter des Amtes verteilt, je nach geografischer Lage, je nach Vorlieben und Kompetenzen sowie je nach Umfang ihres Projektportfolios. Um der speziellen Herausforderung in Zusammenhang mit dem Unterhalt und der Aufwertung der historischen Bauten in Staatsbesitz gerecht werden zu können, sollte das kantonale Bauamt im Rahmen seiner laufenden Neuorganisation einen Kompetenzpool unter seinen Mitarbeitern aufbauen können im Wissen, dass der Erwerb und die Weitergabe von Fachwissen im Zusammenhang mit dem Kulturerbe ebenso wichtig ist wie dessen Erhaltung an sich.

3.5. Zusammenfassung und Ausblick

Insgesamt besitzt der Staat Freiburg 675 Gebäude mit einem KGV-Gesamtwert von CHF 1,9 Mrd., von denen fast ein Drittel nach Anzahl und zwei Drittel nach Wert verzeichnet oder geschützt sind. Die Hälfte dieser Gebäude ist dem A-Wert zugeordnet, dem höchsten Verzeichniswert. Von diesen Gebäuden ist fast die Hälfte von nationaler Bedeutung und daher vom Bund geschützt. Zusammenfassend bedeutet dies, dass das als Eigentum des Staates Freiburg verzeichnete, gebaute Kulturerbe im Durchschnitt einen sehr hohen Denkmalwert hat.

Was das Entwicklungspotenzial betrifft, so haben 19% der verzeichneten Gebäude ein zusätzliches Nutzungspotenzial, 56% ein Sozial-, Bildungs- und Kulturpotenzial und 71% ein Tourismus- und Imagepotenzial in Bezug auf die Standortqualität des Kantons. Dieses Potenzial wird für 10% der Gebäude in Bezug auf die Nutzung, für 23% in Bezug auf die kulturelle Vermittlung und sogar für 24% in Bezug auf Tourismus und Standortqualität als signifikant bzw. sehr gross angesehen. Zusammenfassend bedeutet dies, dass das Entwicklungspotenzial im Durchschnitt sehr hoch ist.

Die Beispiele zeigen, dass verschiedene, qualitativ hochwertige Projekte bereits in der Vergangenheit entwickelt wurden oder zurzeit geprüft werden und dass es ebenso viele Modelle der Zusammenarbeit wie Projekte gibt. Die Koordination zwischen den verschiedenen Standorten und Projekten erfolgt, ohne dass sie durch die gemeinsame Aktion des Hochbauamtes als staatsinterner Dienst und des Amtes für

Kulturgüter als spezialisierter Dienst mit den wissenschaftlichen und fachlichen Fachkompetenzen in Sachen Denkmalpflege formell festgelegt wäre. Die beiden Dienste führen diese Koordination parallel zum Tagesgeschäft durch, ohne sich auf eine Ad-hoc-Struktur mit spezifischen Ressourcen und Fachkompetenzen abstützen zu können. Die Koordinierung in anderen fachübergreifenden Bereichen, die einen Mehrwert schaffen könnten, wie Kulturvermittlung, Bildung, Forschung, Tourismus und Wirtschaftsförderung, bleibt recht sporadisch und unsicher. Kurz gesagt, es fehlen nicht die interessanten Initiativen und Projekte, sondern ihre Koordination innerhalb einer festgelegten Struktur sowie Ressourcen, um einen Mehrwert im allgemeinen öffentlichen Interesse erschliessen zu können.

3.5.1. Organisatorische und administrative Massnahmen

Der Staatsrat möchte die Umsetzung der genannten fachübergreifenden Strategien mit den dazu notwendigen Strukturen und Instrumenten weitestgehend im Rahmen der bereits bestehenden Aufgaben und Kompetenzen seiner Ämter insbesondere des Bauamtes und der Ämter für Kulturgüter und Kultur realisieren; dies im Einvernehmen mit dem Freiburger Tourismusverband die sich mit seiner «Strategie 2030» bereits in die Gleiche Richtung bewegt und der kantonalen Wirtschaftsförderung. Um die strategische Koordinierung zu gewährleisten, beabsichtigt der Staatsrat, eine Kommission einzusetzen, die vorerst von der Kommission für die Erhaltung der Kathedrale ausgeht aber mit den notwendigen Anpassungen. Zunächst wird sich diese Kommission angesichts ihres grösseren Potenzials mit jenen Gebäuden befassen, deren Nutzung nicht oder nicht unmittelbar mit den Aufgaben des Staates zusammenhängt, insbesondere mit den Kirchen und Kapellen, Befestigungsanlagen, Türmen und Einfriedungen sowie Schlösser und Burgen in Staatsbesitz. Das Hochbauamt wird Vorschläge unterbreiten, um im Rahmen seiner internen Organisation und unter Berücksichtigung der Immobilienstrategie des Staates das geeignetste Organisationsmodell mit dem besten Qualitäts-/Kostenverhältnis zu definieren, um eine Sektion oder Abteilung zu entwickeln, die zu einem Kompetenzzentrum für die Erhaltung und Aufwertung des baulichen und kulturellen Erbes des Staates werden kann.

3.5.2. Finanzierung

Der Staatsrat ist der Ansicht, dass ein erhöhtes Nutzungspotenzial der in seinem Eigentum stehenden Gebäude im Rahmen künftiger Investitionsvorhaben ausgeschöpft wird und dass es weder möglich noch relevant ist, für diesen Aspekt in seiner jetzigen Form einen Finanzplan festzulegen.

In Bezug auf das Potenzial der Kulturvermittlung, des Tourismus und der allgemeinen Standortqualität, das kumulativ

nicht weniger als 47% der verzeichneten Gebäude betrifft, ist der Staatsrat hingegen der Ansicht, dass ein zusätzlicher Aufwand auf dem heutigen Unterhaltsbudget erforderlich sein wird, um den angestrebten Mehrwert zu erzielen. In der vorliegenden Form und vorbehaltlich weiterer detaillierter Analysen wird der aktuelle Durchschnittssatz für Instandhaltungs- und Sanierungskosten von heute rund 1,5% des KGV-Wertes wohl in einem noch zu bestimmenden Umfang angepasst werden müssen.

Einstweilen muss der Rahmen der laufenden Finanzplanung eingehalten werden. Zukünftige Anpassungen müssen die üblichen Verfahren der Finanzplanung durchlaufen.

3.5.3. Planung und Kalender

Der Staatsrat beabsichtigt, die strategische Verwaltungskommission im Jahr 2020 einzurichten. Ihre erste Aufgabe besteht darin, in Absprache mit den beteiligten Dienststellen die Strukturen und Instrumente vorzuschlagen, die in der nächsten Legislaturperiode (2020–2026) geschaffen werden sollen. Zudem sollen ein Fahrplan und ein konsolidierter Finanzplan für den gleichen Zeitraum festgelegt werden.

Der Staatsrat ersucht den Grossen Rat, diesen Bericht zur Kenntnis zu nehmen.

Beilage

—
Liste der verzeichneten Gebäude im Besitze des Staates Freiburg
(französische Version 2019):
https://www.fr.ch/sites/default/files/2019-11/fr_RGC_2017FR.pdf