

Message du Conseil communal au Conseil général

**CREDIT D'ETUDE
POUR L'AMENAGEMENT DU WERKHOF**

(du 3 juin 2014)

VILLE DE FRIBOURG



TABLE DES MATIERES

I.	HISTORIQUE	
	1. Historique du bâtiment	3-4
	2. Nouvelle affectation	4
	3. L'Association Werkhof-Frima	4
	4. Prolongement du délai de recherche de fonds	4
	5. Adhésion de la Ville de Fribourg au projet	4
	6. Les besoins de l'accueil extrascolaire	4
II.	SELECTION DU PROJET : MEP D'ARCHITECTURE ET D'INGENIERIE CIVILE	
	1. Objectif et descriptif de la procédure	5
	2. Portée, contexte et cahier des charges du MEP	5
	3. Composition du collège d'experts	6
	4. Critères d'appréciation de la procédure sélective	6
	5. Délibération et évaluation	6
	6. Equipes sélectionnées pour le MEP	7
	7. Objectifs du MEP	7
	8. Critères d'appréciation du MEP	7
	9. Délibération et préavis	8
	10. Décision du Conseil communal	8
III.	MANDATAIRES SPECIALISES	
	1. Procédure d'appels d'offres	8
	2. Evaluation des offres	8
	3. Critères d'évaluation	8
	4. Mandats d'ingénieurs	9
	5. Adjudications	9
IV.	EVOLUTION DU PROJET ARCHITECTURAL	
	1. Analyse et critique du projet suite au MEP	9
	2. Estimation des coûts du projet	10
	3. Stratégie de réduction des coûts	10
	4. Constitution des Commissions	10
	5. Première évolution du projet	11
	6. Position de la Commission de bâtisse et du Comité du Werkhof	11
	7. Deuxième évolution du projet	11
	8. Position de la Commission technique (utilisateurs)	12
	9. Troisième évolution du projet	12
	10. Positions des Commissions technique et de bâtisse	12
	11. Production de chaleur et système de ventilation	12
V.	PLANNING	13
VI.	COUTS	
	1. Consolidation du coût et montant cible	14
	2. Montage financier	14
	3. Coûts engagés	15
	4. Consolidation du coût de l'ouvrage	15
	5. Composition du crédit d'étude	15
VII.	FINANCEMENT	16
VIII.	CONCLUSION	17

Message du Conseil communal

au

Conseil général

(du 3 juin 2014)

33 – 2011-2016

Crédit d'étude pour l'aménagement du Werkhof

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers généraux,

Par le présent message, le Conseil communal a l'honneur de solliciter le Conseil général pour autoriser l'engagement de **Fr. 778'000.-**, destiné à l'étude du projet d'aménagement du bâtiment du Werkhof en vue de sa réalisation. La phase d'étude englobe le développement de l'avant-projet, du projet, la préparation du devis général et les frais de permis de construire.

Le crédit d'étude précède un second crédit, le crédit d'ouvrage relatif à la réalisation de l'édifice, qui sera transmis ultérieurement (printemps 2015). Les études financées par une partie de la somme requise par ce message auront donc notamment pour objectif d'obtenir : le permis de construire, le projet d'architecture finalisé et un devis général estimé à +/-10%, étant précisé que le coût de l'édifice qui sera cité aura été consolidé en intégrant des prix du marché (montants de travaux issus de soumissions rentrées), pour une part significative.

Cet objet est mentionné dans le budget 2014 (Fr. 1'500'000.-) sous la rubrique 618.503.23 *Werkhof : aménagement*. Comme indiqué, le Conseil général l'a voté le 27 avril 2009. De plus, un montant de Fr. 600'000.- était prévu en catégorie III sous la rubrique 618.503.32, montant qui ne sera pas demandé, celui de Fr. 1'500'000.- étant encore disponible.

I. HISTORIQUE

1. Historique du bâtiment

Edifice bâti en 1415-1417 en vieille ville de Fribourg, agrandi dans ses dimensions actuelles en 1556, reconstruit en sous-oeuvre par le maître-maçon Joseph Kaeser en 1822-1824, avec réparation et renforcement de la charpente d'origine par le maître charpentier Joseph Purro, le Werkhof a servi d'atelier de construction d'embarcations navales. Ses imposantes dimensions, longueur 44 m, largeur 21 m, hauteur au faite 20 m, ainsi que sa charpente à arbalétriers, en ont fait un exemple rare de construction préindustrielle et l'ont hissé au rang de bâtiment d'importance nationale. La ville de Fribourg est propriétaire du bâtiment depuis 1803.

En date du 19 septembre 1998, le bâtiment a été ravagé par un incendie. Sa partie la plus précieuse, en l'occurrence la charpente d'origine, a pris feu si rapidement qu'elle a été entièrement détruite, en ne laissant comme substance que ses piliers et ses murs en pierre naturelle, ainsi qu'une partie de la façade ouest composée de colombages.

En décembre 2000, la reconstruction du Werkhof a débuté, sous la direction de l'architecte Serge Charrière, par une première étape portant sur la structure et l'enveloppe du bâtiment pour un coût total de Fr. 2'500'000.-. Sur le plan de la forme extérieure, la toiture en dalles Wellsteg préfabriquées dans les ateliers de l'entreprise Jacques Vial au Mouret a été restituée à l'identique d'après les cotes d'un relevé photogrammétrique datant de 1975.

Quant à l'aspect des façades, la construction bois ne s'est pas nécessairement orientée vers une reconstitution à l'ancienne. Le bâtiment est inoccupé depuis sa reconstruction, aucune affectation précise n'ayant été déterminée. Par contre, il a toujours été admis qu'une deuxième étape de réalisation comprenant les travaux d'aménagement intérieurs serait entreprise sitôt l'affectation future connue.

2. Nouvelle affectation

Dans le cadre de l'Agenda 21 local, processus qui a intégré de manière exemplaire et participative la population de la Ville de Fribourg, 340 propositions ont été formulées dans les "ateliers de réflexions" organisés dans chaque quartier. Parmi ces projets figure le réaménagement du Werkhof en Maison de la culture : lieu de travail, de loisirs et de rencontre. Ce projet a obtenu la mention "excellent" et le degré de priorité 1 par le Comité de pilotage.

3. L'Association Werkhof-Frima (AWF)

L'Association Werkhof-Frima, créée au début de l'année 2006, veut faire renaître ce témoin de la prospérité de Fribourg. Elle a pour but d'acquérir, d'aménager, d'exploiter et d'entretenir le bâtiment du Werkhof pour en faire un bâtiment multifonctionnel abritant le projet Frima 1606 (maquette de la Ville selon le plan gravé de Martin Martini datant de 1606). Elle souhaite donc que le Werkhof devienne en priorité un lieu de culture et de rencontres mais aussi de travail. Cette multifonctionnalité est parfaitement conforme aux objectifs de l'Agenda 21 local. Un premier message relatif à l'aménagement du Werkhof avait été présenté au Conseil général et voté le 27 avril 2009. Pour rappel, le délai admis par l'autorité politique, en particulier le Conseil général dans le cadre de l'octroi d'une participation de la ville de Fr. 1'500'000.-, courait jusqu'à la fin du mois de mars 2011. Au-delà de ce délai, l'aide financière promise serait perdue pour l'association, selon le texte déposé et admis.

4. Prolongement du délai de recherche de fonds

L'AWF a sollicité le Conseil communal pour le prolongement de délai jusqu'à fin 2011, afin de lui permettre de réunir les fonds nécessaires au bouclage du budget. Le 12 avril 2011, le Conseil communal a prolongé jusqu'au 31 décembre 2011 le délai de recherche de financement pour permettre à l'AWF de réaliser son projet d'aménagement du Werkhof.

5. Adhésion de la Ville de Fribourg au projet

L'AWF a également sollicité le Conseil communal afin d'étendre les travaux à l'entier de la bâtisse et d'y inclure des projets d'affectation de locaux prévus par la Ville, afin de donner une nouvelle assise au projet Werkhof-Frima et de permettre au comité de l'AWF de relancer son travail sur de nouvelles bases. Afin de répondre à la requête pertinente formulée par l'Association, un groupe de travail a été mis sur pied pour sonder des possibilités d'usage et d'affectation des espaces offerts par l'édifice, en sollicitant diverses structures associatives et/ou culturelles.

6. Les besoins de l'accueil extrascolaire

C'est en raison de la recherche récurrente de locaux pour les besoins scolaires que la Ville de Fribourg a décidé sa participation à ce projet. En effet, dans le cadre de la mise en place de la deuxième année d'école enfantine prévue pour la rentrée scolaire 2013, les structures d'accueil extrascolaire devraient être adaptées en conséquence pour permettre de répondre aux demandes supplémentaires. Les accueils extrascolaires du quartier de l'Auge et de la Neuveville sont

actuellement à l'étroit dans leurs locaux à la Route de la Neuveville 2. Ces locaux ne permettent donc pas de répondre aux besoins supplémentaires générés par la deuxième année d'école enfantine ; c'est pourquoi l'accueil extrascolaire sera transféré dans le bâtiment du Werkhof. La clause du besoin relative aux accueils extrascolaires dont la surface totale équivaut à 400 m² a donc été intégrée dans le programme des locaux, augmentant de fait la participation financière de la Ville au projet.

II. SELECTION DU PROJET : MEP D'ARCHITECTURE ET D'INGENIERIE CIVILE

1. Objectif et descriptif de la procédure

Compte tenu de la sensibilité des quartiers historiques de la Ville due notamment à la substance qui les compose, de la complexité issue en grande partie des différentes affectations des locaux ainsi que des défis structurels et architectoniques pour occuper un volume défini, les autorités communales ont décidé d'engager l'étude de projet sous la forme d'un mandat d'études parallèles avec procédure sélective. L'appel à candidatures a été lancé le vendredi 9 novembre 2012, publié simultanément dans la Feuille officielle du canton de Fribourg ainsi que sur le site SIMAP.

Le processus s'est adressé à des équipes pluridisciplinaires pilotées par un architecte. Celles-ci étaient composées également d'un ingénieur civil avec la possibilité d'intégrer d'autres spécialistes. Il s'est réalisé en deux phases distinctes :

1. La procédure sélective. Elle est régie par les dispositions légales applicables aux marchés publics : la loi cantonale sur les marchés publics du 11/02/98 et son règlement d'exécution du 28/04/1998, ainsi que le règlement SIA 143/2009, l'ensemble se déroulant dans le cadre réglementaire défini par l'AIMP (Accord Intercantonal sur les Marchés Publics). L'objectif de cette procédure a consisté à sélectionner 4 à 6 équipes au terme d'un appel à candidature ouvert.

2. Le mandat d'études parallèles (MEP). Conformément à la SIA 143, cette 2ème phase a consisté à mandater simultanément des équipes pluridisciplinaires (4 à 6) dont le pilote était un architecte. Cette procédure était prévue de prime abord en une étape. Une 2ème phase pouvait être envisagée au cas où le collège d'experts ne se satisfaisait pas des solutions proposées dans le cadre de la 1ère phase. L'objectif du mandat d'étude parallèle résidait dans le choix d'un projet et de l'équipe qui serait mandatée pour développer, puis réaliser le projet d'aménagement.

2. Portée, contexte et cahier des charges du MEP

Le MEP portait sur l'aménagement du bâtiment du Werkhof en vue de son occupation. Les architectes étaient invités à mettre en espace et à réaliser le programme issu de la clause du besoin propre à chaque locataire et à garantir la qualité de vie dans cet édifice dont les espaces auront été réinterprétés.

Selon le plan d'aménagement local, cet édifice est en zone de construction d'intérêt général et est protégé (degré I). A ce titre, il est soumis à un certain nombre de contraintes énumérées aux articles 130 à 138 et aux articles 27 à 61 du règlement d'urbanisme qui posent certaines exigences en ce qui concerne son affectation et le maintien de sa substance en cas de transformation.

L'élaboration du programme des locaux résulte de la clause du besoin fournie par les différents utilisateurs. Le programme est composé de locaux privatifs à destination de l'Accueil extrascolaire, des diverses Associations de quartier, de REPER et de Frima. Les locaux publics concernent l'espace d'accueil du bâtiment et d'informations touristiques, une salle d'animation, une salle polyvalente d'environ 200 m² pour des manifestations plus conséquentes et un espace d'exposition public permanente et temporaire, dans lequel sera disposée la maquette de la Ville de Fribourg selon le plan Martin Martini. Des espaces destinés à la location sont à intégrer au programme dans le but de financer une partie du projet. Le programme des locaux remis aux concurrents du MEP figure en annexe 1.

3. Composition du collège d'experts

Le collège d'experts était le même pour la phase de sélection des concurrents et pour celle du MEP. Il était constitué des personnes suivantes :

Président

M. Jean Bourgknecht, Vice-Syndic, Directeur de l'Edilité, Fribourg

Membres non professionnels

Mme Madeleine Genoud-Page, Directrice des Finances et du Service culturel, Fribourg

M. Marc Capellini, Chef de Service à la Direction des écoles, Ville de Fribourg

M. Georges Baechler, Président de l'AWF, Fribourg

M. Michael Schweizer, représentant de REPER, Fribourg

M. Mathias Pittet, représentant de l'Association des intérêts de l'Auge, Fribourg

Membres professionnels

M. Thierry Bruttin, Architecte de Ville, Fribourg

Mme Gabriela Mazza, architecte, Zürich

M. Serge Butikofer, architecte, Lausanne

M. David Python, architecte au Service d'urbanisme et d'architecture, Fribourg

M. Fabien Noël, Ingénieur de Ville, Fribourg

M. Aurelio Muttoni, ingénieur civil, Ecublens

M. Claude Castella, Chef du Service des biens culturels du canton de Fribourg

Suppléants

Mme Natacha Roos, Chef du Service culturel, Fribourg

M. Nicolas Tapia, représentant de Frima, Fribourg

M. Roland Julmy, représentant l'Association des Intérêts de la Neuveville, Fribourg

4. Critères d'appréciation de la procédure sélective

Les critères d'appréciation des dossiers de candidature, communiqués aux concurrents, portaient sur les aspects suivants :

• Lettre de motivation et pertinence de l'approche de la problématique	25%
• Capacité et organisation de l'équipe de mandataires	25%
• Qualité des références, adéquation des références à la problématique à traiter	35%
• Qualité de communication de l'offre présentée, conformité des documents à fournir	15%

5. Délibération et évaluation

Le collège d'experts s'est réuni pour l'examen des dossiers le jeudi 13 décembre 2012. Les dossiers de candidature étaient au nombre de 19 provenant de tous les horizons, 11 candidatures suisses, dont 4 fribourgeoises et 8 de pays étrangers, (Italie, France, Allemagne et Espagne). Les équipes étaient composées d'un bureau d'architecture (pilote) et d'un bureau d'ingénieur civil :

Il est à relever que tous les dossiers ont été réceptionnés dans les délais impartis et annoncés dans le Règlement et programme de la procédure sélective. Tous les dossiers étaient complets au niveau des pièces exigées en vue de la sélection.

6. Equipes sélectionnées pour le MEP

La procédure sélective a permis de sélectionner les équipes candidates suivantes pour participer aux mandats d'études parallèles d'architecture et d'ingénierie civile :

Blättler Dafflon Architekten, architectes, Zürich
Dr. Lüchinger + Meyer Bauingenieure AG, ingénieur civil, Zürich

Dreier Frenzel Sàrl, architectes, Lausanne
Sancha + Associés SA, ingénieur civil, Yverdon-les-Bains

Atelier d'architecture Yves Joos, architectes, Lausanne
AIC Ingénieurs Conseils SA, ingénieur civil, Lausanne

Bakker & Blanc Architectes Associés, architectes, Lausanne
Kälin & Rombolotto SA, ingénieur civil, Lausanne

Deillon Delley Architectes SA, architectes, Bulle
Gex & Dorthe Ingénieurs consultants, ingénieur civil, Bulle

2b Architectes, architectes, Lausanne
Pirmin Jung Ingenieure für Holzbau AG, ingénieur civil, Rain

7. Objectifs du MEP

Pour les 6 candidats retenus au terme de la procédure sélective, le mandat comprenait une phase d'études encadrée par le collège d'experts. Il appartenait aux candidats de proposer un aménagement des espaces intégrant la mixité des fonctions selon la contrainte de l'enveloppe définie, ainsi que des solutions constructives et de mise en oeuvre/réalisation. Les concurrents avaient pour mandat de traiter les aspects suivants:

- Interprétation et mise en espace du programme des locaux dans la structure du Werkhof (état actuel)
- Emplacements et qualification des surfaces publiques et privées, rapports et relations entre les affectations, traitement de la mixité des fonctions
- Proposition de matérialisation et aménagement des espaces
- Réflexion globale et description des principes de la structure porteuse et de son intégration dans le projet architectural, mise en oeuvre et réalisation du projet d'architecture
- Approche de la problématique de la physique du bâtiment
- Approche, esquisses et principes des choix et solutions constructives

8. Critères d'appréciation du MEP

Les critères de jugement, qui avaient été communiqués aux concurrents, portaient sur les aspects suivants (sans ordre hiérarchique) :

- Pertinence de la proposition répondant à la problématique engendrée par la mixité des fonctions
- Qualités fonctionnelles et architecturales du projet
- Cohérence de l'ensemble
- Mise en valeur du site et respect du patrimoine
- Respect du cahier des charges, des objectifs énoncés et du programme des surfaces
- Plausibilité de l'approche financière

9. Délibération et préavis

Le collège d'experts a délibéré en date des 25 mars et 26 avril 2013 : A l'unanimité, il a recommandé au Maître d'ouvrage, d'attribuer les mandats d'architecture et d'ingénieur civil aux auteurs du projet retenu, le bureau Bakker & Blanc Architectes Associés, architectes à Lausanne et le bureau Kälin & Rombolotto SA, ingénieur civil à Lausanne pour l'étude et la réalisation de l'aménagement du Werkhof.

10. Décision du Conseil communal

En date du 24 mai 2013, le Conseil communal a décidé, sur préavis du collège d'experts, d'attribuer au bureau Bakker & Blanc Architectes Associés et au bureau Kälin & Rombolotto SA, respectivement les mandats d'architecte et d'ingénieur civil pour l'étude et la réalisation de l'aménagement du Werkhof.

III. MANDATAIRES SPECIALISES

1. Procédure d'appels d'offres

La Ville de Fribourg a lancé le 24 janvier 2014 une procédure sur invitation d'appels d'offres, en application des marchés publics et selon le règlement SIA 108, pour l'attribution des mandats d'ingénieurs en chauffage ventilation (CV), en sanitaire et en électricité.

2. Evaluation des offres

Un groupe d'experts s'est réuni le 27 février et le 12 mars 2014 pour l'analyse et l'évaluation des offres rentrées. Il était constitué du bureau d'architecture Bakker & Blanc Architectes Associés représenté par sa cheffe de projet Mme Henry, de l'architecte du Service d'architecture M. Python et d'un ingénieur conseil spécialisé M. Brunner (E+B Concept) pour l'évaluation des offres en chauffage ventilation, sanitaire et M. Faggion (MAB ingénierie) pour l'évaluation des offres en électricité. Une audition a été nécessaire pour départager 2 bureaux soumissionnaires dans le cadre du mandat d'ingénieur en chauffage ventilation.

3. Critères d'évaluation

Les critères d'évaluation pour les mandats d'ingénieurs CVSE étaient les suivants :

- Caractéristiques du candidat (pondéré à 5% pour tous les appels d'offres)
- Références Minergie et/ou patrimoniale. Qualité des références de bâtiments présentées en rapport avec le présent appel d'offres (pondéré à 20% pour tous les appels d'offres)
- Analyse et réflexion sur le projet d'architecture (pondéré à 40% pour tous les appels d'offres sauf ingénieur sanitaire pondéré à 30%)
- Ressources pour le projet (pondéré à 10% pour tous les appels d'offres)
- Montant de l'offre d'honoraires (pondéré à 20% pour tous les appels d'offres, sauf pour l'ingénieur sanitaire pondéré à 30%)
- Qualité du dossier de présentation (pondéré à 5% pour tous les appels d'offres)

4. Mandats d'ingénieurs

Le mandat d'ingénieur électricien

4 offres ont été déposées (6 bureaux invités), et ont été considérées comme recevables après examen préalable, car conformes au cahier des charges. Au terme de l'évaluation, le mandat a été octroyé au bureau Betelec SA à Givisiez.

Le mandat d'ingénieur en chauffage, ventilation

7 offres ont été déposées (7 bureaux invités), et ont été considérées comme recevables après examen préalable, car conformes au cahier des charges. Au terme de l'évaluation et de l'audition, le mandat a été octroyé au bureau Chammartin & Spicher SA à Givisiez.

Le mandat d'ingénieur sanitaire

7 offres ont été déposées (7 bureaux invités), et ont été considérées comme recevables après examen préalable, car conformes au cahier des charges. Au terme de l'évaluation, le mandat a été octroyé au bureau Schumacher & Associé Sàrl à Fribourg.

5. Adjudications

Sur préavis de la Commission de bâtisse, le Conseil communal a adjugé le 20 mai 2014 les mandats d'ingénieurs CVSE aux bureaux susmentionnés. Il s'agira dans un premier temps de solliciter les bureaux mandataires pour les études et le développement du projet ainsi que pour l'estimation des coûts.

IV. EVOLUTION DU PROJET ARCHITECTURAL

1. Analyse et critique du projet suite au MEP

Le projet lauréat offre un espace public majeur (dit espace TARA) de qualité qui évoque la fonction préindustrielle originelle de l'édifice et qui renseigne sur la première étape de construction du Werkhof. Cet espace TARA, accessible depuis les accès existants des façades pignons, distribue la salle polyvalente par l'ouverture voûtée au centre du mur de molasse, l'espace d'accueil public Frima et un espace d'entrée privatif pour l'accueil extrascolaire, Reper et les Associations. L'accueil extrascolaire occupe le centre du volume et les locaux des associations et de Frima les pignons du bâtiment. Le 2ème étage réunit les locaux de Reper, de Frima et un espace à louer. Le 3ème étage accueille les expositions publiques, la maquette et les expositions temporaires situées sur les pignons en relation à la fois avec l'espace de la maquette et la Ville.

Le programme qui se répartit sur 4 niveaux demande encore un travail d'affinage afin de définir avec précision les hauteurs d'étage et de résoudre la problématique de l'apport en lumière (deuxième étage). Les cloisons coulissantes favorisent une grande modularité des espaces qui seront répartis au gré des besoins des utilisateurs. L'ensemble est facilement réversible, la hiérarchie entre l'édifice originel et la nouvelle intervention est clairement délimitée.

2. Estimation des coûts du projet

Les architectes mandataires ont reçu la mission de chiffrer le projet présenté dans le cadre du MEP et de le développer de manière à respecter l'enveloppe budgétaire défini par le Conseil communal de Fr. 5.8 millions à disposition. Le coût global du projet développé par le bureau Bakker & Blanc dans le cadre du MEP a été estimé à 7.5 millions. A la demande du Service d'architecture, les architectes ont procédé à une simplification du projet sans toucher à sa substance mais en diminuant de façon linéaire les surfaces du programme.

3. Stratégie de réduction des coûts

Les architectes ont alors produit un travail considérable pour atteindre la cible financière prescrite par le Conseil communal. Ils ont dû travailler sur 2 sources de réduction :

- Le programme des locaux
- La mise en place des espaces

Les architectes ont épuisé les synthèses possibles et sont parvenus à tendre vers la cible financière définie par le Conseil communal.

4. Constitution des Commissions

Les Commissions de bâtisse et technique qui accompagneront les architectes mandataires dans le développement et la réalisation de l'aménagement du Werkhof ont été constituées le 1^{er} octobre 2013 par le Conseil communal.

La Commission de bâtisse rassemble les personnes suivantes :

Jean Bourgknecht, Directeur de l'édilité, Président
 Madeleine Genoud-Page, Directrice des Finances et du Service culturel
 Thierry Bruttin, Architecte de Ville
 Marc Capellini, Chef du Service des écoles
 Jacques Pollet, Chef du Service des finances
 Natacha Roos, Chef du Service culturel
 Georges Baechler, Président de l'AWF
 Michael Schweizer, représentant de REPER
 Mathias Pittet, représentant de l'Association des intérêts de l'Auge
 David Python, Architecte au Service d'architecture de la Ville
 Les architectes mandataires, le bureau Bakker & Blanc

Un représentant des utilisateurs pourra à être convoqué selon l'échéancier décisionnel.

La Commission technique rassemble les personnes suivantes :

Thierry Bruttin, Architecte de Ville, Président
 Marc Capellini, Chef du Service des écoles
 Natacha Roos, Chef du Service culturel
 Nicolas Tapia, représentant de Frima
 Michael Schweizer, représentant de REPER
 André Mulhauser, adjoint Service des IAS et Direction des Ecoles
 Mathias Pittet, représentant de l'Association des intérêts de l'Auge
 Roland Julmy, représentant l'Association des Intérêts de la Neuveville
 David Python, Architecte au Service d'architecture de la Ville
 Les architectes mandataires, le bureau Bakker & Blanc

Un représentant de l'Accueil extrascolaire (AES), des voisins, le concierge, voire d'autres compétences, si besoin, pourront être associés à ce groupe, en fonction des sujets traités.

5. Première évolution du projet

Le travail des architectes sur le programme des locaux afin de réduire les coûts a engendré la suppression de la salle polyvalente de 200 m² et la réaffectation des espaces destinés aux Associations en espaces pour la location.

Le concept de l'espace TARA imaginé dans le cadre du concours a été conservé et développé sous une autre forme. Un travail sur les vides, conditionné notamment par la volonté de conserver le plus possible la matière existante, a permis de convertir un espace horizontal en deux espaces verticaux traités comme des cours. Les deux cours positionnées sur les pignons du bâtiment servaient d'espaces d'entrée respectivement pour Frima ainsi que pour l'AES et Reper.

L'étage contenait l'entier du programme de l'AES en son centre, les salles administratives de Frima sur la façade pignon est et les espaces destinés à la location le pignon ouest. Le 2ème étage qui se développait jusqu'à la toiture accueillait les espaces d'exposition avec en son centre l'espace pour la maquette. L'espace situé sur le pignon ouest pouvait être compartimenté (portes coulissantes) pour être utilisé à des fins locatives.

6. Position de la Commission de bâtisse et du Comité de l'AWF

Trois principaux points ont été relevés comme problématiques par la Commission de bâtisse et le Comité du Werkhof en séance respectivement du 16 janvier 2014 et du 20 février 2014 : la disparition de la salle polyvalente, les locaux de Frima répartis sur 3 niveaux et l'AES situé au 1^{er} étage, ce qui pose des difficultés d'accès. Suite à ces critiques, les architectes avaient reçu la mission de développer le projet de façon à :

- Réintroduire la salle polyvalente dans le programme, sachant qu'elle générera aussi un revenu.
- Installer au rez-de-chaussée l'AES tout ou partie
- Développer les locaux de Frima sur 2 niveaux au lieu de 3
- Trouver des synergies entre les locaux de Reper et ceux des Associations de quartier.

Il a été établi qu'il est indispensable d'offrir des locaux aux Associations et qu'il n'est pas nécessaire que ces locaux leur soient uniquement affectés. La cohabitation entre les associations, qui n'ont pas les mêmes heures d'utilisation, sera prévue et encouragée.

7. Deuxième évolution du projet

Le concept de l'espace TARA imaginé dans le cadre du concours a été repensé en un seul espace se développant sur toute la longueur du bâtiment, inscrit dans le volume du Werkhof originel, côté Sarine. Le bâtiment s'organisait en étages aux fonctions bien définies reliés par un seul noyau de service et de circulation verticale intégrant les escaliers et l'ascenseur. La suppression d'un noyau de service permettait de réorganiser des espaces de qualité sur le pignon, bénéficiant de la lumière naturelle.

Le rez contenait l'AES sur sa tranche côté Ville et l'espace d'accueil, ainsi que la salle polyvalente. Le 1^{er} étage était consacré aux Associations avec les locaux de Reper, des Associations de quartier et des espaces à louer. Il prévoyait également les locaux de formation pour Frima et le réfectoire. Le 2^{ème} étage, accessible par le noyau de service, rassemblait sous la grande toiture visible les espaces d'exposition permanente et temporaires de Frima avec à son cœur la maquette de Fribourg.

8. Position de la Commission technique (utilisateurs)

Les utilisateurs relevaient l'évolution qualitative du projet. Le Service des écoles était satisfait de la situation de l'AES mais demandait néanmoins de respecter impérativement les 400 m² du programme. Frima constatait les difficultés d'utilisation engendrées par l'organisation du 2^{ème} étage. Le fonctionnement de la structure Frima préconise en effet une séparation entre les espaces d'exposition ouverte au public et les locaux administratifs ou de formation de Frima.

9. Troisième évolution du projet

Suite aux remarques des utilisateurs, le travail des architectes s'est orienté vers une optimisation des espaces habitables. L'espace TARA à caractère public a évolué pour accueillir un espace chauffé qui correspond à l'agrandissement en 1556 du volume originel du Werkhof, côté Sarine. Il contient l'espace d'accueil avec l'escalier public qui permet d'accéder aux étages, la salle polyvalente et un local de rangement en lien avec la salle ainsi qu'un espace pour l'AES. L'entrée du Werkhof est définie par la place côté Lorette, légèrement en retrait de la rue, en relation avec le bâtiment des écuries. L'AES se développe dans la tranche côté Ville.

Le 1^{er} étage rassemble les locaux de formation pour Frima, les locaux de Reper et des espaces pour les Associations de quartier ainsi que des espaces à louer. Les espaces sont définis par des cloisons légères assurant une grande flexibilité d'usage et une liberté de circulation et d'aménagement.

Le 2^{ème} étage, accessible par les escaliers publics et l'ascenseur, associe sous la grande toiture visible les espaces d'exposition permanente et temporaires de Frima avec à son cœur la maquette de Fribourg. Un espace de détente avec cafétéria accueille le visiteur. Un espace ouvert, côté pignon est, est attribué à Reper. De grandes portes pourraient permettre des relations ponctuelles avec l'espace de la maquette en fonction des événements.

10. Positions des Commissions technique et de bâtisse

Il est à noter que le dernier projet du 15 mai 2014 validé par la Commission technique et la Commission de bâtisse respecte le cahier des charges et les surfaces demandées lors du concours, et parfois même les valorise en les augmentant sensiblement. Le projet utilise un maximum de surface brut de plancher exploitable grâce notamment à la mise en place d'un seul noyau de service et une organisation spatiale efficace. Du fait de ces qualités ajoutées à une conception structurelle simple (porteurs et dalles en béton) et une matérialisation relativement brute, le projet offre un bon rapport prix au m². Il est efficace et valorise l'édifice pour la Ville et les utilisateurs.

11. Production de chaleur et système de ventilation

La production de chaleur et le système de ventilation sont en adéquation avec les qualités de projet recherchées et les moyens financiers à disposition. En effet, les propositions sont simples, en accord avec le type de bâtiment, les usages souhaités et les moyens financiers à disposition. L'utilisation d'une énergie renouvelable avec une installation type PAC (pompe à chaleur), CCF (couplage chaleur-force) ou solaire ne s'avérerait pas rentable. La proposition consiste en une production de chaleur assurée par une chaudière à gaz. Une variante mixte pourrait être envisagée associant une chaudière à gaz et une PAC air-eau pour les besoins d'eau chaude sanitaire, sachant ceux-ci restreints. Cette variante permettrait de garantir la part d'énergie renouvelable demandée par le canton. Concernant le système de distribution de chaleur, la proposition consiste à équiper les locaux du rez et du 1er étage de radiateurs, tandis que les combles bénéficieraient d'un chauffage de sol intégré par exemple dans une chape sèche afin de garantir aux visiteurs une température agréable au sol et d'éviter de chauffer l'entier du volume.

Le système de ventilation à double-flux contrôlé est simple avec un débit d'air minimum. Il consiste à extraire l'air dans les zones d'accueil et la cafétéria ainsi que pulser l'air dans les bureaux. Il est prévu d'installer 3 (éventuellement 2) monoblocs de taille modeste au-dessus des noyaux des cages d'escaliers, chacun assurant la ventilation d'un secteur, un pour les combles, en tenant compte d'un besoin d'air minime, un pour la partie nord et un pour la partie sud du bâtiment.

V. PLANNING

Le planning intentionnel des études et de la réalisation de l'aménagement du Werkhof a été actualisé en mai 2014. Il décrit les phases significatives suivantes :

Définition des besoins	octobre 2007
Etablissement de la clause du besoin	octobre 2008
Reprise du dossier par la Ville de Fribourg	septembre 2012
Lancement de la procédure sélective selon les nouvelles clauses des besoins	novembre 2012
Examen des dossiers de candidatures	décembre 2012
Confirmation des participants sélectionnés suite aux décisions du CC	décembre 2012
Lancement MEP – 1 ^{ère} phase	janvier 2013
Audition des candidats 1 ^{ère} phase	mars 2013
Attribution des mandats d'architecte et d'ingénieur civil	mai 2013
Lancement appels offres ingénieurs CVSE	janvier 2014
Adjudications des mandats d'ingénieurs en CVSE	mai 2014
Validation du projet et des coûts y relatifs par la Cotec et Cobat	mai 2014
Demande de crédit d'étude (message)	juin 2014
Enquête publique	septembre 2014
Appels d'offres publics	septembre 2014
Permis de construire	avril 2015
Devis général	mars 2015
Demande de crédit d'ouvrage (message)	mars 2015
Ouverture du chantier	mai 2015
Mise en service	août 2016
Décompte final	janvier 2017

VI. COÛTS

1. Consolidation du coût et montant cible

Pour rappel, les 5 millions énoncés dans le cadre du concours se basaient sur le devis estimatif du bureau Itis. Ce montant avait été évalué par le bureau d'architecture sur la base d'un schéma de répartition des fonctions (chiffre remis à la Ville : Fr. 5'240'000.- TTC). Il s'agissait là d'une estimation grossière à +/- 30%, sachant la difficulté d'exprimer un coût sans projet.

Une fois que le bureau a été identifié suite à la procédure de MEP d'architecture et d'ingénierie civile, il leur a été demandé de chiffrer leur concept. Celui-ci a été estimé à Fr. 7.5 millions. Les architectes ont alors commencé le travail de synthèse afin de réduire les coûts et de tendre vers la cible fixée par le Conseil communal en préservant les qualités du projet.

L'exercice a été réussi puisque le montant articulé de Fr. 6,1 millions lors de la présentation du projet à la Cobat du 16 janvier 2014 était proche de la valeur cible de Fr. 5.8 millions du Conseil communal. Après une recherche de simplification au niveau constructif et structurel, il a fallu s'attaquer au programme pour réduire encore de façon significative les coûts.

Les mesures décrites ci-dessus permettaient une économie substantielle de 1.3 millions, mais ce montant ne comprenait ni les divers et imprévus, ni le mobilier. En rajoutant un montant pour ces postes, le coût global du projet simplifié était alors estimé à Fr.6.5 millions TTC (à +/- 20%, CFC 1 à 9).

Suite aux critiques émises par la Cobat et notamment par les utilisateurs concernant ce même programme et la disparition de certains espaces comme la salle polyvalente et les locaux à destination des Associations, le projet a à nouveau évolué en gagnant des surfaces supplémentaires, grâce notamment à la suppression d'un des 2 noyaux de service et la requalification de l'espace TARA en un espace chauffé et exploitable.

Les architectes ont estimé la dernière variante de projet à Fr. 6'693'000.- TTC. +/- 15%.

2. Montage financier

Les discussions et autres réflexions relatives au dossier Werkhof ont mis en exergue la nécessité de réfléchir ensemble (Ville de Fribourg et l'AWF) sur l'aspect financier du dossier, en particulier sur le montage entre le financement qui sera amené par la Ville et le futur statut de Werkhof Frima.

En effet, le changement de statut de l'AWF (qui n'est plus Maître de l'ouvrage, mais locataire d'une partie d'un édifice propriété de la Ville dont les travaux seront financés par cette dernière) pourrait avoir une incidence sur la contribution financière de certains donateurs (la Loterie Romande, par exemple, ou les 4 piliers). Dès lors, il s'agit d'investiguer afin de consolider les interrogations suivantes :

- Les dons promis par les donateurs sont-ils toujours acquis, suite à l'évolution du dossier ?
- Les objectifs financiers de Frima (1 mio) peuvent-ils être atteints ?

Dans l'hypothèse défavorable où le changement de statut de Werkhof Frima impliquerait une perte de dons, la part de la Ville deviendrait plus importante. Cette charge supplémentaire se rajouterait au coût d'ores et déjà identifié. Par conséquent, sur la base de ce qui précède, un groupe de travail a été constitué, composé du Service des finances, du Service juridique et du Service d'architecture ainsi que de M. Baechler, Président de l'AWF. Ce groupe de travail traitera spécifiquement des aspects suivants :

- Montage financier
- Intégration des dons / promesses de dons faites à Werkhof Frima dans le plan financier à réaliser
- Type de convention à passer entre la Ville et l'AWF
- Possibilité de prise en charge directement par les locataires de certains aménagements intérieurs

3. Coûts engagés

Les premières études déjà engagées pour le MEP, soit Fr. 117'017.75.-, ont été financées par le crédit « *Werkhof aménagement voté 27.04.09* » qui s'élève à Fr. 1'500'000.-. Le montant a été admis par le Conseil général dans le cadre du budget d'investissement 2009.

Le crédit d'étude objet du présent message financera les prestations liées à l'ensemble de l'étude du projet par l'équipe des mandataires (architecte, ingénieur civil, ingénieur chauffage et ventilation, ingénieur sanitaire, ingénieur électricité) et par d'autres spécialistes sollicités ponctuellement. L'équipe de mandataires développera l'avant-projet et le projet définitif. La demande d'autorisation de construire sera établie parallèlement et soumise aux autorités. Les taxes du permis de construire sont incluses dans le montant requis. Les éventuelles recommandations du permis de construire seront réintégrées au projet. Enfin, les offres d'entreprise seront rentrées à hauteur de 30% du coût de l'ouvrage, en vue de consolider le devis général, qui sera à la base de la demande de crédit d'ouvrage. Des spécialistes pourraient être associés à la démarche pour développer certains aspects du projet : définition d'un concept d'éclairage, définition d'un concept d'enveloppe et appui d'un géotechnicien aux études de l'ingénieur civil.

4. Consolidation du coût de l'ouvrage

A la lumière du projet issu des MEP d'architecture et d'ingénierie civile, les coûts peuvent désormais être consolidés et adaptés. Le but du crédit d'étude du présent message est de permettre aux architectes et ingénieurs mandataires de développer le projet d'aménagement du Werkhof ainsi que de consolider le devis estimatif en vue d'établir le devis général puis d'obtenir le crédit d'ouvrage.

5. Composition du crédit d'étude

CFC	Procédure permis de construire, devis général : appels d'offres (30%)	Estimation du coût
591.0	Architectes	370'000.00
592	Ingénieur civil	80'000.00
593	Ingénieur E	40'000.00
594	Ingénieur CV	37'000.00
595	Ingénieur S	23'000.00
596	Autre mandataires	30'000.00
596.1	Analyse géotechnique, etc.	20'000.00
511	Frais de mise à l'enquête	12'000.00
524	Reproduction, maquette et échantillons	18'000.00
570	Divers et réserves	30'000.00
542	Intérêts intercalaires	0.00
TOTAL		660'000.00

Les montants ci-dessus ont été évalués au prorata du coût des différents CFC : ils seront consolidés à l'issue des appels d'offres en cours.

Pour rappel le crédit de Fr. 1'500'000.- a été voté le 27 avril 2009.

Le montant consolidé par le présent Message comprend les frais MEP et les frais du crédit d'étude, soit CHF 777'017.-

Crédit d'étude		1'500'000.00
./. Frais liés au MEP	-117'017.00	
./. Frais crédit d'étude	-660'000.00	-777'017.00
Solde		<u><u>722'983.00</u></u>

Ce solde sera affecté au crédit d'ouvrage, qui sera demandé au Conseil général dans le courant du printemps 2015.

VII. FINANCEMENT

Pour tenir compte des différents vases communicants liés à la construction du Werkhof, le Conseil communal vous présente ci-dessous le tableau des flux financiers, selon l'hypothèse d'une participation de Fr. 1'000'000.- de la part de Werkhof-Frima au financement de l'investissement. Dans un second temps, une analyse des flux financiers au niveau du fonctionnement a été effectuée. Cette analyse tient compte des frais financiers liés aux investissements et des nouveaux coûts de fonctionnement du bâtiment. Au niveau des recettes, elle intègre la location qui sera versée par Frima, par un loyer externe ainsi que de diverses recettes. Pour une comparaison pertinente, les économies de locations pour l'accueil extrascolaire ainsi que pour REPER ont été déduites.

Compte d'investissement	
Investissement	6'700'000.00
Participation de l'association	-1'000'000.00
Solde à charge Ville de Fribourg	5'700'000.00
Solde à amortir Fribourg	5'700'000.00

Compte de fonctionnement	
Charges	
Amortissements 3%	171'000.00
Frais financiers 2%	114'000.00
Frais de conciergerie	30'000.00
Frais exploitation (chauffage, eau, assu	30'000.00
Frais divers	10'000.00
Total des nouvelles charges	355'000.00
Recettes	
SPE locations actuelles Gottéron 13	-36'000.00
Locations à un tiers de 200 m2	-43'000.00
location diverses	-30'000.00
Total des recettes	-109'000.00
Charges disparaissant	
locations accueils extrascolaires	-25'800.00
locations de REPER à la Vannerie	-33'000.00
Total des charges disparaissant	-58'800.00
Augmentation de charges pour la Ville par rapport à la situation aujourd'hui	187'200.00

Cette nouvelle construction engendrera une augmentation des charges globales pour la commune, par rapport à la situation actuelle, de Fr. 187'200.-. Les coûts financiers ont été intégrés dans le plan financier 2014-2018.

VIII. CONCLUSION

Le Conseil communal propose au Conseil général d'autoriser l'engagement de **Fr. 778'000.-**, figurant sous la rubrique 618.503.23 *Werkhof : aménagement voté le 27 avril 2009*, destiné aux études pour la réalisation du projet d'aménagement du Werkhof à Fribourg.

Veillez 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

La Secrétaire de Ville

Pierre-Alain Clément

Catherine Agustoni

Annexes: Programme des locaux
Plan de situation
Images et plans

Mit der vorliegenden Botschaft beantragt der Gemeinderat dem Generalrat, den Verpflichtungskredit von Fr. 1'500'000.-, der am 27.04.2009 beschlossen wurde, zu bestätigen. Dieser war zum Teil für die Studie des Projekts zur Neugestaltung des Werkhofs bestimmt, um dieses dann ausführen zu können. Ein zweites Kreditbegehren, jenes für den Baukredit, also für die eigentliche Realisierung des Gebäudes, wird Ihnen zu einem späteren Zeitpunkt überwiesen (Frühjahr 2015). Mit den Studien, welche zum Teil mit dem über die vorliegende Botschaft beantragten Geldbetrag finanziert werden, soll somit namentlich folgendes erreicht werden: die Baubewilligung, das bereinigte Architekturprojekt und ein Gesamtkostenvoranschlag, geschätzt auf +/-10%. Dabei ist zu ergänzen, dass die Kosten des Gebäudes, die später genannten werden, zu einem grossen Teil die heutigen Marktpreise bereits berücksichtigen (Ergebnis der eingegangenen Ausschreibungsangebote).

GESCHICHTLICHES

Geschichte des Gebäudes

Im Herzen der Altstadt zwischen dem Au- und dem Neustadtquartier gelegen diente der Werkhof, dessen Bau auf das Jahr 1555 zurückgeht, ursprünglich als Werkstatt für den Schiffsbau. Mit einer Länge von 44 m, einer Breite von 21 m, einer Giebelhöhe von 20 m sowie seiner Dachsparren-Holzkonstruktion sind die Dimensionen beeindruckend. Insgesamt handelt es sich um ein seltenes Beispiel einer vorindustriellen Konstruktion von nationaler Bedeutung. Die Stadt Freiburg ist seit 1803 Eigentümerin des Gebäudes.

Am 19. September 1998 wurde das Werkhof-Gebäude ein Raub der Flammen. Der wertvollste Teil des Gebäudes, die ursprüngliche Holzkonstruktion, wurde vollständig zerstört. Es blieben bloss noch die Pfeiler, die Mauern aus Naturstein, sowie ein Teil der Westfassade, bestehend aus Fachwerk. Mit einer ersten Etappe, welche die Struktur und die Gebäudehülle betraf, wurde im Jahre 2000 mit dem Wiederaufbau des Werkhofs begonnen. Aufgrund einer Erhebung nach dem Messbildverfahren (1975) wurde das Dach im gleichen Stil massgerecht wieder aufgebaut. Was das Aussehen der Fassaden anbelangt, hat man sich bei der Holzkonstruktion nicht unbedingt auf eine historisch getreue Nachforschung ausgerichtet.

Seit dem Wiederaufbau ist Gebäude leerstehend. Es wurde keine Zweckbestimmung festgelegt. Hingegen ging man immer davon aus, dass eine zweite Etappe mit dem Innenausbau folgen wird, sobald die künftige Zweckbestimmung bekannt ist.

Die Vereinigung Werkhof-Frima

Die Vereinigung Werkhof-Frima will diesen Zeugen des Wohlstandes in Freiburg wieder aufblühen lassen. Sie will den Werkhof erwerben, ausbauen, betreiben und unterhalten, um daraus ein Mehrzweckgebäude zu machen, in dem das Projekt Frima 1606 untergebracht ist (Maquette der Stadt Freiburg gemäss dem Plan von Martin Martini ist dem Jahr 1606). Die Vereinigung wünscht sich somit, dass der Werkhof in erster Linie zu einem Ort der Kultur und zur Begegnung, aber auch zum Arbeiten wird.

Bedarf für die Ausserschulische Betreuung (ASB)

Die ständige Suche nach Räumen für schulische Bedürfnisse bringt es mit sich, dass eine Beteiligung der Stadt am Projekt berechtigt ist. Im Rahmen der Einführung des zweiten Kindergartenjahres auf den Schuljahresbeginn 2013 hin mussten die Strukturen für die ausserschulische Betreuung entsprechend angepasst werden, um der zusätzlichen Nachfrage zu entsprechen. Die heute zur Verfügung stehenden Räume erlauben es nicht, die zusätzlichen Bedürfnisse abzudecken, welche das zweite Kindergartenjahr geschaffen haben. Deshalb wurde die Bedürfnisklausel bezüglich ausserschulischer Betreuung in das Raumprogramm integriert. Daraus ergibt sich die Zunahme der finanziellen Beteiligung der Stadt am Projekt.

Start der Verfahren

Die historischen Quartiere der Stadt sind ein sensibler Bereich. Man denke an ihre Bausubstanz; an die Komplexität, die sich hauptsächlich aus den verschiedenen Nutzungsarten der Räume ergibt; sowie an die strukturellen und baulichen Herausforderungen bei der Nutzung eines vorgegebenen Volumens. Deshalb haben die Gemeindebehörden im November 2012 beschlossen, die Projektstudie in Form eines Parallelprojektierungsmandates (PPM) mit Auswahlverfahren durchzuführen.

Beschlüsse des Gemeinderates

Als Ergebnis des Verfahrens hat der Gemeinderat an seiner Sitzung vom 21. Mai 2013 auf Vorschlag der Experten-Jury beschlossen, den Architekten- und den Tiefbauingenieurauftrag für die Studie und die Ausführung der Neugestaltung des Werkhofs dem Büro Bakker & Blanc Architectes Associés und dem Büro Kälin & Rombolotto SA zu vergeben. Der Gemeinderat hat am 20. Mai 2014 auch die CVSE-Ingenieuraufträge (Heizung, Lüftung, Sanitär, Energie) vergeben. In einem ersten Schritt geht es darum, dass die beauftragten Büros die Studien, die Projektentwicklung sowie die Kostenschätzung vorantreiben.

ARCHITEKTURPROJEKT

Die beauftragten Architekten haben vom Amt für Stadtplanung und Architektur der Auftrag erhalten, im Rahmen des PPM die Kosten des Projekts zu beziffern und das Projekt zu entwickeln, dies wenn möglich unter Berücksichtigung des vom Gemeinderat festgesetzten und verfügbaren Budgetrahmens in der Höhe von 5,8 Millionen Franken. Die Gesamtkosten des vom Büro Bakker & Blanc im Rahmen des PPM erarbeiteten Projektes werden auf 7.5 Mio. Fr. geschätzt. Auf Ersuchen des Amtes für Architektur haben die Architekten eine Vereinfachung des Projektes vorgenommen, ohne dabei an er Substanz zu rütteln, aber durch lineare Kürzung der Flächen des Programms.

Während der ganzen Phase des Vor-Projektes und im Kontakt mit den künftigen Nutzern haben die Architekten auf der Basis von zwei Reduktionsmöglichkeiten gearbeitet: das Raumprogramm und die Bereitstellung der Flächen, um die vom Gemeinderat vorgegebene finanzielle Zielsetzung zu erreichen. Die Arbeit der Architekten ist insbesondere auf eine Optimierung der bewohnbaren Flächen ausgerichtet.

Aus dem Raumkonzept Tara, das im Rahmen des Wettbewerbes ausgedacht wurde, ist nun einer einziger geheizter Raum entstanden, welcher der Vergrösserung von 1556 des ursprünglichen Volumens des Werkhofs auf der Saane-Seite entspricht. Es umfasst den Empfangsraum mit der öffentlichen Treppe, über die man die Etagen erreicht, den Mehrzwecksaal und ein Lagerlokal für diesen Raum, sowie den Platz für die ASB. Der Eingang zum Werkhof ist durch den Platz auf Seite Loretto gegeben, bezüglich Strasse leicht zurückversetzt und mit Verbindung zum Gebäude der Stallungen. Die ASB wird im Abschnitt auf Stadtseite eingerichtet. Der 1. Stock umfasst die Ausbildungslokale für die Frima, die Lokale der Vereinigung REPER, Räume für die Quartiervereine sowie weitere Flächen zur Vermietung. Die einzelnen Flächenabschnitte werden durch leichte Trennwände unterteilt, die eine grosse Flexibilität bei der Nutzung sowie Bewegungs- und Gestaltungsfreiheit ermöglichen. Der 2. Stock, der über die öffentlichen Treppen und über den Lift zu erreichen ist, umfasst unter dem grossen Dach die Flächen für die Dauer- und Temporäusstellungen der Frima mit der Maquette von Freiburg im Zentrum. Ein Erholungsbereich mit Cafeteria empfängt den Besucher. Ein offener Bereich auf der Seite des Ostgibels wird der REPER zugeteilt. Je nach Veranstaltung könnten grosse Türen punktuelle Verbindungen mit dem Maquetten-Raum möglich machen.

KOSTEN

Die ersten Studien, die bereits laufen, werden mit dem Kredit "Werkhof-Neugestaltung, beschlossen am 27.04.09" finanziert, der sich auf Fr. 1'500'000.- beläuft. Der Betrag wurde vom Generalrat im Rahmen des Investitionsbudgets 2009 genehmigt. Mit einem Teil des Studienkredits, der Gegenstand der vorliegenden Botschaft ist, werden die Leistungen finanziert, welche die gesamten Projektstudien betreffen, die von den Auftragnehmern (Architekt, Tiefbauingenieur, Ingenieurarbeiten für Heizung, Belüftung, Sanitär und Strom), sowie von anderen Spezialisten, die punktuell beigezogen werden, erbracht werden. Die Auftragnehmer werden das Vor-Projekt und das definitive Projekt erarbeiten. Die Architekten haben die letzte Variante des Projekts auf Fr. 6'693'000.-, +/- 15% (inkl. MWSt) geschätzt.

PLANNING

Antrag für Studienkredit (Botschaft)	Juni 2014
öffentliche Planaufgabe	September 2014
öffentliche Arbeitsausschreibungen	September 2014
Baubewilligung	April 2015
Antrag für Baukredit (Botschaft) und Gesamtkostenvoranschlag	März 2015
Eröffnung der Baustelle	Mai 2015
Inbetriebnahme	August 2016
Schlussabrechnung	Januar 2017

FINANZIERUNG

Die Finanzströme tragen den verschiedenen Beziehungen und Verbindungen Rechnung, welche den Bau des Werkhofs betreffen. Sie gehen von der Annahme aus, dass sich die Werkhof-Frima an der Finanzierung der Investition mit Fr. 1'000'000.-- beteiligt. In einem zweiten Schritt wurde auch eine Analyse der Finanzströme für den Betrieb vorgenommen. Diese Analyse trägt den Finanzkosten für die Investitionen und den späteren Kosten für den Betrieb des Gebäudes Rechnung. Bei den Einnahmen werden Mieteinnahmen von der Frima und von einem externen Mieter sowie verschiedene Einnahmen berücksichtigt. Um einen echten Vergleich zu erhalten, wurden die Mietersparnisse für die ASB sowie für REPER abgezogen. Mit diesem neuen Bauvorhaben werden die Gesamtkosten für die Gemeinde im Vergleich zur heutigen Situation um Fr. 187'200.-- ansteigen. Die Finanzkosten wurden im Finanzplan 2014-2018 integriert.

LE CONSEIL GENERAL DE LA VILLE DE FRIBOURG

vu

- La loi du 25 septembre 1980 sur les communes et son règlement d'exécution du 28 décembre 1981 ;
- le message du Conseil communal n°33, du 3 juin 2014 ;
- le rapport de la Commission financière
- le rapport de la Commission de l'Edilité,

arrête :

Article premier

Le Conseil communal est autorisé à engager un montant de Fr. 778'000.-, figurant sous la rubrique 618.503.23 *Werkhof : aménagement voté le 27.04.2009*, pour l'étude du projet d'aménagement du bâtiment du Werkhof à Fribourg en vue de sa réalisation.

Article 2

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

Article 3

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

Fribourg, le

AU NOM DU CONSEIL GENERAL DE LA VILLE DE FRIBOURG

Le Président :

La collaboratrice scientifique :

Marc Bugnon

Nathalie Defferrard Crausaz

ANNEXE 1 : PROGRAMME DES LOCAUX

Le périmètre du projet issu du cahier des charges est inclus dans la volumétrie du bâtiment, néanmoins des aménagements extérieurs peuvent être proposés.

1. Accueil public

1 espace d'accueil public et d'informations touristiques	80 m2
<i>Accès pour maquette, salle polyvalente et Frima. Poste de travail pour secrétariat Comptoir, présentoir pour documentation et produits, fauteuils, tables basses, distributeur à boissons, vestiaire (penderie).</i>	

2. Associations

1 salle	40 m2
1 salle divisible	80 m2
<i>Paroi(s) amovible(s), mobilier de rangement</i>	

3. Accueil extrascolaire (AES)

L'Accueil extrascolaire doit disposer d'un accès indépendant

Hall d'entrée	10 m2
Vestiaires	30 m2
Sanitaires W.C. + douche	30 m2
1 bureau	30 m2
Cuisine	10 m2
1 réfectoire	100 m2
1 local bricolage	20 m2
1 local de repos	20 m2
1 local de lecture	20 m2
1 local d'activités pour les petits	45 m2
1 local d'activités pour les grands	45 m2
1 local de dépôt	20 m2
1 réduit	10 m2

4. REPER

L'Association doit disposer d'un accès indépendant

2 espaces ateliers	50 + 40	90 m2
1 espace polyvalent – réfectoire		100 m2
1 espace « cuisinette » semi-professionnel		20 m2
<i>Plaques de cuisson, peut être intégré dans le réfectoire</i>		
1 bureau		25 m2
<i>3 postes de travail</i>		
Locaux de rangement		30 m2
Sanitaires		10 m2

5. Salle polyvalente

1 salle polyvalente		200 m2
<i>Assemblées, séminaires, lotos, apéritifs, comptoir, office, évier, plaques... Chaises, tables, podium amovible, équipement audiovisuel, vestiaires</i>		

6. Frima

3 salles de formation	60	180 m2
<i>Équipements informatiques</i>		
1 atelier machine		10 m2
<i>Insonorisé, accès à l'une des salles de formation</i>		
1 salle de conférence		40 m2
1 bureau		15 m2
1 secrétariat		10 m2
1 cafétéria		10 m2
<i>De préférence fermée</i>		
1 local de rangement		5 m2
Sanitaires		10 m2
Maquette Frima 1606		
1 espace d'exposition publique permanente (maquette) et temporaire		400 m2
<i>Exposition permanente de la maquette + expositions temporaires Dimensions maquette : 55 m2 (modules 86 x 86 cm) Hauteur souhaitée 4-5 m Éclairage artificielle uniquement Installations multimédias, espace auto-surveillé</i>		
Sanitaires publics		selon projet

7. Autres

Local de répétition et d'animation		60 m2
Espaces à louer		selon projet