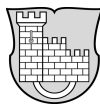


Message du Conseil communal au Conseil général

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

**(du 26 mai 2015)**

VILLE DE FRIBOURG



## TABLE DES MATIERES

<b>I. HISTORIQUE</b>	
1. Historique du bâtiment	3-4
2. Démarrage du projet	4
3. Programme des locaux	4
4. Validation du programme	4
5. Mandats d'étude parallèles d'architecture et d'ingénierie civile	5
6. Appels d'offres pour ingénieurs spécialisés	5
7. Obtention du crédit d'étude	5
8. Mise à l'enquête publique du projet d'architecture	5
9. Appels d'offres d'entreprises et préparation de devis général	5
10. Appel d'offres pour les prestations d'architecte direction des travaux	6
11. Demande du crédit d'ouvrage	6
<b>II. DESCRIPTIF ARCHITECTURAL</b>	
1. Contexte existant	6
2. Directives du SBC	6
3. Description du projet (Plan de projet 1/200 - Annexe 3)	7
4. Structure porteuse	7
5. Matérialisation de la construction	7-8
6. Aménagements extérieurs (Plan de situation 1/500 - Annexe 2)	8
7. Concept énergétique	8
<b>III. PROGRAMME DES LOCAUX</b>	
1. Programme du concours	9
2. Eléments fondateurs du projet actuel	9
3. Programme des locaux	9-10
4. Comparaison des surfaces (Schéma surfaces – Annexe 1)	10
<b>IV. PLANNING</b>	11
<b>V. COUTS</b>	
1. Consolidation du coût et montant cible	12
1. Coûts engagés	12
3. Composition du devis général (Devis général - Annexe 4)	12-14
3.1 Travaux préparatoires	
3.2 Bâtiment	
3.3 Equipements d'exploitation (AES)	
3.4 Aménagements extérieurs	
3.5 Frais secondaires et compte d'attente	
3.6 Divers et imprévus	
3.7 Ameublements	
3.8 Tableau récapitulatif	
4. Subvention patrimoniale	14
<b>VI. ASSOCIATION WERKHOF-FRIMA</b>	
1. Objectif de l'Association Werkhof-Frima	15
2. Prolongement du délai de recherche de fonds	15
3. Adhésion de la Ville de Fribourg au projet	15
4. Financement - convention	15-16
5. Concept d'exploitation de l'Association Werkhof-Frima	16-17
<b>VII. FINANCEMENT</b>	17-18
<b>VIII. CONCLUSION</b>	18

## Message du Conseil communal

au

### Conseil général

(du 26 mai 2015)

42 – 2011-2016

Crédit d'ouvrage pour l'aménagement du Werkhof

---

Madame la Présidente,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers généraux,

Par le présent message, le Conseil communal a l'honneur de solliciter l'autorisation d'engager un montant de **CHF 6'098'803.-- TTC** destiné à la réalisation du projet d'aménagement du bâtiment du Werkhof en vieille ville de Fribourg. Il s'agit d'un crédit affecté principalement à financer la phase de réhabilitation et de restauration du bâtiment englobant le développement des plans d'exécution et de détails nécessaires à son élaboration ainsi que l'exécution en soi de l'ouvrage. Le crédit doit servir également à financer la phase partielle d'appel d'offres pour les soumissions pas encore établies lors de l'élaboration du devis général (55% de soumissions établies), liées principalement aux travaux du second-œuvre. Cette phase de réalisation comprend également le contrôle des coûts, la mise en service des locaux de l'accueil extrascolaire et des différents partenaires ainsi que le décompte final.

Le crédit d'ouvrage succède au crédit d'étude du 30 juin 2014 qui a permis d'engager la procédure de demande de permis de construire et de finaliser le projet d'architecture, contribuant à la préparation du devis général. Le montant de CHF 6'876'803.- TTC estimé à +/-15% pour le coût de l'édifice a été consolidé en intégrant des prix du marché (montants de travaux issus de soumissions rentrées), pour une part significative des travaux (55%) et englobe les montants déjà engagés pour le crédit d'étude devisé à CHF 778'000.- TTC.

Cet objet est mentionné dans le cadre du budget 2015, en catégorie III pour un montant de CHF 4'900'000.- sous la rubrique 618.503.32 *Werkhof aménagement complémentaire (III)*. L'écart entre ce montant et celui du présent message s'explique notamment par deux facteurs:

- 1) Un dépassement des coûts du projet de CHF 0.2 mio dû à un complément architectural du projet initial (maintien des pavés de l'espace TARA).
- 2) Le montant de CHF 1 mio de l'AWF n'est pas pris en considération puisqu'il ne sera versé qu'après l'approbation de ce crédit par le Conseil général.

## I. HISTORIQUE

### 1. Historique du bâtiment

Situé au coeur de la vieille ville, entre le quartier de l'Auge et de la Neuveville, le Werkhof, dont la construction date de 1555, servait d'atelier de construction. 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 du Werkhof a été ravagé par un incendie. La partie la plus précieuse du bâtiment, 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 par une première étape portant sur la structure et l'enveloppe du bâtiment. Sur le plan de la forme extérieure, la toiture a été restituée à l'identique d'après les cotes d'un relevé photogrammétrique datant de 1975. Sur le plan de l'aspect des façades, la construction bois ne s'est pas nécessairement orientée vers une recherche historisante.

## **2. Démarrage du projet**

Suite à la reconstruction du Werkhof après l'incendie, différents moyens furent mis en œuvre afin de trouver une affectation et un nouveau sens à l'édifice. Un projet développé par L'Association Werkhof-Frima prévoyait d'utiliser les combles pour y loger le projet Frima 1606 (maquette de la Ville selon le plan gravé de Martin Martini datant de 1606).

Suite au manque de financement de l'association AWF pour s'engager seule dans le projet (droit de superficie de la Ville et un subventionnement), celle-ci a demandé au Conseil communal de reprendre le dossier et d'y inclure un programme communal. La Ville de Fribourg s'est engagée dans le projet en y intégrant les besoins de locaux pour les accueils extrascolaires du quartier de l'Auge et de la Neuveville, générés notamment par la deuxième année d'école enfantine ainsi que pour son centre d'animation culturelle de la Basse-Ville Reper.

## **3. Programme des locaux**

Le programme des locaux résulte des besoins fournis 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 accessibles au public se rapportent à l'espace d'accueil du bâtiment, une salle polyvalente d'environ 200 m<sup>2</sup> pour des manifestations plus conséquentes et un espace public d'exposition 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 ont été intégrés au programme dans le but de financer une partie du projet.

## **4. Validation du programme**

Le programme des locaux a été validé une première fois dans le cadre du *Règlement et programme - Procédure sélective suivie d'un mandat d'études parallèles (MEP)* produit en novembre 2012 et du *Règlement - cahier des charges Mandats d'étude parallèles (MEP) d'architecture et d'ingénierie civile* élaboré en janvier 2013, qui ont permis d'identifier à l'issue des procédures, le projet lauréat et les bureaux d'architecture et d'ingénieur civil mandataire.

Le programme du projet d'aménagement qui va être réalisé (décrit ci-dessus au point 3), sensiblement similaire à celui du MEP, a été validé en Commission technique, structure opérationnelle, composée des différents utilisateurs (AES, AWF, Reper, Associations de quartier) et en Commission de bâtisse, organe stratégique, composé des Conseillers communaux en lien avec les dicastères.

## **5. Mandats d'étude parallèles d'architecture et d'ingénierie civile**

En novembre 2012, la Ville de Fribourg a décidé d'organiser une procédure sélective en vue de l'adjudication de mandats d'étude parallèles d'architecture et d'ingénierie civile pour l'aménagement du Werkhof dans le but d'obtenir les meilleurs résultats et ouvrir le débat le plus largement possible.

Le Conseil communal a décidé en séance du 21 mai 2013 sur préavis du collège d'experts d'attribuer au bureau Bakker & Blanc Architectes Associés, architectes à Lausanne et au bureau Kälän & Rombolotto SA, ingénieur civil à Lausanne, respectivement les mandats d'architecte et d'ingénieur civil pour l'étude et la réalisation de l'aménagement du Werkhof.

## **6. Appels d'offres pour ingénieurs spécialisés**

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. Pour ces différentes disciplines, six bureaux d'ingénieurs ont été invités à participer à la procédure.

Au terme de la procédure, le Conseil communal a décidé le 20 mai 2014, sur préavis du groupe d'experts, d'attribuer au bureau Betelec SA à Givisiez, le mandat d'ingénieur électricien, au bureau Chammartin et Spicher SA à Givisiez, le mandat d'ingénieur en chauffage ventilation régulation et au bureau H. Schumacher SA à Fribourg, le mandat d'ingénieur sanitaire.

## **7. Obtention du crédit d'étude**

Le message relatif au crédit d'étude pour le projet d'aménagement du Werkhof a été présenté par le Conseil communal au Conseil général le 30 juin 2014. Ce dernier a ainsi accepté d'engager un montant de CHF 778'000.- destiné à l'étude du projet en vue de sa réalisation (*618.503.23 Werkhof : crédit d'étude pour l'aménagement 30.06.2014*). Le montant attribué a permis le développement de l'avant-projet et du projet par les mandataires spécialisés et la préparation du dossier d'enquête. Il a contribué à lancer la phase d'appel d'offres engagée à 55% et à l'élaboration du devis général du présent message.

## **8. Mise à l'enquête publique du projet d'architecture**

Les plans d'enquête ont été présentés et approuvés par le Conseil communal et la demande de permis de construire a été publiée dans la Feuille officielle en décembre 2014. Le permis de construire devrait être délivré en juillet 2015 par la préfecture, aucune opposition n'ayant été déposée durant la procédure de mise à l'enquête publique.

## **9. Appels d'offres d'entreprises et préparation du devis général**

Une série d'appels d'offres a été soumise à une procédure ouverte conformément aux seuils des marchés publics, publiée le 20 mars 2015 sur Simap et dans la Feuille officielle du canton de Fribourg. Ces soumissions représentent environ 55% du montant total de la construction. Elles traitaient principalement des marchés du gros-oeuvre, dont ceux importants liés aux travaux de démolition, de terrassement et maçonnerie, d'installations électriques, de chauffage, de ventilation et sanitaires ainsi que celui des fenêtres et portes extérieures. Les marchés liés aux ascenseurs, à la charpente ainsi qu'au MCR (Mesure, commande et régulation) et tableaux électriques ont fait office d'une procédure sur invitation dans le but de sélectionner les entreprises spécialisées soumissionnaires et éviter toutes mauvaises surprises. Les offres d'entreprises ont été rendues le 1<sup>er</sup> mai 2015, consolidant ainsi le présent devis général.

## **10. Appel d'offres pour les prestations d'architecte direction des travaux**

Conformément au souhait de la Commission de bâtisse, il a été décidé de mettre en concurrence le mandat d'architecte pour la direction des travaux. Il s'agit d'une procédure d'appel d'offres ouverte pour l'attribution du mandat d'architecture, direction des travaux selon le règlement SIA 102 (2003), qui a été lancée le 24 avril 2015. La procédure est soumise à l'Accord Inter-cantonal sur les Marchés Publics (AIMP), à la Loi sur le Marché Intérieur (LMI), à la loi fribourgeoise sur les marchés publics et à son règlement d'application. Les bureaux concurrents doivent fournir jusqu'au 29 mai une offre d'honoraires pour des prestations d'architecte relatives à la direction des travaux. D'autres critères du dossier de candidature telles que les caractéristiques du candidat, des références en adéquation avec l'objet (référence patrimoniale) et les ressources pour le projet seront évalués par un groupe d'experts.

## **11. Demande du crédit d'ouvrage**

Le présent crédit d'ouvrage doit permettre d'obtenir les montants nécessaires au commencement, en septembre 2015 selon le planning établi, des travaux de démolition des noyaux de circulation existants, de terrassement pour la réalisation du sous-sol, de l'adaptation des réseaux souterrains ainsi que les installations de chantier. Le message du crédit d'ouvrage renseigne également sur les coûts de l'édifice (devis général à +/- 15%), consolidés par l'intégration partielle de prix du marché (montants de travaux issus de soumissions rentrées).

## **II. DESCRIPTIF ARCHITECTURAL**

### **1. Contexte existant**

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.

Selon le plan d'aménagement local, cet édifice est en zone de construction d'intérêt général et il 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 de protection 27 à 61 du règlement d'urbanisme qui posent plusieurs exigences quant à son affectation et le maintien de sa substance en cas de transformation.

### **2. Directives du Service des biens culturels (SBC)**

L'objet de l'intervention n'est pas qu'un bâtiment, mais la représentation collective d'un lieu. Une telle représentation, comme tout fait culturel, a une inertie qu'on ne peut ignorer. Le Werkhof a marqué de sa présence les représentations du lieu pendant des siècles. A l'échelle de l'histoire de la Ville de Fribourg, le terrain n'a été occupé que par deux constructions : le premier Werkhof du dernier quart du XIVe siècle dont subsistait une partie des façades devenue mur intérieur ; le second Werkhof construit dans la deuxième partie du XVIe siècle.

Les éléments de la construction ayant subsisté après l'incendie portent encore le témoignage de l'ancienne construction et attestent de la destination historique du lieu. La reconstruction du bâtiment a permis de préserver la mémoire du lieu. Les claustras en mélèze des pignons – un motif dont on ne sait plus s'il est traditionnel ou moderne, tant il a été réinterprété par les architectes contemporains – participent à une architecture de l'ambiguïté à la fois conservatrice et novatrice. Les façades longitudinales, actuellement dotées de fermetures provisoires, devront retrouver leurs claires-voies de chêne. L'aspect de la vaste toiture est une composante déterminante de la présence de l'édifice dans les représentations de la ville ancienne. La plus grande retenue s'impose quant aux interventions en toiture.

### **3. Description du projet (Plans du projet 1/200 - Annexe 3)**

Le projet architectural de Bakker & Blanc est défini par ses auteurs comme un « radeau intérieur », en référence aux activités fluviales du Werkhof médiéval. La structure en béton de ce « radeau », bien que détachée de l'enveloppe existante, suit la trame structurale du Werkhof.

Au rez-de-chaussée, côté ville, l'espace « TARA » (du nom donné au projet) précise la première étape de construction du Werkhof. Il contient un vaste espace d'accueil brut, témoin de l'histoire du lieu, d'où émergent les circulations verticales pour atteindre les différents étages et fonctions du bâtiment. Le caractère donné à ce lieu ressort, dans sa matérialité, de la continuité des sols extérieurs, de façon à inviter vers son intérieur en longeant le mur de molasse datant du XVe siècle. Le maintien de cet espace, aux pavés apparents, répond aux exigences du Service archéologique. Côté falaises se développe l'accueil extrascolaire, avec sa propre entrée. Le premier étage rassemble les locaux de formation pour Frima, ceux du centre d'animation socioculturelle, des salles pour les associations de quartier ainsi que des espaces à louer. Ces derniers sont définis par des cloisons légères, offrant une grande flexibilité d'usage et une liberté de circulation. Accessible par des escaliers et un ascenseur, le deuxième niveau, sis sous la grande toiture apparente et orienté sur les pignons du bâtiment, associe l'espace polyvalent et celui d'exposition permanente de Frima, avec en son cœur la fameuse maquette Frima 1606. Le troisième étage, au-dessus du noyau de service et surplombant l'espace de la maquette, accueille les expositions temporaires. Avec ses divers utilisateurs, le Werkhof n'aura donc rien d'un musée tranquille ; il redeviendra un lieu animé, comme à ses origines, ce qui correspond au souhait de la Ville de redynamiser les quartiers historiques.

De la reconstruction de 2000 est conservée la toiture composée de caissons Wellsteg isolés. Les deux cages d'escaliers ainsi que les façades actuelles constituées de panneaux ajourés en bois seront démontées afin de reconstruire le visage du bâtiment. Le colombage manquant des façades pignons sera reconstruit et celui qui a résisté à l'incendie sur le pignon nord au premier étage piqué afin de le rendre à nouveau visible. Sur les façades longitudinales seront reposés des claustras à 45° au rez et à 90° au premier étage. Les éléments de molasse et de tuf seront restaurés sur toutes les façades extérieures ainsi que dans l'espace TARA.

### **4. Structure porteuse**

Le projet contient sa propre structure et ne s'appuie pas sur celle du bâtiment historique, jugée trop instable. La nouvelle structure porteuse est en béton armé, permettant de répondre aux normes statiques et parasismiques actuelles. Elle est composée de poteaux-dalles en béton armé coulé sur place à l'exception des piliers en « V » de l'espace TARA qui seront préfabriqués. Les autres piliers augmentés de corbeaux sont placés à distance des piliers existants, permettant de réduire l'épaisseur des dalles et par conséquent diminuer leur coût et répondre aux besoins parasismiques. Le noyau de service secondaire ainsi que la cage d'ascenseur servent également de contreventements.

### **5. Matérialisation de la construction**

Le choix de matériaux simples a été préconisé dans un souci permanent d'économie des moyens et des coûts et dans le souci du respect de la substance patrimoniale. L'espace TARA, qui conserve un aspect brut, rappel historique du lieu, se différencie radicalement des espaces intérieurs.

- **Sols**

Les sols du rez et des trois niveaux sont constitués de revêtements en bois. Les pavés d'origine qui ont été déposés pour le besoin du chantier et des fouilles archéologiques seront restitués dans l'espace TARA au rez-de-chaussée. Les escaliers sont en béton apparent.

- **Murs**

Afin de garantir le label Minergie, les murs périphériques en molasse sont isolés et doublés en plâtre à l'intérieur, excepté pour l'espace TARA où les murs existants sont laissés apparents. La structure détachée de l'enveloppe est en béton apparent. Les fenêtres sont en bois. Les cloisons qui structurent les espaces sont également en plâtre.

- **Plafonds**

Les plafonds sont en béton (dalle apparente). Les plafonds des espaces d'exposition et de l'espace polyvalent sous la toiture sont doublés en plâtre (toiture Wellsteg). Le plafond de l'espace TARA, ainsi que l'escalier qui en sort est revêtu de plaques d'acier telle la coque d'un navire.

- **Menuiserie**

La menuiserie extérieure (fenêtres) est composée de bois, la menuiserie intérieure (portes, armoires, etc...) est en bois.

## **6. Aménagements extérieurs (Plan de situation 1/500 - Annexe 2)**

Le projet d'aménagement extérieur prévoit de rendre aux piétons les deux places adjacentes au bâtiment. Les 7 places de stationnement au centre de la place ouest ainsi que les 16 situées contre le bâtiment seront enlevées. Resteront uniquement celles nécessaires le long de la Planche Inférieure. Il convient cependant de signaler que tout récemment, 13 places situées autour de l'ancienne caserne de la Planche, ont été mises en complémentarité d'usage. Les revêtements de sol seront unifiés par de l'asphalte et un arbre sera planté au centre de la place principale, marquant l'entrée du bâtiment en la rendant appropriable par les utilisateurs du Werkhof et autres passants. Le soir, les façades pignons seront éclairées afin de mettre le bâtiment en valeur.

## **7. Concept énergétique**

La production de chaleur et le système de ventilation sont en adéquation avec les qualités de projet recherchées et les moyens financiers à disposition, et sont conformes aux standards Minergie.

En effet, les propositions sont simples, en accord avec le type de bâtiment et les usages souhaités. 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 PAC assure seule le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire du bâtiment. Lors de températures extérieures basses, la PAC est arrêtée et la chaudière à gaz prend le relais selon le mode bivalent alternatif. Cette variante permet 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 1 monobloc de ventilation dans les locaux techniques du sous-sol.



### III. PROGRAMME DES LOCAUX

#### 1. Programme du concours

Le programme des locaux soumis aux concurrents dans le cadre des mandats d'étude parallèles d'architecture et d'ingénierie civile était caractérisé par 5 pôles :

- le pôle "AES" qui regroupait les locaux pour les besoins d'un accueil extrascolaire, dont la surface totale équivaut à 400 m<sup>2</sup>, pour les quartiers de l'Auge et la Neuveville. 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.
- Le pôle de "AWF" qui regroupait les espaces d'exposition permanente (maquette Frima) et temporaires.
- Le pôle de "Frima formations-SPE" qui englobait les salles de formation et salles annexes (atelier machine, secrétariat, salle de conférence, cafétéria, etc...).
- Le pôle de "Reper" qui regroupait les espaces ateliers, l'espace polyvalent – réfectoire avec cuisinette et locaux annexes
- Le pôle des "Associations" qui englobait 2 salles, dont une divisible.

Venaient s'ajouter à ces pôles, des espaces à louer ainsi qu'un espace polyvalent de 200 m<sup>2</sup> destiné aux assemblées de quartier, séminaires, lotos, etc... qui pourrait également être loué.

#### 2. Eléments fondateurs du projet actuel

Quatre principaux points ont été relevés comme indispensables par la Commission de bâtisse et le Comité de l'association Werkhof-Frima et constituent la genèse du projet actuel :

- Maintien de la salle polyvalente dans le programme, sachant qu'elle générera aussi un revenu.
- Installation de l'accueil extrascolaire au rez-de-chaussée.
- Séparation entre les espaces d'exposition ouverte au public et les locaux administratifs ou de formation de Frima, préconisée par le fonctionnement de la structure SPE.
- Possibilités de 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.

#### 3. Programme des locaux

L'espace TARA d'une surface de 349 m<sup>2</sup> contribue à l'espace d'accueil intégrant l'escalier public et l'ascenseur qui permettent d'accéder aux étages et notamment à la maquette. L'AES se développe sur une surface de 403 m<sup>2</sup> dans la tranche côté falaise.

Le 1<sup>er</sup> étage rassemble les locaux de formation pour le Service Public de l'Emploi (SPE), les locaux de Reper dont certains sont partagés par les associations, ainsi que des espaces à louer. Les locaux du SPE englobent sur une surface de 382 m<sup>2</sup> trois salles de formation, une salle de conférence, une salle de direction, une cafétéria avec un bloc cuisine et un espace d'accueil. Les locaux de Reper s'articulent sur 250 m<sup>2</sup> autour d'un espace polyvalent et de 2 espaces ateliers partagés avec les associations. Un espace divisible de 96 m<sup>2</sup> est à disposition pour de la location. 3 blocs de sanitaires permettent un usage séparé pour chacun des utilisateurs du 1<sup>er</sup> étage.

Le 2<sup>ème</sup> étage, accessible par les escaliers publics et l'ascenseur, associe sous la grande toiture, dont la charpente est visible, l'espace d'exposition permanente de 300 m2 de l'association Werkhof-Frima avec à son cœur la maquette de Fribourg et un espace de détente de 49 m2 pour accueillir le visiteur. Le noyau de service contient également un local de dépôt et atelier maquette de 27 m2 destiné à l'association Werkhof-Frima. L'espace polyvalent avec cuisine de 223 m2, géré par Reper, se situe sur le pignon ouest du bâtiment.

Le 3<sup>ème</sup> étage accueille l'espace d'exposition temporaire de 156 m2 de l'association Werkhof-Frima. Il est accessible avec l'ascenseur et la deuxième cage d'escalier (escalier de secours).

Le sous-sol a été réduit au minimum possible pour des raisons économiques. Il contient les locaux techniques avec notamment les monoblocs de ventilation et la PAC air-eau. Il inclut également la sortie de secours indispensable selon les normes de sécurité requises. En effet, il est relié à la cage d'escalier de secours qui distribue tous les étages et se poursuit par un couloir en souterrain jusqu'aux écuries. Celui-ci permettra d'ailleurs d'alimenter en technique si besoin le bâtiment des écuries depuis le local technique du Werkhof.

#### 4. Comparaison des surfaces (Schéma surfaces - Annexe 1)

Il est à noter que le projet du présent message, 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.

	Programme initial MEP (2012)	Lauréat MEP	projet 12.05.15
1. Accueil public	80	98	<b>49</b>
2. Accueil extrascolaire (AES)	390	414	<b>403</b>
3. FRIMA formation	280	317	<b>382</b>
4. FRIMA expo	400	525	<b>456</b>
5. REPER + Assoc	395	499	<b>250</b>
6. Autre / A LOUER	60	70	<b>96</b>
7. SALLE POLYVALENTE	200	190	<b>223</b>
8. LOCAUX TECHNIQUES	0	80	<b>71</b>
9. CIRCULATIONS COMMUNES	0	-	<b>237</b>
TOTAL SN	1'805	2'193	<b>2'167</b>
TOTAL SP	2'466	2'950	<b>2'859</b>
PRIX TTC, CHF	5'000'000	7'539'941	<b>6'876'803.02</b>

#### IV. PLANNING

Le planning intentionnel des études et de la réalisation de l'aménagement du Werkhof a été actualisé en mai 2015. 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	novembre 2012
Examen des dossiers de candidatures	décembre 2012
Confirmation des participants sélectionnés suite aux décisions du CC	décembre 2012
Lancement MEP – 1 <sup>ère</sup> phase	janvier 2013
Audition des candidats 1 <sup>ère</sup> 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	décembre 2014
Appels d'offres publics	février 2015
<b>Devis général</b>	<b>juin 2015</b>
<b>Demande de crédit d'ouvrage au Conseil général (message)</b>	<b>juin 2015</b>
<b>Permis de construire</b>	<b>juillet 2015</b>
<b>Ouverture du chantier</b>	<b>septembre 2015</b>
<b>Mise en service</b>	<b>décembre 2016</b>
<b>Décompte final</b>	<b>juin 2017</b>

## V. COÛTS

### 1. Consolidation du coût et montant cible

Pour rappel, les CHF 5'000'000.- TTC énoncés dans le cadre du MEP (décembre 2012) 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 : CHF 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 projet. Celui-ci a été estimé à CHF 7'539'941.- TTC. Les architectes ont développé le projet afin de réduire les coûts et de tendre vers la cible fixée par le Conseil communal en préservant les qualités du projet.

Les mesures de simplification au niveau constructif et structurel et de réduction de programme permettaient une économie substantielle de CHF 1'100'000.-, 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 CHF 6'672'884.- TTC (à +/- 15%, CFC 1 à 9).

Suite aux remarques émises par la Commission de bâtisse et notamment par les utilisateurs, 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. Les architectes ont estimé la dernière variante de projet à CHF 7'343'613.- TTC. +/- 15%. La Commission de bâtisse leur a alors redemandé d'identifier des économies pour ramener ce montant à CHF 6'700'000.- TTC.

### 2. Coûts engagés

Le crédit d'étude de CHF 778'000.- destiné à l'aménagement du Werkhof octroyé par le Conseil général le 30 juin 2015 a permis de financer les études réalisées par les mandataires spécialisés, nécessaires au développement du projet et de l'avant-projet. Ce crédit a également permis de préparer les dossiers de mise à l'enquête publique et la phase d'appels d'offres à hauteur de 55%, avec l'élaboration des plans pour les soumissions. Le retour de celles-ci ont permis de produire le devis général à +/-15% du présent message.

### 3. Composition du devis général (Devis général - Annexe 4)

Le devis général à +/- 15% renseigne précisément sur les coûts. Il intègre 55% d'offres rentrées, consolidées par l'insertion partielle de prix du marché, dont des postes importants de la construction : la démolition, la maçonnerie, la charpente, les vitrages et les installations techniques en particulier. Il est à noter que le montant de CHF 778'000.- TTC destiné à l'étude pour l'aménagement du Werkhof est ventilé dans les différents CFC.

<b>CFC 1</b>	<b>Travaux préparatoires</b>	<b>CHF HT</b>	<b>234'972.58</b>
<b>CFC 2</b>	<b>Bâtiment</b>	<b>CHF HT</b>	<b>4'221'319.11</b>
<b>CFC 3</b>	<b>Equipements d'exploitation</b>	<b>CHF HT</b>	<b>12'000.00</b>
<b>CFC 4</b>	<b>Aménagements extérieurs</b>	<b>CHF HT</b>	<b>50'000.00</b>
<b>CFC 5</b>	<b>Frais secondaires et compte d'attente</b>	<b>CHF HT</b>	<b>1'512'391.20</b>
<b>CFC 6</b>	<b>Divers et imprévus</b>	<b>CHF HT</b>	<b>241'227.32</b>
<b>CFC 9</b>	<b>Ameublement</b>	<b>CHF HT</b>	<b>95'500.00</b>
	<b>TVA</b>	<b>CHF HT</b>	<b>509'392.82</b>
	<b>TOTAL CREDIT D'OUVRAGE</b>	<b>CHF TTC</b>	<b>6'876'803.02</b>

### 3.1 Travaux préparatoires

Ce poste comprend les travaux de préparation du sol avec notamment une partie du coût lié au dépôt des pavés suite aux fouilles archéologiques ainsi que les travaux de démolition des noyaux existants en béton. Il intègre aussi les travaux de terrassement pour la réalisation du sous-sol et des fondations spéciales (micropieux) ainsi que le raccordement au réseau souterrain de conduites existantes. Les coûts pour ce poste sont estimés à CHF 234'972.58 HT.

### 3.2 Bâtiment

Les coûts totaux pour le poste bâtiment CFC 2 estimés à CHF 4'221'319.11 HT concernent principalement les travaux de maçonnerie ainsi que de construction métallique et en bois, c'est-à-dire les travaux liés à la réalisation du squelette structurel intérieur. Ce montant comprend également l'exécution des travaux en pierre naturelle (pavés).

Les opérations liées à la pose des portes et fenêtres extérieures, pour la mise hors d'eau du bâtiment, ainsi que la ferblanterie et le crépissage de façades sont intégrées dans ce poste.

Sont compris aussi dans ce poste les travaux liés aux installations électriques, aux installations de chauffage et ventilation ainsi qu'aux installations sanitaires.

Les travaux du plâtrier qui comprennent les doublages de la grande toiture, des murs de l'enveloppe existante et l'exécution des cloisons sont inclus dans ce poste. Y figurent également les travaux de menuiserie notamment pour le mobilier de l'AES, de revêtements de sols, faux-plafonds et peinture intérieure.

### 3.3 Equipements d'exploitation (AES)

Ce poste concerne les équipements d'exploitation qui sont liés aux éléments actifs informatiques pour l'AES. Ce poste est estimé à CHF 12'000.- HT.

### **3.4 Aménagements extérieurs**

Ce poste estimé à CHF 50'000.- HT comprend les travaux liés aux aménagements extérieurs pour la place d'accueil avec la plantation d'un arbre et la réalisation d'un mobilier modeste (banc), la mise en place de l'asphalte ainsi que des installations électriques extérieures.

### **3.5 Frais secondaires et compte d'attente**

Les frais secondaires sont répartis entre les autorisations (frais de permis...), les taxes (taxe de raccordement, groupe E, Frigaz...), les gabarits et les émoluments, les assurances, le panneau et le bouquet de chantier ainsi que les frais de reproduction de documents et d'échantillons. Sont inclus également les honoraires des architectes et de différents ingénieurs spécialisés. Ce poste est estimé à CHF 1'512'391.20 HT.

### **3.6 Divers et imprévus**

Un montant de CHF 241'227.32 HT a été prévu comme réserve, ce qui correspond à environ 4% du coût total de l'ouvrage.

### **3.7 Ameublements**

Ce poste qui est estimé à CHF 95'500.- HT concerne le mobilier qui comprend les tables et les chaises destinées aux locaux de l'accueil extrascolaire. Le mobilier et le matériel de la salle polyvalente sont également compris dans ce poste.

## **4. Subvention patrimoniale**

Sachant qu'il s'agit d'un bâtiment en valeur A protégé en catégorie 1, une demande de subvention va être demandée au canton parallèlement à la demande de crédit d'ouvrage. Le subventionnement cantonal se calcule jusqu'à hauteur de 10% (concernant les organismes de droit public, le taux est divisé par deux pour les communes les plus aisées du canton dont Fribourg fait partie) sur des montants qui concernent des travaux de restauration d'éléments d'origine comme les anciens murs, le pavage, etc. Une partie des frais liés aux façades pourrait être également subventionnée, notamment en ce qui concerne les travaux liés aux façades pignon dans la mesure où il s'agit de reconstitutions d'éléments anciens comme le colombage ou le bardage en potelets. Néanmoins, ces travaux doivent être exécutés selon des techniques traditionnelles (assemblage bois, crépis à la chaux, etc.).

Il est à noter que le subventionnement cantonal devrait faire l'objet d'une dérogation, sur laquelle le Service des biens culturels se dit prêt à soutenir la Ville en raison de la qualité du projet et du maintien de l'espace TARA, qui n'a pas d'utilité commerciale directe pour la Ville mais qui a une grande importance pour la mise en valeur du patrimoine restant. La décision finale appartiendra au Conseil d'Etat, qui prendra sa décision sur la base du préavis de la commission cantonale.

Une demande va également être adressée à la Confédération pour l'obtention d'une subvention fédérale, qui pourrait également se calculer à hauteur de 10% des montants des travaux subventionnables. Mais celle-ci n'est pas garantie, sachant que le Werkhof ne figure pas dans la liste des biens culturels d'importance nationale (le bâtiment ayant brûlé). Il s'agira de tenter d'obtenir une dérogation à l'OFC.

## **VI. ASSOCIATION WERKHOF-FRIMA**

### **1. 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 le Conseil général dans le cadre de l'octroi d'une participation de la ville de CHF 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.

### **2. 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.

### **3. 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, dans le but 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 retenant diverses structures associatives et/ou culturelles.

C'est en raison de la recherche récurrente de locaux pour les besoins scolaires que la Ville de Fribourg s'engage dans 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 ; en juin 2014, la liste d'attente comportait 73 enfants. C'est pourquoi l'accueil extrascolaire sera transféré dans le bâtiment du Werkhof. La clause du besoin relative aux accueils extrascolaires, retenue dans le plan directeur des écoles, dont la surface totale équivaut à 400 m<sup>2</sup> a donc été intégrée dans le programme des locaux.

### **4. Financement - convention**

Pour rappel, le message du crédit d'étude annonçait des investigations entreprises par l'AWF dans le but 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 l'AWF (1 mio.) peuvent-ils être atteints ?

Les Services de l'édilité et des finances ont rencontré à plusieurs reprises M. Georges Baechler, Président de l'AWF. Les parties ont traité des aspects financiers et juridiques liés à la mise à disposition des locaux en faveur de l'AWF, tout en tenant compte de l'évolution du dossier.

Sur cette base, la Ville de Fribourg a établi un projet de convention qui confirme les accords passés avec l'AWF. Ce document définit les modalités de mise à disposition, dont les clauses essentielles sont exposées comme suit :

La Ville de Fribourg met à disposition de l'AWF des surfaces totalisant env. 500 m<sup>2</sup>, destinés à l'emplacement de la maquette et des expositions temporaires, avec WC communs (les plans définitifs faisant foi).

Les locaux sont aménagés d'un sol fini et de doublages plâtres peints. L'AWF prend à sa charge l'agencement des locaux.

L'AWF annonce, lors de son assemblée générale tenue en janvier 2015, une levée des fonds pour un total de CHF 829'000,00. Bien qu'il s'agisse de promesses de dons, l'AWF s'est engagée à valider le recouvrement de ces montants avant le démarrage du projet. La concrétisation du projet permettra seule de confirmer les encaissements, lesquels pourront être égaux, mais également inférieurs ou supérieurs aux engagements.

Ces ressources seront intégralement attribuées au financement des surfaces du bâtiment mises à disposition pour la conservation et l'exploitation de la maquette ainsi que pour les aménagements spécifiques desdits locaux. Les charges d'exploitation annuelles sont supportées par l'AWF.

La convention est établie pour une durée déterminée fixe et non renouvelable, de 20 ans. Un an avant l'échéance, les parties s'entendront pour négocier une nouvelle convention.

## **5. Concept d'exploitation de l'AWF**

Pour mémoire, l'AWF reconnue d'utilité publique sans but lucratif entend entrer en partenariat avec la Ville pour la mise à disposition des espaces dévolus au projet Frima 1606 dans le bâtiment du Werkhof.

Le concept d'exploitation de ces espaces se résume en plusieurs volets. Il s'agit de principes de base qui pourront évoluer en fonction du temps, de l'intérêt, de l'évolution des technologies et des opportunités financières de l'Association.

### **Espace Maquette et animations**

Cet espace est dévolu à la présentation de la maquette Frima, reproduite selon le plan gravé sur cuivre de Martin Martini réalisé en été 1606. La maquette, tant physique que virtuelle, constitue le point fort du bâtiment et un pôle d'attraction dans le quartier. L'espace sera géré par l'AWF, selon les statuts de l'association. En plus de la mise en scène physique de la maquette de la Ville de Fribourg, l'espace sera complété par des animations multimédia permettant de visualiser des détails historiques, géographiques ou techniques. Cet espace maquette sera agrémenté par des possibilités technologiques contemporaines permettant des visites virtuelles combinées avec les sites effectifs. Il y aura de plus un espace destiné à recevoir des expositions temporaires qui seront principalement axées autour de la thématique de la région de Fribourg, de ses origines, de son histoire de sa culture de son économie et de son avenir. L'idée directrice de cet espace est d'en faire un lieu dynamique et vivant qui se renouvelle régulièrement par son contenu et par les techniques utilisées : un lieu vivant, tant pour les habitants des quartiers de la vieille-ville que pour les touristes ou les écoliers de la capitale qui auront ainsi l'occasion de mieux comprendre l'histoire de la ville.

### **Relations communautaires**

Il y aura lieu d'établir une charte entre les locataires, respectivement les associations partenaires du projet pour l'utilisation des locaux communs (par exemple la grande salle, les circulations, les services etc.), cela en collaboration avec la ville propriétaire du bâtiment. Cette charte devra définir les espaces communs désignés comme tels ainsi que les conditions de mise à disposition et d'utilisation.



## L'espace formation

Ces surfaces seront utilisées par la formation destinée au programme de Frima. Bien que leur utilisation soit liée à l'exploitation des surfaces d'expositions, ces locaux feront l'objet d'un contrat de location spécifique passé entre la Ville et le centre de formation.

## VII. FINANCEMENT

Le Conseil communal vous présente ci-dessous le tableau de financement. 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 le SPE et la location à un tiers de surfaces administratives (98 m<sup>2</sup>). Pour une comparaison pertinente, les économies de locations pour l'accueil extrascolaire ainsi que pour REPER ont été déduites. Le message du crédit d'étude prévoyait une participation au financement de la part de l'AWF. Actuellement, l'association n'est pas en mesure de donner à la Ville de Fribourg des garanties quant au montant de l'apport, raison pour laquelle cette participation n'est plus mentionnée. La subvention patrimoniale de l'Etat de Fribourg (indemnités pour protection du patrimoine) n'est également pas considérée, ce qui revient à montrer ici un scénario réaliste (hors considération d'une marge de +/- 15% par rapport au devis et des apports de tiers attendus).

### Calcul des charges annuelles de l'investissement total brut:

<b>Compte d'investissement</b>		<b>Compte de fonctionnement</b>	
Investissement total (y.c. crédit d'étude)	6'876'803.02	<b>Charges</b>	
Apports:		Amortissements 3%	206'304.09
- AWF		Frais financiers 2%	137'536.06
- Subventions patrimoniales Etat de Fribourg	0.00	Conciergerie	20'000.00
Solde à charge Ville de Fribourg	6'876'803.02	Exploitation (chauffage, eau, assurances)	20'000.00
		Frais divers (taxes, assurances, etc.)	45'000.00
		<b>Total des nouvelles charges</b>	<b>428'840.15</b>
Solde à amortir Ville de Fribourg	6'876'803.02		
Dont: montant déjà voté (crédit d'étude) selon message 33 du 03.06.2014	778'000.00	<b>Recettes</b>	
<b>Investissement du crédit d'ouvrage</b>	<b>6'098'803.02</b>	SPE locations	-60'000.00
		Locations à un tiers de 98 m <sup>2</sup>	-15'680.00
Pour mémoire : valeur au plan financier (sans apport recettes AWF 1.0 mio. CHF)	4'900'000.00	<b>Total des recettes</b>	<b>-75'680.00</b>
Ecart (augmentation des coûts d'invest.)			
- dont apport recettes AWF 1.0 mio. CHF		<b>Charges disparaissant</b>	
- dont surcoût du projet : 0.2 mio. CHF	1'198'803.02	locations accueils extrascolaires	-25'800.00
		locations de REPER à la Vannerie	-33'000.00
		<b>Total des charges disparaissant</b>	<b>-58'800.00</b>
		<b>Augmentation de charges pour la Ville par rapport à la situation aujourd'hui</b>	<b>294'360.15</b>
		Pour mémoire : valeur du crédit d'étude	187'200.00
		Ecart (augmentation des coûts annuels)	107'160.15

Cette nouvelle construction engendrera une augmentation des charges globales pour la commune de CHF 294'360.15 par an. Les coûts financiers calculés dans le message du crédit d'étude se montaient à CHF 187'200.- par an pour les coûts d'exploitation (CHF +107'160.15) et CHF 5'678'000.- y.c. le crédit d'étude pour les coûts d'investissement (CHF +1'198'803.02). Le surcoût net du projet, sans considération de l'apport AWF, se limite à CHF 198'803.02 par rapport au crédit d'étude. **Tout apport complémentaire de la part de l'AWF et de l'Etat de Fribourg contribuera à une réduction de ces écarts.**

## VIII. CONCLUSION

Le Conseil communal demande au Conseil général d'accepter l'entrée en matière et l'autorisation d'engager le montant de **CHF 6'098'803.-- TTC** destiné à la réalisation du projet d'aménagement du Werkhof à Fribourg.

Veuillez agréer, Madame la Présidente, 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

- Projet d'arrêté

**Annexes:** Schéma surfaces  
Plan de situation 1/500  
Plans du projet 1/200  
Devis général

## **KURZBOTSCHAFT BAUKREDIT WERKHOF**

Dem Generalrat wird ein Kredit von **CHF 6'098'803.-- inkl. MWST** beantragt. Dieser ist bestimmt für die Neugestaltung des Werkhof-Gebäudes in der Altstadt von Freiburg. Mit dem Betrag kann die Umsetzungsphase eines neuen Gebäudes finanziert werden. Darin eingeschlossen sind die Erarbeitung der notwendigen Ausführungs- und Detailpläne sowie die Erstellung des Bauwerks als solches.

### **I. GESCHICHTLICHES**

#### **1. Erinnerung an die ursprüngliche Bedürfnisklausel**

Das Raumprogramm ergibt sich aus den Bedürfnissen, welche von den verschiedenen Nutzern geliefert wurden. Das Programm setzt sich aus Räumen zusammen, die dann von der ausserschulischen Betreuung, von verschiedenen Quartiervereinen, von den Vereinigungen Reper und Frima genutzt werden. Die für die Öffentlichkeit zugänglichen Lokale sind der Eingangsbereich des Gebäudes, der Mehrzwecksaal mit einer Grösse von rund 200 m<sup>2</sup> für grössere Veranstaltungen und ein öffentlicher Bereich für Dauer- und Sonderausstellungen, in dem die Maquette der Stadt Freiburg gemäss dem Plan von Martin Martini aufgestellt sein wird. Um einen Teil des Projektes zu finanzieren, wurden auch Bereiche ins Programm aufgenommen, welche für die Vermietung bestimmt sind.

#### **2. Parallelprojektierungsmandate für Architektur- und Tiefbauingenieurarbeiten**

Im Hinblick auf die Vergabe von Parallelprojektierungsmandaten (PPM) für Architektur- und Tiefbauarbeiten zum Ausbau des Werkhofes hat die Stadt Freiburg im November 2012 beschlossen, ein selektives Verfahren durchzuführen. Damit sollten die besten Ergebnisse erzielt und eine möglichst breite Debatte eröffnet werden. Auf Vorschlag der Expertenjury hat der Gemeinderat an seiner Sitzung vom 21. Mai 2013 beschlossen, den Architekten- und den Tiefbauingenieurauftrag für die Studie und die Ausführung der Neugestaltung des Werkhofes dem Büro Bakker & BLanc Architectes Associés und dem Büro Kälin & Rombolotto SA zu vergeben.

#### **3. Genehmigung des Studienkredits**

Der Gemeinderat hat dem Generalrat die Botschaft bezüglich Studienkredit für das Projekt zur Neugestaltung des Werkhof am 30. Juni 2014 unterbreitet. Der Generalrat war dabei damit einverstanden, einen Betrag von CHF 778'000.- für die Projektstudie im Hinblick auf dessen Umsetzung einzusetzen (618.503.23 Werkhof : Studienkredit für Neugestaltung 30.06.2014). Mit dem Betrag war es den spezialisierten Auftragnehmern möglich, das Vorprojekt und das Projekt auszuarbeiten und das Dossier für das Baugesuch vorzubereiten. Es konnte auch die Phase der Arbeitsausschreibungen für 55% der Arbeitsleistung eingeleitet sowie der Gesamtkostenvoranschlag der vorliegenden Botschaft ausgearbeitet werden.

#### **4. Antrag für den Baukredit**

Mit dem vorliegenden Baukredit sollen die notwendigen Beträge bewilligt werden, damit gemäss erstellter Planung im September 2015 mit den Arbeiten begonnen werden kann. Es geht dabei namentlich um den Abbruch der bestehenden Stützelemente der Lift- und Treppenschächte, um die Erdarbeiten für die Erstellung des Untergeschosses, um die Anpassung der unterirdischen Leitungen sowie um die Einrichtungen der Baustelle. Die Botschaft zum Baukredit gibt ebenfalls Auskunft über die Gebäudekosten (Allgemeiner Kostenvoranschlag zu +/- 15%), die mit der teilweisen Berücksichtigung der Marktpreise konsolidiert wurden (Arbeitskosten, die sich aus den eingegangenen Ausschreibungsangeboten ergeben).

## II. ARCHITEKTURBESCHRIEB

Das Architekturprojekt von Bakker & Blanc wird von seinen Autoren ein "Floss im Innern" bezeichnet, dessen Betonstruktur dem Raster des Werkhofes folgt, obwohl sie von der bestehenden Hülle losgelöst ist.

Im Erdgeschoss auf der Stadtseite stellt der Raum "TARA" (dies der Name des Projektes) die erste Etappe des Werkhofbaues dar. Er enthält als Zeuge der Geschichte dieses Ortes einen grosszügigen Eingangsraum im Rohzustand. Ab hier verlaufen die vertikalen Zugänge, um die verschiedenen Stockwerke und Aufgabenbereiche des Gebäudes zu erreichen. Auf der Felswandseite wird die ausserschulische Betreuung (ASB) eingerichtet, die einen eigenen Eingang hat. Der erste Stock umfasst die Ausbildungslokale für die Frima, jene des Zentrums für soziokulturelle Animationen, die Säle für die Quartiervereine sowie Mieträume. Letztere werden mit leichten Zwischenwänden unterteilt, die eine grosse Flexibilität bei der Nutzung und Bewegungsfreiheit ermöglichen. Der zweite Stock ist über Treppen und einen Lift erreichbar und liegt unter der grossen, sichtbaren Dachkonstruktion und ist auf die Giebel des Gebäudes ausgerichtet. Hier befindet sich der Mehrzweckraum und jener der Dauerausstellung der Frima mit der berühmten Frima-Maquette des Plans aus dem Jahre 1606 im Zentrum. Der dritte Stock oberhalb des Dienstbereichs, der auch in den Maquettenraum hineinragt, ist für Sonderausstellungen bestimmt.

Vom Wiederaufbau des Jahres 2000 wird die Dachkonstruktion erhalten, die aus einzelnen Wellsteg-Kassetten zusammengesetzt ist. Die beiden Liftschächte sowie die bestehenden Fassaden, die aus versetzten Holzplatten bestehen, werden abmontiert, um dem Gebäude ein neues Aussehen zu verleihen. Das fehlende Fachwerk der Giebelfassaden wird neu aufgebaut und jenes auf dem Nordgiebel des ersten Stocks, das den Brand überlebt hat, wird aufgerauht, um es wieder sichtbar zu machen. Auf den Längsfassaden werden sogenannte "Claustra" angebracht, im Erdgeschoss in einem 45° Winkel und im ersten Stock in einem 90° Winkel. Die Molasse- und Tuffsteinelemente werden auf allen Aussenfassaden sowie im TARA-Raum restauriert.

Bei der Aussengestaltung sieht das Projekt vor, dass die beiden neben dem Gebäude gelegenen Plätze als Fussgängerbereiche gestaltet werden. Die Parkplätze im Zentrum des Westplatzes sowie jene, die sich direkt neben dem Gebäude befinden, werden aufgehoben. Es bleiben nur jene, die entlang der Unteren Matte notwendig sind. Die Bodenbeläge werden mit Teer vereinheitlicht. In der Mitte des Hauptplatzes wird ein Baum gepflanzt. So wird der Eingang zum Gebäude betont und wird dieser für die Benutzer des Werkhofes und die anderen Passanten gut zugänglich gemacht. Um das Gebäude aufzuwerten, werden die Giebelfassaden am Abend beleuchtet.

## III. PLANUNG

Die für die Studien und die Realisierung der Neugestaltung des Werkhofes vorgesehene Planung wurde im Mai 2015 aktualisiert. Die bedeutsamen Phasen sind die folgenden:

Baubewilligung	Juli 2015
Antrag für Baukredit an den Generalrat (Botschaft)	Juni 2015
Eröffnung der Baustelle	September 2015
Inbetriebnahme	Dezember 2016
Schlussabrechnung	Juni 2017

## IV. KOSTEN

### 1. Kostenkonsolidierung und Zielbetrag

Sobald nach dem PPM-Verfahren für Architekten- und Tiefbauingenieurarbeiten das Büro bestimmt war, wurde dieses ersucht, das Projekt zu beziffern. Dieses wurde auf CHF 7'539'941.- inkl. MWSt geschätzt. Unter Einhaltung der Vorzüge des Projektes haben die Architekten das Projekt weiterentwickelt, um Kosten zu senken und möglichst den vom Gemeinderat vorgegebenen Zielbetrag zu erreichen.

Massnahmen im Hinblick auf eine Vereinfachung des Baus und seiner Struktur sowie eine Programmkürzung haben eine beachtliche Einsparung ermöglicht. Die Gesamtkosten des vereinfachten Projektes wurden somit auf CHF 6'672'884.- inkl. MWSt geschätzt ( +/- 15%, BKP 1 bis 9). Aufgrund der Bemerkungen, welche die Baukommission und namentlich die Benutzer bezüglich Streichung gewisser Räume wie des Mehrzwecksaals und der Vereinslokale gemacht hatten, hat das Projekt dann eine Weiterentwicklung erfahren, indem zusätzliche Flächen gewonnen wurden.

Die Architekten haben die letzte Variante des Projektes auf CHF 7'343'613.- inkl. MWSt geschätzt (+/- 15%). Die Baukommission hat sie dann ersucht, nach weiteren Einsparungen Ausschau zu halten, um den Betrag auf CHF 6'700'000.- inkl. MWSt zu drücken.

## **2. Genereller Kostenvoranschlag**

Der Gesamtkostenvoranschlag zu +/- 15% gibt einen genauen Überblick über die Kosten. In ihm werden 55% der eingegangenen Offerten oder bekannte Kosten berücksichtigt, die zum Teil aufgrund der Marktpreise bereits konsolidiert wurden. Darunter sind die wichtigsten Bauposten: namentlich Abbruch, Maurer- und Zimmereiarbeiten, Verglasung und technische Einrichtungen.

### Vorbereitungsarbeiten

Dieser Posten wird auf CHF 234'972.58 ohne MWSt geschätzt. Er enthält die Rückbauarbeiten der bestehenden Betonkerne sowie die Ausführung der Spezialfundamente und den Anschluss an das Netz der bestehenden Leitungen.

### Gebäude

Die Kosten für den Posten "Gebäude" werden auf CHF 4'221'319.11 ohne MWSt (BKP 2)geschätzt. Diese betreffen hauptsächlich die Maurerarbeiten sowie die Metall- und Holzkonstruktion, das heisst die Arbeiten im Zusammenhang mit dem Aufbau der Grundstruktur im Innern. Dieser Betrag enthält ebenfalls die Ausführung der Elemente für Zwischenwände, die Holzstruktur, die Fenster, die Innenverkleidungen und technischen Installationen.

### Betriebseinrichtungen

Dieser Posten wird auf CHF 12'000.- ohne MWSt geschätzt. Er betrifft die Informatikeinrichtung für die ASB.

### Aussengestaltung

Dieser Posten wird auf CHF 50'000.- ohne MWSt geschätzt. Er enthält hauptsächlich die Arbeiten für die Aussengestaltung des Empfangsplatzes.

### Nebenkosten

Die Nebenkosten teilen sich auf in Bewilligungen, Gebühren, Versicherungen, Abgaben sowie die Honorare für die Architekten und die verschiedenen spezialisierten Ingenieure. Dieser Betrag wird auf CHF 1'512'391.20 ohne MWSt geschätzt.

### Reserve

Ein Betrag von CHF 241'227.32 ohne MWSt wird als Reserve vorgesehen (4% der gesamten Baukosten).

### Möblierung und Dekoration

Dieser Posten wird auf CHF 95'500.- ohne MWSt geschätzt. Er betrifft das Mobiliar der ausserschulischen Betreuung und des Mehrzwecksaales.

## **3. Finanzierung - Vereinbarung**

Das Bau- und das Finanzamt haben sich mehrmals mit Hrn. Georges Baechler, Präsident des Vereins Werkhof-frima (VWF) getroffen. Unter Berücksichtigung der Entwicklung des Dossiers haben die Parteien dabei finanzielle und rechtliche Aspekte behandelt, welche sich auf die Bereitstellung von Lokalen zu Gunsten des VWF beziehen. Auf dieser Grundlage hat die Stadt Freiburg einen Vereinbarungsentwurf erstellt, welcher die mit dem VWF abgeschlossenen

Abmachungen bestätigt. Dieses Dokument definiert die Modalitäten für das Zurverfügungstellen von Lokalen (bereitgestellte Flächen, Ausstattung der Lokale, Spendenzusagen, usw. ..) Die Vereinbarung ist für eine fixe und nicht erneuerbare Zeitdauer von 20 Jahren ausgestellt. Ein Jahr vor Ablauf werden die Parteien sich absprechen, um eine neue Vereinbarung auszuhandeln.

## **V. FINANZIERUNG**

Dieser Neubau wird eine Erhöhung der Gesamtlasten für die Gemeinde in der Höhe von CHF 294'360.15 pro Jahr zur Folge haben. Die in der Botschaft für den Baukredit berechneten Finanzkosten belaufen sich auf 187'200.00 pro Jahr für die Betriebskosten (CHF +107'160.15) und CHF 5'678'000.- (inkl. Studienkredit) für Investitionskosten (CHF +1'198'803.02). Die Mehrkosten des Projektes im Vergleich zum Studienkredit beschränken sich ohne Berücksichtigung des VWF-Beitrages auf CHF 198'803.02. Jeder zusätzliche Beitrag von Seiten des VWF und des Staates Freiburg wird dazu beitragen, diese Abweichung zu verkleinern.

## **VI. SCHLUSSFOLGERUNG**

Der Gemeinderat schlägt dem Generalrat vor, auf den Antrag einzutreten und den Verpflichtungskredit in der Höhe von CHF 6'098'803.- inkl. MWSt zu genehmigen. Er ist für die Umsetzung des Projektes Neugestaltung des Werkhofs Freiburg bestimmt.

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°42, du 26 mai 2015 ;
- 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 CHF 6'098'803.- TTC destiné à la réalisation du projet d'aménagement du Werkhof à Fribourg.

**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

La Présidente :

La collaboratrice scientifique :

Lise-Marie Graden

Nathalie Defferrard Crausaz