

TABLE DES MATIERES

1. Développement du site des Neigles et besoins en surfaces.....	2
1.1. Introduction.....	2
1.2. Projets en cours de développement.....	2
1.2.1. Prétraitement des déchets alimentaires (2030).....	2
1.2.2. Traitement du protoxyde d'azote (2030).....	3
1.2.3. Emplacements libres et besoins d'exploitation de la STEP.....	3
1.3. Utilisation actuelle du site des Neigles	4
1.3.1. Utilisation actuelle du site des Neigles par unité	4
1.3.2. Utilisation du bâtiment n° 82.....	5
2. Opportunité immobilière identifiée	6
2.1. Présentation des parcelles n ^{os} 7'019 et 7'696.....	6
2.1.1. Propriété.....	6
2.1.2. Historique.....	7
2.1.3. Zone d'urbanisation	8
2.1.4. Etat actuel du bâtiment	8
2.1.5. Potentiel de développement	10
2.2. Etude de l'adéquation entre le bâtiment et les besoins des artisans.....	10
2.2.1. Adéquation entre le bâtiment et les besoins actuels	10
2.2.2. Evolution des besoins à long terme	11
2.3. Travaux nécessaires pour permettre l'accueil des artisans	11
3. Prix d'achat – conséquences financières	12
3.1. Achat des parcelles n ^{os} 7'019 et 7'696	12
3.2. Travaux d'assainissement et de transformation du bâtiment.....	12
4. Synthèse.....	13
5. Conclusion.....	13
6. Zusammenfassung	14
6.1. Entwicklung Neigles und Flächenbedarf	14
6.1.1. Einleitung.....	14
6.1.2. Projekte in Entwicklung.....	14
6.1.3. Aktuelle Nutzung des Neigles-Areals	15
6.2. Identifizierte Kaufgelegenheit.....	17
6.2.1. Die Parzellen Nr. 7019 und 7696	17
6.2.2. Prüfung der Eignung des Gebäudes für den Bedarf der Handwerksbetriebe	20
6.2.3. Notwendige Arbeiten für den Einzug der Handwerksbetriebe	22
6.3. Kaufpreis – finanzielle Auswirkungen.....	22

6.3.1. Kauf der Parzellen Nr. 7019 und 7696	22
6.3.2. Sanierungs- und Umbauarbeiten des Gebäudes	23
6.4. Zusammenfassung	23
6.5. Schlussfolgerung	23

**MESSAGE DU CONSEIL COMMUNAL
AU CONSEIL GENERAL**

du 9 février 2026

**N° 62 - 2021-2026 Achat des parcelles n^{os} 7'019 et 7'696 du cadastre de
Fribourg – Route de la Prairie 4**

Madame la Présidente,
Mesdames les Conseillères générales, 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 des parcelles n^{os} 7'019 et 7'696 du cadastre de Fribourg, propriété de l'Association du centre professionnel cantonal (ACPC).



1. Développement du site des Neigles et besoins en surfaces

1.1. Introduction

Le site des Neigles abrite actuellement les infrastructures d'épuration des eaux (STEP) et différents secteurs et activités de la Ville, tels que la voirie, la déchetterie et les ateliers des artisans, ainsi que l'économat central. Dans un avenir proche, le site des Neigles sera également amené à devenir un pôle énergétique important dans le développement des énergies renouvelables sur le territoire communal. En effet, dans le cadre de l'établissement de son Plan communal des énergies en 2018, la Ville de Fribourg a identifié le site des Neigles comme étant un gisement d'énergie important, autour duquel vont s'articuler différents projets d'infrastructure de production d'énergie.

En parallèle, comme rappelé dans sa réponse au postulat n° 158, le Conseil communal reconnaît que l'emplacement actuel de la déchetterie ouverte au public n'est plus adapté à long terme, tant du point de vue des besoins d'évolution du site des Neigles que par rapport à son accessibilité.

Compte tenu de l'enjeu majeur du site ainsi que des investissements conséquents à réaliser, une organisation a été mise en place par le Conseil communal en 2024, permettant de prendre en compte les besoins des différents acteurs du site, les contraintes du site et la planification de chaque projet. Cette organisation permet ainsi d'asseoir une vision à long terme du développement du site et de ses enjeux.

Dans ce contexte, le Service d'urbanisme et d'architecture, en collaboration avec le Service des finances et le Service du génie civil, de l'environnement et de l'énergie, a été mandaté pour mener une étude permettant, dans un premier temps, de comprendre l'utilisation actuelle du site des Neigles, les besoins de chaque acteur présent sur le site ainsi que ses interactions avec les autres métiers ou le public, puis ultérieurement d'approfondir le développement à plus long terme de chaque activité, pour identifier les besoins futurs.

1.2. Projets en cours de développement

Le développement de projets d'envergure concernant la production d'énergie renouvelable ainsi que ceux dédiés aux traitements des eaux usées liés au renforcement des normes de rejets nécessitent la libération de nouveaux espaces sur le site. Etant donné leur proximité avec les installations de traitement des eaux et de production d'énergies existantes, les ateliers et stockages actuellement situés dans le bâtiment n° 82 doivent être déplacés, afin d'accueillir de futures installations prévues à l'horizon 2030, à savoir notamment le prétraitement des déchets alimentaires et les installations de traitement du protoxyde d'azote. Cela garantirait également des emplacements libres permettant de développer des projets prévus ailleurs sur le site mais qui pourraient se voir déplacés à l'emplacement du bâtiment n° 82 en raison de contraintes procédurales ou de protection du patrimoine.

1.2.1. Prétraitement des déchets alimentaires (2030)

Ce projet prévoit l'installation d'infrastructures techniques permettant de conditionner les déchets alimentaires collectés sur le territoire communal, afin de les intégrer dans la filière de méthanisation et de production de biogaz existante sur le site des Neigles.

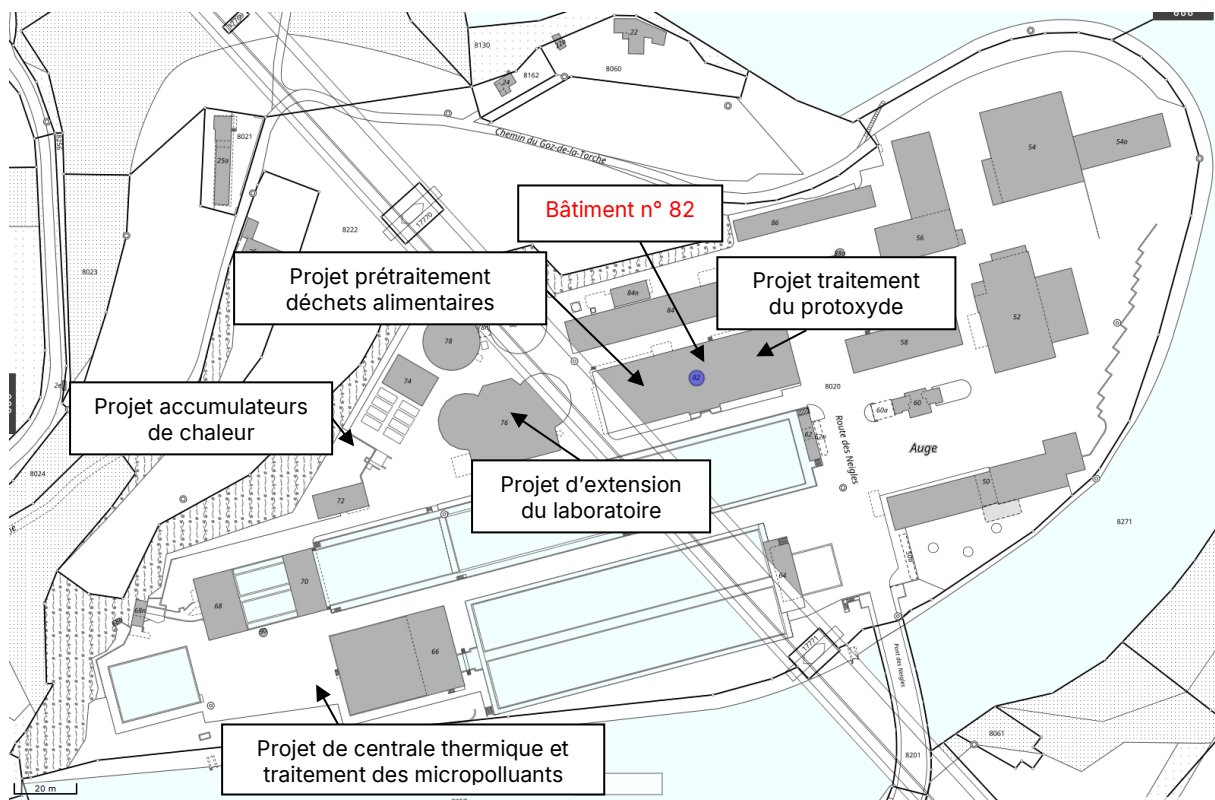
1.2.2. Traitement du protoxyde d'azote (2030)

Le traitement du protoxyde d'azote s'inscrit dans le cadre légal du traitement de l'azote requis par l'Ordonnance sur la protection des eaux (OEaux) et figure également dans le cadre de la lutte contre le réchauffement climatique tel qu'annoncé dans le [Plan climat communal](#). L'azote est déjà partiellement traité dans les infrastructures existantes sur le site, mais des mesures complémentaires et un emplacement dédié seront nécessaires afin de traiter le protoxyde d'azote qui lui n'est pas encore traité aujourd'hui.

1.2.3. Emplacements libres et besoins d'exploitation de la STEP

Une extension du laboratoire est prévue. Cependant, des contraintes patrimoniales ou administratives (octroi d'un permis de construire) ne permettant pas forcément un agrandissement du bâtiment actuel, il est nécessaire de garantir un lieu de réserve, à l'emplacement du bâtiment n° 82. La problématique est identique pour les accumulateurs de chaleur liés à la centrale thermique (2030), qui devront aussi disposer d'emplacements libres.

De plus, des besoins d'exploitation de la STEP faisant défaut aujourd'hui ont été relevés. Ainsi, un atelier mécanique, tout comme un hangar de stockage, devraient être développés sur le site des Neigles pour combler ces besoins, intensifiant la nécessité de libérer des espaces au sein du site.



1.3. Utilisation actuelle du site des Neigles

Le degré d'urgence d'une libération du bâtiment n° 82, imposée par le développement de projets d'envergure sur le site des Neigles à l'horizon 2030, a nécessité la réalisation dans un premier temps d'un état des lieux des activités présentes sur le site.

Ainsi, la première phase de cette analyse s'est concentrée prioritairement sur la compréhension de l'utilisation actuelle des locaux par les différentes activités présentes sur le site, les contraintes spatiales imposées par chaque activité ainsi que les besoins qui n'étaient pas encore couverts.

Les interactions entre chaque métier, basées sur l'organisation actuelle uniquement, ont également pu être identifiées, permettant de définir si des fonctions pouvaient être délocalisées indépendamment les unes des autres et ainsi libérer de l'espace sur le site, tout en s'intégrant à d'autres sites répondant au mieux à leurs exigences différenciées.

Cette approche a permis de définir le cahier des charges des sites d'implantation à analyser, devant permettre à minima la libération de surfaces équivalentes à celles qui se trouvent au sein du bâtiment n° 82 par la relocalisation d'activités pouvant être déplacées ensemble dans des locaux adéquats.

1.3.1. Utilisation actuelle du site des Neigles par unité

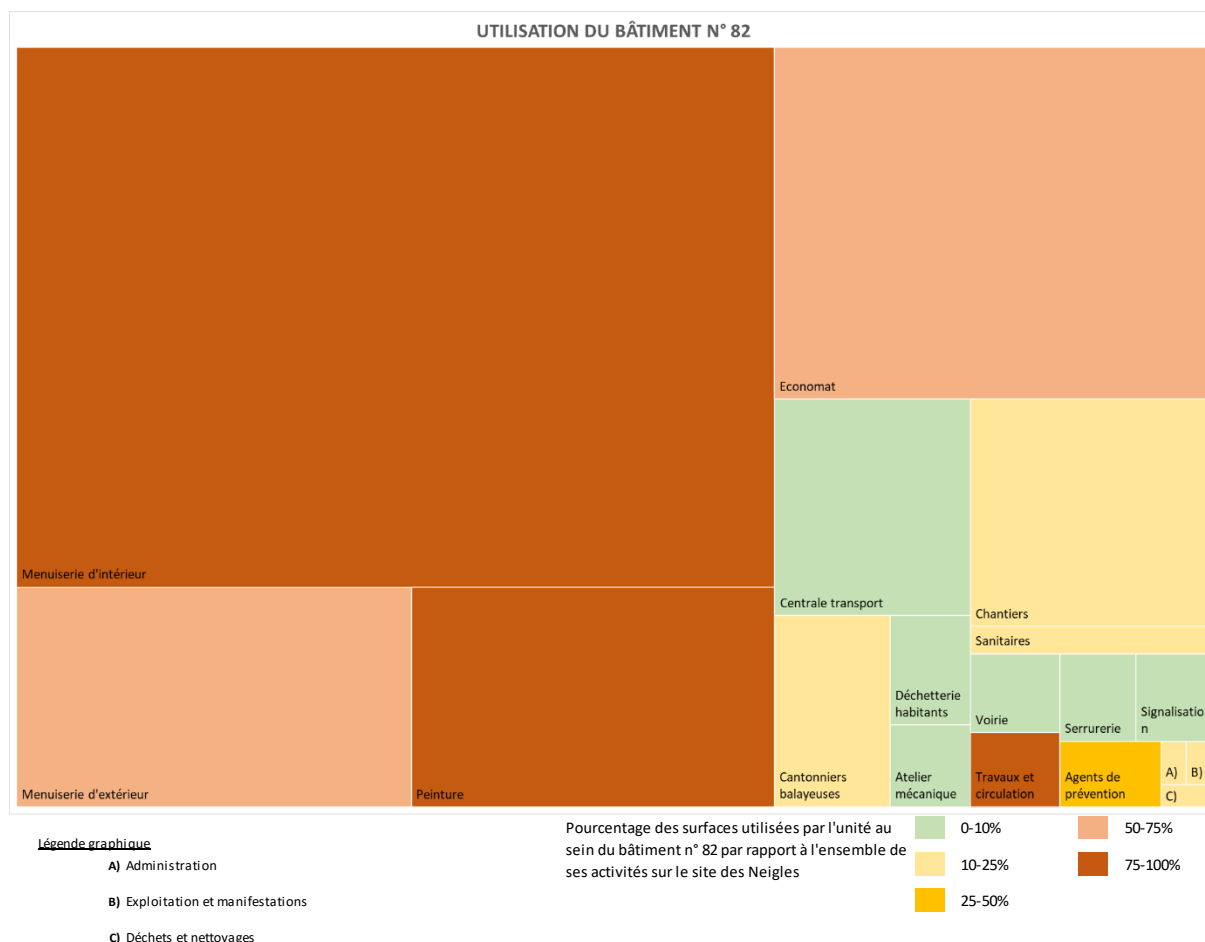
L'utilisation de l'ensemble des locaux présents sur le site des Neigles a été documentée, afin de comprendre quelles sont les surfaces consommées, les contraintes liées à chacune de ces surfaces, mais également les besoins qui n'étaient actuellement pas couverts. Cette analyse globale a permis de déterminer ce que pouvait représenter une relocalisation de l'ensemble des activités présentes sur le site et, si cela n'était pas possible à court terme, de mieux appréhender quelles entités pouvaient être dissociées.

Les interactions entre chaque unité, basées sur les missions qu'elles réalisent ou les ressources qu'elles partagent, ont également pu être identifiées. Elles permettent de comprendre quelles activités peuvent être déplacées ensemble sans en impacter d'autres. Il résulte de cette analyse l'identification de groupes distincts, composés à chaque fois de plusieurs unités, dont certaines doivent impérativement être maintenues ensemble et dont d'autres peuvent plus facilement travailler indépendamment ou intégrer d'autres groupes, en fonction de la rigidité de leurs liens.

1.3.2. Utilisation du bâtiment n° 82

En raison de la nécessité de libérer le bâtiment n° 82, la compréhension de son utilisation a été essentielle, afin de se concentrer sur les activités qui devaient être relocalisées à court terme.

L'utilisation du bâtiment peut ainsi être résumée comme suit :



Le graphique ci-dessus permet de visualiser à la fois en termes absolus la répartition de l'utilisation des 2'946 m² par les différentes unités, mais également le pourcentage que représentent les surfaces utilisées au sein du bâtiment n° 82 par rapport à la consommation totale de surfaces par chaque unité sur le site des Neigles, soulignant ainsi le fait qu'une délocalisation hors site de certaines unités présentes dans le bâtiment impliquerait des rocodes et déménagements d'autres locaux utilisés sur le site.

Ainsi, dans le but d'optimiser le déplacement de certaines activités pour libérer le bâtiment n° 82, et compte tenu des liens entre chaque unité, il est clairement apparu que la recherche de sites appropriés devait prioritairement se concentrer sur la relocalisation des activités de menuiserie et de peinture, celles-ci étant fortement implantées au sein du bâtiment tout en étant très liées entre elles.

2. Opportunité immobilière identifiée

2.1. Présentation des parcelles n^{os} 7'019 et 7'696

2.1.1. Propriété

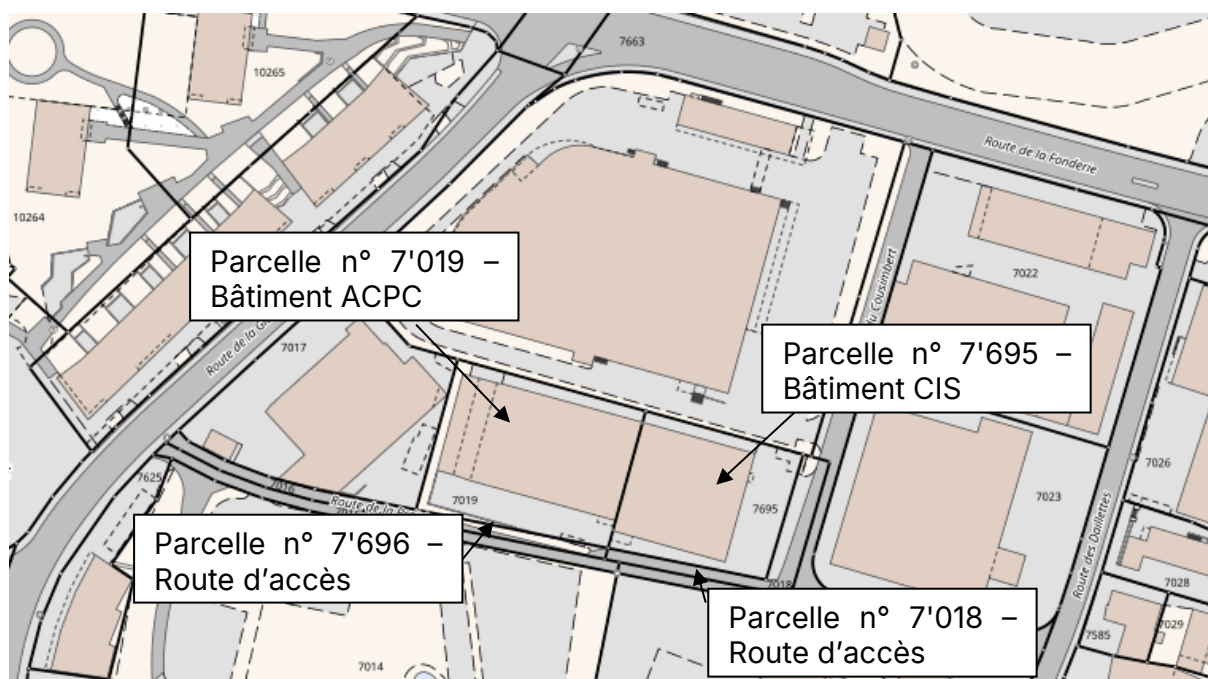
Les parcelles n^{os} 7'019 et 7'696 du cadastre de Fribourg sont la propriété de l'Association du centre professionnel cantonal (ACPC).

Selon le Registre foncier, elles se composent des éléments suivants :

Parcelle	Couverture du sol	Surface
7'019	Centre professionnel (n° d'ass. 4)	1'865 m ²
	Couvert (n° d'ass 4a)	0 m ²
	Autre surface à revêtement dur	818 m ²
	Autre surface verte	200 m ²
7'696	Route	101 m ²
	Autre surface à revêtement dur	15 m ²
	Couvert (n° d'ass 4a)	15 m ²
	Autre surface verte	88 m ²
Total		3'102 m ²

Le Centre professionnel est un bâtiment construit en 1980 puis transformé en 2002 suite à son acquisition par l'ACPC. Il se compose de plusieurs halles, situées en rez-de-chaussée, affectées à des activités artisanales et industrielles ainsi que d'un volume non chauffé, construit lors de la transformation. Le premier étage comporte des surfaces administratives ainsi qu'une Mensa.

Le bâtiment est contigu à un autre bâtiment, se situant sur la parcelle n° 7'695 et propriété du Centre d'Intégration Socioprofessionnel (CIS).



2.1.2. Historique

Metar SA, entreprise fondée en 1954, est spécialisée dans la fabrication de machines pour le bobinage des condensateurs et des piles.

Acquise en 1968 par la société Condensateurs Fribourg SA (active dans le domaine de l'électrotechnique), elle développe ses activités et achève la même année la construction de ses ateliers mécaniques pour le montage et l'assemblage de machines dans le quartier des Daillettes, sur l'actuelle parcelle n° 7'695.



Ortophoto 1968

En 1980, elle réalise un agrandissement du bâtiment, sur la parcelle adjacente n° 7'019, afin de soutenir ses activités grandissantes. Par le biais de fusions ou acquisitions, l'ensemble du bâtiment devient ensuite propriété du Groupe Montena.



Ortophoto 1987

En proie à des difficultés financières, engendrant la restructuration de certaines de ses activités mais également compte tenu du développement de son siège à Rossens, Metar SA s'installe à Rossens dans la fin des années 1990 et Montena SA met progressivement en vente une partie de son parc immobilier qui n'est plus utilisé.

C'est ainsi que le bâtiment historique situé sur la parcelle n° 7'695 sera vendu en 1999 à la Société Générale d'Affichage et que son extension sera, elle, vendue à l'Association du centre professionnel cantonal (ACPC) en 2001.

En 2002, le bâtiment de l'ACPC subit d'importantes transformations, afin de pouvoir servir de centre de formation pour les métiers techniques (maçons, peintres automobiles, tôliers). Il sera ainsi utilisé durant environ 20 ans en tant qu'école professionnelle. Partiellement vide depuis le départ de ses étudiants vers leur nouveau site à Villaz-St-Pierre, le bâtiment a accueilli des classes d'intégration jusqu'à l'été 2025.



Situation actuelle, Ortophoto 2023

De son côté, le bâtiment adjacent a été racheté par le Centre d'intégration professionnel (CIS) en 2011, puis profondément assaini en 2012.

2.1.3. Zone d'urbanisation

La parcelle n° 7'019 ainsi que sa route d'accès située sur la parcelle n° 7'696 sont situées au cœur de la zone industrielle et artisanale des Daillettes. Affectée en Zone d'activités I (ZACT I) dans le PAL, adopté le 4 juin 2024 par le Conseil communal, elle permet l'accueil des activités devant être délocalisées du site des Neigles.

En complément aux prescriptions relatives à la ZACT I, les parcelles n^{os} 7'019 et 7'696 se situent au sein du périmètre Daillettes, soumis à la réalisation d'un PAD. Celui-ci a pour objectifs de :

- exclure l'implantation de centres commerciaux. Seule la vente directe de la production des entreprises actives sur le site est autorisée;
- élaborer un concept d'ensemble des aménagements extérieurs indiquant la qualité des espaces verts, les essences utilisées, les usages et accessibilités de ces espaces, à l'aide d'une étude paysagère portant sur l'ensemble du site;
- permettre une perméabilité des modes doux et connecter le site à des parcours de mobilité douce;
- avoir une vision d'ensemble pour l'accès au site;
- étudier la possibilité de gérer le stationnement privé à l'échelle du périmètre;
- prévoir un concept de signalisation des entreprises à l'échelle de la zone et prévoir des éléments spécifiques pour chaque entreprise;
- garantir une qualité urbanistique et architecturale d'ensemble;
- respecter les objectifs d'un label de durabilité;
- couvrir prioritairement les besoins en mobilité du site par la mobilité douce et les transports publics;
- prévoir les espaces nécessaires pour la gestion et l'élimination des déchets urbains en lien avec la stratégie communale de gestion des déchets.

Il est à noter que dans le cadre du développement du PAD, pour garantir un urbanisme cohérent, un remaniement parcellaire devra être effectué, afin d'assurer une péréquation équitable des droits à bâtir.

2.1.4. Etat actuel du bâtiment

A la suite de plusieurs visions locales, l'état actuel du bâtiment a pu être évalué. Il a ainsi été constaté que les éléments extérieurs du bâtiment, réalisés en 1980, présentaient une certaine vétusté. Les accès situés au nord de la parcelle sont dans un état dégradé et leur réactivation, si souhaitée, nécessitera des travaux de mise à niveau.

Les façades du bâtiment sont réalisées en tôles ondulées, avec des fenêtres en métal. Leur composition semble être structurée comme suit : des cassettes isolantes empilées, un complément d'isolation thermique, un espace ventilé et un revêtement extérieur en tôle ondulée. À l'ouest, deux portes sectionnelles sont présentes; au nord, une porte sectionnelle, et au sud, l'entrée principale, une entrée de service, ainsi qu'une porte sectionnelle.

La structure porteuse du bâtiment repose sur une ossature métallique composée de poteaux et fixée sur le radier au rez-de-chaussée. Le plancher de l'étage est constitué d'éléments en béton préfabriqué. La toiture est conçue avec une structure métallique porteuse, un panneau multi-plis servant de pare-vapeur, une couche d'isolation

thermique, un système d'étanchéité et une couche de gravier, assurant ainsi la protection et la durabilité de l'ensemble. L'enveloppe du bâtiment ainsi que sa toiture datent de sa conception. Les fenêtres ont été remplacées lors de l'assainissement du bâtiment en 2002.

Le rez-de-chaussée se compose d'une surface brute de plancher de 1'500 m² et d'une surface de dépôt de 350 m². A l'étage, la surface est de 1'350 m² alors que le sous-sol totalise 270 m². Celui-ci est destiné principalement aux installations techniques et aux abris de protection civile. Le bâtiment est actuellement chauffé au mazout.

Le rez-de-chaussée est construit à même le sol, avec un radier en béton armé mis à part la surface sur le sous-sol. La structure du bâtiment se compose d'une ossature métallique, qui est constituée de poteaux et de poutrelles alvéolaires et d'éléments en béton préfabriqués. Ce niveau était consacré aux activités de maçonnerie, de tôlerie et de peinture en carrosserie et est complété par les circulations verticales, les vestiaires avec douches et les sanitaires. En 2002, le bâtiment a été agrandi au sud-ouest, en y ajoutant un passage couvert et des dépôts.

Au 1^{er} étage se trouvent les salles de classe, la halle des peintres, la mensa et sa cuisine, les vestiaires, les dépôts et un patio. Le patio permet d'apporter de la lumière zénithale au rez-de-chaussée, sur la halle des maçons.

Le bâtiment ayant été construit dans les années 1980, celui-ci nécessite, en cas de rénovation, que les polluants et les matières dangereuses soient traitées et éliminées par une entreprise spécialisée. Un premier rapport d'expertise, réalisé sur mandat du vendeur, a montré la présence d'amiante et de plomb dans certains éléments de construction.



Photo 1 : façade sud du bâtiment



Photo 2 : surfaces artisanales au rez-de-chaussée



Photo 3 : surfaces de dépôt au rez-de-chaussée



Photo 4 : salle de classe au 1^{er} étage



Photo 5 : cafétéria au 1^{er} étage



Photo 6 : installations techniques au sous-sol

2.1.5. Potentiel de développement

Le bâtiment actuel dispose d'un volume d'environ 14'000 m³ construit sur deux étages. Relativement vétuste, il ne permet que difficilement un agrandissement afin de profiter des droits à bâtir encore disponibles. Dans le cadre d'une reconstruction complète, un bâtiment comptant environ 25'000 m³ de volume pourrait être construit.

Il est cependant à noter qu'une reconstruction complète en dehors des gabarits actuels ne sera possible qu'après approbation du PAD. Ce processus permettra également de redéfinir les voies d'accès au bâtiment.

Enfin, en cas de démolition puis reconstruction d'un nouveau bâtiment, il est important de noter que la parcelle figure au cadastre des sites pollués en tant qu'ancienne aire d'entreprise. A ce titre, une étude environnementale réalisée par un bureau spécialisé sur mandat du vendeur, puis différents échanges avec un autre bureau dans le cadre du processus d'analyse des risques liés à cette opportunité foncière, ont permis de mieux appréhender les risques réels et les coûts possibles en cas de transformation du bâtiment nécessitant une excavation. Ces coûts ont été intégrés dans la valorisation de la parcelle.

2.2. Etude de l'adéquation entre le bâtiment et les besoins des artisans

2.2.1. Adéquation entre le bâtiment et les besoins actuels

Les surfaces nettes disponibles au sein du bâtiment (environ 3'000 m²) et leurs caractéristiques ont été mises en perspective avec l'inventaire de l'utilisation du site des Neigles tel que présenté sous points 1.3.1 et 1.3.2.

En fonction des interactions entre chaque activité, qui a permis de définir des groupes qu'il était possible de déplacer ensemble, les unités suivantes ont été identifiées comme susceptibles d'être relocalisées au sein de ce bâtiment :

- Menuiserie intérieure (six collaborateurs)
- Menuiserie extérieure (sept collaborateurs)
- Peinture (cinq collaborateurs)
- Sanitaires (six collaborateurs)
- Signalisation (six collaborateurs)
- Responsable de la division travaux et circulation (un collaborateur)

Etant donné que le bâtiment dispose de deux étages avec peu de murs porteurs, facilement aménageables au gré des besoins de chaque fonction accueillie, des cloisons permettant de séparer les locaux peuvent être montées afin de structurer les espaces. Aussi, l'analyse du potentiel d'accueil des artisans s'est concentrée essentiellement sur des contraintes d'accessibilité ou de charges maximales supportables par les planchers.

A l'exception de la menuiserie, qui nécessite une importante utilisation de surfaces en rez-de-chaussée pour l'accueil de lourdes machines, et qui pourrait se retrouver légèrement à l'étroit selon son organisation actuelle, le bâtiment semble approprié pour l'implantation des artisans. Des études complémentaires permettront certainement de réfléchir à une organisation des locaux optimisée libérant des espaces en rez-de-chaussée pour répondre aux besoins de la menuiserie.

2.2.2. Evolution des besoins à long terme

Etant donné à la fois la nécessité de trouver une réponse rapide au besoin de libérer le bâtiment n° 82 pour le développement des projets sur le site des Neigles, tout en tenant compte des analyses complémentaires devant encore être menées afin de définir les besoins futurs du Secteur voirie, l'opportunité d'acquisition du bâtiment de l'ACPC devait également être appréhendée sous l'angle de son impact sur les réflexions devant encore être menées. En effet, il était important de comprendre à quel point répondre à un besoin urgent par le biais de cette opportunité figerait ou contraindrait les réflexions devant encore être faites.

La parcelle étant déjà construite avec un bâtiment qui accueillait jusqu'alors également des activités artisanales, elle offre la possibilité, moyennant des rénovations et transformations intérieures, de rapidement accueillir les artisans.

Les incertitudes liées à la mise en place du PAD Daillettes (temporalité, accessibilité, remaniement parcellaire, identité du site, etc.) et l'horizon temporel pour une réalisation d'une nouvelle construction dans le cadre du PAD se situant probablement aux alentours de 2035, prèchent ainsi plus en faveur uniquement d'une transformation du bâtiment pour accueillir les artisans déplacés, plutôt que pour une déconstruction et reconstruction d'un nouveau bâtiment, qui contraindrait ainsi un maintien à plus long terme des activités accueillies avec une programmation des locaux figée.

Les réflexions stratégiques en cours concernant l'évolution future des autres activités présentes sur le site des Neigles, et notamment le solde des activités artisanales ainsi que l'économat, permettront de comprendre plus clairement les besoins en surfaces à long terme. En fonction de l'évolution de ces besoins, le bâtiment de l'ACPC offre la possibilité, du point de vue de sa zone d'affectation comme de son potentiel constructible encore disponible, de rénover voire de reconstruire un bâtiment répondant à des besoins plus importants à long terme.

2.3. Travaux nécessaires pour permettre l'accueil des artisans

Après avoir mené une analyse technique de l'état actuel du bâtiment, et sur la base du premier inventaire de l'utilisation des locaux sur le site des Neigles ainsi que des besoins spécifiques des artisans qui pourraient être délocalisés dans le bâtiment de l'ACPC, le Service d'urbanisme et d'architecture a réalisé une première estimation des coûts des transformations nécessaires au sein du bâtiment afin qu'il soit fonctionnel.

Cette première estimation sommaire a montré qu'il serait nécessaire d'effectuer, dès l'acquisition du bâtiment, des travaux se montant à CHF 5'500'000.00 (+/- 50%) pour

que les artisans quittant le site des Neigles puissent travailler (essentiellement pour des raisons de ventilation, électricité, organisation des espaces, etc.), répartis comme suit :

CFC	Travaux	Coûts estimatifs
1	Travaux préparatoires	750'000.00
2	Bâtiment	4'000'000.00
4	Aménagements extérieurs	100'000.00
5	Frais secondaires	650'000.00
Total		5'500'000.00

3. Prix d'achat – conséquences financières

Compte tenu des incertitudes relatives au développement du PAD, la méthode retenue pour estimer la valeur des parcelles est la méthode de la valeur de rendement. Le bâtiment nécessitant des travaux pour pouvoir accueillir de nouveaux utilisateurs, il est tenu compte des coûts d'assainissement dans la mise en location du bâtiment. De même, les coûts liés au risque de pollution sont déduits de la valeur déterminée.

Ainsi, à la suite d'une analyse de la valeur du bâtiment puis de discussions avec le vendeur, en présence d'autres acquéreurs potentiels, la négociation menée par le Conseil communal a abouti à un montant de CHF 5'500'000.00 pour l'acquisition des parcelles n^{os} 7'019 et 7'696.

Cette proposition d'acquisition génère les coûts financiers suivants :

3.1. Achat des parcelles n^{os} 7'019 et 7'696

Prix d'achat	CHF	5'500'000.00
Frais d'achat (acte notarié, droits de mutation, registre foncier) 5%	CHF	275'000.00
Montant total	CHF	5'775'000.00

- L'investissement de CHF 5'500'000.00 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 275'000.00 pourra, lui, être prélevé sur le fonds PFA (état au 31.12.2024 : CHF 7'707'930.15).

3.2. Travaux d'assainissement et de transformation du bâtiment

Etude de faisabilité	CHF	224'000.00
Crédit d'étude et de réalisation (+/- 50%)	CHF	5'500'000.00
Montant total	CHF	5'724'000.00

- Une fois l'étude de faisabilité menée, les crédits relatifs aux travaux d'assainissement et de transformation du bâtiment feront l'objet d'un Message au Conseil général.

4. Synthèse

Les parcelles n^{os} 7'019 et 7'696 du cadastre de Fribourg sont la propriété de l'ACPC, qui les propose à la vente. Composées d'un bâtiment abritant une ancienne école professionnelle ainsi que d'une route d'accès, ces parcelles permettent de répondre au besoin urgent d'une solution de relocalisation pour les artisans devant quitter le bâtiment n° 82 du site des Neigles, pour libérer des surfaces nécessaires au développement d'autres projets.

En complément, elles offrent la possibilité pour la Ville de Fribourg de s'implanter, en tant que propriétaire, dans le PAD Daillettes en cours d'élaboration, qui est une zone stratégique pour le développement économique futur sur le territoire communal.

Cette proposition d'achat se place ainsi à la fois en tant que réponse par le biais de l'action foncière aux besoins propres de la Commune, tout en s'inscrivant dans une perspective à long terme visant à disposer d'emplacements dans la zone stratégique des Daillettes en développement.

5. Conclusion

Le Conseil communal propose au Conseil général de saisir l'opportunité qui se présente et d'acquérir les parcelles n^{os} 7'019 et 7'696 du cadastre de Fribourg pour relocaliser une partie des artisans présents sur le site des Neigles, pour un montant de CHF 5'500'000.00 + frais d'acquisition.

Afin de pouvoir transformer le bâtiment pour qu'il accueille les artisans des Neigles à l'horizon 2030, le Conseil communal propose au Conseil général d'engager dans le même temps le montant de CHF 224'000.00 destiné aux études de faisabilité.

Veillez agréer, Madame la Présidente, Mesdames les Conseillères générales, 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

6. Zusammenfassung

6.1. Entwicklung Neigles und Flächenbedarf

6.1.1. Einleitung

Auf dem Neigles-Areal befinden sich aktuell die Abwasserreinigungsanlage (ARA) und verschiedene Sektoren und Betriebe der Stadt, wie das Strasseninspektorat, die Sammelstelle und die Handwerksbetriebe sowie die Materialzentrale. In naher Zukunft soll das Neigles-Areal auch zu einem wichtigen Energiezentrum für den Ausbau der erneuerbaren Energien im Gemeindegebiet werden. Denn bei der Ausarbeitung ihres kommunalen Energieplans im Jahr 2018 identifizierte die Stadt Freiburg das Neigles-Areal als wichtige Energiequelle, um die sich verschiedene Infrastrukturprojekte zur Energieproduktion gliedern sollen.

Gleichzeitig weiss der Gemeinderat, wie er in seiner Antwort auf das Postulat Nr. 158 erinnerte, dass der aktuelle Standort der öffentlich zugänglichen Sammelstelle langfristig nicht haltbar ist, sowohl in Anbetracht des Entwicklungsbedarfs des Neigles-Areals als auch aufgrund seines Zugangs.

Angesichts der Bedeutung des Areals sowie der notwendigen hohen Investitionen schuf der Gemeinderat 2024 eine Organisation, mit der die Bedürfnisse der verschiedenen Akteure des Areals, seine Einschränkungen und die Planung der einzelnen Projekte berücksichtigt werden können. Diese Organisation führte zu einer langfristigen Vision der Entwicklung des Areals sowie seiner Herausforderungen.

In diesem Zusammenhang wurde das Amt für Stadtplanung und Architektur zusammen mit dem Amt für Tiefbau, Umwelt und Energie mit einer Studie beauftragt, mit der zunächst die derzeitige Nutzung des Neigles-Areals, die Bedürfnisse der auf dem Areal anwesenden Akteure sowie ihre Interaktionen mit den anderen Berufsfeldern oder der Öffentlichkeit aufgezeigt werden sollte, um anschliessend die langfristigere Entwicklung jeder Nutzung zu vertiefen und ihre künftigen Bedürfnisse zu ermitteln.

6.1.2. Projekte in Entwicklung

Die Entwicklung der Grossprojekte im Bereich der erneuerbaren Energieproduktion sowie jener für die Abwasserbehandlung infolge der Verschärfung der Abwassereinleitungsvorschriften führt dazu, dass auf dem Areal Flächen freizumachen sind. Infolge ihrer Nähe zu den bestehenden Abwasserbehandlungs- und Energieproduktionsanlagen müssen die Werkstätten und Lagerräume, die sich aktuell im Gebäude Nr. 82 befinden, ausziehen, um Platz für die bis 2030 geplanten Anlagen – namentlich die Vorbehandlung der Lebensmittelabfälle und die Lachgasanlage – zu machen. Mit dem so freiwerdenden Platz können auch Projekte weitergeführt werden, die an anderen Orten auf dem Areal geplant sind. Diese könnten aufgrund verfahrenstechnischer Einschränkungen oder aus denkmalpflegerischen Gründen an den Standort des Gebäudes Nr. 82 verlegt werden.

Vorbehandlung der Lebensmittelabfälle (2030)

Das Vorhaben sieht die Installation von technischen Anlagen vor, mit denen die im Gemeindegebiet eingesammelten Lebensmittelabfälle für die bestehende Methanisierungs- und Biogasproduktionsanlage Neigles aufbereitet werden können.

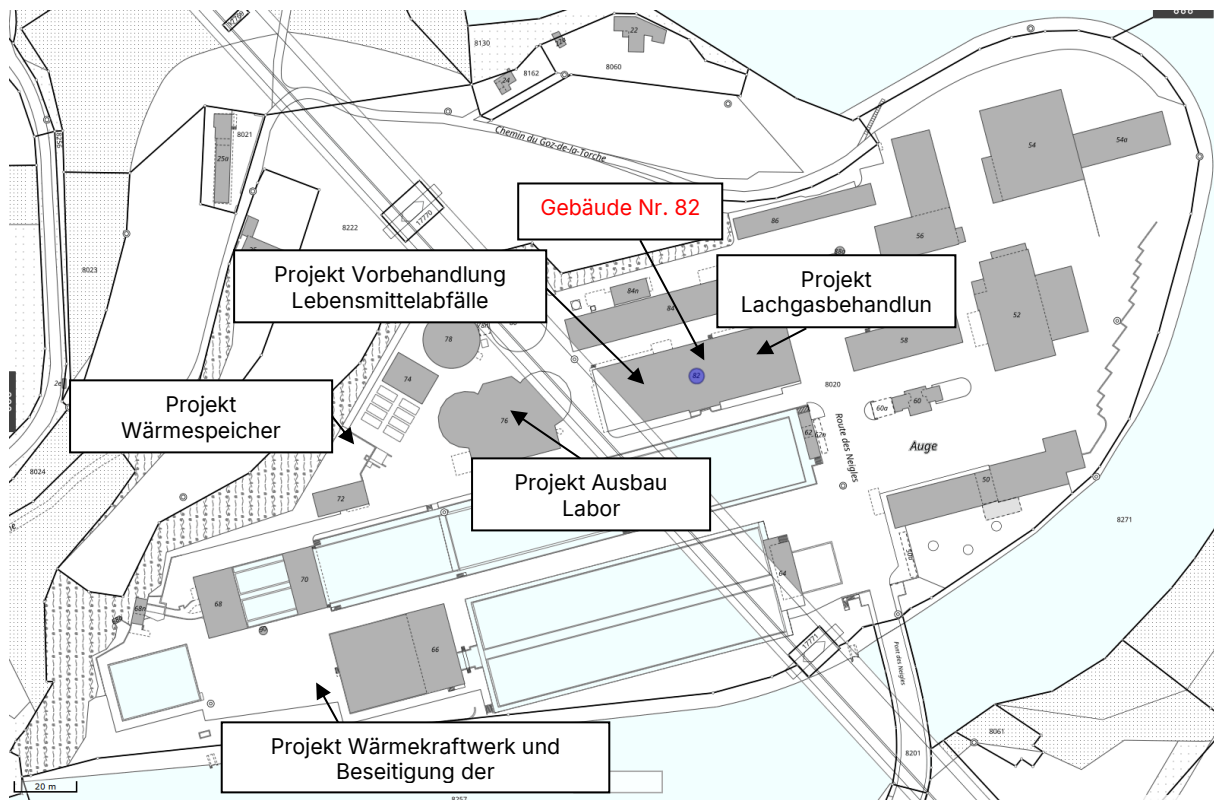
Lachgasbehandlung (2030)

Die Lachgasbehandlung erfolgt im Rahmen der gesetzlich in der Gewässerschutzverordnung (GSchV) vorgeschriebenen Stickstoffbehandlung und ist wie im [kommunalen Klimaplan](#) angekündigt auch Teil der Bekämpfung der Klimaerwärmung. Ein Teil des Stickstoffs wird bereits in den bestehenden Anlagen auf dem Areal eliminiert. Für die Behandlung des Lachgases, das derzeit noch nicht eliminiert wird, sind zusätzliche Massnahmen und ein eigener Standort notwendig.

Freie Standorte und Betriebsbedarf ARA

Ein Ausbau des Labors ist geplant. Da denkmalpflegerische und administrative Einschränkungen (Erhalt der Baubewilligung) den Ausbau des aktuellen Gebäudes verhindern könnten, ist eine Reservefläche beim Gebäude Nr. 82 vorzusehen. Das Gleiche gilt für die Wärmespeicher des Wärmekraftwerks (2030), die ebenfalls freie Flächen benötigen.

Darüber hinaus wurden Betriebsbedarfe der ARA identifiziert, die derzeit nicht abgedeckt sind. Hierfür benötigt das Neigles-Areal eine Mechanikwerkstatt und eine Lagerhalle, was die Notwendigkeit, Flächen auf dem Areal freizugeben, erhöht.



6.1.3. Aktuelle Nutzung des Neigles-Areals

Die Dringlichkeit der Räumung des Gebäudes Nr. 82 zur Entwicklung der Grossprojekte am Standort Neigles bis 2030 führte in einem ersten Schritt zur Bestandsaufnahme der bestehenden Nutzungen auf dem Areal.

So konzentrierte sich die erste Phase der Analyse hauptsächlich auf das Verständnis der derzeitigen Nutzung des Areals durch die verschiedenen bestehenden Tätigkeiten,

der räumlichen Einschränkungen jeder Nutzung sowie der noch nicht abgedeckten Bedürfnisse.

Weiter wurden die Interaktionen zwischen allen Fachbereichen gestützt auf die aktuelle Organisation identifiziert, wodurch bestimmt werden konnte, ob Bereiche voneinander unabhängig verlegt werden können, um auf dem Areal Platz frei zu machen und ob die Bereiche an einem andere Ort denkbar sind, der ihren unterschiedlichen Anforderungen besser entspricht.

Mit diesem Ansatz konnte das Pflichtenheft der zu analysierenden neuen Standorte definiert werden, um mindestens eine Fläche von der Grösse des Gebäudes Nr. 82 frei zu machen, indem Nutzungen gemeinsam an einen geeigneten Ort gezügelt werden.

Aktuelle Nutzung des Neigles-Areals pro Einheit

Die Nutzung aller Räumlichkeiten auf dem Neigles-Areal wurde dokumentiert, um in Erfahrung zu bringen, wie viel Platz verwendet wird, welche Flächen welche Einschränkungen aufweisen und welche Bedürfnisse derzeit nicht abgedeckt werden. Mit dieser umfassenden Analyse konnte ermittelt werden, was eine Verlegung aller auf dem Areal vorhandenen Nutzungen für diese bedeuten würde und, sollte dies kurzfristig nicht möglich sein, welche Einheiten voneinander getrennt werden können.

Weiter wurden die Interaktionen zwischen den einzelnen Einheiten gestützt auf die ausgeführten Aufträge oder gemeinsamen Ressourcen identifiziert. Sie ermöglichen es zu verstehen, welche Nutzungen gemeinsam verlegt werden können, ohne andere zu beeinträchtigen. Die Analyse führte zur Identifikation einzelner Gruppen, die jeweils aus mehreren Einheiten bestehen, von denen einige zwingend zusammenbleiben müssen, während andere einfacher unabhängig voneinander arbeiten oder andere Gruppen integrieren können, je nach Flexibilität ihrer Interaktion.

Nutzung des Gebäudes Nr. 82

Angesichts der Notwendigkeit, das Gebäude Nr. 82 zu räumen, galt es zunächst, die bestehenden Nutzungen zu erfassen, um die Tätigkeiten zu bestimmen, die vorrangig verlagert werden müssen.

Die Nutzung des Gebäudes kann wie auf Seite 5 zusammengefasst werden. Die Grafik zeigt nicht nur die absolute Aufteilung der Nutzung der 2946 m² durch die verschiedenen Einheiten, sondern auch den Anteil der im Gebäude Nr. 82 genutzten Flächen an der Gesamtflächennutzung jeder Einheit des Neigles-Areals. Dies macht ersichtlich, dass der Umzug einiger Einheiten des Gebäudes an einen anderen Standort zu Rochaden und Auszügen aus anderen auf dem Areal genutzten Räumlichkeiten führen würde.

Um mit der Verlegung einige der Nutzungen zu optimieren, die das Gebäude Nr. 82 verlassen müssen, und in Anbetracht der Verbindungen jeder Einheit zeigte sich, dass sich die Suche nach geeigneten Arealen in erster Linie auf die Aufnahme der Schreiner- und Malerarbeiten konzentrieren sollte, die einen grossen Teil des Gebäudes nutzen und voneinander abhängen.

6.2. Identifizierte Kaufgelegenheit

6.2.1. Die Parzellen Nr. 7019 und 7696

Eigentümerin

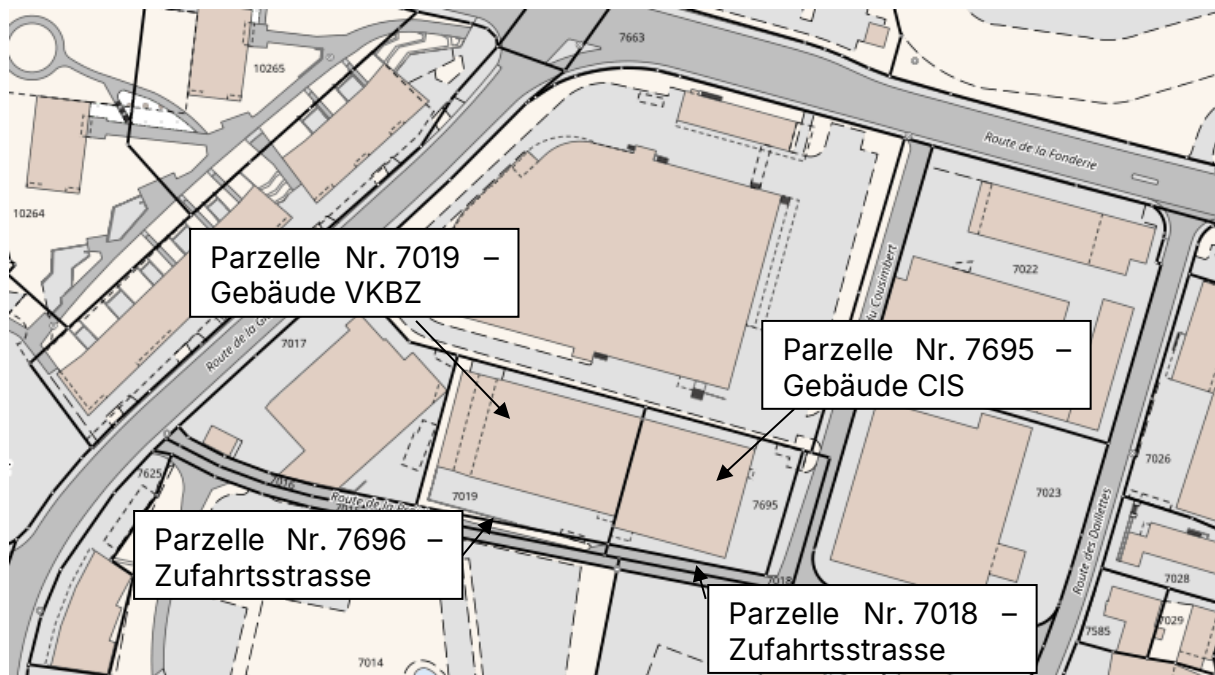
Die Parzellen Nr. 7019 und 7696 des Katasters Freiburg sind im Besitz der Vereinigung des Kantonalen Berufsbildungszentrums (VKBZ).

Laut Grundbuch bestehen sie aus folgenden Elementen:

Parzelle	Bodenbedeckung	Fläche
7019	Berufsschule (Vers.Nr. 4)	1865 m ²
	Unterstand (Vers.Nr. 4a)	0 m ²
	Übrige befestigte Fläche	818 m ²
	Übrige humusierte Fläche	200 m ²
7696	Strasse, Weg	101 m ²
	Übrige befestigte Fläche	15 m ²
	Unterstand (Vers.Nr. 4a)	15 m ²
	Übrige humusierte Fläche	88 m ²
Total		3102 m ²

Die Berufsschule ist ein Gebäude von 1980, das 2002 nach dem Kauf durch die VKBZ umgebaut wurde. Sie besteht aus mehreren Hallen im Erdgeschoss, die handwerklich und industriell genutzt werden können, sowie aus einem nicht beheizten Raum, der beim Umbau gebaut wurde. Im ersten Stock befinden sich Verwaltungsflächen und eine Mensa.

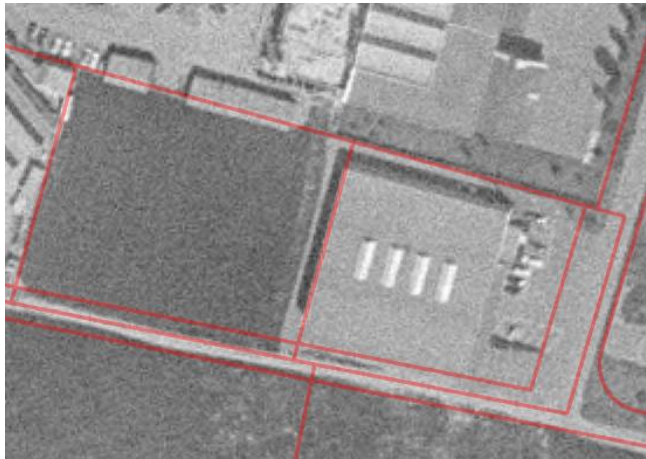
Das Gebäude grenzt an ein anderes Gebäude an, das sich auf der Parzelle Nr. 7695 befindet und im Besitz des sozialen Integrationszentrums (Centre d'Intégration Socioprofessionnel CIS) ist.



Geschichte

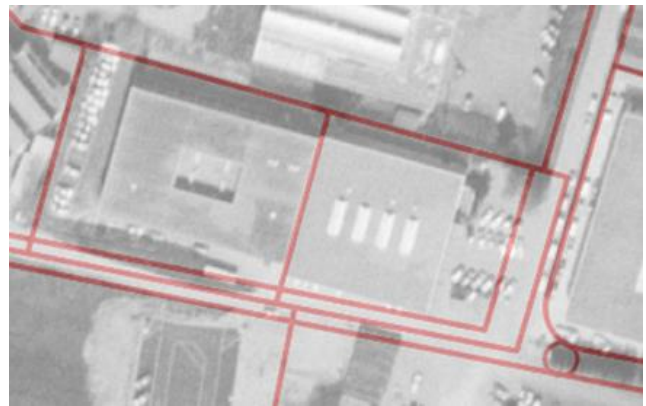
Das 1954 gegründete Unternehmen Metar SA ist auf die Herstellung von Maschinen für die Wicklung von Kondensatoren und Batterien spezialisiert.

Es wurde 1968 vom Unternehmen Condensateurs Fribourg SA aufgekauft (das in der Elektrotechnik aktiv ist), führte seine Tätigkeiten weiter und baute im gleichen Jahr auf der heutigen Parzelle Nr. 7695 im Daillettesquartier ihre mechanische Werkstatt für die Montage und den Zusammenbau ihrer Maschinen fertig.



Orthofoto 1968

1980 vergrösserte es das Gebäude auf die angrenzende Parzelle Nr. 7019, um die Platz für die wachsenden Aktivitäten zu haben. Über Fusionen und Akquisitionen gelangte das gesamte Gebäude schlussendlich in den Besitz der Montena-Gruppe.



Orthofoto 1987

Infolge finanzieller Schwierigkeiten, die zur Restrukturierung einiger seiner Aktivitäten führten, aber auch in Anbetracht des Ausbaus seines Sitzes in Rossens liess sich Metar SA Ende der 1990er-Jahre in Rossens nieder und Montena SA verkaufte nach und nach einen Teil der nicht mehr genutzten Liegenschaften.

In der Folge wurde das historische Gebäude auf der Parzelle Nr. 7695 1999 an die Allgemeine Plakatgesellschaft und sein Anbau 2001 an die Vereinigung des Kantonalen Berufsbildungszentrums (VKBZ) verkauft.

2002 wird das VKBZ-Gebäude umfassend umgebaut, um darin technische Berufe (Maurer:innen, Carrosserielackierer:innen, Spengler:innen) auszubilden. Anschliessend wird es während rund 20 Jahren als Berufsfachschule genutzt. Seitdem die Lernenden in die neue Schule in Villaz-St-Pierre gezogen sind, steht das Gebäude teilweise leer, abgesehen von den Integrationsklassen, die bis im Sommer 2025 darin geführt wurden.



Aktuelle Situation, Orthofoto 2023

Das angrenzende Gebäude wurde 2011 vom CIS gekauft und 2012 umfassend renoviert.

Siedlungszone

Die Parzelle Nr. 7019 liegt ebenso wie ihre Zufahrtsstrasse auf der Parzelle Nr. 7696 inmitten der Industrie- und Gewerbezone Dailletes. Sie ist im Ortsplan, der am 4. Juni 2024 vom Gemeinderat verabschiedet wurde, der Arbeitszone I (ZACT I) zugewiesen und erlaubt die Nutzungen, die von Neigles wegverlegt werden müssen.

Neben den Vorschriften der ZACT I erfordern die Parzellen Nr. 7019 und 7696 im Gebiet Dailletes einen DBP. Dieser hat zum Ziel:

- die Ansiedlung von Einkaufszentren auszuschliessen. Erlaubt ist einzig der Direktverkauf aus der Produktion der auf dem Areal aktiven Betriebe;
- ein Gesamtkonzept für die Aussengestaltung zu erarbeiten, das die Qualität der Grünflächen, die verwendeten Baumarten, die Nutzungen und Erschliessung dieser Bereiche enthält. Dies erfolgt mithilfe einer Landschaftsstudie zum ganzen Areal;
- die Durchlässigkeit für den Langsamverkehr zu ermöglichen und das Areal ans Langsamverkehrsnetz anzubinden;
- eine Gesamtschau für den Zugang zum Areal zu erhalten;
- die Möglichkeit zu prüfen, die Privatparkplätze auf Gebietsebene zu bewirtschaften;
- ein Beschriftungskonzept für die Unternehmen der gesamten Zone zu planen und für jedes Unternehmen eigene Elemente vorzusehen;
- eine ganzheitliche städtebauliche und architektonische Qualität sicherzustellen;
- die Ziele eines Nachhaltigkeitslabels zu erfüllen;
- den Mobilitätsbedarf des Areals in erster Linie mit dem Langsamverkehr und dem öffentlichen Verkehr abzudecken;
- im Zusammenhang mit der kommunalen Abfallbewirtschaftungsstrategie die notwendigen Bereiche für die Bewirtschaftung und Entsorgung von Siedlungsabfällen einzuplanen.

Es ist anzumerken, dass bei der Ausarbeitung des DBP zur Sicherstellung einer kohärenten Überbauung eine Landumlegung auszuführen ist, um einen gerechten Ausgleich der Mehrwerte zu gewährleisten.

Aktueller Zustand des Gebäudes

Der aktuelle Zustand des Gebäudes konnte mit mehreren Besichtigungen beurteilt werden. Dabei wurde festgestellt, dass die 1980 gebauten Aussenelemente des Gebäudes einen gewissen Verschleiss aufweisen. Die Zugänge im Norden der Parzelle sind in einem schlechten Zustand und ihre Wiederinbetriebnahme, sollte sie gewünscht sein, wird Sanierungsarbeiten erfordern.

Die Gebäudefassaden bestehen aus Wellblech mit Metallfenstern. Sie scheinen wie folgt zusammengesetzt zu sein: gestapelte Isolationskassetten, eine ergänzende Wärmedämmung, eine Hinterlüftung und eine Aussenverkleidung aus Wellblech. Auf der Westseite hat es zwei Sektionaltore; auf der Nordseite ein Sektionaltor und auf der Südseite einen Haupteingang, einen Diensteingang sowie ein Sektionaltor.

Die Tragkonstruktion des Gebäudes besteht aus einem Metallskelett mit Pfosten, das auf der Bodenplatte im Erdgeschoss befestigt ist. Die Geschossdecke besteht aus Betonfertigteilen. Das Dach ist mit einer tragenden Metallkonstruktion, einer Mehrlagplatte als Dampfsperre, einer Wärmedämmschicht, einer Abdichtung und einer Kiesschicht konzipiert, um den Schutz und die Dauerhaftigkeit des Gesamtbauwerks zu

gewährleisten. Die Gebäudehülle stammt ebenso wie das Dach aus der Planungsphase. Die Fenster wurden bei der Renovierung des Gebäudes 2002 ersetzt.

Das Erdgeschoss besteht aus 1500 m² Bruttogeschossfläche und 350 m² Lagerfläche. Im Obergeschoss hat es eine Fläche von 1350 m² und im Untergeschoss insgesamt 270 m². Dieses beherbergt hauptsächlich die technischen Anlagen und die Zivilschutzanlagen. Aktuell wird das Gebäude mit Öl beheizt.

Das Erdgeschoss ist ebenerdig mit einer Stahlbetonbodenplatte gebaut, ausser bei der unterkellerten Fläche. Die Tragkonstruktion des Gebäudes besteht aus einem Metallskelett mit Pfosten, Wabenträgern und Betonfertigteilen. Dieses Geschoss wurde für Maurer-, Spengler- und Carrosserielackierarbeiten genutzt und verfügt über Treppenhäuser und Umkleideräume mit Duschen und WCs. 2002 erhielt das Gebäude im Südwesten einen Anbau mit einem gedeckten Gang und Lagerräumen.

Im 1. Stock befinden sich die Klassenzimmer, der Malerraum, die Mensa und ihre Küche, Umkleideräume, Lagerräume und ein Patio. Der Patio bringt Oberlicht in die Maurerhalle im Erdgeschoss.

Da das Gebäude in den 1980er-Jahren gebaut wurde, sind die Schad- und Gefahrenstoffe bei einer Renovation von einem spezialisierten Unternehmen zu behandeln und zu entsorgen. Ein erstes Gutachten, das im Auftrag der Verkäuferin erstellt wurde, weist auf das Vorhandensein von Asbest und Blei in einigen Bauelementen hin (siehe Fotos auf Seite 9-10).

Ausbaupotenzial

Das heutige Gebäude verfügt über ein Volumen von rund 14'000 m³ auf zwei Stockwerken. Aufgrund der Abnutzung ist ein Ausbau zur Ausnutzung der noch verfügbaren Baufläche nur schwierig machbar. Im Fall eines vollständigen Neubaus könnte ein Gebäude mit einem Volumen von rund 25'000 m³ gebaut werden.

Allerdings ist ein vollständiger Neubau, der nicht den heutigen Massen entspricht, erst nach Genehmigung des DBP möglich. Dabei könnte auch die Erschliessung des Gebäudes neu definiert werden.

Für den Fall des Abrisses und Neubaus ist zudem zu erwähnen, dass die Parzelle als ehemaliger Betriebsstandort im Kataster der belasteten Standorte erfasst ist. Mit einer Umweltstudie, die von einem Fachbüro im Auftrag der Verkäuferin durchgeführt wurde, sowie mit dem anschliessenden Austausch mit einem weiteren Büro im Rahmen der Risikoanalyse dieser Landerwerbsgelegenheit konnten die tatsächlichen Risiken und möglichen Kosten eines Umbaus des Gebäudes mit Aushubarbeiten besser abgeschätzt werden. Die Kosten wurden in die Bewertung der Parzelle einbezogen.

6.2.2. Prüfung der Eignung des Gebäudes für den Bedarf der Handwerksbetriebe

Eignung des Gebäudes für den heutigen Bedarf

Die im Gebäude verfügbare Nettofläche (rund 3000 m²) und ihre Merkmale wurden mit dem Nutzungsinventar von Neigles abgeglichen, das unter 1.3.1 und 1.3.2 vorgestellt wird.

Die Interaktionen zwischen den einzelnen Nutzungen, die zur Definition von Gruppen führten, die gemeinsam verlegt werden können, führten zur Schlussfolgerung, dass folgende Einheiten in dieses Gebäude verlegt werden könnten:

- Schreinerei Innenausbau (sechs Mitarbeiter)
- Bau- und Fensterschreinerei (sieben Mitarbeiter)
- Malerei (fünf Mitarbeiter)
- Spenglerei (sechs Mitarbeiter)
- Signalisation (sechs Mitarbeiter)
- Leiter der Abteilung Bauarbeiten und Verkehr (ein Mitarbeiter)

Da das Gebäude über zwei Stockwerke mit wenigen tragenden Wänden verfügt, die einfach an die Bedürfnisse jeder hier untergebrachten Nutzung angepasst werden können, kann der Raum mit neuen Trennwänden unterteilt werden. Die Analyse des Aufnahmepotenzials der Handwerksbetriebe konzentrierte sich im Wesentlichen auf die Einschränkungen aufgrund der Zufahrt und der Maximallasten der Böden.

Mit Ausnahme der Schreinerei, die einen grossen Teil der Flächen im Erdgeschoss für ihre schweren Maschinen benötigt, und für die es mit ihrer aktuellen Organisation eng werden könnte, scheint sich das Gebäude für die Handwerksbetriebe zu eignen. Ergänzende Studien werden es ermöglichen, eine optimierte Raumaufteilung zu entwickeln, die Flächen im Erdgeschoss freisetzt, um den Bedarf der Schreinerei zu decken.

Langfristige Bedarfsentwicklung

In Anbetracht der Notwendigkeit, zeitnah eine Lösung für die Räumung des Gebäudes Nr. 82 zu finden, um die Projekte auf dem Neigles-Areal weiterzuführen, und unter Berücksichtigung der zusätzlichen Studien, die zur Ermittlung des künftigen Bedarfs des Strasseninspektorats noch durchgeführt werden müssen, sollte die Kaufgelegenheit des VKBZ-Gebäudes auch aus Sicht ihrer Auswirkung auf die noch zu führenden Überlegungen betrachtet werden. Denn es ist wichtig, zu verstehen, in welchem Mass die Abdeckung eines dringenden Bedarfs durch diese Kaufgelegenheit die noch zu führenden Überlegungen lenken oder einschränken könnte.

Da die Parzelle bereits mit einem Gebäude bebaut ist, das bis anhin ebenfalls handwerklich genutzt wurde, bietet sie die Möglichkeit, die Handwerksbetriebe nach einer Renovierung und einem Innenausbau rasch aufzunehmen.

Die mit der Erarbeitung des DBP Daillettes verbundenen Unsicherheiten (Zeitplan, Erschliessung, Landumlegung, Identität des Areals usw.) und der Zeithorizont von möglicherweise 2035 für einen Neubau im Rahmen des DBP sprechen eher für den Umbau des Gebäudes zur Aufnahme der verlegten Handwerksbetriebe und gegen den Abriss und Neubau des Gebäudes, der zu einer langfristigeren Beibehaltung der Nutzungen und einem festen Raumprogramm zwingen würde.

Die laufenden strategischen Überlegungen zur künftigen Entwicklung der übrigen Nutzungen auf dem Areal Neigles und insbesondere der restlichen Handwerksbetriebe sowie der Materialzentrale werden zu einem besseren Verständnis des langfristigen Flächenbedarfs führen. Je nach Entwicklung dieses Bedarfs bietet das VKBZ-Gebäude aufgrund seiner Nutzungszone und infolge seines noch verfügbaren Baupotenzials die Möglichkeit, das Gebäude so zu renovieren oder neu zu bauen, dass es einen längerfristig grösseren Bedarf abdecken kann.

6.2.3. Notwendige Arbeiten für den Einzug der Handwerksbetriebe

Nach der Durchführung einer technischen Analyse des Gebäudezustands und gestützt auf das erste Nutzungsinventar der Räumlichkeiten auf dem Neigles-Areal sowie gestützt auf die jeweiligen Bedürfnisse der Handwerksbetriebe, die ins VKBZ-Gebäude einziehen könnten, führte das Amt für Stadtplanung und Architektur eine erste Kostenschätzung des Umbaus durch, der für die Inbetriebnahme des Gebäudes notwendig ist.

Diese erste grobe Schätzung zeigte auf, dass nach dem Kauf des Gebäudes Arbeiten in Höhe von 5'500'000.00 Franken (+/- 50 %) notwendig werden, damit die Handwerksbetriebe von Neigles darin arbeiten können (hauptsächlich aufgrund der Lüftungen, Strom, Aufteilung des Bereichs usw.). Die Kosten sind wie folgt aufgeteilt:

BKP	Bauarbeiten	Kostenschätzung
1	Vorbereitungsarbeiten	750'000.00
2	Gebäude	4'000'000.00
4	Umgebung	100'000.00
5	Baunebenkosten	650'000.00
Total		5'500'000.00

6.3. Kaufpreis – finanzielle Auswirkungen

Angesichts der Ungewissheiten in Bezug auf die Entwicklung des DBP wurde für die Schätzung der Parzellen die Ertragswertmethode gewählt. Da für den Einzug der neuen Nutzenden ein Umbau notwendig ist, werden die Renovierungskosten für die Inbetriebnahme zur Vermietung des Gebäudes berücksichtigt. Desgleichen werden die Kosten im Zusammenhang mit dem Altlastenrisiko vom festgelegten Wert abgezogen.

Infolge der Gebäudewertanalyse und der Gespräche mit der Verkäuferin in Anwesenheit anderer potentieller Käufer führten die Verhandlungen des Gemeinderats zu einem Kaufbetrag von 5'500'000.00 Franken für den Kauf der Parzellen Nr. 7019 und 7696.

Der geplante Erwerb führt zu folgenden Kosten:

6.3.1. Kauf der Parzellen Nr. 7019 und 7696

Kaufpreis	CHF	5'550'000.00
Kaufnebenkosten (notarielle Urkunde, Handänderungssteuer, Grundbuch) 5 %	CHF	275'000.00
Gesamtbetrag	CHF	5'775'000.00

- Die Investition von 5'500'000.00 Franken wird im Verwaltungsvermögen verbucht. Sie entspricht einem Entwicklungsziel im Zusammenhang mit dem öffentlichen Interesse und dem Eigenbedarf der aktiven Bodenpolitik (ABP).
- Der Betrag von 275'000.00 Franken kann dem ABP-Fonds entnommen werden (Stand 31.12.2024: CHF 7'707'930.15).

6.3.2. Sanierungs- und Umbauarbeiten des Gebäudes

Machbarkeitsstudie	CHF	224'000.00
Projektierungs- und Ausführungskredit (+/-50 %)	CHF	5'500'000.00
Gesamtbetrag	CHF	5'724'000.00

- Nach der Machbarkeitsstudie werden die Kredite für die Sanierungs- und Umbauarbeiten des Gebäudes Gegenstand einer Botschaft an den Generalrat sein.

6.4. Zusammenfassung

Die Parzellen Nr. 7019 und 7696 des Katasters Freiburg sind im Besitz der VKBZ, die sie verkaufen möchte. Sie bestehen aus dem Gebäude der ehemaligen Berufsfachschule sowie einer Zufahrtsstrasse. Diese Parzellen ermöglichen die Lösung der dringenden Umzugsfrage der Handwerksbetriebe, die aus dem Gebäude Nr. 82 des Neigles-Areals ausziehen müssen, um die notwendigen Flächen zur Entwicklung anderer Projekte freizugeben.

Sie bieten der Stadt Freiburg zudem die Gelegenheit, sich als Eigentümerin am DBP Daillettes zu beteiligen, der in Erarbeitung ist und eine strategische Zone für die künftige wirtschaftliche Entwicklung im Gemeindegebiet darstellt.

Das Kaufangebot bietet so über die Bodenpolitik nicht nur eine Lösung für den Eigenbedarf der Gemeinde, sondern entspricht auch der längerfristigen Vision, im strategischen Entwicklungsgebiet Daillettes über einen Standort zu verfügen.

6.5. Schlussfolgerung

Der Gemeinderat beantragt dem Generalrat, die sich bietende Gelegenheit zu nutzen und die Parzellen Nr. 7019 und 7696 des Katasters Freiburgs für 5'500'000.00 Franken plus Kaufnebenkosten zu kaufen, um einen Teil der Handwerksbetriebe des Neigles-Areals zu verlegen.

Für den Umbau des Gebäudes im Hinblick auf den Einzug der Handwerksbetriebe von Neigles bis 2030 beantragt der Gemeinderat dem Generalrat, gleichzeitig 224'000.00 Franken für die Machbarkeitsstudien 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 (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 Règlement d'utilisation du fonds de politique foncière active de la Ville de Fribourg du 13 septembre 2021 (RSVF 430.1);
- le Message n° 62 du Conseil communal du 9 février 2026;
- 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 des parcelles n^{os} 7'019 et 7'696 du cadastre de la Commune de Fribourg.

Article 2

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

« Achat des parcelles n^{os} 7'019 et 7'696 de la Commune de Fribourg, propriétés de l'Association du centre professionnel cantonal (ACPC), au prix de CHF 5'500'000.00, 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 engager un montant de CHF 224'000.00 pour l'étude de faisabilité en vue de l'assainissement et la rénovation du bâtiment.

Article 4

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