

MESSAGE COMPLEMENTAIRE POUR LA
MISE A DISPOSITION DU WERKHOF SOUS FORME D'UN DROIT DE SUPERFICIE
ET
PARTICIPATION FINANCIERE A SA REHABILITATION

(du 23 mars 2009)

VILLE DE FRIBOURG



Message complémentaire du Conseil communal

au

Conseil général

(du 23 mars 2009)

N°10 bis 2006 - 2011 concernant la mise à disposition du Werkhof sous forme de droit de superficie et la participation financière à sa réhabilitation

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers généraux,

Par le présent message, le Conseil communal a l'honneur de solliciter :

- ♣ L'octroi d'un droit de superficie à l'Association Werkhof-Frima, en vue de la réhabilitation du bâtiment Werkhof.
- ♣ L'octroi d'une participation financière de Fr. 1'500'000.- à l'Association Werkhof-Frima pour les coûts de transformations de ce bâtiment.

I. INTRODUCTION

Le message n° 10 du Conseil communal (disponible sur le site internet de la Ville http://www.fr.ch/ville-fribourg/organisation/conseil_general.htm#messages) a été soumis au Conseil général le 27 novembre 2006. Lors de cette séance, le Conseil général a décidé l'entrée en matière ainsi que, par 69 voix sans opposition, le renvoi au Conseil communal du dossier concernant la mise à disposition du Werkhof sous forme de droit de superficie et une participation financière à sa réhabilitation, dans le sens des considérants suivants :

1. le rôle de l'ACLF dans la gestion des locaux doit être clarifié ;
2. il en va de même de l'affectation des locaux, comme la grande salle ;
3. les besoins en locaux insonorisés doivent être analysés ;
4. à vues humaines, le projet Frima, même sous sa forme virtuelle, n'aura pas une durée de vie de 50 ans. Il faudra préciser ce qu'il adviendra des locaux qui lui sont attribués;
5. une meilleure coordination entre le Werkhof et la Vannerie doit être étudiée;
6. il faut vérifier concrètement le montant de la subvention fédérale escomptée, compte tenu de la

situation actuelle et ne pas se contenter des anciens montants prévus pour l'ancien projet de la Fondation Miotte;

7. le message doit dire expressément si la réhabilitation du Werkhof atteindra ou tendra à atteindre le label Minergie et pourquoi. Il doit indiquer le système de chauffage choisi;
8. une correspondance claire doit être établie entre les trois documents, c'est-à-dire l'arrêté, les statuts de l'Association Werkhof-Frima et le contrat de droit de superficie;
9. il faut s'assurer du respect des riverains, en définissant l'isolation du bâtiment par rapport à l'extérieur, en établissant un plan de stationnement dont l'autorisation devra être demandée en même temps que le permis de transformer le bâtiment, en étudiant l'impact de la circulation sur le quartier, de même que la cadence des transports publics, pour le cas échéant, être augmentée;
10. des éclaircissements ont été demandés sur la situation qui résulterait pour la Ville de Fribourg de la dissolution de l'Association Werkhof-Frima ainsi que de l'extinction anticipée du DDP;
11. la réalisation du projet Werkhof amènerait aussi l'abandon par le Service public de l'emploi des locaux de l'immeuble Gottéron 13 et une perte, pour la commune de Fribourg de l'important montant de location qu'elle reçoit. Compte tenu du nombre de locaux disponibles en ville, il est peu probable qu'un nouveau locataire puisse être trouvé.

II. MODIFICATION DU PROJET

Suite au renvoi du message, l'Association Werkhof-Frima a revu l'ensemble du projet. En effet, d'une part, les exigences du Conseil général de réaliser une transformation "Minergie" et d'améliorer la lutte contre les nuisances dues au bruit ont eu pour conséquence d'augmenter le coût du projet initial, passant de Fr. 3'740'000.- à Fr. 4'300'000.-

D'autre part, l'Association Werkhof-Frima a pris les contacts nécessaires auprès des instances qui accordent des subventions (Conseil d'Etat et Loterie Romande). Au vu de leurs réponses (annexes 1 et 2) et du coût du projet initial, l'Association Werkhof-Frima a dû reconsidérer le programme du projet en le diminuant de 1/3, mais en conservant la mixité des affectations. Le nouveau projet prévoit l'occupation de 2 niveaux, soit le rez et le 1^{er} étage, le reste, soit tout le volume dans le toit, ne sera pas aménagé, une affectation ultérieure étant toujours possible.

Description du projet révisé (plans annexe 3)

- au rez-de-chaussée: l'entrée avec une réception-cafétéria, l'accueil de l'ACLF
une grande salle sur deux niveaux, 4 salles de réunion divisibles
un local pour un artisan
un local-atelier pour le Service public de l'emploi
- au 1^{er} étage: les locaux pour l'ACLF, la maquette Frima et les locaux pour le Service public de l'emploi

III. INVESTISSEMENT ET FINANCEMENT (devis des architectes annexe 4)

INVESTISSEMENT prévisionnel selon projet réduit du 17 12 2007

Bâtiment	Unité	Total
Gros œuvre		979'650
Installations électriques		133'000
Chauffage. Ventilation		445'000
Sanitaires		37'500
Installation de transport (ascenseur)		40'000
Aménagement intérieur A		203'960
Aménagement intérieur B		198'900
Honoraires		434'000
Total Bâtiment		2'472'000
Ameublement		44'000
Matériel d'exploitation spéciale		66'000
Aménagements extérieurs		10'000
Frais secondaires et comptes d'attente		408'900
Total		518'900
Total réalisation		2'990'900
Financement : Le but est de ne transférer aucune charge de l'investissement sur le compte d'exploitation.		
Participation Ville de Fribourg	1500000	
Participation État <i>estimé</i>	250000	
Participation Loro <i>estimé</i>	300000	
Communes & institutions <i>estimé</i>	200000	
<i>Solde à financer par des partenaires</i>	<i>740'900</i>	
		2'990'900

IV. FINANCEMENT DE L'INVESTISSEMENT DE LA COMMUNE

Les frais financiers pour la Commune de Fribourg, sur l'investissement de Fr. 1'500'000.-, s'élèvent à :

- amortissement 3 %	Fr.	45'000.-
- intérêts (tenant compte d'une marge d'autofinancement à zéro) 3,5 %	Fr.	52'500.-
▪ total	Fr.	<u>97'500.-</u>

Les coûts des intérêts passifs sont dégressifs.

Le Conseil communal ne débloquera le montant total que si le financement global est assuré et prouvé. Le financement total du projet doit intervenir dans un délai de 2 ans, sinon le projet sera abandonné.

Les montants ci-dessus sont prévus dans le plan financier réactualisé 2009 – 2013 et s'inscrivent dans la limite des amortissements arrêtés à 7,2 mio par le Conseil communal.

V. BUDGET D'EXPLOITATION

EXPLOITATION prévisionnelle

Commentaires sur les charges et recettes

Recettes

- Participation exploitation ACLF selon répartition forfaitaire
- Aléatoires ; grande salle 20 soirs à 300.00, locaux associatifs 320 soirs à 30.00
- Locations permanentes 50'000
- Travaux dérivés, création, support expositions, etc.
- Cotisations des membres de l'association 100 x 50.00

Charges

- Salaire conciergerie, moins prestations ACLF et ville pour volumes disponibles
- Entretien du bâtiment et des équipements
- Matériel de nettoyage
- Assurances du bâtiment
- Frais Administratifs et divers

Recettes	CHF	
Participation ACLF effectif	6000	
Locations aléatoires	15'600	
Locations fixes ;	50'000	
Recettes cotisations membres	5000	
Autres recettes, dérivés	3000	
Total recettes	81'600	81'600

Charges	CHF	
Salaire conciergerie (-prestation ACLF & ville)	20'000	
Chauffage, électricité, eau,	25'000	
Assurances,	15'000	
Entretien, nettoyage	10'000	

VI. DROIT DE SUPERFICIE POUR LA REHABILITATION DU WERKHOF

Le Code Civil Suisse (CCS) traite notamment par son article 675, les conditions et restrictions concernant l'inscription d'un Droit Distinct et Permanent (DDP) sur un bâtiment.

En regard de ces conditions et pour permettre la mise à disposition d'une partie du bâtiment « Werkhof » à l'Association Werkhof-Frima et de garder l'autre partie en propriété de la Commune de Fribourg, la constitution d'un DDP avec deux co-titulaires est la seule solution envisageable en cas d'occupation par un autre locataire.

La part du DDP accordée à l'Association Werkhof-Frima correspondra au rez-de-chaussée et premier étage.

Ce droit de superficie aura une durée de 50 ans et sera alloué par la Ville de Fribourg sans rente superficière.

La Ville de Fribourg pourra exiger l'extinction anticipée du DDP si la superficière, en violation très grave de ses obligations contractuelles et sans avoir reçu l'assentiment préalable de cette dernière ne respecte pas le but de l'Association ou les règles édictées en vue de la conservation et de l'entretien du bâtiment, ainsi qu'en cas de dissolution de ladite Association.

A l'extinction du droit de superficie, les constructions et installations seront restituées à la Commune de Fribourg dans l'état où elles se trouveront à ce moment-là, ceci sans indemnité quelconque du propriétaire à la superficière pour les plus-values apportées par cette dernière.

Dès lors, sitôt les propositions du Conseil communal entérinées par le Conseil général, le notaire mandaté établira un acte stipulant les modalités arrêtées.

Les parties régleront, par convention, le droit privatif qui pourrait être accordé à l'Association concernant l'utilisation de surfaces qui entourent le bâtiment du Werkhof.

VII. REPONSES AUX CONSIDERANTS DU CONSEIL GENERAL

1. + 2. Rôle de l'ACLF dans la gestion des locaux ; affectation des locaux pour les associations.

La contribution de l'ACLF dans la gestion des locaux sera la suivante :

- a. pour les locaux réservés à la "Maison" du quartier de la Basse-Ville, une location de Fr. 6'000.- sera payée par l'ACLF à l'Association Werkhof-Frima ;
- b. pour les locaux associatifs, l'ACLF offrira une prestation de service de Fr. 8'000.-.
Cette contribution comporte :
 - la promotion visant à proposer les salles communautaires comme lieu de réunion et d'activités diverses aux associations et institutions ;
 - la gestion du calendrier de l'occupation des salles ;
 - l'établissement de contrats avec les utilisateurs et la facturation ;
 - la remise et la réception des clés et l'état des lieux.

3. Besoins en locaux insonorisés

L'analyse des locaux insonorisés a été réalisée en collaboration avec l'ACLF. Les moyens techniques acoustiques pour garantir les locaux insonorisés ont fait l'objet d'une étude acoustique établie par le cabinet d'ingénieurs en acoustique de salles "Acoustica" Sàrl" (Annexe 5).

4. Avenir de Frima

Le Service public de l'emploi (SPE) estime que la maquette de la ville de Fribourg, réalisée dans le cadre du programme Frima 1606, ne peut trouver un meilleur emplacement que dans la capitale. C'est pour cette raison qu'il soutient le projet de rénovation du bâtiment du Werkhof. Cette maquette qui représente plus de 10 ans de travail sera terminée en 2009.

Afin d'assurer la pérennité de cette maquette et de créer des animations destinées à sa promotion, le SPE déménagera le programme Frima 1606 dans le bâtiment du Werkhof. Il est impossible au SPE de garantir formellement que le programme Frima réponde encore aux besoins des demandeurs d'emploi dans les années à venir. Toutefois, si le SPE signe un contrat de bail à loyer pour une durée de plusieurs années, il s'engage à utiliser la surface à disposition ou à retrouver un autre repreneur. L'association ne prend alors aucun risque pour la durée du bail.

5. Coordination entre le Werkhof et la Vannerie - ACLF

L'ACLF confirme, par lettres du 24 août 2007 et 18 octobre 2008 (Annexe 6), sa participation au projet Werkhof-Frima et installera, dans ce bâtiment, la "Maison de quartier de la Basse-Ville".

Le Service cantonal des bâtiments, propriétaire de la Vannerie, par lettre du 21 novembre 2008, a dénoncé la convention relative à la mise à disposition du 1^{er} étage de la Vannerie, pour le 31 décembre 2009. La Vannerie ne pouvant plus être utilisée par l'ACLF, les locaux mis à disposition dans le Werkhof permettront à l'ACLF de remplir sa tâche et d'exploiter la « Maison de quartier ».

6. Subvention fédérale

Le Service des Biens culturels n'accorde pas de subventions pour la transformation prévue. En conséquence, aucune subvention fédérale ne sera versée.

7. Label "Minergie"

L'étude énergétique de l'espace Werkhof, établie par le bureau d'étude "Sorane SA" (Annexes 7 et 8) certifie que les exigences légales "Minergie" sont remplies.

8. Correspondance claire entre l'arrêté, les statuts et le droit de superficie.

Le droit de superficie garantira la correspondance entre les trois documents.

9. Respect des riverains, stationnement, circulation, transports publics.

A. Acoustique

L'étude acoustique mentionnée ci-dessus arrive à la conclusion que :

"Le projet du bâtiment de l'espace Werkhof sera en conformité avec les exigences en vigueur suivantes:

- *Ordonnance fédérale de protection contre le bruit (OPB) du 15 décembre 1986 (état du 6 juin 2000) en particulier les articles 7 (concernant le bruit des installations techniques)*
- *Directives "Cercle bruit" du 10 mars 1999 concernant la détermination et l'évaluation des nuisances sonores liées à l'exploitation des établissements publics."*

B. Stationnement

Le besoin en places de stationnement est calculé conformément à l'art 220 quater RCU et 25b RELATeC. Il ressort de l'application de la politique de stationnement de la Ville que le besoin en places de parc de l'espace Werkhof est de 16 places. Il a été tenu compte de 985 m² de surfaces de bureaux et de 1'260 m² de surfaces de divertissements. Les besoins en rapport aux surfaces de divertissements ont été également contrôlés sous l'angle de la norme VSS 640281 (stationnement).

La situation actuelle montre que 16 places de stationnement sont actuellement en fonction sur le domaine privé communal, attenant à l'espace Werkhof. Ces places sont publiques et leur durée d'utilisation est limitée à 10h30. D'autre part, 35 places de parc sont également présentes à proximité, entre l'espace Werkhof et la prison centrale. D'autres places de stationnement, sur le domaine public ou privé communal, se trouvent à proximité directe.

Sur la base de ce qui précède, il peut être admis que l'offre en places de stationnement existantes est conforme aux besoins. De même, la complémentarité d'usage permet d'assurer l'utilisation des places de parc, aussi bien par les utilisateurs de l'espace Werkhof que par les habitants.

En conclusion, l'offre actuelle en stationnement est suffisante pour couvrir les besoins qui prennent en compte le Werkhof.

C. L'impact de la circulation sur le quartier

Du point de vue environnemental, l'impact de la circulation se détermine sur la base du trafic journalier moyen (TJM). Il s'agit donc de reporter le trafic généré par l'installation durant une année sur un jour et de le comparer ainsi avec les charges de trafic actuel.

Ne connaissant pas la programmation exacte de l'espace Werkhof en terme de manifestations, il convient de se référer à la salle de spectacle qui a fait l'objet d'une étude basée sur les mouvements

généérés. Il en ressort que la fréquentation de la salle estimée à environ 50'000 personnes par an induit un TJM de 100 véh./jour (50 véhicules effectuant un départ et une arrivée).

L'interprétation cantonale de l'art. 9 OPB actuelle indique qu'une augmentation est notable dès lors qu'elle correspond à +0,5 dB(A). Cette interprétation est des plus restrictives en Suisse. La jurisprudence du Tribunal fédéral et les recommandations du Conseil fédéral reposent sur une valeur de +1 dB(A). Pour atteindre +0,5 dB(A), il faut une augmentation de la charge de trafic de l'ordre de 13%.

Il ressort de la situation actuelle de la Planche-Inférieure et du Karrweg que la charge de trafic journalière est de l'ordre de 2'600 véh./jour. Actuellement, aucun dépassement des valeurs d'alarme n'est relevé par le cadastre du bruit.

Sur la base de ce qui précède, force est de constater que, par l'absurde, même la mise en place de la salle de spectacle prévue au centre-ville n'aurait pas d'impact environnemental sur la Basse-Ville, si elle devait être réalisée à l'endroit du Werkhof. Le Werkhof n'ayant pas une fréquentation comparable à la salle de spectacle, l'impact de la circulation ne sera de loin pas perceptible en considération de l'OPB.

Dès lors, le Conseil communal confirme les conclusions du rapport d'étude acoustique du 27 avril 2007 établi par Acoustica.

D. La desserte en transports publics

La desserte actuelle du quartier est assurée par une ligne à raison de 4 bus par heure durant la journée et de 2 bus par heure en soirée (à partir de 19h30). Les bus sont de petite taille dans la mesure où il n'est pas possible de circuler avec de plus grands véhicules en Basse-Ville.

A terme, il s'agit de savoir si la desserte actuelle est à même de subvenir aux besoins futurs. Pour ce faire, il faut distinguer la période diurne de la période nocturne.

La desserte toutes les 15 minutes est jugée suffisante pour la période diurne. A titre de comparaison, le plateau d'Agy qui présente de nombreuses activités connaît la même qualité de desserte. Dès lors, il n'est pas nécessaire d'augmenter la cadence des bus en raison des futures activités qui se dérouleront au Werkhof.

Le besoin en période nocturne doit être fonction du nombre de manifestations et de visiteurs qui y viennent. Dans la mesure où les manifestations attireraient régulièrement un important public, l'offre en transports publics pourrait être insuffisante. Le Conseil communal s'est d'ailleurs engagé à réitérer à la CUTAF une amélioration de la desserte, à titre d'essai sur une année, pour les soirées du vendredi et du samedi. Ainsi, la cadence passerait de 30 à 15 minutes en soirée ces deux jours-là. Une comparaison des résultats statistiques au terme de l'essai pourra servir de base à une décision finale quant au maintien ou non de ces prestations.

En conclusion, la desserte en transports publics durant la journée est suffisante. Par contre, pour ce qui concerne la question des manifestations nocturnes, cette desserte doit être améliorée, à titre d'essai d'abord. Une demande allant dans ce sens-là a déjà été formulée auprès de la CUTAF pour une introduction dans le cadre de l'horaire 2010.

10. Situation qui résulterait pour la Ville en cas de dissolution de l'Association Werkhof-Frima

Ce point est réglé par le droit de superficie (voir ch. VI ci-dessus).

11. Immeuble Gottéron 13:

Ce bâtiment totalement transformé est actuellement loué par le SPE (loyer: Fr. 36'000.--). De nouveaux locataires devront être trouvés dès le déménagement du SPE au Werkhof. Toutefois, des démarches concrètes ne pourront être entreprises que lorsque la date du départ sera connue.

VIII. CONCLUSION

Au vu de ce qui précède, le Conseil communal estime que ce projet ne répond pas seulement à un besoin réel de lieu de culture et de rencontres, mais aussi d'activités pour les habitants et les entreprises de la ville et de la région.

Ainsi, le Conseil communal constate que :

- Suite à la dénonciation du Service des bâtiments cantonal, propriétaire de la Vannerie, de la convention pour la mise à disposition du 1^{er} étage pour les besoins du Centre de loisirs, l'ACLF a un besoin impératif des locaux dans le Werkhof pour continuer ses activités dans les quartiers de la basse-ville.
- Le projet permettra, à un coût intéressant pour la Ville de Fribourg, de réhabiliter un bâtiment important faisant partie du patrimoine historique et architectural de la Ville et du Canton.
- Le projet QRC1+ "Espace Werkhof" répond au plan d'actions de l'Agenda 21 local, qui avait reçu, lors de l'évaluation des projets Agenda 21 local, la mention "excellent" ; il s'inscrit dès lors dans le cadre du développement durable de la Ville de Fribourg (annexe 9).
- Le concept d'exploitation correspond aux souhaits de la population ainsi que des Associations de quartier.
- La présence de la maquette Frima sera un atout touristique attractif supplémentaire non négligeable pour la Ville de Fribourg.
- Les budgets d'investissement et de fonctionnement sont réalistes.
- La décision de la Ville de Fribourg sera déterminante pour la réussite de toute l'opération, les participations financières des autres instances (Etat, Loterie Romande, autres Communes de la région) étant, pour la plupart, subordonnées à cette décision.

Pour toutes ces raisons, le Conseil communal vous invite à accepter la mise à disposition du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage du bâtiment du Werkhof par la Ville sous forme d'un contrat de droit de superficie distinct et permanent (DDP) d'une durée de 50 ans au bénéfice de l'Association Werkhof-Frima, cela sans rente superficielle, et à accepter une participation financière unique de Fr. 1'500'000.- à l'Association Werkhof-Frima pour la réalisation de son projet de réhabilitation du Werkhof selon les plans en annexe au présent message, sous réserve que les garanties financières des partenaires et sponsors soient prouvées et que le 100% du financement soit finalisé dans un délai maximum de deux ans.

Résumé en allemand :

Deutsche Zusammenfassung der "Botschaft Nr. 10bis"

Baurecht für den Werkhof und finanzieller Beitrag für dessen Sanierung

Sehr geehrter Herr Präsident,
Sehr geehrte Damen und Herren Generalrätinnen und Generalräte,

Mit dieser Botschaft beehrt sich der Gemeinderat, Ihnen folgende Anträge zu unterbreiten:

- Gewährung eines Baurechts an die "Association Werkhof-Frima" für die Sanierung des Werkhofs an der Unteren Matte 14;
- Gewährung eines finanziellen Beitrags von Fr. 1'500'000.-- an die "Association Werkhof-Frima" für die Umbaukosten dieses Gebäudes.

I Einleitung

Die Botschaft Nr. 10 des Gemeinderats wurde dem Generalrat am 27. November 2006 unterbreitet. Während dieser Sitzung beschloss der Generalrat Eintreten und – mit 69 Stimmen ohne Gegenstimme – Rückweisung des Dossiers Genehmigung eines Baurechts für den Werkhof und eines finanziellen Beitrags für dessen Sanierung an den Gemeinderat.

II Änderung des Projekts

Um den Anforderungen des Generalrats zu genügen, hat die "Association Werkhof-Frima" die nötigen Kontakte zu den verschiedenen Institutionen, die Subventionen gewähren, aufgenommen. Aufgrund ihrer Antworten musste die "Association Werkhof-Frima" das Programm um 1/3 kürzen, ohne jedoch die Mischnutzung aufzugeben.

Das geänderte Projekt sieht folgende Nutzungen vor:

- Im Erdgeschoss:
 - Eingang und Rezeption
 - Empfang für die "ACLF"
 - Ein grosser zweigeschossiger Saal
 - Ein Raum für Handwerker und ein Atelier für das Amt für den Arbeitsmarkt
- Ester Stock:
 - Die Räume für die "ACLF"
 - Das "Frima"-Modell und Räume für das Amt für den Arbeitsmarkt

Die Investition, die Finanzierung der Investition der Stadt und das Betriebsbudget sind im französischen Text aufgelistet.

- Baurecht für den Umbau des Werkhofs

Das Baurecht für das Erdgeschoss und den ersten Stock wird der "Association Werkhof-Frima" unentgeltlich für 50 Jahre gewährt. Bei Auflösung der "Association Werkhof-Frima" fällt das umgebaute Gebäude an die Stadt zurück, ohne dass diese die Umbaukosten vergütet.

III Antworten auf die Einwände des Generalrats zum Rückweisungsbeschluss

Die wichtigsten Gründe für diesen Beschluss sind:

- Die Rolle der "ACLF" bei der Nutzung der verschiedenen Räume des Gebäudes, die Schalldämmung, das Minergielabel, die verschiedenen Kantons- und Bundessubventionen, die Verkehrssituation und die Folgen einer möglichen Auflösung der "Association Werkhof-Frima".

Diese Fragen werden folgendermassen beantwortet:

- Die "ACLF" (Association Centre de loisirs Fribourg) beteiligt sich wie folgt:
 - a) Für die Räume des "Quartierhauses" bezahlt sie eine Miete von Fr. 6'000.-- an die "Association Werkhof-Frima".
 - b) Für die Räume der verschiedenen Vereine erbringt sie Leistungen in Höhe von Fr. 8'000.--. Diese Leistungen sind:
 - Anbieten der Gemeinschaftsräume für Zusammenkünfte und Tätigkeiten verschiedener Vereine und Institutionen;
 - Erstellen des Kalenders für die Nutzung der Räume;
 - Verträge und Rechnungen für die Nutzung;
 - Schlüsselübergabe und Bestandsaufnahme.

- Die Schalldämmung wurde von einem Spezialisten geprüft, Räume mit Lärmimmissionen werden isoliert.
- Das Amt für den Arbeitsmarkt ist überzeugt, dass dies der beste Ort für die Ausstellung des "Frima"-Modells ist. Auch auf längere Sicht wird es Arbeitslose geben; die Animationen und der Unterhalt des Modells werden diese Leute beschäftigen.
- Das Minergielabel wird durch eine Studie bestätigt.
- Es gibt keine kantonalen Subventionen (vom Amt für Kulturgüter) und folglich auch keine Bundes-subventionen.
- Die Verkehrssituation wurde vom Amt für Verkehr der Stadt Freiburg geprüft, neue Parkplätze werden nicht geschaffen, und der öffentliche Verkehr ist tagsüber gewährleistet, während die Frequenzen der Busse abends und je nach Nutzung der Räume erhöht werden sollten.
- Wird die "Association Werkhof-Frima" aufgelöst, fällt das Gebäude an die Stadt zurück, ohne dass diese Vergütungen für den Umbau leisten müsste.

IV Schlussfolgerungen

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass dieses Projekt nicht nur einem Bedürfnis als Kultur- und Begegnungszentrum, sondern auch als Arbeitsstätte für Bewohner und Unternehmen der Stadt und Region entspricht.

Zusammenfassend stellt der Gemeinderat fest:

- Nachdem das Hochbauamt des Kantons, Eigentümer der Vannerie, die Konvention zur Benutzung des ersten Stocks der Vannerie für das Freizeitzentrum gekündigt hat, braucht die "ACLF" unbedingt Räume im Werkhof, um ihre Tätigkeit in der Unterstadt fortzuführen.
- Das Projekt erlaubt der Stadt, für einen interessanten Betrag ein historisches Gebäude zu erhalten.
- Das Bewirtschaftungskonzept entspricht den Wünschen der Bevölkerung und der Quartiervereine.
- Das Projekt entspricht dem Aktionsplan der lokalen Agenda 21 der Stadt Freiburg (Projekt QRC1 + "Espace Werkhof").
- Die Ausstellung des "Frima"-Modells ist ein zusätzlich touristischer Trumpf für die Stadt Freiburg.
- Das Investitions- und das Betriebsbudget sind realistisch.
- Der Beschluss der Gemeinde ist ausschlaggebend für den Erfolg dieser Operation. Die finanzielle Beteiligung anderer Institutionen (Kanton, Loterie Romande, andere Gemeinden der Region) hängt von diesem Beschluss ab.

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

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL DE LA VILLE DE FRIBOURG

Le Syndic

Pierre-Alain Clément

La Secrétaire de Ville

Catherine Agustoni

- Annexes :
- 1 lettre du Conseil d'Etat (Annexe 1)
 - 1 lettre de la Loterie Romande (Annexe 2)
 - 1 jeu de plans (Annexe 3)
 - 1 devis des architectes (Annexe 4)
 - 1 rapport d'étude acoustique (Annexe 5)
 - 1 lettre de l'ACLF (Annexe 6)
 - 2 rapports énergétiques (Annexes 7 et 8)
 - 1 évaluation DD (Annexe 9)

PROJET

Le Conseil général de la Ville de Fribourg

vu

- la loi du 25 septembre 1980 sur les communes et son règlement d'exécution du 28 décembre 1981;
- les messages du Conseil communal n° 10 du 24 octobre 2006 et no 10 bis du 23 mars 2009 :
- le rapport de la Commission de l'édilité ;
- le rapport de la Commission financière ;
- le rapport de la Commission spéciale ;

arrête

Article premier

Le Conseil communal est autorisé à mettre à disposition, sous la forme d'un contrat de droit de superficie distinct et permanent (DDP) d'une durée de 50 ans au bénéfice de l'Association Werkhof-Frima, le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage du bâtiment "Werkhof", sans rente superficière.

Article 2

Le Conseil communal est autorisé à utiliser le montant de Fr. 1'500'000.- sur la rubrique 618.503.26 "Werkhof aménagement", inscrite en catégorie III du budget d'investissement 2009.

Article 3

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

Article 4

Le versement de ce montant ainsi que l'entrée en force du DDP sont conditionnés au financement global du projet Werkhof-Frima. Le versement ne sera effectué que lorsque les garanties financières des partenaires et sponsors seront prouvées et que le 100% du financement sera finalisé dans un délai maximum de 2 ans. Si celui-ci ne devait pas être effectué, le projet sera abandonné.

Article 5

La présente décision peut faire l'objet d'une demande de référendum conformément à l'article 52 de la loi sur les communes et à l'article 23 du règlement d'exécution de ladite loi.

AU NOM DU CONSEIL GENERAL DE LA VILLE DE FRIBOURG

Le Président :

Le Secrétaire de Ville adjoint :

Jean-Jacques Marti

André Pillonel