



Ville de Fribourg

Conseil communal

# Message au Conseil général

—  
du 6 juillet 2021

## Achat de la parcelle 14444, route de la Heitera 131, 1700 Fribourg



N°6  
—  
2021 - 2026

## Table des matières

|        |   |   |
|--------|---|---|
| 1.     | Contexte actuel .....                                 | 1 |
| 1.1.   | Révision du PAL – parcelle 14444 RF.....              | 1 |
| 1.2.   | Agrandissement de l'école de la Heitera.....          | 2 |
| 1.3.   | Discussions avec la Communauté héréditaire .....      | 2 |
| 1.4.   | Voies juridiques .....                                | 3 |
| 2.     | Conséquences financières pour la Commune.....         | 3 |
| 2.1.   | Conditions de rachat de la parcelle 14444 RF .....    | 3 |
| 2.2.   | Coûts financiers .....                                | 4 |
| 3.     | Synthèse .....  | 5 |
| 4.     | Conclusion .....                                      | 5 |
| 5.     | Zusammenfassung.....                                  | 6 |
| 5.1.   | Aktueller Kontext.....                                | 6 |
| 5.1.1. | Revision des Ortsplans (OP) – Parzelle 14444 GB ..... | 6 |
| 5.1.2. | Vergrößerung der Heitera-Schule .....                 | 6 |
| 5.1.3. | Gespräche mit der Erbgemeinschaft.....                | 7 |
| 5.1.4. | Rechtlicher Weg .....                                 | 7 |
| 5.2.   | Finanzielle Auswirkungen für die Gemeinde.....        | 8 |
| 5.2.1. | Bedingungen für den Kauf der Parzelle 14444 GB .....  | 8 |
| 5.2.2. | Finanzielle Kosten.....                               | 9 |

# MESSAGE DU CONSEIL COMMUNAL

## AU CONSEIL GENERAL

du 6 juillet 2021

**N° 6 - 2021 - 2026**

**Achat de la parcelle 14444 RF, rte de la Heitera 131, 1700 Fribourg -  
propriété de la Communauté héréditaire Duruz M. – Jungo C. –  
Lehmann C. – Schafer I. – Schafer J. – Stritt M.**

---

Monsieur le Président,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers généraux,

Par le présent Message, le Conseil communal a l'honneur de solliciter le Conseil général afin de lui proposer le rachat de la parcelle 14444 RF située à la route de la Heitera 131 à 1700 Fribourg, propriété de la Communauté héréditaire citée en titre.

### 1. Contexte actuel

#### 1.1. Révision du PAL – parcelle 14444 RF

Datant de 1991, le PAL de Fribourg doit être révisé pour répondre aux enjeux actuels et futurs de la ville, en particulier suite à l'entrée en vigueur de la révision de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) le 1<sup>er</sup> mai 2014 qui enjoint les cantons à adapter leurs plans directeurs, ce qui a bien entendu une incidence sur leurs communes.

Selon le plan d'affectation des zones approuvé par le Conseil d'Etat le 23 décembre 1991, la parcelle 14444 RF était située à l'intérieur du périmètre du plan d'aménagement de détail (PAD) du Centre du Schoenberg, zone 4, approuvé par le Conseil d'Etat le 20 mai 1987. Selon le règlement du PAD, la zone 4 était une zone mixte d'habitation, d'activités commerciales, de bureaux, de petit artisanat non polluant, à construire et située le long de la route de la Heitera.

Lors de la première mise à l'enquête publique de la révision générale du plan d'aménagement local (PAL) en 2018, **la parcelle 14444 RF a été affectée en zone d'intérêt général (ZIG) et le PAD a été abrogé**. La Communauté héréditaire propriétaire a formé opposition à cette nouvelle affectation.

Lors de la troisième enquête publique de 2020, l'affectation de la parcelle 14444 RF en ZIG a été confirmée. La zone d'intérêt général est réservée aux activités qui contribuent au bien commun de la population, tels que l'enseignement, les soins médicaux, l'administration, le culte, le sport, la détente ou la culture. Seuls les bâtiments et les installations destinés à ces activités sont admis.

Soucieux de trouver le juste lien entre une croissance démographique attendue et la qualité de développement recherchée, le Conseil communal a en effet soutenu sa volonté de récupérer cette parcelle pour répondre aux besoins de surface d'intérêt général nécessaire au développement de la ville et particulièrement à un futur agrandissement de l'école de la Heitera se situant à proximité immédiate de la parcelle 14444 RF.

## 1.2. Agrandissement de l'école de la Heitera

L'école de la Heitera regroupe les élèves francophones et germanophones de la partie Nord du quartier du Schönberg. Avec l'entrée en vigueur de la 2<sup>ème</sup> année d'école enfantine dès la rentrée 2013, l'école enfantine est devenue obligatoire. Sur la base de cette introduction et de l'évolution démographique, le bâtiment D a vu le jour et deux blocs de pavillons provisoires composés de six classes chacun sont venus compléter le site scolaire. Ce sont donc environ 650 élèves (1/3 germanophones et 2/3 francophones) qui y cohabitent.

Bien que le site dispose encore de quelques espaces libres pour absorber une augmentation d'effectifs, il est à considérer que les thérapies francophones de logopédie, psychologie et psychomotricité se dispensent à Flos Carmeli et devraient être rapatriées à moyen-long terme sur le site.

Les salles de gymnastique ne suffisent actuellement pas et sont compensées par l'organisation d'après-midi sportifs. L'aménagement d'une salle de sport au minima double devra être réfléchi à moyen terme.

Enfin, il est nécessaire d'intégrer le besoin d'espaces extérieurs suffisants pour le nombre d'enfants, enseignants et autres partenaires à l'école qui fréquentent les lieux, moyennant le plan de mobilité adéquat. Les pavillons étant provisoires, une autorisation de 10 ans a été délivrée, renouvelable une fois.

L'acquisition de la parcelle 14444 RF en continuité de la parcelle 14386 RF, propriété de la Bourgeoisie, permettrait d'envisager un projet plus large, servant la fermeture aux transports individuels motorisés d'une partie de la route de la Heitera et la récupération de cet espace au profit du projet avec un espace ouvert à la mobilité douce et accessible aux véhicules de secours.

## 1.3. Discussions avec la Communauté héréditaire

Comme évoqué au point 1.1. du présent message, la Communauté héréditaire propriétaire de la parcelle 14444 RF a formé opposition à cette nouvelle affectation. Entendue en novembre 2019 lors d'une séance de conciliation avec le Service d'urbanisme et d'architecture, sur la base de l'art. 32 al. 2 ReLATEC, la Communauté héréditaire propriétaire relevait la perte de valeur de son bien foncier par la nouvelle affectation mise à l'enquête, soulignant qu'un permis de construire sur la base du PAL en vigueur est alors suspendu. La Communauté héréditaire propriétaire envisageait toutefois d'entrer en négociations avec la Ville de Fribourg, pour une offre de rachat.

Plusieurs rencontres ont alors suivi avec le Service des finances, lesquelles ont abouti à **l'accord de la Communauté héréditaire de vendre la parcelle construite 14444 RF à la Ville de Fribourg**. La Communauté héréditaire propriétaire s'est en effet vue rassurée par l'affectation unique d'utilité publique dont pourra faire usage la Ville de Fribourg de sa parcelle, et entend servir l'intérêt public et la communauté.

En date du 24 novembre 2020, le Conseil communal a validé un prix de rachat de CHF 1'000.00/m<sup>2</sup>, hors coûts de déconstruction, montant acquiescé par la Communauté héréditaire ; le détail de cette transaction est expliqué au point 2.1. du présent message.

## 1.4. Voies juridiques

Tant qu'un accord sur le rachat de la parcelle 14444 RF n'est pas entériné, la Communauté héréditaire propriétaire entend maintenir ses oppositions au PAL. Il convient en effet de relever que lorsque la décision de classement en ZIG sera définitive et exécutoire, une procédure d'expropriation pourra être engagée par la Ville de Fribourg, conformément à la Loi sur l'expropriation du 23.02.1984 (LEx ;RSF 76.1) et aux art. 116 et 117 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC ;RSF 710.1).

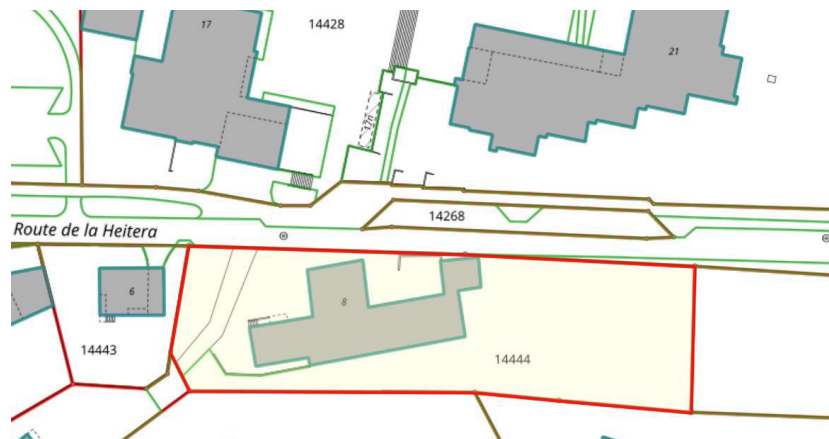
Selon l'art. 116 al. 1 chiffre 1 LATeC, les écoles sont reconnues cas d'utilité publique au sens de la LEx. Une procédure d'expropriation aurait néanmoins pour conséquence une instruction pouvant s'étaler sur plusieurs années (jusqu'à 10 ans) et bloquerait tout projet de part et d'autre. En cas d'expropriation, une indemnité devra quoiqu'il en soit être payée à la Communauté héréditaire propriétaire.

Partant, la Communauté héréditaire et le Conseil communal souhaitent privilégier un compromis et une solution amiable trouvée par la présente proposition faite au Conseil général.

## 2. Conséquences financières pour la Commune

### 2.1. Conditions de rachat de la parcelle 14444 RF

La parcelle 14444 RF de la Commune de Fribourg totalise **une surface de 2'577m<sup>2</sup>** ; elle est constituée d'un pré, d'une place revêtue et d'une habitation annexée d'un rural.



La partie construite étant vouée à la démolition, les parties se sont entendues sur la valeur du terrain.

Le futur prix du m<sup>2</sup>, en regard du fait que le nouveau PAL mis à l'enquête publique en 2018 et 2020 dézone le terrain et le classe en zone d'intérêt général (ZIG), est estimé à CHF 505.00 dans ce quartier, aux conditions actuelles du marché. La perte de valeur engendrée par le fait que la parcelle est affectée à la zone résidentielle à haute densité II (ZRHD II) selon le PAL approuvé en 1991, doit être prise en considération, telle qu'elle serait fixée dans le cadre d'une indemnité fixée en procédure d'expropriation.

De fait, en tenant compte d'une juste pondération entre le prix du nouveau PAL et la perte de valeur engendrée par la modification de la zone, le Conseil communal et la Communauté héréditaire ont conclu à une valeur du terrain de CHF 1'000.00 le m<sup>2</sup>, soit un prix de **CHF 2'577'000.00**, hors coûts de démolition pris en charge par la Ville de Fribourg.

Ce montant admis de rachat est conditionné par la demande de la Communauté héréditaire à pouvoir continuer d'habiter la maison et exploiter le rural et le terrain par deux membres de la Communauté héréditaire, au plus tard jusqu'à démolition de la partie construite ; le projet d'agrandissement de l'école de la Heitera n'étant pas prévu à court terme, cette solution est privilégiée puisqu'elle répond tant aux besoins de la propriétaire actuelle, qu'à ceux de la Ville de Fribourg, comme futur propriétaire, de bénéficier de lieux occupés et entretenus ; des contrats de baux seront alors signés par les parties nouvellement constituées en qualité de propriétaire et de locataires, accompagnés des conditions nécessaires à protéger les deux parties.

## 2.2. Coûts financiers

Le rachat de la parcelle 14444 RF engendre les coûts suivants :

### Investissement à court terme

|  |            |                     |
|--|------------|---------------------|
| Prix d'achat à la Communauté héréditaire                             | CHF        | 2'577'000.00        |
| Frais d'achat (acte notarié, droit de mutation, Registre Foncier) 5% | CHF        | <u>128'850.00</u>   |
| <b>Montant total</b>   | <b>CHF</b> | <b>2'705'850.00</b> |

- CHF 2'577'000.00 prélevés sur la ligne d'investissement du Plan financier dédiée à la réalisation des objectifs PFA (CHF 10.0 mio prévus), seul moyen de ne pas augmenter l'endettement de la Commune. Ce prélèvement correspond aux objectifs de l'axe « utilité publique » du concept PFA.
- CHF 128'850.00 prélevés sur le fonds PFA.

### Fonctionnement à court-moyen terme

|                            |     |           |
|----------------------------|-----|-----------|
| Assurances bâtiment (ECAB) | CHF | 800.00/an |
|----------------------------|-----|-----------|

- intégrés dans le budget annuel de fonctionnement  
L'entretien et les charges courantes seront payés par la Communauté héréditaire tant que l'habitation sera occupée. Il s'agit alors de tous les frais liés à la conservation de l'ouvrage, tant sur son entretien que sa maintenance : Aucune rénovation ne sera faite sur le bâtiment.

### Investissement à moyen-long terme

|                     |     |   |
|---------------------|-----|---|
| Coûts de démolition | CHF | X |
|---------------------|-----|---|

- prélevés soit sur l'investissement dédié à la réalisation des objectifs PFA, soit sur un futur crédit d'ouvrage demandé au Conseil général en vue de la réalisation de l'agrandissement de l'école de la Heitera.

Le montant lié à ces coûts n'est pas évaluable en l'état ; la mise hors service, la démolition du bâtiment, les éventuelles dépollutions du bâti et du terrain restent encore à définir selon une étude et analyse qui seront réalisées dans le cadre du futur projet. Il convient en l'état de relever que la parcelle n'est pas concernée par un site pollué inscrit dans le cadastre cantonal, tout en précisant qu'une non-inscription dans le cadastre des sites pollués n'équivaut pas à une attestation de non-pollution du site. Quant aux inscriptions au Registre foncier, aucune d'importance n'est à relever ; d'éventuels droits et charges seront à prévoir de façon anticipée, sans grande incidence sur leur coût. Les conditions de location seront définies dans un contrat de bail à établir.

### 3. Synthèse

En acquérant la parcelle 14444 RF, le Conseil communal privilégie une solution négociée qui permet d'aboutir à un accord intéressant et équilibré pour la Ville de Fribourg, afin de maîtriser ses futurs besoins scolaires. La dépense qui est proposée est basée sur une réflexion favorisant une vision à long terme.

### 4. Conclusion

Le Conseil communal propose au Conseil général d'acquérir la parcelle 14444 RF propriété de la Communauté héréditaire Duruz M. – Jungo C. – Lehmann C. – Schafer I. – Schafer J. – Stritt M., au prix de CHF 2'577'000.00 + frais d'acquisition.

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

#### AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL DE LA VILLE DE FRIBOURG

Le Syndic :



Thierry Steiert



Le Secrétaire de Ville :



David Stulz

**Annexe :** Projet d'arrêté

## 5. Zusammenfassung

### 5.1. Aktueller Kontext

#### 5.1.1. Revision des Ortsplans (OP) – Parzelle 14444 GB

Freiburgs OP stammt aus dem Jahr 1991 und muss überarbeitet werden, um den jetzigen und künftigen Herausforderungen der Stadt Rechnung zu tragen, und dies insbesondere seit dem Inkrafttreten der Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) vom 1. Mai 2014. Das Gesetz verpflichtet die Kantone, ihre Richtpläne anzupassen, was natürlich auch für deren Gemeinden Auswirkungen hat.

Anlässlich der ersten öffentlichen Auflage der Gesamtrevision des Ortsplanes (OP) im Jahr 2018 wurde **die Parzelle 14444 GB der Zone von allgemeinem Interesse (Zone d'intérêt général - ZIG) zugeordnet. Der Detailbebauungsplan des Schönberg-Zentrums, Zone 4 (gemischte Zone Wohnen, Gewerbe, Büros, Kleingewerbe ohne Umweltbelastung, bebaubar und entlang der Heitera-Strasse) wurde aufgehoben.** Die Erbgemeinschaft, Eigentümerin dieses Grundstücks, hat gegen diese neue Zuordnung Einsprache erhoben.

Anlässlich der dritten öffentlichen Planaufgabe im Jahr 2020 wurde die Zuweisung der Parzelle 14444 GB in die Zone von allgemeinem Interesse bestätigt. Die Zone von allgemeinem Interesse ist für Tätigkeiten reserviert, die zum Gemeinwohl der Bevölkerung beitragen; es sind dies etwa Bildung, medizinische Versorgung, Verwaltung, Gottesdienst, Sport, Entspannung oder Kultur. Es sind in dieser Zone nur Gebäude und Einrichtungen gestattet, welche für diese Tätigkeiten bestimmt sind.

Im Bestreben, das richtige Verhältnis zwischen einem erwarteten Bevölkerungswachstum und der angestrebten qualitativen Entwicklung zu finden, hat der Gemeinderat seinen Willen bekräftigt, diese Parzelle zurückzugewinnen, um den Bedürfnissen nach einer Fläche von allgemeinem Interesse zu entsprechen, die für die Entwicklung der Stadt und insbesondere für eine künftige Vergrößerung der Heitera-Schule nötig ist, die sich in unmittelbarer Nähe zur Parzelle 14444 GB befindet.

#### 5.1.2. Vergrößerung der Heitera-Schule

Die Heitera-Schule wird von den französisch- und den deutschsprachigen Schülern des nördlichen Teils des Schönberg-Quartiers besucht. Mit dem Inkrafttreten der 2. Kindergartenklasse ab Schuljahresbeginn 2013 ist der Kindergarten obligatorisch geworden. Aufgrund dieser Einführung und der demografischen Entwicklung sind das Gebäude D und zwei provisorische Pavillon-Blocks für je sechs Klassen hinzugekommen, um den Schulkomplex zu vervollständigen. Derzeit wird die Heitera-Schule von ungefähr 650 Schülerinnen und Schülern besucht; sie sind zu einem Drittel deutsch- und zu zwei Dritteln französischsprachig.

Obwohl der Schulstandort noch über einige freie Flächen verfügt, um einen Anstieg der Schülerzahlen zu bewältigen, ist zu berücksichtigen, dass die französischsprachigen Therapien der Logopädie, der Psychologie und der Psychomotorik in Flos Carmeli durchgeführt werden, jedoch mittel- bis langfristig an den Schulstandort zurückgeführt werden sollten.

Die Turnhallen decken derzeit die Bedürfnisse nicht ab, was mittels Durchführung von Sport-Nachmittagen kompensiert wird.

Schliesslich ist es notwendig, den Bedarf an ausreichenden Aussenflächen für die Anzahl Kinder, Lehrpersonen und anderen Schulpartner, die das Gelände nutzen, in den adäquaten Mobilitätsplan zu



integrieren. Die Pavillons sind provisorisch, es wurde eine zehnjährige Bewilligung erteilt, die einmal erneuert werden kann.

Der Erwerb der Parzelle 14444 GB in Kontinuität zur Parzelle 14386 GB, die im Besitz der Burgergemeinde ist, würde die Möglichkeit schaffen, ein breiteres Projekt ins Auge zu fassen. Mit diesem würde ein Teil der Heitera-Strasse für den motorisierten Individualverkehr gesperrt; dieser Platz würde zum Vorteil des Projektes mit einem für den Langsamverkehr offenen und für die Rettungsfahrzeuge zugänglichen Raum zurückgewonnen.

### 5.1.3. Gespräche mit der Erbegemeinschaft

Wie in Punkt 1.1. der vorliegenden Botschaft erwähnt, hat die Erbegemeinschaft, welche Besitzerin der Parzelle 14444 GB ist, eine Einsprache gegen diese neue Nutzung eingereicht. Die Erbegemeinschaft wurde im November 2019 anlässlich einer Einigungsverhandlung mit dem Dienst für Stadtplanung und Architektur auf der Grundlage von Artikel 32 Absatz 2 RPBR angehört. Die Erbegemeinschaft als Eigentümerin des Grundstücks machte den Wertverlust ihres Grundstückes durch die neue, öffentlich aufgelegte Zonenzuweisung geltend; sie unterstrich, dass demzufolge eine auf der Grundlage des geltenden Ortsplans erteilte Baubewilligung aufgehoben wird. Die Erbegemeinschaft erwog indessen, mit der Stadt Freiburg Verhandlungen über ein Kaufangebot aufzunehmen.

Es folgten mehrere Besprechungen mit dem Finanzamt. Diese führten zur **Zustimmung der Erbegemeinschaft zu einem Verkauf der bebauten Parzelle 14444 GB an die Stadt Freiburg**. Die Erbegemeinschaft als Eigentümerin liess sich von der einmaligen öffentlichen Nutzung des Grundstücks durch die Stadt Freiburg überzeugen und ist willens, dem öffentlichen Interesse und der Gemeinschaft dienlich zu sein.

Mit Datum vom 24. November 2020 hat der Gemeinderat den Kaufpreis von CHF 1'000.00/m<sup>2</sup>, exklusive Rückbaukosten, genehmigt. Der Betrag wurde von der Erbegemeinschaft akzeptiert; die Einzelheiten dieser Transaktion werden unter Punkt 2.1. der vorliegenden Botschaft erklärt.

### 5.1.4. Rechtlicher Weg

Solange ein Vertrag über den Kauf der Parzelle 14444 GB nicht rechtsgültig ratifiziert ist, will die Erbegemeinschaft ihre Einsprache bezüglich des Ortsplan aufrechterhalten. Es sei darauf hingewiesen, dass die Stadt Freiburg ein Enteignungsverfahren einleiten kann, sobald der Entscheid hinsichtlich einer Zuweisung der Parzelle in die Zone von allgemeinem Interesse definitiv und ausführungsbereit ist. Dies kann gemäss dem Gesetz über die Enteignung vom 23.02.1984 (EntG; SGF 76.1) und den Artikeln 116 und 117 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RPBG; SGF 710.1) erfolgen.

Gemäss Artikel 116 Absatz 1 Ziffer 1 RPBG werden die Schulen als im öffentlichen Interesse liegend anerkannt im Sinne des EntG. ein Enteignungsverfahren hätte dennoch eine Untersuchung zur Folge, die sich über mehrere Jahre (bis zu 10 Jahre) hinziehen kann und auf beiden Seiten sämtliche Projekte blockieren würde. Bei einer Enteignung muss in jedem Fall eine Entschädigung an die Erbegemeinschaft als Eigentümerin bezahlt werden.

Deshalb möchten die Erbegemeinschaft und der Gemeinderat einen Kompromiss und eine einvernehmlich getroffene Lösung bevorzugen, wie dies der vorliegende Vorschlag an den Generalrat.

## 5.2. Finanzielle Auswirkungen für die Gemeinde

### 5.2.1. Bedingungen für den Kauf der Parzelle 14444 GB

Die Parzelle 14444 GB auf dem Gebiet der Gemeinde Freiburg hat eine Gesamtfläche von **2'577m<sup>2</sup>**; sie besteht aus einer Wiese, einem beschichteten Platz und einem Wohnhaus mit angeschlossenem Bauernhof.



Da der überbaute Teil zum Abriss bestimmt ist, haben sich die Parteien über den Wert des Grundstücks geeinigt.

Der künftige Quadratmeter-Preis wird in diesem Quartier zu den aktuellen Marktbedingungen auf CHF 505.00 geschätzt. Dies im Hinblick darauf, dass der neue Ortsplan, öffentlich aufgelegt in den Jahren 2018 und 2020, das Grundstück auszoniert und es in die Zone von allgemeinem Interesse verlegt. Der Wertverlust, bewirkt durch die Tatsache, dass die Parzelle gemäss dem 1991 genehmigten Ortsplan der Wohnzone von hoher Dichte II zugewiesen ist, muss berücksichtigt werden, wie ein solcher im Rahmen einer im Enteignungsverfahren festgelegten Entschädigung festgesetzt würde.

Unter Berücksichtigung einer angemessenen Gewichtung zwischen dem Preis des neuen Ortsplans und dem Wertverlust, bewirkt durch die Zonenänderung, haben sich der Gemeinderat und die Erbengemeinschaft auf einen Grundstück-Wert von CHF 1'000.00 pro m<sup>2</sup> geeinigt, was einem Preis von **CHF 2'577'000.00** entspricht; darin nicht inbegriffen sind die Abrisskosten, die von der Stadt Freiburg getragen werden.

Dieser akzeptierte Kaufpreis ist an die Bedingung geknüpft, dass zwei Mitglieder der Erbengemeinschaft weiterhin das Haus bewohnen und den Hof nutzen können. Und dies bis spätestens zum Abriss des überbauten Teils des Grundstücks. Da das Projekt zur Vergrößerung der

Heitera-Schule nicht kurzfristig geplant ist, wird diese Lösung bevorzugt, weil sie sowohl den Bedürfnissen der jetzigen Eigentümerin wie auch denjenigen der Stadt Freiburg als künftiger Eigentümerin entspricht, von belegten und instandgehaltenen Räumlichkeiten zu profitieren. Es werden anschliessend Mietverträge unterschrieben von den neu konstituierten Parteien als Eigentümer und als Mieter; die Verträge werden auch die notwendigen Schutzbedingungen für beide Parteien enthalten.

### 5.2.2. Finanzielle Kosten

Der Kauf der Parzelle 14444 GB beinhaltet die folgenden Kosten:

#### Kurzfristige Investition

|  |            |                     |
|--|------------|---------------------|
| Kaufpreis an die Erbengemeinschaft                                     | CHF        | 2'577'000.00        |
| Kaufkosten (Notarielle Beurkundung, Handänderungssteuer, Grundbuch) 5% | CHF        | <u>128'850.00</u>   |
| <b>Gesamtbetrag</b>  | <b>CHF</b> | <b>2'705'850.00</b> |

- CHF 2'577'000.00 werden der Investitionslinie des Finanzplans entnommen, die der Verwirklichung der Ziele der aktiven Bodenpolitik gewidmet ist (CHF 10.0 Mio. sind vorgesehen). Es ist dies die einzige Möglichkeit, um die Verschuldung der Gemeinde nicht zu erhöhen. Diese Abbuchung entspricht den Zielen der Achse «Gemeinnützigkeit» des Konzepts der aktiven Bodenpolitik (ABP).
- CHF 128'850.00 werden dem ABP-Fonds entnommen.

#### Kurz- bis mittelfristiger Betrieb

|                           |     |                 |
|---------------------------|-----|-----------------|
| Gebäudeversicherung (KGV) | CHF | 800.00/pro Jahr |
|---------------------------|-----|-----------------|

- in das jährliche Betriebsbudget integriert  
Der Unterhalt und die laufenden Kosten werden von der Erbengemeinschaft bezahlt, solange das Haus bewohnt ist. Dies beinhaltet alle Kosten im Zusammenhang mit dem Erhalt des Gebäudes und dies sowohl hinsichtlich seines Unterhalts wie seiner Wartung. Es werden keinerlei Renovationsarbeiten am Gebäude durchgeführt.

#### Mittel- bis langfristige Investition

|              |     |   |
|--------------|-----|---|
| Abrisskosten | CHF | X |
|--------------|-----|---|

- entweder der Investition entnommen, die der Verwirklichung der ABP-Ziele gewidmet ist, oder einem künftigen Objektkredit, beim Generalrat nachgesucht im Hinblick auf die Realisierung der Vergrösserung der Heitera-Schule. Der mit diesen Kosten verbundene Betrag ist derzeit nicht einschätzbar; die Stilllegung, der Abbruch des Gebäudes, allfällige Entgiftungen der Bauten und des Grundstücks bleiben noch zu definieren gemäss einer Studie und einer Analyse, die im Rahmen des künftigen Projekts realisiert werden sollen. Derzeit ist festzustellen, dass die Parzelle nicht durch eine Altlast betroffen ist, die im kantonalen Kataster eingetragen wäre. Ein Nichteintrag im Kataster der belasteten Standorte ist jedoch nicht gleichbedeutend mit einer Unbedenklichkeitserklärung hinsichtlich des Standortes. Was die Grundbuch-Einträge betrifft, so ist nichts von Bedeutung hervorzuheben. Allfällige Rechte und Lasten werden zu antizipieren sein, was jedoch keine grossen Auswirkungen auf die Kosten hat. Die Mietbedingungen werden in einem noch zu erstellenden Mietvertrag festgelegt.

Projet d'arrêté

## LE CONSEIL GENERAL DE LA VILLE DE FRIBOURG

vu

- ☛ la loi sur les communes du 25 septembre 1980 (LCo ; RSF 140.1) et son règlement d'exécution du 28 décembre 1981 (RELCo ; RSF 140.11);
- ☛ la loi sur les finances communales du 22 mars 2018 (LFCo ; RSF 140.6) et son ordonnance du 14 octobre 2019 (OFCo ; RSF 140.61);
- ☛ le Règlement des finances de la Ville de Fribourg du 15 septembre 2020 (RFin ; RSVF 400.1);
- ☛ le Message n° 6 du Conseil communal du 6 juillet 2021;
- ☛ le rapport de la Commission financière,

arrête :

### Article premier

Le Conseil général décide l'achat de la parcelle 14444 Registre foncier de la commune de Fribourg, d'une surface de 2'577 m<sup>2</sup>.

### Article 2

Le Conseil communal est autorisé à procéder à l'opération immobilière suivante :

*« Achat de la parcelle 14444 RF, propriété de la Communauté héréditaire Duruz M. – Jungo C. – Lehmann C. – Schafer I. – Schafer J. – Stritt M., d'une surface de 2'577 m<sup>2</sup>, au prix de CHF 2'577'000.00, en prélevant le montant sur la ligne d'investissement du Plan financier dédiée à la réalisation des objectifs PFA et les frais liés à l'acquisition sur le fonds PFA. »*

### Article 3

La présente décision est soumise à référendum, conformément aux articles 52 de la Loi sur les communes (LCo), 69 de la Loi sur les finances communales (LFCo) et 11 du Règlement des finances de la Ville de Fribourg.

Fribourg, le

### AU NOM DU CONSEIL GENERAL DE LA VILLE DE FRIBOURG

Le Président :

Le Secrétaire de Ville adjoint :

David Aebischer

Mathieu Maridor