

Message au Conseil général

du 8 septembre 2026

**CRÉDIT D'ÉTUDE POUR
L'ASSAINISSEMENT, LA MISE AUX
NORMES ET LA TRANSFORMATION
DES BÂTIMENTS RUE DE LA NEUVE-
VILLE 39 ET GRANDES-RAMES 36
(THÉÂTRE DE LA CITÉ)**

Table des matières

1. Préambule	3
2. Historique des bâtiments	4
3. Théâtre de la Cité	6
3.1. Vision.....	6
3.2. Missions et objectifs	6
3.3. Programme des locaux	6
4. Résultats de l'étude de faisabilité	7
4.1. Enveloppe	7
4.2. Structure	7
4.3. Installations techniques	8
4.4. Sécurité	8
4.5. Substances dangereuses.....	8
4.6. Accessibilité.....	9
4.7. Protection contre le bruit	9
4.8. Aménagements extérieurs.....	9
4.9. Mesures de transformation selon les besoins exprimés	9
4.9.1. Logements	9
4.9.2. Théâtre de la Cité	11
5. Périmètre des études et cahier des charges pour l'assainissement, la mise aux normes et la transformation.....	13
6. Gestion du parc locatif.....	14
7. Objectifs de durabilité de la Ville de Fribourg	14
7.1. Analyse des bâtiments selon la méthode Stratus.....	14
7.2. Le Standard de Construction Durable Suisse (SNBS)	15
7.3. Plan climat communal.....	16
8. Calendrier	17
9. Appels d'offres de prestations.....	17
10. Coûts.....	17
10.1. Composition du crédit d'étude	18
10.2. Coûts engagés	19
10.3. Estimation des coûts globaux $\pm$ 25%.....	19
11. Subventions et financements	20
11.1. Subvention du Programme Bâtiments.....	20
11.2. Subvention de l'ECAB.....	20
11.3. Subvention du SBC.....	20
11.4. Subvention Coriolis Infrastructures	21

12. Conclusion	21
13. <i>Zusammenfassung</i>	22

MESSAGE DU CONSEIL COMMUNAL

AU CONSEIL GENERAL

du 8 septembre 2026

N° 4 – 2026 - 2031 Crédit d'étude pour l'assainissement, la mise aux normes et la transformation des bâtiments Rue de la Neuveville 39 et Grandes-Rames 36 (Théâtre de la Cité)

Monsieur le Président,
Mesdames les Conseillères générales et Messieurs les Conseillers généraux,

Par le présent Message, le Conseil communal a l'honneur de solliciter le Conseil général à autoriser l'engagement de **CHF 774'000.00 TTC**, destinés à l'étude du projet pour **l'assainissement, la mise aux normes et la transformation des bâtiments Rue de la Neuveville 39 et Grandes-Rames 36 à Fribourg (Théâtre de la Cité)**. Il s'agit d'un crédit affecté au financement de la phase d'étude de projet englobant le développement de l'avant-projet, du projet, la demande d'autorisation, la préparation du devis général, des plans, des appels d'offre ainsi que les frais du permis de construire.

Le crédit d'étude du présent Message précède le crédit d'ouvrage relatif à la réalisation des travaux, qui est prévu actuellement à mi-2029. Le montant total pour l'assainissement, la mise aux normes et la transformation des bâtiments, est actuellement estimé à CHF 4'907'200.00 ± 25% TTC.

Les études financées par la somme requise par ce Message permettront d'obtenir un devis général estimé à ± 10%, avec les offres d'entreprise rentrées à hauteur d'environ 80% du coût de l'ouvrage.

1. Préambule

En 2023, le Service d'urbanisme et d'architecture a mandaté le bureau d'architecture Atelier d'Architecture Espaces & Environnement pour la réalisation d'une étude de faisabilité portant sur les deux bâtiments mitoyens sis Rue de la Neuveville 39 et Grandes-Rames 36 à Fribourg.

L'étude devait permettre de préciser les constatations émises par l'analyse préliminaire Stratus et détailler les possibilités d'assainissement, de mise aux normes et de transformation des bâtiments. Elle devait dresser un constat prioritaire sur le potentiel d'assainissement de l'enveloppe thermique afin de planifier un nouveau système de production de chaleur suite à la mise hors service de la chaudière à gaz, commune aux deux bâtiments.

L'étude a relevé la nécessité de procéder à un assainissement global de l'édifice, en intégrant les aspects liés à la structure, l'enveloppe, la matérialité, la sécurité, la technique, l'accessibilité, et l'énergie, tout en tenant compte du caractère patrimonial de ce dernier. Une partie de l'ouvrage datant de la fin du XIXème siècle est recensée en catégorie A et protégée en catégorie 1 au sens du Plan d'aménagement local.

Cette dernière a également permis de définir les mesures de rénovation liées aux logements, ainsi qu'aux locaux du Théâtre de la Cité, dont l'étude devra être approfondie dans cette prochaine phase de projet.

2. Historique des bâtiments

L'ensemble bâti sis Rue de la Neuveville 39 et Grandes-Rames 36 est situé aux portes du quartier historique de la Neuveville. Au fil des siècles, il a connu de nombreuses transformations afin de répondre aux besoins de ses différents occupants et, plus largement, de la collectivité. Propriété de la Ville de Fribourg, il accueille aujourd'hui des logements ainsi que les activités du Théâtre de la Cité.



Figure 1 : Image aérienne, SWISSIMAGE, 2023

Construit au XVI^e siècle, l'édifice, connu sous le nom de *Saint Homebon*, abrite tout d'abord l'abbaye des tailleurs avant d'être transformé en filature de laine au XIX^e siècle. Sa façade est ornée d'une fresque représentant Saint Homebon († 1197), patron des marchands et des artisans drapiers. En 1906, le rez-de-chaussée est transformé afin d'y installer un bureau de poste desservant le quartier de la Neuveville. Les locaux sont ensuite réquisitionnés pour le cantonnement de troupes militaires durant les deux guerres mondiales.

En 1947, le bâtiment situé aux Grandes-Rames 36 est reconstruit dans son implantation actuelle, perpendiculairement au bâtiment du Saint Homebon. Il accueille au rez-de-chaussée la salle du Patronage Saint-Louis, tandis que les étages sont aménagés en appartements. Pendant plusieurs décennies, le Patronage constitue un lieu important de la vie sociale, éducative et culturelle de la Basse-Ville. Dès 1965, la Commune de Fribourg autorise la troupe du Théâtre de la Cité à y répéter. A l'issue de travaux d'aménagement, la salle ouvre officiellement ses portes au public en 1970. Le départ du bureau de poste, au milieu des années 1980, permet d'étendre les locaux du théâtre dans le bâtiment de la rue de la Neuveville 39.

Les deux bâtiments conservent aujourd'hui une affectation mixte. Les étages supérieurs accueillent huit appartements locatifs, tandis que les rez-de-chaussée sont occupés par le Théâtre de la Cité. La salle de spectacle est implantée dans le bâtiment des Grandes-Rames 36, alors que les loges et les coulisses sont aménagées dans le bâtiment de la rue de la Neuveville 39.

Après plusieurs décennies d'utilisation et d'adaptations successives, cet ensemble bâti présente aujourd'hui des besoins importants en matière d'entretien, de rénovation et de mise en conformité. Le présent projet s'inscrit dans la volonté de préserver durablement ce patrimoine communal, tout en garantissant son adéquation avec les exigences actuelles et les usages qui y sont déployés.

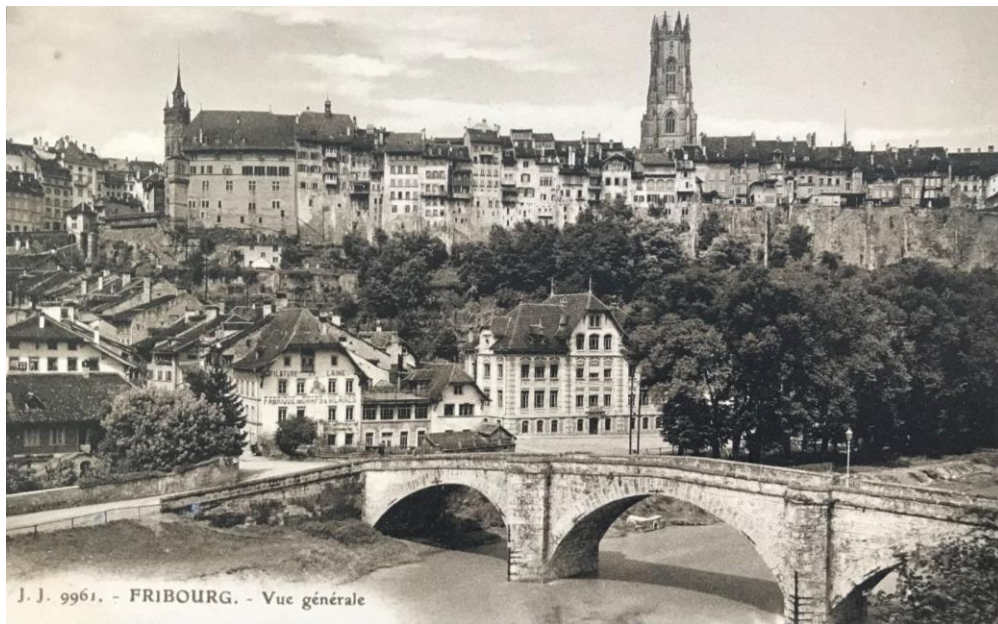


Figure 2 : Fribourg, vue générale, le Pont de St. Jean sur la Sarine vers 1900, carte postale, collection privée



Figure 3 : Rue de la Neuveville vers 1900, BCU, Fonds Collection cartes postales

3. Théâtre de la Cité

3.1. Vision

Le Théâtre de la Cité occupe une place importante dans la vie de quartier de la Neuveville depuis son installation en 1965. Très actif avec plusieurs spectacles par saison (6 pour la saison 25-26), il figure ainsi en bonne place dans le paysage culturel fribourgeois. Très dynamique dans le milieu du théâtre amateur, il représente, pour les aspirant·e·s comédien·ne·s ou metteur·euse·s en scène une porte d'entrée pour la découverte d'une pratique artistique qui peut mener à une activité professionnelle. Il joue ainsi un rôle culturel et social très important.

La rénovation de la salle de spectacle permet d'ouvrir un nouveau chapitre de l'histoire du Théâtre de la Cité. Les interventions proposées renforcent l'attractivité de ce « théâtre de poche » en améliorant sensiblement le confort du public tout en créant un espace de type « black box », de plain-pied, qui permet plus de polyvalence dans l'utilisation de l'espace tout en augmentant le volume disponible.

La Ville de Fribourg disposera ainsi d'une infrastructure culturelle moderne dans son équipement et sa configuration, légère dans son utilisation, qui renforce les activités du Théâtre de la Cité, participant ainsi au dynamisme de la vie de quartier tout en offrant des espaces de travail à d'autres acteur·trices culturel·les de la ville et de la région.

3.2. Missions et objectifs

Les missions du Théâtre de la Cité sont les suivantes :

Participation culturelle

Le Théâtre de la Cité est un élément essentiel de l'écosystème culturel local et régional en termes de participation culturelle. Par la facilité d'accès qu'il propose à la population pour la pratique théâtrale, il est un moteur de l'émergence artistique régionale tout en étant un facteur de cohésion sociale important, ces activités étant transgénérationnelles.

Accessibilité culturelle

Le programme proposé par le Théâtre de la Cité est très accessible que ce soit en termes financiers ou par les spectacles proposés. Il participe ainsi à l'éducation artistique et esthétique de la population.

Dynamisation de la vie de quartier

Actif dans le quartier de la Neuveville depuis 1965, le Théâtre de la Cité participe activement à sa vie de quartier en renforçant l'attractivité de la Basse-Ville par les activités et le programme qu'il propose. La rénovation du théâtre renforcera son rôle d'animateur de la vie du quartier.

3.3. Programme des locaux

Le programme des locaux présenté ci-après constitue le cadre de référence des études à venir. Les surfaces définitives, l'organisation des locaux ainsi que leur dimensionnement seront précisés au cours des phases d'avant-projet et de projet, en fonction des contraintes du bâti existant, des exigences réglementaires et des besoins d'exploitation du Théâtre de la Cité.

Elaboré sur la base des besoins exprimés par le Théâtre de la Cité, représenté par le Service de la culture au sein de la Ville, le programme se décline comme suit :

Local / espace	Fonction et exigences
Accueil du public	Un espace d'accueil et de billetterie accessible depuis le jardin d'agrément, destiné à améliorer les conditions d'accueil des spectateurs, à dissocier les flux entre le public et les habitant·e·s de l'immeuble et à renforcer la visibilité du théâtre.
Salle de spectacle	Une salle de représentation de type <i>black box</i> , entièrement modulable, permettant d'accueillir des spectacles de théâtre, de danse, de musique, de cirque et d'autres formes des arts de la scène. L'espace est également conçu pour servir de salle de répétition et de résidence artistique.
Loges	Un espace de loges permettant d'accueillir jusqu'à quinze artistes et répondant aux besoins d'exploitation du théâtre
Cuisine et salle de réunion	Un espace polyvalent destiné aux repas, aux réunions et à la vie du théâtre, favorisant les périodes de répétition, les résidences artistiques et les activités de coordination.
Stockage	Un local destiné au stockage du matériel technique et scénique, facilitant son entretien, son organisation et sa logistique.

4. Résultats de l'étude de faisabilité

L'étude de faisabilité a permis d'obtenir les résultats suivants :

4.1. Enveloppe

L'enveloppe thermique des deux bâtiments est en mauvais état et ne répond plus aux exigences actuelles en matière d'efficacité énergétique. Les interventions d'assainissement réalisées depuis leurs constructions sont restées limitées.

Les façades du bâtiment situé rue de la Neuveville 39 sont en pierre de molasse, tandis que celles du bâtiment des Grandes-Rames 36 sont constituées d'un double mur en briques de terre cuite, sans isolation intermédiaire. L'isolation des combles, partielle, demeure insuffisante. Les fenêtres à cadres en bois sont équipées de double vitrage sans film sélectif. Les encadrements et les protections solaires (stores en bois) sont fortement dégradés et nécessitent une réfection.

Une rénovation complète de l'enveloppe est nécessaire, incluant façades, fenêtres, protections solaires et toiture, conformément aux prescriptions du Service des biens culturels et à la législation cantonale en matière d'énergie.

4.2. Structure

Une analyse de la structure porteuse des deux bâtiments a été réalisée sur la base d'investigations sur site, de sondages de reconnaissance et des plans de l'existant. Globalement, aucune obsolescence majeure n'a été constatée. Bien que non conforme aux normes actuelles, la structure existante est à même de résister aux charges d'usage. Les charges supplémentaires sont toutefois à limiter. En raison de la pluralité des interventions menées dans la seconde moitié du XXe siècle et du manque d'informations fiables à leur sujet, des sondages supplémentaires devraient être réalisés lors de la prochaine phase de projet afin d'obtenir des informations plus détaillées sur l'état de conservation des structures du bâtiment et confirmer les hypothèses structurelles jusqu'alors menées.

La vérification de la sécurité parasismique des deux bâtiments a été réalisée selon les directives OFEG (2007). Basés sur des indices de risques et de probabilité d'effondrement, les résultats de la première

étape indiquent une faible priorité (niveau 4) et ne nécessitent pas de procéder à une analyse plus détaillée (étape 2 OFEG). Il convient toutefois d'attirer l'attention sur les risques de martèlement des étages du bâtiment des Grandes-Rames 36 sur le mur mitoyen du bâtiment de la Neuveville 39.

4.3. Installations techniques

La production de chaleur est commune aux deux bâtiments. La chaudière à gaz installée en 1999 étant hors d'usage depuis fin 2023, une chaudière à pellets assure provisoirement le chauffage pour les deux bâtiments. Son coût annuel de CHF 40'000.00 est actuellement inscrit au budget de fonctionnement sous la rubrique 613.3439.13 et sera reconduit chaque année jusqu'à la remise à niveau complète des installations.

Les installations de chauffage devront être renouvelées en coordination avec la rénovation énergétique de l'enveloppe, le choix et le dimensionnement de l'installation dépendant des performances thermiques des bâtiments. Selon le niveau d'amélioration de l'enveloppe, une chaudière à pellets ou une pompe à chaleur pourra être retenue. L'ajout de vannes thermostatiques aux radiateurs existants permettra d'optimiser la régulation du chauffage et de réduire la consommation énergétique.

La production d'eau chaude sanitaire (ECS), actuellement assurée par deux chauffe-eaux thermodynamiques situés sous les combles, devra être centralisée dans un nouveau local technique. La nourrice sanitaire ainsi que les installations de distribution de chauffage et de sanitaires, notamment les conduites d'eaux usées en fonte, sont vétustes et nécessitent un assainissement.

Le système de ventilation de la salle de théâtre est obsolète et ne répond plus aux exigences actuelles en matière de confort thermique. Une mise à niveau sera nécessaire.

Les installations électriques devront être adaptées afin de répondre aux besoins du futur projet et satisfaire aux normes et prescriptions en vigueur.

4.4. Sécurité

Les bâtiments ne répondent plus aux exigences actuelles en matière de protection incendie. Des lacunes sont notamment constatées au niveau des voies d'évacuation, du compartimentage, des portes coupe-feu, des matériaux, des éclairages de secours et de la résistance au feu de certains éléments porteurs. Les vitrages de la cour intérieure ne présentent pas la résistance au feu requise et la signalisation des voies d'évacuation est incomplète.

Les dispositifs de protection contre les chutes présentent plusieurs obsolescences. La hauteur du garde-corps de l'escalier du bâtiment des Grandes-Rames 36 ainsi que celle des allèges des fenêtres des étages supérieurs des deux bâtiments sont insuffisantes au regard des normes en vigueur. En toiture, un dispositif de protection contre les chutes devra également être prévu.

La sécurité incendie et la sécurité des usagers devront être vérifiées et adaptées dans le cadre du projet de rénovation, conformément aux prescriptions de protection incendie AEAI et aux normes en vigueur.

4.5. Substances dangereuses

L'analyse a été limitée aux matériaux identifiables sur site. Aucun prélèvement et analyse en laboratoire n'ont été effectués. En l'état, les éléments suivants sont susceptibles de contenir des matières dangereuses : l'ensemble des peintures et vernis des bâtiments, les joints de fenêtres ainsi que tous matériaux de revêtement utilisés lors de la rénovation de l'appartement du 1^{er} étage en 1982 et des locaux du Théâtre de la Cité en 1987. La possibilité qu'il y ait d'autres matériaux à risque cachés existe. Si des travaux sont envisagés, l'expertise exhaustive d'un bureau spécialisé est requise afin de préciser le diagnostic et de déterminer la nécessité d'intervention sur les matériaux concernés.

4.6. Accessibilité

Les aménagements du Théâtre de la Cité doivent être adaptés afin de répondre aux exigences définies par la norme SIA 500 « Constructions sans obstacles » relative à une accessibilité pour toutes et tous. Une attention particulière sera portée à la mise aux normes de l'accès principal et des places assises, ainsi qu'à la planification d'un sanitaire adapté aux personnes à mobilité réduite (WC PMR).

4.7. Protection contre le bruit

La protection contre le bruit doit être assurée conformément à la norme SIA 181 « Protection contre le bruit dans le bâtiment », avec une attention particulière portée à l'amélioration de l'isolation phonique entre le rez-de-chaussée, hébergeant le théâtre, et les logements situés au premier étage.

4.8. Aménagements extérieurs

À l'issue des travaux, le jardin muré du bâtiment sis Rue de la Neuveville 39 sera remis en état et conservé à l'usage exclusif des résidents. Le jardin attenant au bâtiment des Grandes-Rames 36 sera quant à lui mis à disposition des utilisateur·trice·s du Théâtre de la Cité et aménagé conformément aux dispositions du point 4.9 du présent Message. Le réaménagement des espaces extérieurs de la parcelle devra favoriser la réactivation et la réappropriation du site, tant par les habitant·e·s que par les usager·ère·s du Théâtre de la Cité. Il contribuera également à la valorisation du quartier et de la rue.

4.9. Mesures de transformation selon les besoins exprimés

Dans le cadre de l'étude de faisabilité, des propositions d'aménagement ont été élaborées afin de définir un schéma de principe répondant aux besoins exprimés par les Services communaux. Ce schéma constitue une base de travail pour le développement du projet, qui sera affiné en étroite collaboration avec les Services et utilisateur·trice·s concernés.

Le projet devra intégrer les éléments suivants dès les premières phases d'étude et proposer des solutions techniquement réalisables, économiquement justifiées et conformes aux normes en vigueur :

4.9.1. Logements

Le projet comprendra la rénovation complète des appartements des 1^{er} et 2^e étages, incluant notamment les salles de bains, les cuisines ainsi que les revêtements de sols et muraux. Les appartements des combles, plus récents, bénéficieront quant à eux de travaux d'entretien et de remise en état ponctuels. Les espaces communs seront également entretenus et mis en conformité avec les exigences en matière de protection incendie.

Le maintien des typologies actuelles étant privilégié, les interventions viseront à mettre les logements en conformité avec les standards actuels, tout en conservant le nombre de pièces existant. Elles permettront également d'améliorer la luminosité naturelle, le confort d'usage et les équipements des logements. Les installations à gaz seront supprimées et remplacées par des équipements conformes aux exigences actuelles.

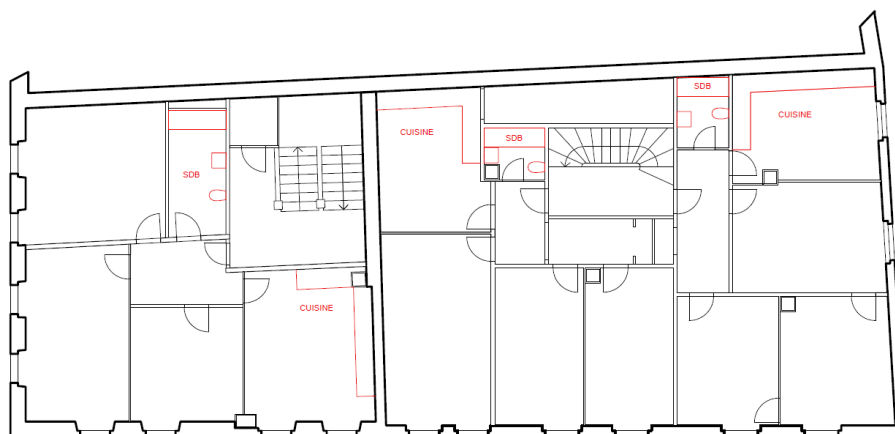


Figure 4 : Plan du 1^{er} étage, rénovation globale des appartements

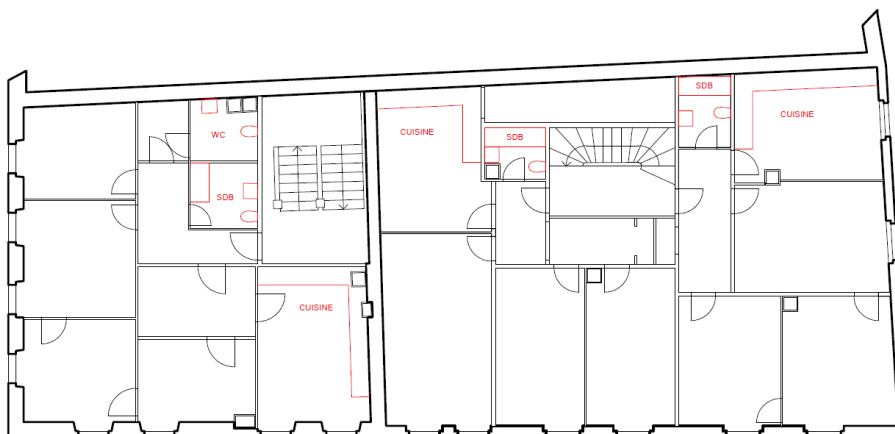


Figure 5 : Plan du 2^e étage, rénovation globale des appartements

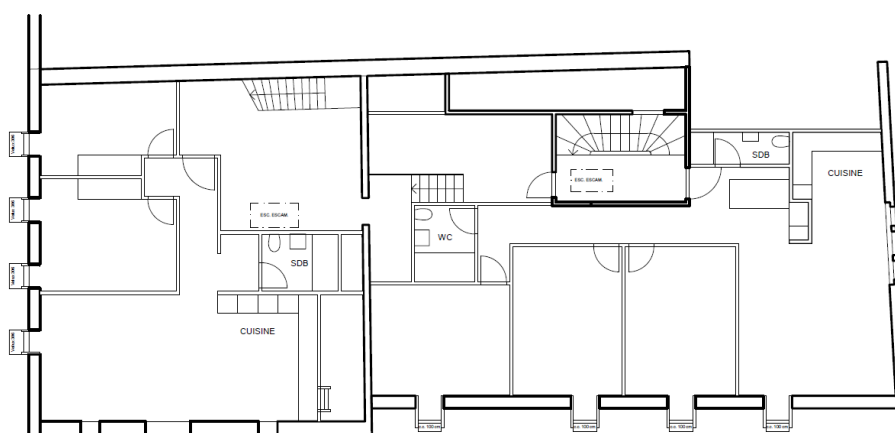


Figure 6 : Plan des combles, travaux d'entretien et de remise en état des appartements

4.9.2. Théâtre de la Cité

Le Théâtre de la Cité présente des obsolescences techniques et fonctionnelles nécessitant une réfection globale de ses locaux. En rappel aux points précités dans le présent chapitre, la réfection du théâtre intégrera les mises en conformité suivantes :

- Installations techniques (y compris le système de ventilation de la salle de spectacle) ;
- Sécurité incendie ;
- Accessibilité PMR ;
- Protection contre le bruit.

En sus de ces interventions, le projet architectural intégrera les transformations suivantes :

- **Réfection de la salle de spectacle** : Afin de compenser la perte de hauteur libre induite par les travaux d'assainissement et de mise en conformité thermique et acoustique du rez-de-chaussée, notamment par la mise en œuvre d'une isolation thermique sur le radier et d'une isolation phonique en sous plafond, il est prévu d'excaver le sol de la salle et de réaliser un nouveau plancher en sous-œuvre. Cette intervention permettra de préserver la hauteur utile de la salle et de garantir son adéquation avec les besoins d'exploitation du Théâtre de la Cité ;
- **Réfection des loges et coulisses** : Les espaces dédiés aux artistes feront l'objet d'une rénovation complète ;
- **Relocalisation de l'entrée publique** : L'entrée publique du théâtre sera déplacée sur la façade Sud du bâtiment des Grandes-Rames 36 afin de limiter les nuisances sonores et de faciliter le flux de personnes dans le bâtiment. Cette nouvelle implantation fera l'objet d'une extension de faible gabarit dédiée à la billetterie et l'accueil du public. Le jardin d'agrément devra être réaménagé de sorte à souligner le caractère public de l'établissement et d'offrir un espace supplémentaire pouvant accueillir des manifestations liées à l'activité culturelle du lieu.

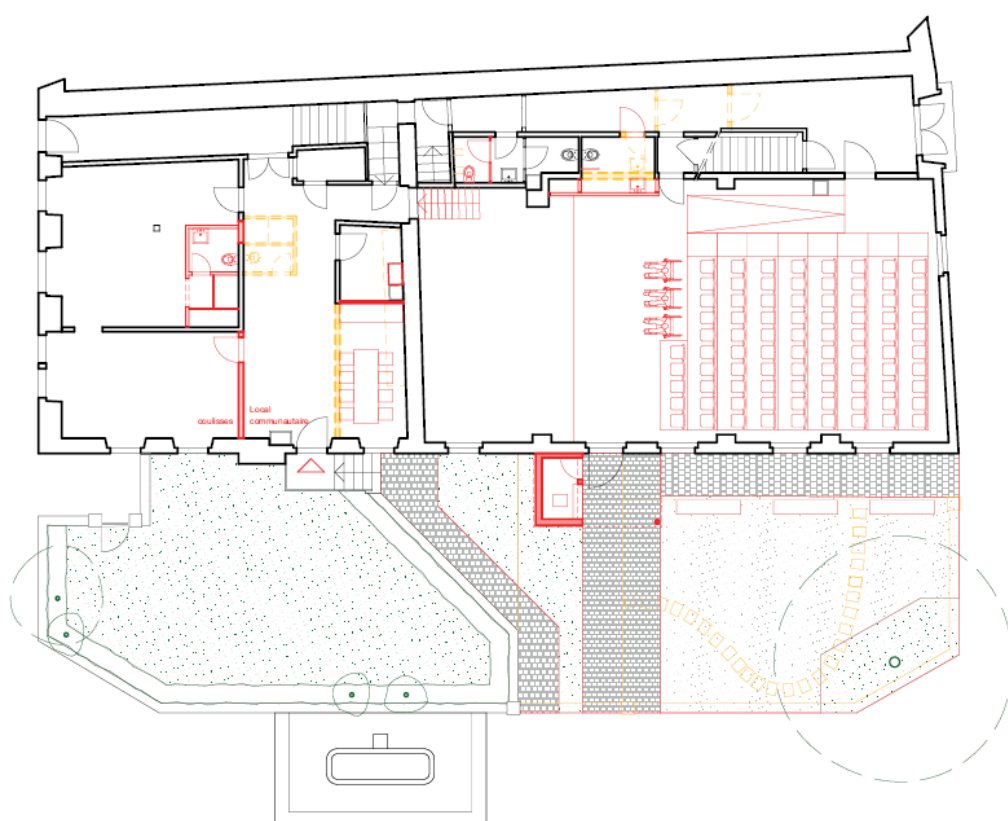


Figure 7 : Schémas de l'étude de faisabilité présentant les possibilités de mise aux normes et de transformation du rez-de-chaussée

5. Périmètre des études et cahier des charges pour l'assainissement, la mise aux normes et la transformation

Le cahier des charges relatif à l'assainissement, à la mise aux normes et à la transformation des bâtiments, établi sur la base des résultats de l'étude de faisabilité et des besoins programmatiques, comprend les principaux domaines d'intervention suivantes :

1. **Enveloppe des bâtiments** : réfection des façades, des fenêtres, des dispositifs de protection solaire et des toitures, en vue de répondre aux exigences de la législation cantonale en matière d'énergie, tout en respectant les objectifs de protection applicables aux sites construits d'importance nationale définis par l'ISOS.
2. **Structure des bâtiments** : vérification approfondie de la capacité structurelle et parasismique des bâtiments et, le cas échéant, définition et mise en œuvre des renforcements nécessaires conformément aux directives de 2005 de l'Office fédéral de l'environnement.
3. **Installations techniques** : mise aux normes des installations de chauffage, ventilation et sanitaire (CVS), des installations électriques et des canalisations, en tenant compte des exigences de la législation cantonale en matière d'énergie.
4. **Sécurité** : mise en conformité des bâtiments avec les prescriptions de protection incendie de l'AEAI et réalisation des mesures nécessaires afin de garantir la sécurité générale des usagers, selon la norme SIA 358 « Garde-corps ».
5. **Substances dangereuses** : identification de la présence éventuelle d'amiante, de plomb et de PCB dans les bâtiments et, le cas échéant, définition des mesures d'assainissement et de décontamination nécessaires.
6. **Accessibilité** : mise en conformité de l'accessibilité PMR du théâtre, selon la norme SIA 500 « Constructions sans obstacles ».
7. **Protection contre le bruit** : amélioration de l'isolation acoustique des bâtiments, notamment entre le rez-de-chaussée et les logements du premier étage, conformément aux exigences de la norme SIA 181 « Protection contre le bruit dans le bâtiment ».
8. **Aménagement extérieur** : réaménagement du jardin d'agrément (Grandes-Rames-36).
9. **Logements et espaces communs** : réfection globale des appartements des 1^{er} et 2^e étages, ainsi que des cages d'escalier ; travaux d'entretien des appartements situés dans les combles.
10. **Théâtre de la Cité** : réfection globale de la salle de spectacle et des loges ; relocalisation de l'entrée publique du théâtre.

6. Gestion du parc locatif et Théâtre de la Cité

Les travaux prévus seront de nature à engendrer des nuisances et émissions permanentes et très importantes, tant au niveau des immeubles que des logements (émissions sonores de bruit et vibrations, poussière fine et abondante se déposant dans les logements et dans les couloirs de l'immeuble, coupures d'eau et d'électricité nombreuses et régulières, obscurcissement durable des logements en raison de la pose des échafaudages, mais également perte d'intimité et sentiment d'insécurité liés aux allées et venues des ouvriers avec des accès permanent rendant nécessaire de laisser la porte de l'immeuble ouverte dans un périmètre fréquenté), et ceci sans même mentionner les travaux planifiés d'assainissement/rénovation du théâtre au rez-de-chaussée de l'immeuble.

Cet état de fait est incompatible avec une occupation des logements conforme aux exigences légales. Sous réserve de la validation du présent Message par le Conseil général, les habitant-e-s des huit logements concernés ont dès lors été informés qu'ils devraient quitter leur logement en raison des travaux. La Ville leur en a fait l'annonce près de trois ans avant le démarrage des travaux pour leur permettre de trouver des solutions adaptées à leurs situations personnelles respectives (locataires avec des enfants qui atteindront l'âge de scolarité, etc.).

Outre ce préavis, qui leur permettra d'aborder sereinement et sans précipitation la transition vers un nouveau logement, la Ville a également offert un appui et un encadrement soutenus : en priorisant l'attribution d'un logement vacant de son parc immobilier, en laissant à chacun la possibilité de quitter son logement en tout temps durant les trois années à venir, en appuyant les recherches par une recommandation du locataire et, enfin, en garantissant naturellement la priorité d'un droit de retour dans un logement rénové, après travaux.

Le Théâtre de la Cité a été informé que les locaux ne seraient pas à sa disposition pendant la durée des travaux.

7. Objectifs de durabilité de la Ville de Fribourg

Via le programme d'assainissement du parc immobilier communal, le Conseil communal vise à réduire l'impact climatique des bâtiments, à assurer la mise à disposition d'infrastructures adaptées aux besoins, afin de favoriser les interactions et la cohésion sociale, ainsi qu'assurer une image positive de la Ville auprès de sa population et à l'extérieur par des bâtiments en bon état.

7.1. Analyse des bâtiments selon la méthode Stratus

A partir des objectifs de durabilité de la Ville, la planification des assainissements du parc immobilier de la Ville a été élaborée sur un horizon de 15 ans et intègre les besoins techniques de remise en état des éléments de construction relevés par la méthode Stratus.

Cette méthode permet à la Ville de planifier les assainissements des bâtiments communaux en fonction du degré de priorité souligné par Stratus. Elle donne également une première estimation des coûts nécessaires à la réfection des éléments identifiés dans chaque bâtiment, estimation qui est précisée dans l'étude de faisabilité à $\pm 25\%$ moyennant des compléments d'analyse, et consolidée à $\pm 10\%$ dans l'étude de projet, en intégrant des prix du marché (montants de travaux issus de soumissions rentrées), pour une part significative. Les secteurs susmentionnés se basent sur ces estimations pour définir un coût global de l'ouvrage servant aux différentes demandes de crédits, selon le schéma suivant :

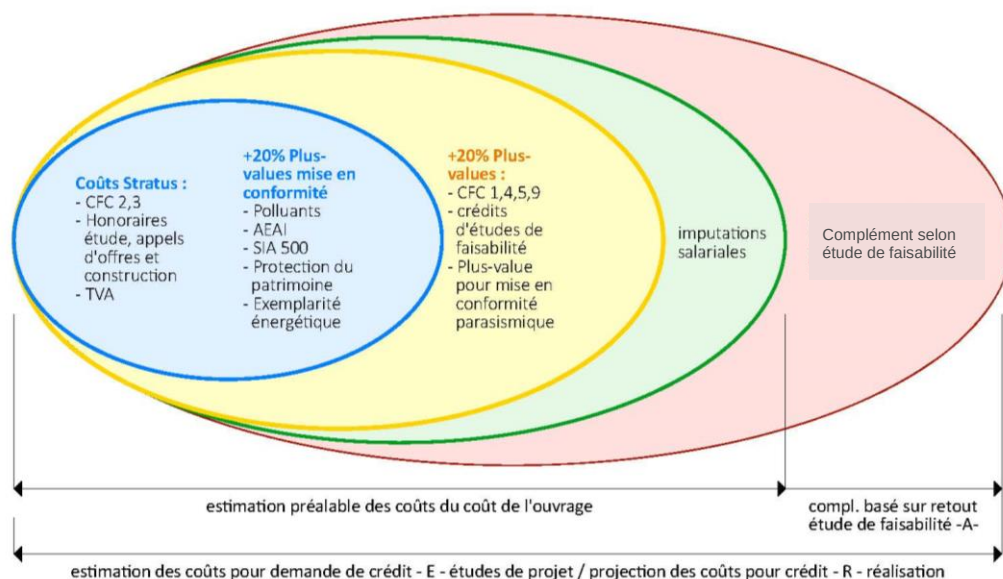


Figure 8 : Principe d'estimation des coûts de projet ($\pm 25\%$) en vue des demandes de crédits

Dans le cadre de l'assainissement des bâtiments sis Rue de la Neuveville 39 et Grandes-Rames 36, le diagnostic des édifices établi selon la méthode Stratus en 2020 a démontré la nécessité d'intervenir sur les bâtiments à l'horizon de 2029-2030.

7.2. Le Standard de Construction Durable Suisse (SNBS)

Parallèlement à Stratus, la Ville de Fribourg évalue actuellement la possibilité d'établir une directive concernant les objectifs de durabilité à appliquer sur son parc immobilier lors de travaux de rénovation ou de nouvelles constructions. De plus, étant soumise à l'exemplarité des collectivités publiques, elle est tenue de répondre à des normes de qualité élevée dans de nombreux domaines, tels que l'énergie, l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, les normes incendies, etc.

Afin de répondre à ces objectifs et exigences, le projet de rénovation des bâtiments sis Rue de la Neuveville 39 et Grandes-Rames 36 vise à l'application d'exigences accrues en termes de développement durable, en suivant les protocoles de labels existants : l'application du label SNBS, actuellement appliqué par la Ville de Fribourg sur le projet de rénovation du bâtiment B de l'école de la Vignettaz.

Ce label, développé par l'Office fédéral de l'énergie, en collaboration avec le secteur privé, est basé sur les trois piliers du développement durable - société, économie et environnement - et intègre des aspects sociaux et économiques qui correspondent à la vision portée par le Conseil communal. Ces trois piliers y sont représentés par 11 rubriques thématiques composées de 35 indicateurs, basés sur les normes et labels établis en Suisse.

Un pré-check des possibilités de labellisation et un premier échange entre l'agence SNBS et le Service d'urbanisme et d'architecture a eu lieu. A ce stade, la labellisation est possible moyennant certains ajustements. La décision d'aller au bout du processus de certification fera l'objet d'une décision ultérieure du Conseil communal durant la phase d'avant-projet SIA 31.



Figure 9 : Présentation des 11 domaines de l'architecture, de l'économie et de l'environnement couverts par le SNBS

Le coût pour le présent projet lié à la démarche de construction conformément aux critères SNBS sera quantifié grâce au projet test de la Vignettaz B. Pour ce dernier, le coût est estimé actuellement par le bureau d'experts mandaté à + 10 % pour la phase de planification et de + 1 à 5% pour la phase de construction.

A toutes fins utiles, il convient de relever qu'à l'instar de la Ville, l'Etat de Fribourg entend également répondre au devoir d'exemplarité qui incombe aux collectivités publiques en matière de construction durable. Ainsi, l'art. 2 al. 2 de l'Ordonnance cantonale sur les projets immobiliers importants de l'Etat et sur la Commission d'examen des projets immobiliers de l'Etat (OPIC; RSF 122.28.32), l'Etat entend systématiquement appliquer des critères de durabilité selon des labels reconnus au niveau national et/ou international. La Directive de durabilité des bâtiments de l'Etat définit l'utilisation du label SNBS pour ses constructions¹.

La Ville quant à elle, à travers son PAL, impose également aux privés dans plusieurs secteurs soumis à un PAD le respect des objectifs d'un label de durabilité tel que le SNBS (art. 234 ss RCU). La Ville n'entend pas se soumettre à des exigences de durabilité moins élevées que celles qu'elle impose aux privés, respectivement que celles que l'Etat s'impose.

7.3. Plan climat communal

La Ville a publié récemment son Plan climat communal. A l'instar de la stratégie climatique du Plan climat cantonal, le Plan climat communal propose, dans les objectifs spécifiques de l'axe énergie et bâtiments, l'amélioration de l'efficacité énergétique des bâtiments, un approvisionnement énergétique efficace et décarboné ainsi qu'une augmentation de la production d'énergie renouvelable localement. Le présent projet s'inscrit pleinement dans cette stratégie.

¹ [Directive relative à la durabilité des bâtiments de l'Etat | Etat de Fribourg](#)

8. Calendrier

Le calendrier intentionnel des études et de la réalisation du projet est le suivant, étant précisé qu'il s'agit d'indications prévisionnelles soumises aux décisions du Conseil général et aux procédures juridiques soumises à recours :

Phase 1

Message au Conseil général pour crédit d'étude	novembre 2026
Etude de projet	décembre 2026 - décembre 2028
Demande d'autorisation	avril 2028
Appel d'offres pour les marchés de travaux et devis général	janvier 2029 - août 2029

Phase 2

Message au Conseil général pour crédit d'ouvrage	juin 2029
Réalisation	août 2029 - avril 2031
Remise de l'ouvrage	mai 2031

9. Appels d'offres de prestations

Au vu des seuils des marchés publics et dans le but de disposer d'une collaboration de qualité pour la conduite du projet, une procédure ouverte internationale (soumise aux accords internationaux) d'appel d'offres relatif à un marché de service a été appliquée à l'attention d'un groupe pluridisciplinaire réunissant architecte et ingénieur civil.

Les mandats d'ingénieurs spécialisés en chauffage-ventilation-MCR, sanitaire et électricité (CVSE) ont été attribués à l'issue de procédures sur invitation, finalisées au début de l'année 2026.

Les mandats des autres spécialistes nécessaires à la concrétisation du projet seront attribués ultérieurement, selon une procédure sur invitation ou de gré à gré concurrentiel, en fonction des valeurs seuils applicables.

10. Coûts

Le crédit d'étude demandé dans le présent Message sera inscrit dans la rubrique suivante :

Rubrique	Intitulé	Budget CHF TTC
613.5999.142	Grandes-Rames 36 et Neuveville 39 : rénovation globale – E	774'000.00

Le montant financera les prestations liées à l'ensemble de l'étude du projet et des appels d'offres par l'équipe de mandataires et par d'autres spécialistes sollicités ponctuellement, soit les phases SIA 31 à 41. L'équipe de mandataires développera le projet de l'ouvrage, la procédure de demande d'autorisation, les appels d'offres, les comparaisons des offres et les propositions d'adjudication. La demande d'autorisation de construire sera établie et soumise à l'enquête publique. Les taxes du permis de construire sont incluses dans le montant requis. Les éventuelles recommandations du permis de construire seront intégrées au projet. Enfin, les offres d'entreprises seront rentrées à hauteur d'environ 80% 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 pourront être associés à la démarche pour développer certains aspects du projet tels que la définition des besoins techniques de la salle de spectacle par un scénographe d'équipement, la problématique de l'isolation phonique entre les logements et le théâtre par un acousticien, etc.

10.1. Composition du crédit d'étude

Le montant sollicité dans le présent Message est fondé sur les offres d'honoraires remises par le groupement d'architectes et d'ingénieurs en génie civil, ainsi que par les ingénieurs spécialisés en chauffage, ventilation, sanitaire et électricité.

Il intègre les prestations qui n'avaient pas été prises en compte au stade de l'étude de faisabilité, notamment celles de l'ingénieur en protection incendie, du paysagiste, de l'acousticien et du géomètre. Il comprend également les honoraires des prestations SNBS ainsi que les frais secondaires (échantillons, maquettes, reproductions, demandes d'autorisation, taxes, réserves, etc.) regroupés sous le CFC 5.

Sur cette base, les coûts des honoraires pour les phases SIA 31 à 41 (avant-projet, projet de l'ouvrage, demande d'autorisation et appel d'offres), sont estimés à CHF 774'000.00 TTC et se répartissent comme suit :

CFC	Désignation	Montant CHF TTC
101.1	Levée de plans	20'000.00
101.2	Analyse de substances polluantes	10'000.00
109	Sondage des bâtiments	10'000.00
291-2	Architecte et ingénieur civil (groupement)	328'233.00
293	Ingénieur électricien	41'553.00
294	Ingénieur CVC	59'845.00
295	Ingénieur en installations sanitaires	23'343.00
296	Architecte paysagiste	30'000.00
297.0	Géomètre	10'000.00
297.2	Scénographe d'équipement	10'000.00
297.3	Physicien du bâtiment	15'000.00
297.4	Ingénieur en acoustique	10'000.00
298.4	Ingénieur en environnement (SNBS)	5'000.00
298.5	Ingénieur en protection incendie	15'000.00
298.6	Spécialiste en restauration d'ouvrage	5'000.00
511	Autorisations, taxes	20'000.00
524	Reproduction de documents, documents de planification	20'000.00
558	Imputations salariales	80'000.00
583	Réserves pour imprévus	61'026.00
Total crédit d'étude		774'000.00

10.2. Coûts engagés

Les coûts déjà engagés à ce jour, de l'ordre de CHF 83'672.60 TTC, ont permis de financer les prestations réalisées dans le cadre de la phase SIA 21 et 22 (étude de faisabilité et procédure de choix de mandataires).

Rubrique	Intitulé	Engagé
620.3131.00	Etudes et projets (Budget de fonctionnement 2024)	63'407.65
620.3131.00	Etudes et projets (Budget de fonctionnement 2025)	10'223.30
620.3131.00	Etudes et projets (Budget de fonctionnement 2026)	10'031.65
	Total CHF TTC	83'672.60

Le tableau ci-après présente les coûts engagés, de l'ordre de CHF 120'713.05 TTC, pour le financement de la location de la chaudière provisoire et des frais fixes.

Rubriques	Intitulés	Engagés
611.5090.165	Assainissements énergétiques : enveloppe 2018 (Cat. II budget 2023)	11'296.12
611.5090.165	Assainissements énergétiques : enveloppe 2018 (Cat. II budget 2023)	13'385.77
611.5090.165	Assainissements énergétiques : enveloppe 2018 (Cat. II budget 2024)	42'843.10
613.3439.13	Entretien chauffage (Budget de fonctionnement 2025)	35'970.30
613.3439.13	Entretien chauffage (Budget de fonctionnement 2026)	17'217.75
	Total arrondi CHF TTC	120'713.05

10.3. Estimation des coûts globaux ± 25%

Le montant de **CHF 774'000.00 TTC** faisant l'objet de la présente demande de crédit d'étude s'inscrit dans un investissement global actuellement estimé à **CHF 4'907'200.00 TTC** (précision de ± 25%, y compris le montant du présent crédit d'étude, ainsi que le montant des imputations salariales). Le plan financier quinquennal 2026-2030 prévoyait, pour ce projet, un investissement total de CHF 4'794'110.00 TTC (± 25%).

L'estimation actuelle des coûts d'investissement se décompose comme suit (montant TTC, ± 25%) :

CFC	Désignation	Montant CHF TTC
1	Travaux préparatoires	404'950.00
2	Bâtiment	3'146'850.00
4	Aménagements extérieurs	195'000.00
5–6	Frais secondaires et réserves	717'300.00
	Sous-total	4'464'100.00
5	Complément – taxes de raccordement	63'200.00
9	Complément – équipements techniques	70'000.00
	Complément – SNBS (frais de construction)	149'900.00
	Total investissement I	4'747'200.00
	Imputations salariales (phases SIA 31–41 : 80'000.00 ; phases SIA 51–53 : 80'000.00)	160'000.00
	Total investissement II	4'907'200.00

L'estimation des coûts d'investissement présentée ci-dessus intègre des compléments au coût des travaux établi dans le cadre de l'étude de faisabilité. Ces compléments permettent de disposer d'une estimation plus complète et représentative du coût global du projet, notamment :

- Taxes de raccordement aux réseaux publics, notamment aux réseaux électriques et de canalisations, conformément aux dispositions légales et tarifs applicables, pour un montant de CHF 63'200.00 TTC.
- Équipements techniques de la salle de théâtre, comprenant l'installation d'un gril technique ainsi que l'adaptation de l'installation réseau (câblage et connectique), pour un montant de CHF 70'000.00 TTC.
- Démarche SNBS, estimée 4 % du montant total des travaux des CFC 1 à 4, soit un montant de CHF 149'900.00 TTC, correspondant aux coûts liés à la mise en œuvre des exigences du SNBS dans le cadre de la rénovation des bâtiments (choix de matériaux écologiques et durables, gestion et valorisation des déchets de chantier, accessibilité des gaines et des équipements techniques, etc.). Le montant retenu se fonde sur les coûts estimés dans le cadre du projet pilote de la Vignettaz B.

Le crédit d'étude sollicité par le présent Message permettra de développer un projet souscrivant aux besoins techniques, structurels et programmatiques énoncés dans le cahier des charges et de consolider les coûts du devis général du projet (phase SIA 41, $\pm 10\%$), suite au retour des soumissions en vue de la demande du crédit d'ouvrage.

11. Subventions et financements

11.1. Subvention du Programme Bâtiments

Mis en place par la Confédération et les Cantons et en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2017, le Programme Bâtiments encourage l'efficacité énergétique et l'exploitation des énergies renouvelables, ainsi que les rejets de chaleur dans le domaine du bâtiment. Il est financé par la taxe CO₂ et par les budgets cantonaux. Dans le cadre du présent projet, les mesures visant notamment à améliorer la performance énergétique de l'enveloppe des bâtiments ainsi que le remplacement de l'installation de chauffage sont susceptibles de bénéficier d'une subvention. Une demande de subvention sera adressée au Service cantonal de l'énergie en vue de la demande du crédit d'ouvrage. Le montant de la subvention escomptée sera estimé dans le cadre de l'élaboration de l'avant-projet, puis précisé dans le cadre de la demande du crédit d'ouvrage.

11.2. Subvention de l'ECAB

L'Etablissement cantonal d'assurance bâtiments du canton de Fribourg (ECAB) peut accorder des subventionnements ciblés portant sur la planification et la réalisation de mesures préventives aux bâtiments. Ces dernières visent à prévenir les risques liés aux dangers naturels et aux incendies, ainsi qu'à renforcer la sécurité des bâtiments et à faciliter les alertes et interventions en cas d'incident.

Une demande de subvention sera adressée à l'ECAB. Le montant de la subvention escomptée sera estimé dans le cadre de l'élaboration de l'avant-projet, puis précisé dans le cadre de la demande du crédit d'ouvrage.

11.3. Subvention du SBC

En raison du recensement du bâtiment sis Rue de la Neuveville 39 au plus haut niveau de l'inventaire cantonal des monuments historiques (valeur A) et de l'étendue de leurs mesures de protection (cat. 1), une demande d'aide financière sera également adressée au Service des biens culturels du canton Fribourg (SBC). Le montant de la subvention espérée sera estimé dans le cadre de l'élaboration de l'avant-projet, puis précisé dans le cadre de la demande du crédit d'ouvrage.

11.4. Subvention Coriolis Infrastructures

Conformément aux statuts de Coriolis Infrastructures (respectivement d'Arcia – Région culturelle, qui reprendra cette mission à partir de 2027), la Ville de Fribourg prévoit de déposer une demande de soutien (participation à 50 % des frais) pour les aménagements techniques impliqués par les travaux mentionnés. Ces derniers concernent en outre le gril technique, la réfection et l'adaptation de l'installation réseau ainsi que la main d'œuvre y relative.

12. Conclusion

Le Conseil communal vous propose d'accepter l'entrée en matière et l'autorisation d'engager le montant de **CHF 774'000.00 TTC** destiné aux études pour la réalisation de l'assainissement, la mise aux normes et la transformation des bâtiments sis Rue de la Neuveville 39 et Grandes-Rames 36 à Fribourg, ainsi que le réaménagement des espaces extérieurs.

Veuillez agréer, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les membres du Conseil général, l'expression de nos salutations les meilleures.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL DE LA VILLE DE FRIBOURG

Le Syndic :



Elias Moussa



Le Secrétaire de Ville :



David Stulz

Annexes : - Plans de l'étude de faisabilité

13. Zusammenfassung

1. Vorbemerkungen

Mit dieser Botschaft ersucht der Gemeinderat den Generalrat um Genehmigung eines Verpflichtungskredits von **CHF 774'000 inkl. MWST** für die Projektierung der **Sanierung, der Anpassung an die Normen und des Umbaus der Gebäude an der Neustadtgasse 39 und Grandes-Rames 36 in Freiburg (Théâtre de la Cité)**. Es handelt sich dabei um einen Kredit zur Finanzierung der Projektierungsphase, zu der die Ausarbeitung des Vorprojekts, des Projekts, des Baugesuchs, die Vorbereitung des Kostenvoranschlags, der Pläne, der Ausschreibungen sowie die Kosten der Baubewilligung gehören.

2023 beauftragte das Amt für Stadtplanung und Architektur das Architekturbüro Atelier d'Architecture Espaces & Environnement mit der Durchführung einer Machbarkeitsstudie für die beiden Bauten in geschlossener Bauweise an der Neustadtgasse 39 und Grandes-Rames 36 in Freiburg.

Die Studie sollte die Feststellungen der Stratus-Vorstudie klarer umreissen sowie die Möglichkeiten einer Sanierung, der Anpassung an die Normen sowie des Umbaus der Gebäude ausführlich darlegen. Sie sollte einen vorrangigen Befund zum Sanierungspotenzial der Gebäudehülle liefern, um infolge der Ausserbetriebnahme der von beiden Gebäuden gemeinsam genutzten Gasheizung eine neue Wärmeerzeugungsanlage zu planen.

Die Studie führte zur Erkenntnis, dass eine Gesamtsanierung des Bauwerks notwendig ist, welche die Aspekte in Bezug auf das Tragwerk, die Gebäudehülle, die Materialisierung, die Sicherheit, die Technik, die Barrierefreiheit und die Energie integriert und dabei den denkmalpflegerischen Charakter des Gebäudes berücksichtigt. Ein Teil des Bauwerks, der aus dem späten 19. Jahrhundert stammt, ist im Ortsplan mit dem Verzeichniswert A und der Schutzkategorie 1 aufgeführt.

Mit der Schutzkategorie konnten zudem die Renovationsmassnahmen für die Wohnungen sowie für die Räume des Théâtre de la Cité definiert werden, deren Studie in den nächsten Projektphasen zu vertiefen ist.

2. Geschichte der Gebäude

Das Ensemble an der Neustadtgasse 39 und Grandes-Rames 36 liegt am Eingang zum historischen Neustadtquartier. Im Lauf der Jahrhunderte wurde es mehrmals umgebaut, um dem Bedarf seiner Bewohnenden und in einem weiteren Sinn des Gemeinwesens zu entsprechen. Es ist im Besitz der Stadt Freiburg und beherbergt heute Wohnungen und die Aktivitäten des Théâtre de la Cité.

Das im 16. Jahrhundert erbaute Gebäude ist unter dem Namen *Saint Homebon* (französischer Name von Homobonus von Cremona) bekannt und beherbergte zunächst die Abbaye des Tailleurs. Im 19. Jahrhundert wurde es in eine Wollspinnerei verwandelt. Seine Fassade wird von einem Fresko von Homobonus von Cremona († 1197) geziert, dem Schutzpatron der Kaufleute und Handwerkerinnen und Handwerker des Tuchgewerbes. 1906 wurde das Erdgeschoss umgebaut, um darin das Postbüro des Neustadtquartiers unterzubringen. Anschliessend wurden die Räume während der beiden Weltkriege für die Einquartierung der Truppen beschlagnahmt.

1947 wurde das Gebäude an der Grandes-Rames 36 an seinem aktuellen Standort quer zum *Saint-Homebon*-Gebäude neu gebaut. Im Erdgeschoss entstand der Patronatssaal Saint-Louis und in den darüber liegenden Stockwerken wurden Wohnungen gebaut. Mehrere Jahrzehnte lang war der Patronatssaal ein wichtiger Ort für das gesellschaftliche, pädagogische und kulturelle Leben in der Unterstadt. 1965 erlaubte die Gemeinde Freiburg der Truppe des Théâtre de la Cité, den Saal für ihre Proben zu nutzen. Nach Umbauarbeiten eröffnete der neue Saal 1970 offiziell für die Öffentlichkeit.

Mit dem Auszug des Postbüros Mitte der 1980er-Jahre konnten die Räumlichkeiten des Theaters auf das Gebäude in der Neustadtgasse 39 ausgeweitet werden.

Die beiden Gebäude werden heute gemischt genutzt. In den oberen Stockwerken befinden sich acht Mietwohnungen, während das Erdgeschoss das Théâtre de la Cité beherbergt. Der Theatersaal befindet sich im Gebäude an der Grandes-Rames 36 und die Garderoben und Kulissen im Gebäude an der Neustadtgasse 39.

Nachdem es mehrere Jahrzehnte lang genutzt und laufend angepasst wurde, weist das Gebäudeensemble heute einen grösseren Unterhalts-, Renovations- und Anpassungsbedarf auf. Mit dieser Vorlage soll dieses kommunale Bauerbe langfristig erhalten bleiben. Sie stellt zugleich sicher, dass es den aktuellen Anforderungen und den dort ausgeübten Nutzungen gerecht wird.

3. Théâtre de la Cité

Mit der Renovation des Theatersaals kann ein neues Kapitel in der Geschichte des Théâtre de la Cité begonnen werden. Die geplanten Arbeiten stärken die Attraktivität des Kleintheaters, indem sie den Komfort des Publikums steigern und einen ebenerdigen «Black Box»-Bereich schaffen, der eine breitere Nutzung des Raums ermöglicht und ihn vergrössert.

Damit wird die Stadt Freiburg – sowohl was die Ausstattung als auch was die Anordnung betrifft – über eine moderne Kulturinfrastruktur verfügen, die einfach in der Handhabung ist. Durch die Unterstützung der Aktivitäten des Théâtre de la Cité trägt sie zu einem dynamischen Quartierleben bei und bietet gleichzeitig weiteren Kulturschaffenden der Stadt und der Region Platz zum Arbeiten.

Das Raumprogramm wurde auf der Grundlage der Bedürfnisse ausgearbeitet, die vom Théâtre de la Cité – vertreten durch das Kulturstadtrat der Stadt – geäussert wurden. Es lässt sich wie folgt zusammenfassen:

- Publikumsfoyer mit Kasse, das vom Ziergarten her zugänglich ist
- Aufführungssaal des Typs Black Box
- Garderobebereich mit Platz für bis zu 15 Personen
- Küche und Sitzungszimmer
- Lagerraum

4. Bewirtschaftung des Mietwohnungsbestands und des Théâtre de la Cité

Die geplanten Arbeiten werden zu ständigen und sehr hohen Emissionen und Immissionen führen, die sowohl die Gebäude als auch die Wohnungen betreffen (Lärm und Erschütterungen, feiner Staub in erheblicher Menge, der sich in den Wohnungen und den Gängen des Gebäudes ablagert, zahlreiche und regelmässige Wasser- und Stromunterbrüche, anhaltende Verdunkelung der Wohnungen aufgrund der aufgestellten Gerüste, aber auch Verlust der Privatsphäre und Unsicherheitsgefühl im Zusammenhang mit dem Kommen und Gehen der Bauarbeitenden, deren dauernder Zutritt es erforderlich macht, die Haustür in einem stark frequentierten Umfeld offen zu lassen). Ganz zu schweigen von den geplanten Sanierungs- und Renovationsarbeiten am Theater im Erdgeschoss des Gebäudes.

Diese Situation ist nicht mit einer gesetzeskonformen Belegung der Wohnungen vereinbar. Unter Vorbehalt der Genehmigung dieser Botschaft durch den Generalrat wurden die Bewohnenden der betroffenen acht Wohnungen deshalb darüber informiert, dass sie ihre Wohnung aufgrund der Arbeiten verlassen müssen. Die Stadt hat ihnen diese Information rund drei Jahre vor Beginn der Bauarbeiten mitgeteilt, damit sie eine Lösung finden können, die ihrer jeweiligen persönlichen Situation entspricht (Mieterinnen und Mieter mit Kindern, die das Schulalter erreichen werden usw.).

Abgesehen von dieser Vorankündigung, dank der sie ausreichend Zeit für die Wohnungssuche haben, bietet die Stadt ihnen zudem eine intensive Unterstützung und Begleitung an: vorrangige Zuteilung einer freien Wohnung ihres Immobilienbestands, Möglichkeit, die Wohnung in den kommenden drei Jahren jederzeit abzugeben, Unterstützung bei der Wohnungssuche mit Empfehlungsschreiben und natürlich Priorität bei der Zuteilung der renovierten Wohnungen nach dem Umbau. Das Théâtre de la Cité wurde informiert, dass es die Räume während der Arbeiten nicht nutzen kann.

5. Nachhaltigkeitsziele der Stadt Freiburg – Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS)

Parallel zu Stratus beurteilt die Stadt Freiburg derzeit die Möglichkeit, eine Richtlinie zu den Nachhaltigkeitszielen zu erarbeiten, die bei Renovationsarbeiten und Neubauten für ihren Immobilienbestand gelten sollen. Da sie zudem als öffentliche Körperschaft Vorbildfunktion hat, ist sie verpflichtet, in zahlreichen Bereichen hohe Qualitätsstandards zu erfüllen, wozu Energie, Barrierefreiheit, Brandschutz usw. gehören.

Um diese Ziele und Anforderungen zu erfüllen, sollen bei der Renovation der Gebäude an der Neustadtgasse 39 und Grandes-Rames 36 erhöhte Anforderungen an die nachhaltige Entwicklung zum Tragen kommen, indem mit den Zertifizierungsprotokollen bestehender Labels gearbeitet wird. Geplant ist die Arbeit mit dem Label Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS), das die Stadt Freiburg derzeit beim Renovationsprojekt des Gebäudes B der Vignettazschule befolgt.

Eine Vorprüfung der Zertifizierungsmöglichkeiten und ein erster Austausch des Amts für Stadtplanung und Architektur mit der SNBS-Agentur sind bereits erfolgt. Zu diesem Zeitpunkt ist eine Zertifizierung möglich, sie erfordert jedoch einige Anpassungen. Der Entscheid, ob die Zertifizierung abgeschlossen wird oder nicht, wird vom Gemeinderat zu einem späteren Zeitpunkt während der Vorprojektphase SIA 31 gefällt.

6. Zeitplan

Der vorgesehene Zeitplan für die Planung und Ausführung des Projekts ist in der Folge dargestellt. Es sei darauf hingewiesen, dass es sich um voraussichtliche Angaben handelt, die von den Beschlüssen des Generalrats und den Rechtsverfahren, gegen die Beschwerde eingereicht werden kann, abhängen.

1. Phase

Botschaft an den Generalrat über den Projektierungskredit	November 2026
Projektierung	Dezember 2026 – Dezember 2028
Baugesuch	April 2028
Ausschreibung der Bauaufträge und Kostenvoranschlag	Januar 2029 – August 2029

2. Phase

Botschaft an den Generalrat über den Objektkredit	Juni 2029
Realisierung	August 2029 – April 2031
Übergabe des Bauwerks	Mai 2031

7. Ausschreibungen von Dienstleistungen

Angesichts der Schwellenwerte des öffentlichen Beschaffungswesens und mit dem Ziel, eine qualitativ hochwertige Zusammenarbeit bei der Projektleitung sicherzustellen, wurde für den Dienstleistungsauftrag ein offenes internationales Vergabeverfahren (das den internationalen

Übereinkommen unterstellt ist) durchgeführt, an dem sich interdisziplinäre Bietergemeinschaften aus Architektur- und Bauingenieurbüro beteiligen konnten.

Die Ingenieurmandate für Heizung, Lüftung, Klima und Sanitär (HLKS), MSR-Technik sowie Elektro wurden im Einladungsverfahren vergeben; die Verfahren wurden Anfang 2026 abgeschlossen.

Weitere für die Konkretisierung des Projekts notwendige Aufträge werden zu einem späteren Zeitpunkt abhängig von den anwendbaren Schwellenwerten mit Verfahren auf Einladung oder freihändig unter Konkurrenz an Fachpersonen vergeben.

8. Kostenpunkte

Der in der vorliegenden Botschaft beantragte Projektierungskredit wird in folgender Rubrik verbucht:

Rubrik	Bezeichnung	Budget CHF inkl. MWST
613.5999.142	Grandes-Rames 36 und Neustadtgasse 39 : Gesamtrenovation – E	774'000.00

Mit dem Projektierungskredit werden die gesamten Planungsleistungen und Ausschreibungen des Auftragnehmerteams und allfälliger weiterer, punktuell (sprich für die SIA-Phasen 31 bis 41) in Anspruch genommener Fachpersonen finanziert. Das Team der Auftragnehmer wird sich um das Bauprojekt, das Baugesuchverfahren, die Ausschreibung, den Vergleich der Offerten und die Vergabeanträge kümmern. Das Baugesuch wird erarbeitet und öffentlich aufgelegt. Die Gebühren für die Baubewilligung sind im beantragten Betrag enthalten. Allfällige Empfehlungen der Baubewilligung werden ins Projekt integriert. Im Hinblick auf die Konsolidierung des Kostenvoranschlags schliesslich, der als Grundlage für den Objektkreditantrag dienen wird, werden die Offerten der Unternehmen ungefähr 80 % der Baukosten ausmachen. Für die Bearbeitung einzelner Projektaspekte können Fachpersonen beigezogen werden — etwa Theaterplanerinnen und Theaterplaner (Bühnentechnik) für die Definition der technischen Anforderungen des Aufführungssaals oder Akustikerinnen und Akustiker für die Frage des Schallschutzes zwischen den Wohnungen und dem Theater.

8.1. Zusammensetzung des Projektierungskredits

Die Honorarkosten für die SIA-Phasen 31 bis 41 (Vorprojekt, Bauprojekt, Bewilligungsverfahren, Ausschreibung) werden auf 774'000 Franken inkl. MWST geschätzt und verteilen sich wie folgt:

BKP	Bezeichnung	Betrag CHF inkl. MWST
101.1	Vermessung	20'000.00
101.2	Schadstoffanalyse	10'000.00
109	Gebäudesondierungen	10'000.00
291-2	Architekt:in und Bauingenieur:in (Arbeitsgemeinschaft)	328'233.00
293	Elektroingenieur:in	41'553.00
294	HLK-Ingenieur:in	59'845.00
295	Sanitäringenieur:in	23'343.00
296	Landschaftsarchitekt:in	30'000.00
297.0	Geometerarbeiten	10'000.00
297.2	Theaterplanung	10'000.00

297.3	Bauphysik	15'000.00
297.4	Akustik	10'000.00
298.4	Umweltingenieur:in	5000.00
298.5	Brandschutzingenieur:in	15'000.00
298.6	Fachperson für Bauwerksrestaurierung	5000.00
511	Bewilligungen, Gebühren	20'000.00
524	Vervielfältigungen, Plankopien	20'000.00
558	Lohnkosten	80'000.00
583	Reserven für Unvorhergesehenes	61'026.00
Total Projektierungskredit		774'000.00

8.2. Kostenverpflichtungen

Die bis heute angefallenen Kosten in Höhe von 83'672.60 Franken inkl. MWST ermöglichten die Finanzierung der Leistungen im Rahmen der SIA-Phasen 21 und 22 (Machbarkeitsstudie und Auswahlverfahren).

Rubrik	Bezeichnung	Verpflichtet
620.3131.00	Studien und Projekte (Betriebsbudget 2024)	63'407.65
620.3131.00	Studien und Projekte (Betriebsbudget 2025)	10'223.30
620.3131.00	Studien und Projekte (Betriebsbudget 2026)	10'031.65
	Total CHF inkl. MWST	83'672.60

Die folgende Tabelle enthält die angefallenen Kosten in Höhe von 120'713.05 Franken inkl. MWST zur Finanzierung der Miete der provisorischen Heizung und der Fixkosten.

Rubriken	Bezeichnung	Verpflichtet
611.5090.165	Energetische Sanierungen: Gebäudehülle 2018 (Kat. II Voranschlag 2023)	11'296.12
611.5090.165	Energetische Sanierungen: Gebäudehülle 2018 (Kat. II Voranschlag 2023)	13'385.77
611.5090.165	Energetische Sanierungen: Gebäudehülle 2018 (Kat. II Voranschlag 2024)	42'843.10
613.3439.13	Unterhalt Heizung (Betriebsbudget 2025)	35'970.30
613.3439.13	Unterhalt Heizung (Betriebsbudget 2026)	17'217.75
	Total CHF gerundet inkl. MWST	120'713.05

8.3. Gesamtkostenschätzung ± 25 %

Der Betrag von **774'000 Franken inkl. MWST**, der Gegenstand dieses Projektierungskreditanspruchs ist, ist Teil einer Gesamtinvestition, die derzeit auf **4'907'200 Franken inkl. MWST** geschätzt wird (Genauigkeit von ± 25 %, einschliesslich dieses Projektierungskredits sowie der Lohnverrechnungen).

Der Fünfjahresfinanzplan 2026–2030 sah für dieses Vorhaben eine Gesamtinvestition von 4'794'110 Franken inkl. MWST ($\pm 25\%$) vor.

Die aktuelle Kostenschätzung der Investitionskosten setzt sich wie folgt zusammen (Betrag inkl. MWST, $\pm 25\%$):

BKP	Bezeichnung	Betrag CHF inkl. MWST
1	Vorbereitungsarbeiten	404'950.00
2	Gebäude	3'146'850.00
4	Umgebung	195'000.00
5–6	Baunebenkosten und Reserve	717'300.00
	Zwischentotal	4'464'100.00
5	Nachtrag – Anschlussgebühren	63'200.00
9	Nachtrag – technische Ausstattung	70'000.00
	Nachtrag – SNBS (Baukosten)	149'900.00
	Total Investition I	4'747'200.00
	Lohnverrechnungen (SIA-Phasen 31–41: 80'000.00; SIA-Phasen 51–53: 80'000.00)	160'000.00
	Total Investition II	4'907'200.00

9. Beiträge und Finanzierungen

Die Höhe der erwarteten Beiträge wird bei der Ausarbeitung des Vorprojekts geschätzt und im Rahmen des Objektkredits genauer angegeben.

Die Stadt plant, bei folgenden Organisationen Fördergelder oder finanzielle Unterstützung zu beantragen:

- Gebäudeprogramm
- Kantonale Gebäudeversicherung des Kantons Freiburg
- Amt für Kulturgüter des Kantons Freiburg (KGA)
- Coriolis Infrastrukturen

10. Abschliessende Bemerkungen

Der Gemeinderat beantragt Ihnen, auf das Geschäft einzutreten und die Mittelbindung in Höhe von **774'000 Franken inkl. MWST** zur Projektierung der Sanierung, der Anpassung an die Normen und des Umbaus der Gebäude an der Neustadtgasse 39 und Grandes-Rames 36 in Freiburg zu genehmigen.

LE CONSEIL GENERAL DE LA VILLE DE FRIBOURG

vu

- ☛ la Loi du 25 septembre 1980 sur les communes (LCo; RSF 140.1) et son Règlement d'exécution du 28 décembre 1981 (RELC; RSF 140.11);
- ☛ la Loi du 22 mars 2018 sur les finances communales (LFCo; RSF 140.6) et son Ordonnance du 14 octobre 2019 (OFCo; RSF 140.61);
- ☛ le Règlement du 15 septembre 2020 des finances de la Ville de Fribourg (RFin);
- ☛ le Message n° 4 du 8 septembre 2026 du Conseil communal ;
- ☛ le Rapport de la Commission financière ;
- ☛ le Rapport de la Commission de l'édilité, des constructions et des infrastructures,

arrête :

Article premier

Le Conseil communal est autorisé à engager un montant de **CHF 774'000.00 TTC** pour l'étude en vue de la réalisation de l'assainissement, la mise aux normes et la transformation des bâtiments sis Rue de la Neuveville 39 et Grandes-Rames 36 à Fribourg.

Article 2

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

Article 3

La présente décision n'est pas sujette à référendum, conformément à l'article 69 de la Loi sur les finances communales (LFCo) et à l'article 11 du Règlement du 15 septembre 2020 des finances de la Ville de Fribourg (RFin).

Fribourg, le

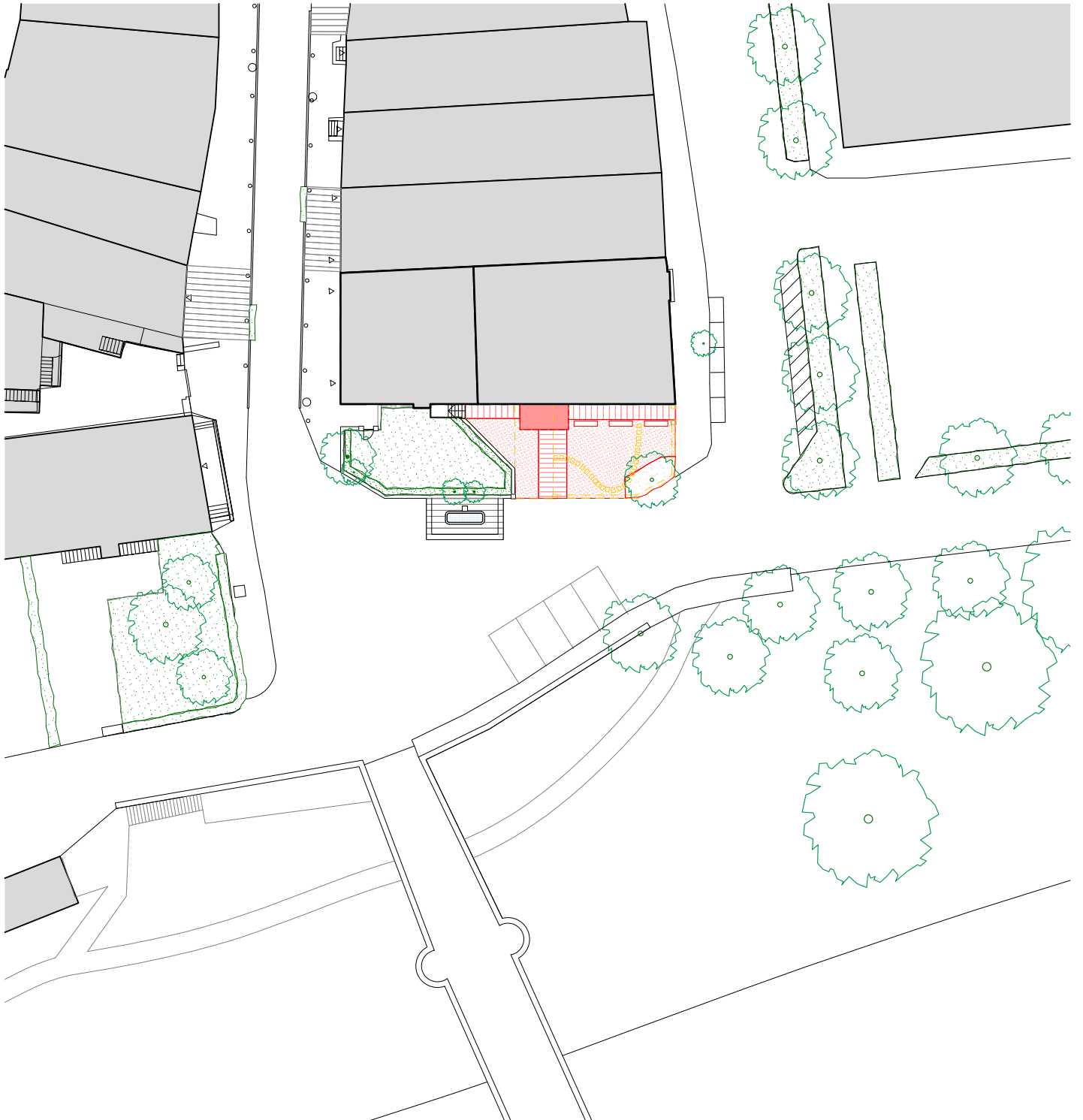
AU NOM DU CONSEIL GENERAL DE LA VILLE DE FRIBOURG

Le Président :

Le Secrétaire de Ville adjoint :

Jean-Noël Gex

Mathieu Maridor



Ouvrage

23205 NV39 - GR36

Contenu du plan

Etude de faisabilité

Identification du plan

21.20

Auteur du projet

Atelier Architecture
Espaces & Environnement
Sàrl

Plan de situation

Mandant

Service d'urbanisme et d'architecture,
Ville de Fribourg

Modifications

Date

Dessin

Vérifié

jl

Echelle: 1:500

Dessin: md

Format: A4

Date: 13.08.2026

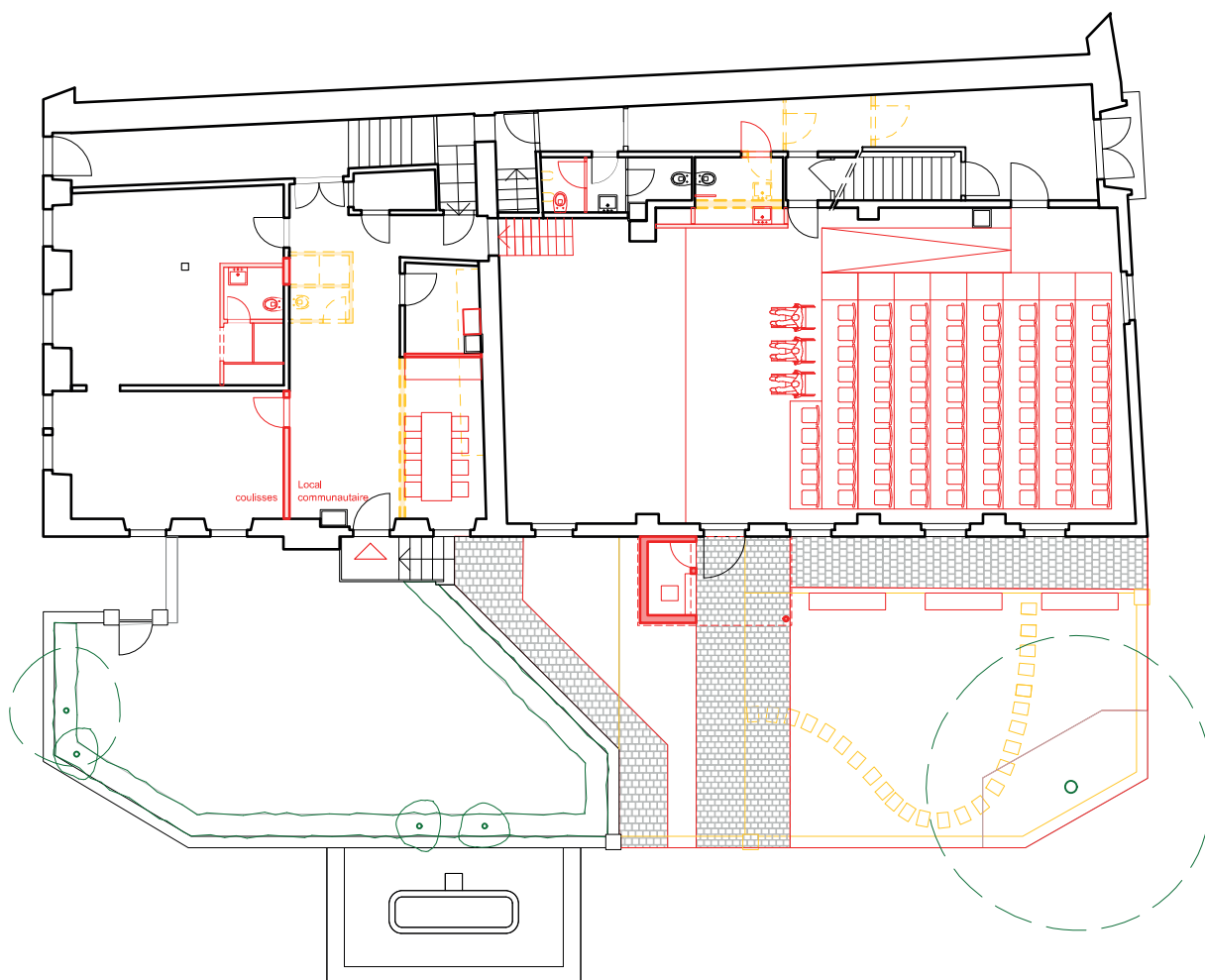
Jean Luc Rime, Grégory Jaquerod, Architectes HES
Route de la Fonderie 7, 1700 Fribourg
+41 26 424 76 65 / bureau@aaee.ch

©contenu du plan soumis aux droits d'auteur

Les plans ci-dessus plans sont à considérer comme des schémas d'étude, établis à partir des plans d'archives et complétés par des relevés ponctuels. Ils ne constituent pas un relevé exhaustif de l'existant. Les dimensions devront donc être vérifiées sur place avant toute utilisation ultérieure.



FACADE SUD



REZ-DE-CHAUSSEE

Ouvrage
23205 NV39 - GR36

Rue de la Neuveville 39, Grandes-Rames 36,
1700, Fribourg
N° parcelle: 17096

Contenu du plan
Etude de faisabilité

Transformation extérieur variante 1.1

Service d'urbanisme et d'architecture,
Ville de Fribourg

Mandant

Identification du plan
21.21

Modifications

Date Dessin Vérifié

j

Echelle: 1:200 Dessin: md

Format: A4 Date: 13.08.2026

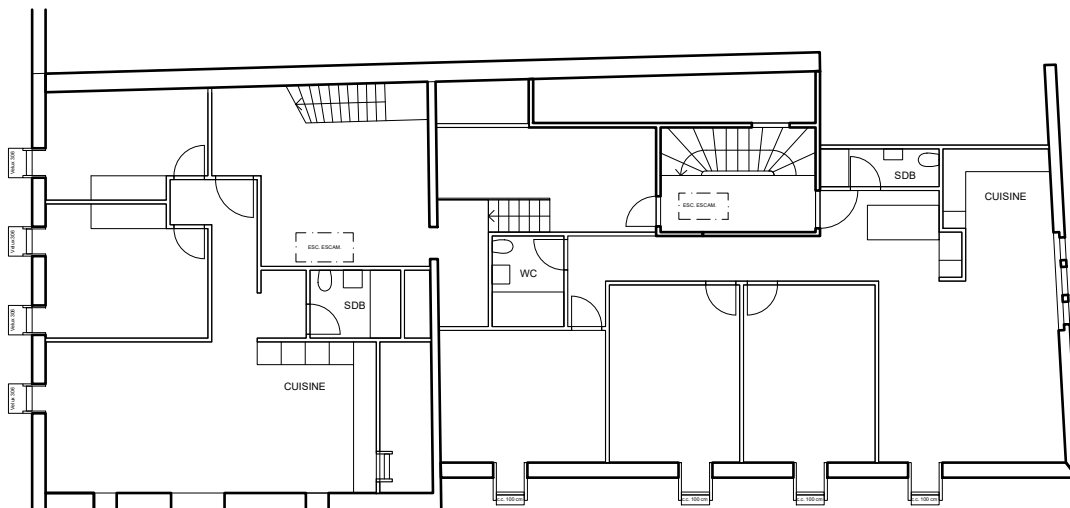
Auteur du projet

Atelier Architecture
Espaces & Environnement
Sàrl

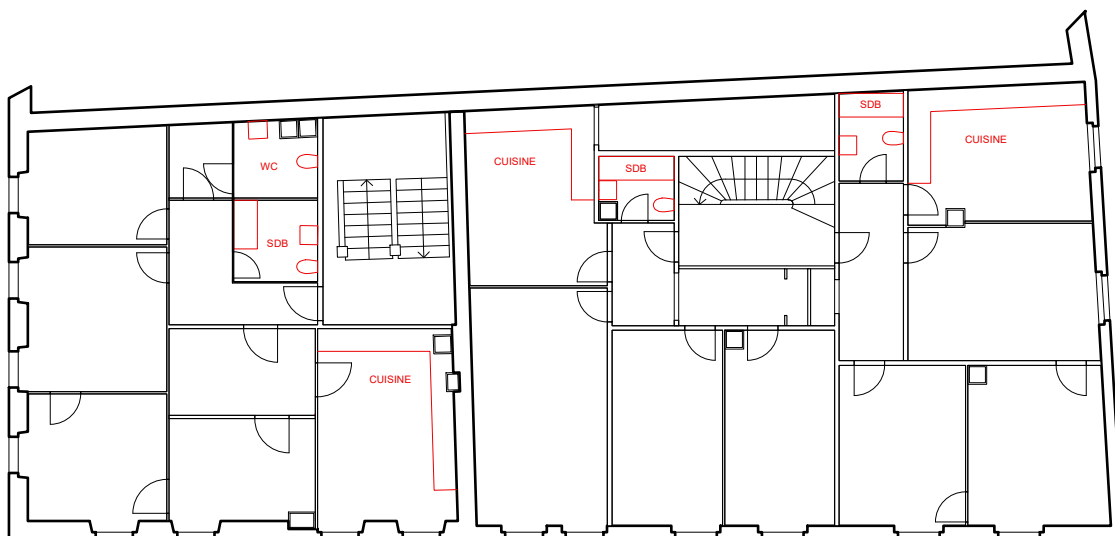
Jean Luc Rime, Grégory Jaquero, Architectes HES
Route de la Fonderie 7, 1700 Fribourg
+41 26 424 76 65 / bureau@aaee.ch

©contenu du plan soumis aux droits d'auteur

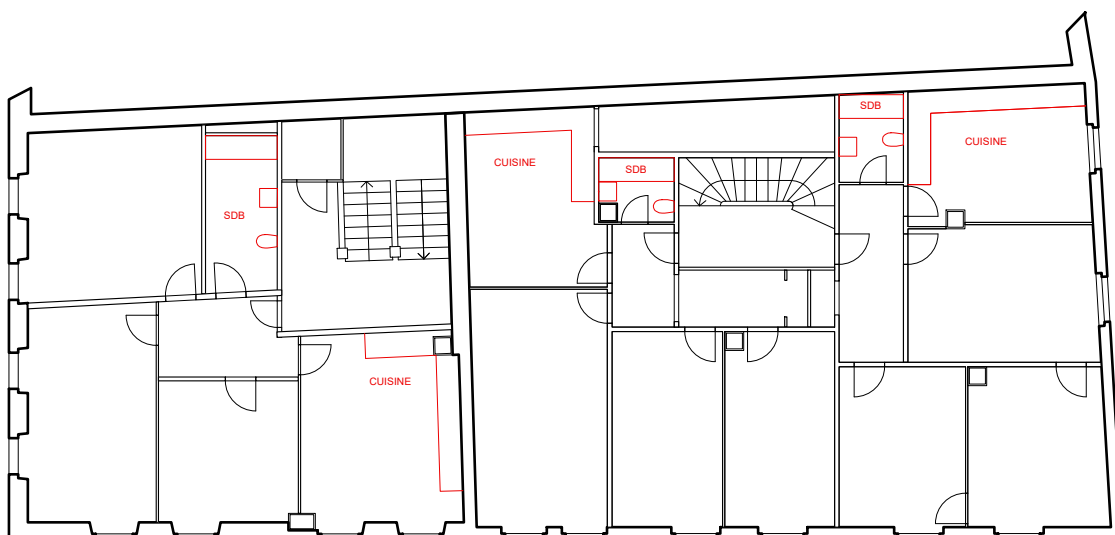
Les plans ci-dessus plans sont à considérer comme des schémas d'étude, établis à partir des plans d'archives et complétés par des relevés ponctuels. Ils ne constituent pas un relevé exhaustif de l'existant. Les dimensions devront donc être vérifiées sur place avant toute utilisation ultérieure.



COMBLES



2EME ETAGE



1ER ETAGE

Ouvrage	Contenu du plan	Identification du plan	Auteur du projet
23205 NV39 - GR36	Etude de faisabilité	21.22	Atelier Architecture Espaces & Environnement Sàrl
Plans d'étages	Mandant	Modifications	Jean Luc Rime, Grégory Jaquerod, Architectes HES
Rue de la Neuveville 39, Grandes-Rames 36, 1700, Fribourg N° parcelle: 17096	Service d'urbanisme et d'architecture, Ville de Fribourg	Date Dessin Vérifié Date: 13.08.2026	Route de la Fonderie 7, 1700 Fribourg +41 26 424 76 65 / bureau@aaee.ch
		Echelle: 1:200 Format: A4	©contenu du plan soumis aux droits d'auteur

Les plans ci-dessus plans sont à considérer comme des schémas d'étude, établis à partir des plans d'archives et complétés par des relevés ponctuels. Ils ne constituent pas un relevé exhaustif de l'existant. Les dimensions devront donc être vérifiées sur place avant toute utilisation ultérieure.

