



Ville de Fribourg

Conseil communal

Message au Conseil général

—
du 19 mai 2025

Achat de la parcelle n°17'722 du cadastre de Fribourg – Bâtiment Vuille



N°55
—
2021 - 2026

Table des matières

1	Préambule	2
2	Présentation de l'opportunité d'acquisition	2
2.1	Historique	2
2.1.1	L'entreprise Vuille.....	2
2.1.2	Achat par les Services industriels de la Ville de Fribourg (SIF) de 22% du bâtiment situé à la route du Jura 49b afin d'y installer un AES.....	4
2.1.3	Message au Conseil général du 28 novembre 2017 : Vente de la parcelle n° 17'731	4
2.2	Opportunité.....	5
2.3	Présentation de la parcelle n° 17'722	6
3	Besoins justifiant une acquisition.....	7
3.1	Accueil extrascolaire du Jura	7
3.2	Archives de la Ville de Fribourg.....	7
3.3	Autres besoins potentiels.....	8
4	Travaux nécessaires pour permettre l'accueil des besoins présentés.....	8
5	Impact financier.....	9
5.1	Achat de la parcelle n° 17'722.....	9
5.2	Transfert de la parcelle n° 17'731 au patrimoine administratif.....	10
5.3	Travaux d'assainissement et de transformation du bâtiment.....	10
6	Synthèse	10
7	Conclusion	11
8	Zusammenfassung.....	12
8.1	Präambel	12
8.2	Präsentation der Gelegenheit zum Landerwerb	12
8.2.1	Geschichte	12
8.2.2	Kaufgelegenheit.....	13
8.2.3	Präsentation der Parzelle Nr. 17'722	14
8.3	Bedarf, der einen Kauf rechtfertigt	15
8.3.1	Ausserschulische Betreuung Jura	15
8.3.2	Archiv der Stadt Freiburg	15
8.3.3	Weiterer potenzieller Bedarf.....	16
8.4	Notwendige Arbeiten, um diesem Bedarf zu entsprechen.....	16
8.5	Finanzielle Auswirkung.....	17
8.5.1	Kauf der Parzelle Nr. 17'722.....	17
8.5.2	Übertragung der Parzelle Nr. 17'731 ins Verwaltungsvermögen	18
8.5.3	Sanierungs- und Umbauarbeiten des Gebäudes.....	18
8.6	Fazit	18
8.7	Schlussfolgerung.....	18

MESSAGE DU CONSEIL COMMUNAL

AU CONSEIL GENERAL

du 19 mai 2025

N° 55 - 2021-2026

Achat de la parcelle n° 17'722 du cadastre de Fribourg - Bâtiment Vuille

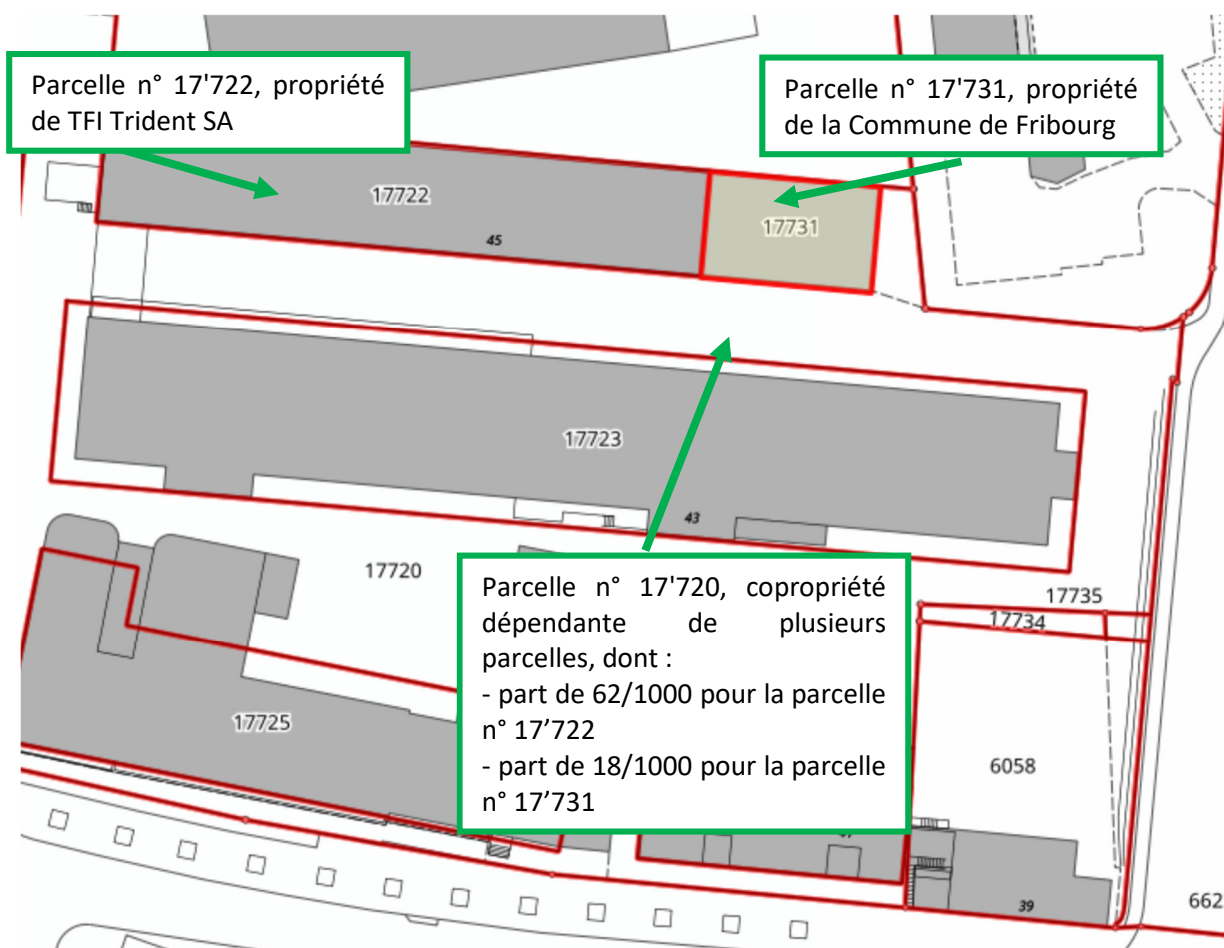
Madame la Présidente,
Mesdames les Conseillères générales et Messieurs les Conseillers généraux,

Par le présent Message, le Conseil communal a l'honneur de solliciter le Conseil général afin de lui proposer l'achat de la parcelle n° 17'722 du cadastre de Fribourg, propriété de TFI Trident SA.



1 Préambule

La Ville de Fribourg est propriétaire de la parcelle n° 17'731 du cadastre de Fribourg. D'une surface de 256 m², celle-ci est composée, pour 22%, d'un bâtiment actuellement inutilisé qui abritait l'ancienne usine Vuille. Les deux parties du bâtiment ne sont pas séparées physiquement (halle ouverte).



Dans le cadre de discussions avec TFI Trident SA, le propriétaire de la parcelle voisine n° 17'722 s'est montré ouvert pour la vente de cette dernière, qui comprend le solde du bâtiment abritant l'ancienne usine Vuille.

2 Présentation de l'opportunité d'acquisition

2.1 Historique

2.1.1 L'entreprise Vuille

L'usine Vuille, installée dans le quartier du Jura, a été un acteur marquant de l'histoire industrielle locale du siècle dernier. L'origine de sa fondation remonte à 1919, lorsqu'un cartonnier originaire du canton de Neuchâtel, Paul-Esaïe Vuille, ouvre à Fribourg une succursale de son entreprise, reconnaissant le savoir-faire local en matière de cartonnage ainsi que le faible coût de la main d'œuvre.

Secoué par le contexte économique morose encore marqué par l'entre-deux guerres, le site de Fribourg, qui n'emploie plus que deux ouvriers en 1932, est repris par l'entrepreneur Henri Vuille, qui diversifie les activités en se lançant également dans la fabrication d'étuis, de boîtes ou de coffrets pour l'horlogerie, secteur florissant à l'époque, ce qui permet à la société de s'implanter solidement sur le marché.

Après la Seconde guerre mondiale, l'entreprise connaît une forte expansion. En 1946, elle agrandit ses installations et diversifie sa production en s'installant dans le quartier du Jura. Outre les emballages traditionnels, elle commence à utiliser des matières variées, telles que le plastique, le cuir, le textile ou encore le bois, élargissant ainsi son offre à de nouveaux secteurs économiques. Cette capacité d'innovation témoigne d'un esprit d'entreprise dynamique et visionnaire. L'usine devient alors un employeur important dans la région, contribuant activement à l'économie fribourgeoise.

Un tournant important survient en 1965, lorsque l'entreprise se spécialise dans la fabrication d'emballages pour œufs. Ce nouveau créneau, à la fois original et porteur, permet à Vuille de s'imposer aussi bien sur le marché suisse qu'à l'exportation. L'activité est florissante et en 1973, Claude Vuille, fils du fondateur, prend les rênes de l'entreprise, perpétuant la tradition familiale. Durant ces années, l'usine reste un élément central du quartier, intégrée dans le tissu social et économique de Fribourg.

En 1979, les bâtiments de la route du Jura sont complétés par une nouvelle halle de fabrication puis, en 1986, par une halle de stockage, objet du présent Message. Cependant, à partir de la fin des années 1980, la mondialisation et l'évolution des modes de production fragilisent les PME industrielles. Malgré ses efforts, l'entreprise peine à rester compétitive. En 1996, elle est contrainte de fermer ses portes, emportée par une concurrence internationale toujours plus agressive.



Usine Vuille, bâtiment principal construit en 1946 © Archives La Liberté, Vincent Murith

2.1.2 Achat par les Services industriels de la Ville de Fribourg (SIF) de 22% du bâtiment situé à la route du Jura 49b afin d'y installer un AES

A la suite de la faillite de l'entreprise Vuille, les terrains ont été vendus à différents investisseurs, dont TFI Trident SA. Longtemps à l'abandon, le site a fait l'objet d'un PAD, adopté en 2012.

TFI Trident SA, propriétaire de plusieurs parcelles au sein de ce PAD, projetait la transformation de plusieurs bâtiments, ainsi que la construction de nouveaux bâtiments pour y accueillir des logements ainsi que des activités administratives et de service. Sur ce site, les SIF détenaient encore une parcelle qui n'était cependant plus utilisée pour leurs besoins.

Dans ce contexte, et par le biais des négociations qui s'en sont suivies, cette parcelle a été vendue à TFI Trident SA pour développer le PAD. En échange, les SIF ont pu racheter 22% de l'ancienne halle de stockage, située au cœur du quartier, dans le but de permettre à la Ville de Fribourg d'implanter un accueil extrascolaire (AES). Cette opération a généré un bénéfice de CHF 395'500.00 (aujourd'hui intégré à la fortune de la Ville) qui devait permettre de remettre en état le bâtiment en prévision de l'installation de l'AES.

Suite à l'acceptation du Message au Conseil général du 2 octobre 2012, autorisant cette opération foncière, un contrat de bail d'une durée de 20 ans a été établi entre les SIF et la Ville de Fribourg. En 2015, suite à la nouvelle structure des SIF, les 22% du bâtiment existant (parcelle n° 17'731) ont fait l'objet d'un transfert de propriété à la Ville de Fribourg.

Dans l'intervalle, la mise à disposition d'un pavillon adapté aux besoins des AES sur le site de l'école du Jura en 2016 a réduit la pression et le projet d'AES n'a finalement pas été réalisé.

2.1.3 Message au Conseil général du 28 novembre 2017 : Vente de la parcelle n° 17'731

A la fin 2015, un propriétaire, disposant déjà d'autres bâtiments au sein du quartier, témoigna de son intérêt pour l'acquisition de la parcelle n° 17'731 et de la parcelle n° 17'722, formant l'entier du bâtiment, afin de procéder à sa destruction puis à la reconstruction d'un nouveau projet abritant un fitness. Considérant la faible surface détenue par la Ville ainsi que son mauvais état et son accessibilité difficile, le Conseil communal proposa au Conseil général, lors de sa séance du 19 février 2018, de valider la vente de la parcelle n° 17'731 pour un prix de CHF 575'000.00.

Cependant, le 12 mars 2021, suite à de multiples aléas de planification des travaux, ainsi qu'à la découverte de frais supplémentaires liés à l'évacuation de matériaux polluants lors de l'assainissement du bâtiment, l'acquéreur reprit contact avec la Ville de Fribourg, afin de proposer un nouveau prix. Les nouvelles négociations aboutirent à un compromis au prix de CHF 525'000.00.

Le Conseil communal décida cependant de ne pas accepter cette nouvelle offre, mettant ainsi fin à cette opportunité de vendre la parcelle n° 17'731. Depuis lors, hormis quelques contacts ponctuels, aucun nouvel intéressé ne s'est manifesté pour l'achat ou la location des surfaces disponibles au sein du bâtiment.

2.2 Opportunité

En 2022, par le biais de son architecte, TFI Trident SA est entré en contact avec l'Inspectorat des constructions, dans le but de proposer un projet visant à la construction d'ateliers à destination d'indépendants au sein de l'ensemble du bâtiment (parcelles n° 17'722 et 17'731). A la suite de cette proposition, une rencontre entre la Ville de Fribourg et TFI Trident SA a été organisée, afin de bien comprendre les réflexions relatives à l'avenir de ce bâtiment.

Lors de cette rencontre, TFI Trident SA a indiqué ne pas avoir d'attachement particulier par rapport à la parcelle n° 17'722, reconnaissant la difficulté à y réaliser un projet uniquement sur une partie du bâtiment et se montrant ainsi disposé à céder sa parcelle à la Ville de Fribourg en cas d'intérêt.

Ayant désormais l'opportunité d'acquérir le solde du bâtiment, la Ville de Fribourg se retrouve désormais dans une situation très différente de celle qui prévalait lors des négociations précédentes.

En effet, jusqu'alors, les éléments justifiant du peu de perspectives de la Ville par rapport à sa parcelle n° 17'731 étaient la taille réduite de la parcelle, l'absence de délimitation intérieure entre les parcelles et l'accessibilité très mauvaise en raison d'escaliers et d'un pont de chargement présent uniquement dans la partie du bâtiment située sur la parcelle voisine. Ces points rendaient une revalorisation de la parcelle presque impossible ou alors à grands frais et en collaboration forcée avec le propriétaire voisin. L'intérêt du bâtiment est donc fortement conditionné à la maîtrise de son ensemble, composé des deux parcelles.



Porte sectionnelle, localisée sur la partie du bâtiment propriété de TFI Trident SA

Désormais ouvert à vendre sa parcelle, TFI Trident SA donne l'opportunité à la Ville de Fribourg à la fois de pouvoir valoriser sa parcelle mais également de disposer de surfaces complémentaires permettant de répondre à différents besoins identifiés (cf. point 3.2).

Après avoir fait appel à un cabinet d'experts en estimation immobilière pour déterminer la valeur de l'objet, les deux parties ont pu aboutir à la fixation d'un prix de CHF 1'550'000.00 pour la vente de la parcelle n° 17'722. Il convient de noter ici que ce montant est inférieur à l'estimation réalisée en 2016. Compte tenu de cette valeur plus faible, se placer désormais en position d'acquéreur est une opportunité intéressante.

Dans le cas contraire, les alternatives qui s'offrent à la Ville de Fribourg pourraient être de proposer à TFI Trident SA de leur vendre la parcelle n° 17'731 à un prix sensiblement plus faible que celui annoncé au Conseil général, ou alors d'attendre sans pouvoir exploiter la parcelle n° 17'731 qu'un nouvel acquéreur se présente. Dans ce cas de figure, il serait certainement nécessaire, pour que l'acquéreur potentiel y trouve un intérêt, que des discussions soient à nouveau entamées, tant avec TFI Trident SA qu'avec la Ville de Fribourg.

2.3 Présentation de la parcelle n° 17'722

La parcelle n° 17'722 du cadastre de Fribourg est la propriété de la société TFI Trident SA. D'une surface de 911 m², elle se compose de 78% de l'ancien bâtiment de stockage du site Vuille. La Ville de Fribourg est propriétaire du solde du bâtiment (22%). L'ensemble du bâtiment, construit en 1986, totalise environ 2'000 m² de surface de plancher, dont environ 1'600 m² sur la parcelle n° 17'722.

La parcelle est soumise au Plan d'aménagement de détail (PAD) « Plan de quartier de la zone industrielle du Jura ». Selon le règlement du PAD, le bâtiment existant ne peut pas être surélevé. Aucun développement supplémentaire n'est donc possible au-delà du volume déjà bâti.

Le bâtiment permet d'accueillir des activités de type secondaire ou tertiaire. A noter qu'une servitude restreignant l'utilisation de l'immeuble prévoit une interdiction d'implantation d'un commerce pouvant faire concurrence à la Coop.

La parcelle n° 17'722 est copropriétaire, à raison de 62/1000 de la parcelle n° 17'720, destinée à servir de place de rencontre, d'accès et de parking souterrain.

Tout comme la parcelle n° 17'731 déjà propriété de la Ville de Fribourg, la parcelle n° 17'722 est inscrite au cadastre cantonal des sites pollués sous les numéros 2196-0131 et 2196-1430. Ces deux sites ne sont cependant pas susceptibles d'engendrer des atteintes nuisibles ou incommodes et ne sont pas concernés par les dispositions de l'art. 32c et suivant LPE (Loi fédérale sur la protection de l'environnement) relatives à l'obligation d'assainir. Dans le cas d'une vente de la parcelle n° 17'722, TFI Trident SA devra au préalable requérir du SEn (Service de l'environnement) une autorisation de cession (art. 32d LPE).

Actuellement inutilisé et en mauvais état d'entretien, le bâtiment, construit sur deux étages, ne peut qu'accueillir des activités de type stockage, moyennant quelques travaux urgents (travaux d'électricité et installation d'aérochauffeurs, afin de maintenir le bâtiment hors gel).

Dans le cas où des rénovations d'ampleur seraient entreprises, le bâtiment serait en mesure d'accueillir des activités artisanales, commerciales ou de service. Pourvu de hauteurs sous plafond généreuses (5.18 m en sous-sol et 5.53 m en rez), des étages, demi-étages ou mezzanines supplémentaires pourraient être construits, augmentant les surfaces brutes de plancher disponibles.



Rez-de-chaussée avec hauteur sous-plafond de 5.53 m et mur en tôle

3 Besoins justifiant une acquisition

En raison de sa conception simple et de son emplacement central, l'ancien bâtiment de stockage de l'usine Vuille permet de répondre à différents besoins qui nécessitent une solution. L'acquisition de la parcelle n° 17'722, offrant ainsi une maîtrise de l'ensemble du bâtiment, puis une transformation de celui-ci, seront des étapes nécessaires pour accueillir les utilisateurs potentiels.

3.1 Accueil extrascolaire du Jura

Actuellement, l'Accueil extrascolaire du Jura bénéficie d'une autorisation de 140 places d'accueil à midi, disposées dans les pavillons de l'avenue Général-Guisan 53C (70 places), dans les locaux de la DOSF (70 places) et dans des salles du bâtiment A pour les unités de l'après-midi.

Compte tenu des projections de fréquentation réalisées dans le cadre du Plan directeur des infrastructures scolaires, avec une fréquentation de 60% d'ici à 2040 (alors que la fréquentation est de 32.1% actuellement), le nombre total de places d'accueil nécessaires dans le quartier du Jura dépassera les 260.

A la nécessité d'absorber l'augmentation de fréquentation à venir s'ajoute l'enjeu de pouvoir libérer à court terme les locaux de la DOSF pour qu'ils puissent servir à d'autres usages. Comme indiqué dans le Plan directeur des infrastructures scolaires, afin de garantir la sécurité et la qualité de la prise en charge des enfants, il est souhaitable de limiter les structures d'accueil à environ 80 places par site. Par conséquent, trois structures devraient être trouvées dans le quartier.

Pour l'implantation d'une structure de 80 places, le programme des locaux totalise un besoin de **500 m²** de surface.

Le site de Vuille permettrait la création de deux AES distincts, permettant l'accueil de 160 enfants.

3.2 Archives de la Ville de Fribourg

Le Secteur des archives et du patrimoine dispose de bureaux, ainsi que des espaces optimisés pour ses activités, au sein du bâtiment des Chanoines 1. Ce secteur a pour mission la collecte, la conservation et la valorisation de sources documentaires publiques et privées (archives, objets et œuvres d'art). A proximité du Secrétariat de Ville et au cœur du Bourg, les archives sont consultables par la population.

Les espaces encore disponibles afin de réaliser ces missions sont occupés à raison de 80-110% de leur capacité suivant le type d'espaces et il est déjà prévu que de nombreux documents, encore sur support papier et produits par l'Administration communale durant la législature actuelle et les précédentes, devront être ensuite versés aux archives, engendrant une pression supplémentaire sur les espaces. Le Secteur des archives utilise également d'autres locaux, situés à la Vignettaz (bâtiment D, abris PC), dans les abris PC du Collège Sainte-Croix, dans les abris PC du CO de Jolimont et dans la tour de stockage des Neigles, afin d'entreposer d'autres documents d'archive, ainsi que du mobilier historique et des œuvres patrimoniales. De plus, un espace a d'ores et déjà été réservé au SIC (centre de stockage interinstitutionnel cantonal) pour les besoins futurs.

Pour lui permettre de travailler avec plus d'efficacité, mais également pour libérer des locaux qui pourraient être réquisitionnés à tout moment pour d'autres affectations, il serait souhaitable que les archives stockées dans tous les locaux hors Chanoines 1 puissent être rassemblées en un seul endroit, offrant les conditions nécessaires à leur conservation. Ceci permettra également d'accueillir les œuvres d'art et le mobilier de la Bourgeoisie dans un local adapté à la conservation à long terme.

Ainsi, en prenant en compte la production actuelle et future des archives physiques produites par les services de la Ville, mais également la nécessité de pouvoir accueillir des œuvres d'art et du mobilier historique se trouvant dans les différents bâtiments administratifs, les besoins supplémentaires en surface peuvent être estimés, à l'horizon 2040, à :

- Environ 300-500 m² de rayonnage mobile ou 510- 850 m² de rayonnage standard pour les archives;
- Environ 400 m² pour conserver des œuvres d'art et du mobilier.

Soit des besoins totaux d'environ 800-1'200 m² devant répondre à des normes de conservation exigeantes.

3.3 Autres besoins potentiels

En complément aux éléments programmatiques présentés précédemment, d'autres projets pourraient également prendre place au sein du bâtiment. Citons par exemple un espace de jeu intérieur, des locaux à usage locatif, pour activités commerciales ou artisanales, voire des activités sportives, culturelles ou sociales.

4 Travaux nécessaires pour permettre l'accueil des besoins présentés

Si des travaux complémentaires sont encore nécessaires afin de préciser l'ensemble des utilisateurs qui pourront prendre place au sein du bâtiment, aux côtés de deux AES et de surfaces pour les archives de la Ville de Fribourg, une première étude d'implantation a pu être réalisée en interne dans le cadre de la phase relative à l'énoncé des besoins (phase SIA 11), afin de s'assurer que l'utilisation souhaitée peut effectivement être envisagée au sein du bâtiment.

Celle-ci n'a pas porté, à ce stade, sur les caractéristiques statiques, structurelles et techniques de l'objet, qui devront elles faire l'objet d'une étude de faisabilité, mais s'est concentrée sur l'implantation du programme et notamment sur l'accessibilité au bâtiment.

Cette première étude a permis de montrer qu'il était possible d'implanter :

- deux AES offrant une surface nette de 1'125 m² (1'500 m² de surface de plancher, incluant les murs) et une surface extérieure pour jeux de 250 m²;
- une surface permettant des activités secondaires ou tertiaires, offrant 700 m² de surface nette (740 m² de surface de plancher);
- les archives de la Ville de Fribourg, utilisant 1'075 m² de surface nette (1'135 m² de surface de plancher).

Il s'agit ici de la capacité maximale du bâtiment.

Sur la base de cette esquisse programmatique, un estimatif des coûts de transformation a pu être réalisé. Cet estimatif se base uniquement sur les éléments pris en compte dans le cadre de l'esquisse programmatique et non sur des hypothèses issues d'études complémentaires.

L'estimatif des coûts de transformation se fait sur la base des données suivantes :

Données du bâtiment existant :

Surface de plancher	2'234 m ²
Volume	13'816 m ³

Données du bâtiment après transformations, admises pour le calcul :

Surface de plancher	4'540 m ²
Volume	14'166 m ³

Les surfaces de plancher (m²) seraient réparties selon les utilisateurs, de la manière suivante :

	AES 1 et 2	Locaux en location	Archives
Etage 1	760.00	90.00	
Rez-de-chaussée sup.	760.00	90.00	
Rez-de-chaussée inf.		470.00	380
Sous-sol		90.00	760.00
Total	1'520.00	740.00	1'140.00
En %	44.71%	21.76%	33.53%
Locaux communs non répartis	477.46	232.45	358.09
Surfaces totales attribuées	1'997.46	972.45	1'498.09

Ces données comprennent une liaison souterraine avec la parcelle n° 17'720, en copropriété, permettant l'accès depuis le parking souterrain.

5 Impact financier

Cette proposition d'acquisition génère les coûts financiers suivants :

5.1 Achat de la parcelle n° 17'722

Prix d'achat	CHF	1'550'000.00
Frais d'achat (acte notarié, droits de mutation, registre foncier) 5%	CHF	77'500.00
Montant total	CHF	1'627'500.00

- L'investissement de CHF 1'550'000.00 sera attribué au patrimoine administratif. Cela correspond à un objectif de développement lié au pilier intérêt public et besoins propres de la politique foncière active.
- Le montant de CHF 77'750.00 pourra, lui, être prélevé sur le fonds PFA (état au 31.12.2024 : CHF 7'707'930.15).
- Etant donné son attribution au patrimoine administratif, l'investissement sera amorti durant 33 ans.

5.2 Transfert de la parcelle n° 17'731 au patrimoine administratif

- Le montant de CHF 370'730.00 figurant au bilan en tant qu'immobilisation corporelle du patrimoine financier (rubrique 10840.034) sera transféré au patrimoine administratif.
- Sa valeur sera amortie sur 33 ans.

5.3 Travaux d'assainissement et de transformation du bâtiment

Etude de faisabilité (phase SIA 21) et analyse des polluants	CHF	200'000.00
Choix des mandataires (phase SIA 22)	CHF	335'000.00
Crédit d'étude Phase SIA 31 à 41	CHF	1'200'000.00
Crédit de réalisation à +/- 25% (phase 51 à 53)	CHF	11'052'600.00
Montant total	CHF	12'787'600.00

Le montant total investi pour l'achat, l'étude, l'assainissement et la transformation du bâtiment est ainsi estimé à CHF 14'415'100.00, soit un coût de CHF 3'226.00 du m². Cette valeur se situe dans la moyenne basse d'un coût de construction d'un AES.

Une fois l'étude de faisabilité menée, il s'agira de procéder à la mise en concurrence pour le choix des mandataires (phase SIA 22) par l'intermédiaire d'un concours SIA 142 ou d'un mandat d'étude parallèle SIA 143 comme l'exige la loi cantonale sur les marchés publics (LCMP) pour les projets de construction, rénovation ou transformation supérieurs à 10 millions de francs.

Les crédits relatifs aux travaux d'assainissement et de transformation du bâtiment feront l'objet d'un Message au Conseil général en temps voulu.

6 Synthèse

La parcelle n° 17'731 du cadastre de Fribourg est la propriété de la Ville de Fribourg. Composée d'une partie d'un ancien bâtiment industriel, celle-ci est actuellement inutilisée et difficilement exploitable, en raison de fortes contraintes techniques et d'une absence de séparation physique avec l'autre partie du bâtiment, située sur la parcelle voisine et propriété de la société TFI Trident SA.

Grâce à une ouverture de TFI Trident SA à la vente de cette parcelle voisine, n° 17'722, le bâtiment présente désormais une intéressante opportunité de développement, qui permettrait d'accueillir un programme varié répondant à des besoins identifiés et pour lesquels aucune solution alternative n'a pu être trouvée.

Cette opportunité d'acquisition offre enfin la possibilité de détenir l'ensemble du bâtiment Vuille et permet ainsi un développement répondant à des besoins en lien avec l'intérêt public et les besoins propres de l'Administration communale.

7 Conclusion

Le Conseil communal propose au Conseil général d'acquérir la parcelle n° 17'722 du cadastre de Fribourg, propriété de TFI Trident SA, au prix de 1'550'000.00 + frais d'acquisition.

Afin de pouvoir transformer le bâtiment pour qu'il puisse accueillir un programme dédié principalement à l'intérêt public, le Conseil communal propose au Conseil général le transfert de la parcelle n° 17'731 du patrimoine financier au patrimoine administratif.

Afin de permettre de débiter l'étude de faisabilité et la procédure du choix des mandataires permettant de préciser le projet, le Conseil communal propose au Conseil général d'engager le montant de CHF 200'000.00 destiné aux études de faisabilité ainsi que le montant de CHF 335'000.00 destiné à la procédure de choix des mandataires.

Veuillez agréer, Madame la Présidente, Mesdames les Conseillères générales et Messieurs les Conseillers généraux, l'expression de nos salutations les meilleures.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL DE LA VILLE DE FRIBOURG

Le Syndic :



Thierry Steiert



Le Secrétaire de Ville :



David Stulz

8 Zusammenfassung

8.1 Präambel

Die Stadt Freiburg ist Eigentümerin der Parzelle Nr. 17'731 des Katasters Freiburg. Auf der 256 m² grossen Fläche stehen 22 % eines aktuell nicht genutzten Gebäudes, das zur alten Vuille-Fabrik gehörte. Die beiden Gebäudeteile sind physisch nicht getrennt (offene Halle).

Bei den Gesprächen mit TFI Trident SA zeigte sich die Eigentümerin der Nachbarparzelle Nr. 17'722, auf der das restliche Gebäude der alten Vuille-Fabrik steht, offen für einen Verkauf.

8.2 Präsentation der Gelegenheit zum Landerwerb

8.2.1 Geschichte

8.2.1.1 Die Firma Vuille

Die im Juraquartier gelegene Vuille-Fabrik war im letzten Jahrhundert ein prägender Akteur der lokalen Industriegeschichte. Ihre Gründung geht auf das Jahr 1919 zurück, als ein Kartonhersteller aus dem Kanton Neuenburg, Paul-Esaïe Vuille, eine Niederlassung seines Unternehmens in Freiburg eröffnete. Er erkannte das lokale Fachwissen im Bereich der Kartonherstellung und die Verfügbarkeit billiger Arbeitskräfte.

Später wurde der unter der düsteren Wirtschaftslage der Zwischenkriegszeit leidende Standort Freiburg, an dem 1932 nur noch zwei Arbeiter arbeiteten, vom Unternehmer Henri Vuille übernommen, der die Tätigkeiten diversifizierte, indem er auch Etuis, Schachteln und Kästchen für die Uhrenindustrie herstellte. Dieser Sektor erlebte damals eine Blütezeit, wodurch sich die Firma im Markt durchsetzen konnte.

Nach dem Zweiten Weltkrieg expandierte die Firma stark. 1946 vergrösserte sie ihre Anlagen und diversifizierte ihre Produktion mit einer Niederlassung im Juraquartier. Neben traditionellen Verpackungen begann sie, verschiedene Materialien wie Plastik, Leder, Textilien und Holz zu verwenden, wodurch sie ihr Angebot auf neue Wirtschaftsbereiche ausweitete. Diese Innovationsfähigkeit zeugte vom Geist eines dynamischen und visionären Unternehmens. Die Fabrik wurde zu einem wichtigen Arbeitgeber in der Region und leistete einen aktiven Beitrag zur Freiburger Wirtschaft.

Ein Wendepunkt war 1965, als sich das Unternehmen auf die Herstellung von Eierkartons spezialisierte. Diese sowohl originelle als auch vielversprechende Marktnische ermöglichte Vuille, sich nicht nur im Schweizer Markt, sondern auch bei den Exporten zu profilieren. Das Geschäft florierte und 1973 übernahm Claude Vuille, der Sohn des Gründers, die Zügel des Unternehmens, um die Familientradition weiterzuführen. In diesen Jahren war die gut ins soziale und wirtschaftliche Gefüge Freiburgs integrierte Fabrik ein zentraler Bestandteil des Quartiers.

1979 wurden die Gebäude an der Route du Jura mit einer neuen Fabrikhalle und 1986 mit der Lagerhalle ergänzt, die Gegenstand dieser Botschaft ist. Ab Ende der 1980er-Jahre stellten die Globalisierung und die sich ändernden Produktionsweisen industrielle KMU vor immer grössere Probleme. Trotz seiner Anstrengungen war es für das Unternehmen schwierig, konkurrenzfähig zu bleiben. 1996 musste es seine Türen wegen der immer aggressiveren internationalen Konkurrenz schliessen.

8.2.1.2 Kauf von 22 % des Gebäudes an der Route du Jura 49b durch die Industriellen Betriebe der Stadt Freiburg (SIF) für die Einrichtung einer ausserschulischen Betreuung

Nach dem Konkurs der Firma Vuille wurden die Grundstücke an verschiedene Investoren, darunter TFI Trident SA, verkauft. Der lange sich selbst überlassene Standort war dann Gegenstand eines DBP, der 2012 genehmigt wurde.

TFI Trident SA, Eigentümerin mehrerer Parzellen dieses DBP, plante den Umbau mehrerer Gebäude sowie den Bau neuer Gebäude mit Wohnungen sowie für Verwaltungstätigkeiten und Dienstleistungen. Die SIF hielten an diesem Standort noch eine Parzelle, die sie allerdings nicht mehr selbst nutzten.

In diesem Zusammenhang wurde die Parzelle über die darauffolgenden Verhandlungen an TFI Trident SA verkauft, um den DBP weiter voranzutreiben. Im Gegenzug konnten die SIF 22 % der ehemaligen Lagerhalle kaufen, die sich mitten im Quartier befindet; die Stadt Freiburg wollte dort eine ausserschulische Betreuung einrichten. Dieses Geschäft führte zu einem Gewinn von CHF 395'500.00 (heute Teil des städtischen Vermögens), der für die Instandsetzung des Gebäudes für die ausserschulische Betreuung reserviert wurde.

Nach der Annahme der Botschaft an den Generalrat vom 2. Oktober 2012, mit der das Grundstücksgeschäft genehmigt wurde, wurde ein zwanzigjähriger Mietvertrag zwischen den SIF und der Stadt Freiburg abgeschlossen. Infolge der Umstrukturierung der SIF wurden die 22 % des bestehenden Gebäudes (Parzelle Nr. 17'731) 2015 an die Stadt Freiburg übertragen.

In der Zwischenzeit hatte die Bereitstellung eines Pavillons, der den Bedarf der ausserschulischen Betreuung auf dem Gelände der Juraschule abdeckte, die Not gelindert und die geplante ausserschulische Betreuung kam nicht zustande.

8.2.1.3 Botschaft an den Generalrat vom 28. November 2017: Verkauf der Parzelle Nr. 17'731

Ende 2015 zeigte ein Eigentümer, der im Quartier bereits andere Gebäude besass, Interesse am Kauf der Parzelle Nr. 17'731 und der Parzelle Nr. 17'722, auf denen das ganze Gebäude steht, um es abzureissen und durch ein neues Projekt mit einem Fitnessstudio zu ersetzen. In Anbetracht der geringen Fläche im Besitz der Stadt sowie des schlechten Gebäudezustands und schwierigen Zugangs schlug der Gemeinderat dem Generalrat an der Sitzung vom 19. Februar 2018 vor, den Verkauf der Parzelle Nr. 17'731 zum Preis von CHF 575'000.00 zu genehmigen.

Aufgrund zahlreicher unvorhergesehener Entwicklungen im Rahmen der Bauplanung sowie anfallender Zusatzkosten zur Beseitigung von schadstoffbelasteten Materialien bei der Gebäudesanierung nahm der Käufer am 12. März 2021 erneut mit der Stadt Freiburg Kontakt auf, um einen neuen Kaufpreis vorzuschlagen. Die neuen Verhandlungen führten zu einem Kompromiss von CHF 525'000.00.

Der Gemeinderat sprach sich jedoch gegen das neue Angebot aus und setzte dieser Verkaufsgelageheit der Parzelle Nr. 17'731 so ein Ende. Seitdem wurde abgesehen von wenigen punktuellen Kontakten kein neues Interesse am Kauf oder an der Miete der im Gebäude verfügbaren Flächen kundgetan.

8.2.2 Kaufgelegenheit

2022 nahm TFI Trident SA über ihren Architekten Kontakt mit dem Bauinspektorat auf, um ein Projekt vorzuschlagen. Dieses bestand darin, das gesamte Gebäude (Parzellen Nr. 17'722 und 17'731) mit Werkstätten für Selbstständige auszubauen. Nach Erhalt dieses Vorschlags wurde für das gute Verständnis der Überlegungen zur Zukunft des Gebäudes ein Treffen zwischen der Stadt Freiburg und TFI Trident SA organisiert.

Bei diesem Treffen deutete TFI Trident SA an, kein besonderes Interesse an der Parzelle Nr. 17'722 zu haben, dass es aber schwierig sei, ein Projekt nur auf einer Gebäudeseite zu realisieren. TFI Trident SA zeigte sich denn auch bereit, ihre Parzelle der Stadt Freiburg abzutreten, sollte dies ein Thema sein.

Da sich der Stadt Freiburg nun die Gelegenheit bietet, das restliche Gebäude zu kaufen, befindet sie sich heute in einer ganz anderen Ausgangslage als bei den früheren Verhandlungen.

Bis anhin schränkten die geringe Fläche der Parzelle, die fehlende Abgrenzung der Parzellen innerhalb des Gebäudes und der schlechte Zugang aufgrund dessen, dass sich die Treppen und Ladebrücke auf dem angrenzenden Grundstück befinden, die Perspektiven der Stadt für ihre Parzelle Nr. 17'731 ein. Diese Punkte machten eine Nutzung der Parzelle fast unmöglich, die mit grossen Kosten und zwingender Zusammenarbeit mit der Eigentümerin des angrenzenden Grundstücks verbunden gewesen wäre. Der Nutzen des Gebäudes hängt folglich stark davon ab, wer den anderen Teil des Gebäudes besitzt, das auf zwei Parzellen liegt.

Durch die Bereitschaft zum Verkauf ihrer Parzelle bietet TFI Trident SA der Stadt Freiburg die Gelegenheit, nicht nur ihre eigene Parzelle zu nutzen, sondern auch über zusätzliche Flächen zu verfügen, die verschiedenen identifizierten Bedürfnissen Rechnung tragen würden (s. Punkt 3.2).

Nachdem mit Hilfe eines Fachbüros für Immobilienbewertungen der Wert des Objekts festgelegt wurde, einigten sich die beiden Parteien auf einen Preis von CHF 1'550'000.00 für den Kauf der Parzelle Nr. 17'722. Es sei hier angemerkt, dass dieser Betrag unter der Schätzung von 2016 liegt. In Anbetracht des niedrigeren Werts stellt die Möglichkeit eines solchen Kaufs eine interessante Gelegenheit dar.

Als Alternative zum Kauf hätte die Stadt Freiburg zwei Möglichkeiten: TFI Trident SA anzubieten, ihr die Parzelle Nr. 17'731 zu einem deutlich niedrigeren Preis zu verkaufen als dem Generalrat vorgeschlagen, oder abzuwarten bis sich ein neuer Käufer meldet, ohne die Parzelle Nr. 17'731 nutzen zu können. In letzterem Fall wäre es sicherlich notwendig, erneut sowohl mit TFI Trident SA und der Stadt Freiburg Gespräche aufzunehmen, damit die Parzelle für potenzielle Käufer von Nutzen wäre.

8.2.3 Präsentation der Parzelle Nr. 17'722

Die Parzelle Nr. 17'722 des Katasters von Freiburg ist im Eigentum von TFI Trident SA. Auf der 911 m² grossen Fläche befinden sich 78 % des ehemaligen Lagergebäudes der Firma Vuille. Die Stadt Freiburg ist Eigentümerin des restlichen Gebäudes (22 %). Das ganze Gebäude wurde 1986 gebaut und verfügt über eine Geschossfläche von rund 2000 m², wovon sich ungefähr 1600 m² auf der Parzelle Nr. 17'722 befinden.

Die Parzelle ist dem Detailbebauungsplan (DBP) «Plan de quartier de la zone industrielle du Jura» unterworfen. Laut DBP-Reglement kann das bestehende Gebäude nicht aufgestockt werden. Folglich ist keine Erhöhung des aktuellen Gebäudevolumens möglich.

Im Gebäude können gewerbliche oder dienstleistungsbezogene Tätigkeiten ausgeübt werden. Es ist anzumerken, dass eine Dienstbarkeit, welche die Nutzung des Gebäudes einschränkt, die Niederlassung eines Geschäfts untersagt, das Coop Konkurrenz machen könnte.

Die Parzelle Nr. 17'722 ist zu 62/1000 Miteigentümerin der Parzelle Nr. 17'720, die als Begegnungsort, Zugang und unterirdischer Parkplatz genutzt wird.

Zusammen mit der Parzelle Nr. 17'731, die sich bereits im Eigentum der Stadt Freiburg befindet, ist die Parzelle Nr. 17'722 mit den Nummern 2196-0131 und 2196-1430 im kantonalen Kataster der belasteten Standorte erfasst. Es ist unwahrscheinlich, dass die beiden Standorte zu schädlichen oder lästigen Einwirkungen führen und sie fallen nicht unter die Bestimmungen des Artikels 32c über die Sanierungspflicht des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG). Im Fall des Verkaufs der Parzelle Nr. 17'722 muss TFI Trident SA vorgängig beim Amt für Umwelt (AfU) eine Bewilligung für die Abtretung (Art. 32d LPE) einholen.

Das aktuell unbenutzte zweistöckige Gebäude befindet sich in einem schlechten Zustand und kann nur als Lager genutzt werden. Es erfordert einige dringende Arbeiten (Elektrikerarbeiten und Einbau von Lüfterheizern, um das Gebäude frostfrei zu halten).

Sollten grössere Renovierungsarbeiten unternommen werden, könnten im Gebäude gewerbliche, kommerzielle oder Dienstleistungstätigkeiten untergebracht werden. Dank den grosszügigen Raumhöhen (5,18 m im Keller und 5,53 im Erdgeschoss) könnten zusätzliche Geschosse, Halbggeschosse oder Zwischengeschosse eingefügt werden, wodurch die verfügbare Bruttogeschossfläche erhöht würde.

8.3 Bedarf, der einen Kauf rechtfertigt

Aufgrund der einfachen Gestaltung und der zentralen Lage kann das ehemalige Lagergebäude der Vuille-Fabrik verschiedene Bedürfnisse abdecken, die einer Lösung bedürfen. Der Kauf der Parzelle Nr. 17'722, wodurch über das ganze Gebäude verfügt würde und es umgebaut werden könnte, ist die Voraussetzung dafür, dass potenzielle Nutzende einziehen können.

8.3.1 Auserschulische Betreuung Jura

Aktuell verfügt die auserschulische Betreuung Jura über eine Bewilligung für 140 Mittagsplätze, die in den Pavillons der Avenue Général-Guisan 53c (70 Plätze), in Räumen der DOSF (70 Plätze) und für die Nachmittagsbetreuung in den Räumen des Gebäudes A der Juraschule untergebracht sind.

Angesichts des im Rahmen des Richtplans der schulischen Infrastrukturen berechneten erwarteten Platzbedarfs, der bis 2040 von einer Nachfrage von 60 % ausgeht (heute liegt die Nachfrage bei 32,1 %), wird die im Juraquartier benötigte Zahl an Betreuungsplätzen auf über 260 steigen.

Zur Notwendigkeit, die steigende künftige Nachfrage zu absorbieren, kommt hinzu, dass die Räume der DOSF kurzfristig für andere Nutzungen freizugeben sind. Wie im Richtplan der schulischen Infrastrukturen erwähnt ist es wünschenswert, Betreuungseinrichtungen auf ungefähr 80 Plätze pro Standort zu beschränken, um die Sicherheit und die Qualität der Kinderbetreuung zu gewährleisten. Folglich müssen im Quartier drei Standorte gefunden werden.

Zur Planung einer Einrichtung mit 80 Plätzen ist ein Raumprogramm mit einer Fläche von insgesamt **500 m²** notwendig.

Der Vuille-Standort würde die Schaffung von zwei auserschulischen Betreuungseinrichtungen ermöglichen, in denen 160 Kinder betreut werden könnten.

8.3.2 Archiv der Stadt Freiburg

Der Sektor Stadtarchiv und Kulturerbe verfügt im Gebäude an der Chorherrengasse 1 über Büros sowie über für seine Tätigkeiten optimierte Bereiche. Sein Auftrag besteht in der Sammlung, Konservierung und Aufwertung öffentlicher und privater Schriftquellen (Archive, Objekte und Kunstwerke). Das Stadtarchiv ist in der Nähe des Stadtsekretariats mitten im Burgquartier für die Bevölkerung einsehbar.

Der für die Ausführung dieses Auftrags verfügbare Platz ist je nach Art des Bereichs zwischen 80 und 110 % ausgelastet. Es ist bereits geplant, zahlreiche Dokumente, die in der aktuellen und früheren Legislaturen noch in Papierform von der Gemeindeverwaltung erstellt wurden und werden, anschliessend im Archiv zu hinterlegen, was zu einer zusätzlichen Auslastung dieser Bereiche führt. Das Stadtarchiv nutzt weitere Lokale der Vignettazschule (Gebäude D, Zivilschutzanlage), der Zivilschutzanlage des Kollegiums Heilig Kreuz, der Zivilschutzanlage der OS Jolimont und des Lagerturms Neigles, um andere Archivdokumente ebenso wie historisches Mobiliar und historisch bedeutende Werke zwischenzulagern. Ausserdem wurde im Interinstitutionellen kantonalen Lager für Kulturgüter (SIC) bereits Platz für den künftigen Bedarf reserviert.

Damit das Stadtarchiv effizienter arbeiten und Platz freigeben kann, der jederzeit für andere Nutzungen benötigt werden könnte, wäre es wünschenswert, alle in Gebäuden ausserhalb der Chorherrengasse 1 gelagerten Archivalien an einem Ort zu versammeln, der die notwendigen Bedingungen für ihre Aufbewahrung bietet. Dadurch könnten auch die Kunstwerke und Möbel der Bürgergemeinde in einem für die langfristige Aufbewahrung geeigneten Raum eingelagert werden.

Unter Berücksichtigung der aktuellen und künftigen Erzeugung physischer Archivalien durch die städtischen Dienststellen aber auch der Notwendigkeit, Kunstwerke und historische Möbel aufzubewahren, die sich in verschiedenen Verwaltungsgebäuden befinden, kann der zusätzliche Platzbedarf bis 2040 geschätzt werden auf:

- ungefähr 300–500 m² Rollregale oder 510–850 m² Standardregale für das Stadtarchiv,
- ungefähr 400 m² für die Aufbewahrung von Kunstwerken und Möbeln.

Dies entspricht insgesamt ungefähr 800–1200 m², die strengen Konservierungsnormen entsprechen müssen.

8.3.3 Weiterer potenzieller Bedarf

Zusätzlich zu den oben aufgeführten programmatischen Elementen bietet das Gebäude Platz für weitere Projekte. Dazu könnten beispielsweise ein Innenspielplatz, Mieträume für Geschäfts- oder Gewerbetätigkeiten oder für sportliche, kulturelle oder soziale Angebote gehören.

8.4 Notwendige Arbeiten, um diesem Bedarf zu entsprechen

Auch wenn noch zusätzliche Abklärungen notwendig sind, um festzulegen, wer das Gebäude schlussendlich neben der ausserschulischen Betreuung und den Flächen für das Archiv der Stadt Freiburg alles nutzen könnte, konnte im Rahmen der Bedürfnisformulierung (SIA-Phase 11) eine erste interne Standortstudie durchgeführt werden, um sicherzustellen, dass die gewünschte Nutzung des Gebäudes effektiv möglich ist.

Diese bezog sich in diesem Stadium nicht auf die statischen, strukturellen und technischen Merkmale des Objekts, die Gegenstand einer Machbarkeitsstudie sein werden, sondern auf die Standortplanung des Programms und namentlich auf den Zugang zum Gebäude.

Diese erste Studie zeigte auf, dass folgende Nutzungen möglich sind:

- zwei ausserschulische Betreuungseinrichtungen mit einer Nettofläche von 1125 m² (1500 m² Geschossfläche inklusive Mauern) und einer Spielfläche im Freien von 250 m²,
- ein Bereich für Dienstleistungs- und Gewerbetätigkeiten mit einer Nettofläche von 700 m² (740 m² Geschossfläche),
- das Stadtarchiv der Stadt Freiburg auf 1075 m² Nettofläche (1135 m² Geschossfläche).

Dies entspricht der maximal möglichen Auslastung des Gebäudes.

Gestützt auf diese Programmskizze wurde eine Umbaukostenschätzung durchgeführt. Die Schätzung stützt sich einzig auf die im Rahmen der Programmskizze berücksichtigten Elemente und nicht auf Hypothesen aus Zusatzstudien.

Die Umbaukosten wurden gestützt auf folgende Gebäudedaten geschätzt:

Daten des bestehenden Gebäudes:

Geschossfläche	2234 m ²
Volumen	13'816 m ³

Gebäudedaten nach dem Umbau, die zur Berechnung herangezogen wurden:

Geschossfläche	4540 m ²
Volumen	14'166 m ³

Die Geschossflächen (m²) werden wie folgt auf die Nutzenden aufgeteilt:

	Ausserschulische Betreuung 1 und 2	Mietlokale	Stadtarchiv
1. Stock	760	90	
Oberes Erdgeschoss	760	90	
Unteres Erdgeschoss		470	380
Untergeschoss		90	760
Total	1520	740	1140
in %	44,71 %	21,76 %	33,53 %
Gemeinsame, nicht aufgeteilte Räume	477,46	232,45	358,09
Total genutzte Fläche	1997,46	972,45	1498,09

Diese Zahlen umfassen die unterirdische Verbindung zur Parzelle Nr. 17'720 im Miteigentum, die den Zugang zum unterirdischen Parkplatz ermöglicht.

8.5 Finanzielle Auswirkung

Der geplante Erwerb führt zu folgenden Kosten:

8.5.1 Kauf der Parzelle Nr. 17'722

Kaufpreis	CHF	1'550'000.00
Kaufkosten (notarielle Urkunde, Handänderungssteuer, Grundbuch) 5 %	CHF	77'500.00
Gesamtbetrag	CHF	1'627'500.00

- Die Investition von CHF 1'550'000.00 wird im Verwaltungsvermögen verbucht. Sie entspricht einem Entwicklungsziel im Zusammenhang mit dem öffentlichen Interesse und dem Eigenbedarf der aktiven Bodenpolitik.
- Der Betrag von CHF 77'750.00 kann dem ABP-Fonds entnommen werden (Stand 31.12.2024: CHF 7'707'930.15).
- Aufgrund der Zuweisung zum Verwaltungsvermögen wird die Investition während 33 Jahren amortisiert.

8.5.2 Übertragung der Parzelle Nr. 17'731 ins Verwaltungsvermögen

- Der Betrag von CHF 370'730.00, der als Sachanlage im Finanzvermögen der Bilanz eingetragen ist (Rubrik 10840.034), wird ins Verwaltungsvermögen übertragen.
- Sein Wert wird über 33 Jahre amortisiert.

8.5.3 Sanierungs- und Umbauarbeiten des Gebäudes

Machbarkeitsstudie (SIA-Phase 21) und Schadstoffanalyse	CHF	200'000.00
Auswahl der Auftragnehmer (SIA-Phase 22)	CHF	335'000.00
Projektkredit SIA-Phasen 31 bis 41	CHF	1'200'000.00
Baukredit +/- 25 % (Phase 51 bis 53)	CHF	11'052'600.00
Gesamtbetrag	CHF	12'787'600.00

Der gesamte für den Kauf, die Studie, die Sanierung und den Umbau des Gebäudes investierte Betrag wird auf CHF 14'415'100.00 geschätzt, was Kosten von CHF 3226.00 pro m² entspricht. Dieser Wert entspricht dem unteren Durchschnitt der Baukosten für eine ausserschulischen Betreuung.

Nach der Machbarkeitsstudie gilt es, mit einem Wettbewerb nach SIA 142 oder mit einem parallelen Studienauftrag nach SIA 143 die Ausschreibung für die Auswahl der Auftragnehmer (SIA-Phase 22) vorzunehmen, wie dies das kantonale Gesetz über das öffentliche Beschaffungswesen (ÖBG) für Bau-, Renovierungs- und Umbauprojekte von mehr als 10 Millionen Franken vorsieht.

Die Kredite für die Sanierungs- und Umbauarbeiten des Gebäudes werden zu gegebener Zeit Gegenstand einer Botschaft an den Generalrat sein.

8.6 Fazit

Die Parzelle Nr. 17'731 des Katasters von Freiburg ist im Eigentum der Stadt Freiburg. Sie besteht aus einem ehemaligen Industriegebäudeteil, der aktuell nicht genutzt und aufgrund grosser technischer Einschränkungen und der fehlenden physischen Trennung vom anderen Gebäudeteil, der auf der Nachbarparzelle liegt und im Eigentum von TFI Trident SA ist, nur schwer bewirtschaftbar ist.

Dank eines Verkaufsangebots dieser Nachbarparzelle Nr. 17'722 von TFI Trident SA stellt das Gebäude nun eine interessante Entwicklungsmöglichkeit dar, die es erlauben würde, ein vielfältiges Programm umzusetzen, das identifiziertem Bedarf Rechnung trägt, für den keine alternative Lösung gefunden werden konnte.

Diese Kaufgelegenheit bietet schliesslich die Möglichkeit, das gesamte Vuille-Gebäude in den Besitz der Stadt zu bringen, wodurch eine Entwicklung möglich ist, die dem Bedarf im Zusammenhang mit dem öffentlichen Interesse und dem Eigenbedarf der Gemeindeverwaltung entspricht.

8.7 Schlussfolgerung

Der Gemeinderat beantragt dem Generalrat, die Parzelle Nr. 17'722 des Katasters Freiburg im Eigentum von TFI Trident SA zum Kaufpreis von CHF 1'550'000.00 + Anschaffungskosten zu erwerben.

Für den Umbau des Gebäudes, damit es hauptsächlich im öffentlichen Interesse genutzt werden kann, beantragt der Gemeinderat dem Generalrat, die Parzelle Nr. 17'731 vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen zu übertragen.

Für den Start der Machbarkeitsstudie und des Auswahlverfahrens der Auftragnehmer, mit denen das Projekt präzisiert werden kann, beantragt der Gemeinderat dem Generalrat, die Mittelbindung von CHF 200'000.00 für die Machbarkeitsstudien und von CHF 335'000.00 für das Auswahlverfahren zu genehmigen.

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 (RELC; RSF 140.11);
- ✎ la Loi sur les finances communales du 22 mars 2018 (LFC; RSF 140.6) et son ordonnance du 14 octobre 2019 (OFC; RSF 140.61);
- ✎ le Règlement des finances de la Ville de Fribourg du 15 septembre 2020 (RFin; RSVF 400.1);
- ✎ le Règlement d'utilisation du fonds de politique foncière active de la Ville de Fribourg du 13 septembre 2021 (RSVF 430.1);
- ✎ le Message n° 55 du Conseil communal du 19 mai 2025;
- ✎ le Rapport de la Commission financière ;
- ✎ le Rapport de la Commission de l'édilité, des constructions et des infrastructures,

arrête :

Article premier

Le Conseil général décide l'achat de la parcelle n° 17'722 du Registre foncier de la Commune de Fribourg, d'une surface de 911 m².

Article 2

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

« Achat de la parcelle n° 17'722 de la Commune de Fribourg, propriété de TFI Trident SA, au prix de CHF 1'550'000.00, qui sera financé par un emprunt et les frais liés à l'acquisition qui seront prélevés sur le fonds PFA. »

Article 3

Le Conseil communal est autorisé à procéder au transfert comptable de la parcelle n° 17'731 du patrimoine financier au patrimoine administratif.

Article 4

Le Conseil communal est autorisé à engager un montant de CHF 200'000.00 pour l'étude de faisabilité en vue de l'assainissement et la rénovation du bâtiment de l'ancien entrepôt Vuille, sis à la route du Jura 45 à Fribourg.

Article 5

Le Conseil communal est autorisé à engager un montant de CHF 335'000.00 pour la procédure du choix des mandataires en vue de l'assainissement et la rénovation du bâtiment de l'ancien entrepôt Vuille, sis à la route du Jura 45 à Fribourg.

Article 6

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

La Présidente :

Le Secrétaire de Ville adjoint :

Camille Goy

Mathieu Maridor