

**du Conseil d'Etat au Grand Conseil  
accompagnant le projet de décret relatif à l'octroi  
d'un droit de superficie et d'une subvention en vue  
de la réalisation du site sportif de Saint-Léonard,  
à Fribourg**

Nous avons l'honneur de vous soumettre le message accompagnant le projet de décret relatif à l'octroi d'un droit de superficie et d'une subvention en vue de la réalisation du site sportif de Saint-Léonard, à Fribourg.

Par le présent message, le Conseil d'Etat a l'honneur de solliciter d'une part l'octroi d'un droit de superficie sur le fonds N° 237 RF Granges-Paccot à Sepric International permettant à cette dernière de construire un complexe commercial, moyennant le versement unique d'un montant de 12 750 000 francs afin de financer prioritairement la réalisation des deux nouveaux terrains de football ainsi que la modification et la réalisation des autres infrastructures sportives sur le site sportif de Saint-Léonard. Il sollicite d'autre part l'ouverture d'un crédit d'engagement de 4 millions de francs en vue de subventionner leur réalisation et leur extension permettant de disposer à cet endroit de deux centres sportifs d'importance nationale (basket et hockey sur glace).

Ce message comprend les points suivants:

1. Introduction
  - 1.1 Historique du site sportif de Saint-Léonard
  - 1.2 Aménagement du site
  - 1.3 Situation actuelle du site sportif de Saint-Léonard
  - 1.4 Etudes
  - 1.5 Etat des procédures à l'examen auprès de la DAEC
2. Présentation du projet
  - 2.1 Présentation générale
  - 2.2 Octroi du droit de superficie
  - 2.3 Participation financière de l'Etat
3. Incidences financières
4. Conclusion

## 1. INTRODUCTION

### 1.1 Historique du site sportif de Saint-Léonard

Le site de Saint-Léonard, situé à la sortie Nord de la Ville de Fribourg et marqué par le tracé rectiligne de l'axe ferroviaire Berne-Fribourg-Lausanne, a connu un premier développement en 1901-1902 par l'installation du nouveau cimetière de Fribourg.

Avec la construction du stade de football et d'athlétisme selon les plans de l'ingénieur civil Beda Hefti en 1932 le site prit un caractère sportif qui dure jusqu'à aujourd'hui et qui a été renforcé par la construction en 1981 de la patinoire puis des terrains de football supplémentaires.

En 1990, la Ville et le canton se sont associés pour organiser un concours d'architecture dans le but d'apporter un concept unitaire sur le site de Saint-Léonard. Le concours devait donner une réponse claire aux objectifs d'implanter des halles de sports planifiées par la Ville et l'Université, une deuxième piste de glace et un espace multi-sports pour d'autres activités sportives.

A la fin de ce concours, le jury a recommandé, à l'unanimité, le projet obtenant le premier prix, à savoir celui de

l'architecte sédunoise Claudine Lorenz. Par ses qualités spatiales et son concept de créer un espace d'accueil encadré par deux portiques, le projet offrait en effet les meilleures qualités pour y insérer un ensemble d'installations sportives.

Le premier ouvrage, la salle des fêtes, a été réalisé entre 1997 et 1998.

### 1.2 Aménagement du site

Le plan d'aménagement local (PAL) de la Ville, adopté par le Conseil communal en 1982, puis le Conseil d'Etat, par une approbation générale des plans directeurs, du plan d'affectation des zones et de son règlement en 1991, confirment la présence d'un pôle sportif à Saint-Léonard. Le site Saint-Léonard est en effet réservé à des constructions d'intérêt général à l'exception du petit îlot du café de Saint-Léonard affecté à d'autres activités.

Le rôle de pôle d'intérêt régional, cantonal, voire national, pour certains équipements a nécessité l'élaboration d'un «plan spécial» (PS), nommé PS «St-Léonard», mis à l'enquête publique en 2004 qui confirme les orientations urbanistiques qui ressortent du projet lauréat, concours d'architecture.

Le PS «St-Léonard» fixe les conditions générales pour les constructions à étudier, l'organisation du stationnement et des déplacements sur le site. Développé sur des parties de territoire des communes de Fribourg et de Granges-Paccot, ce plan a été adopté par les deux conseils communaux de Fribourg et de Granges-Paccot.

Le réaménagement de l'ensemble des espaces, compris entre l'autoroute A12 et la voie ferrée Berne-Fribourg-Lausanne a impliqué une planification générale en matière de transports, de circulation et de stationnement cohérents. La problématique du trafic sur le plateau d'Agy a en effet fait l'objet d'un plan directeur de circulation, de stationnement, des transports publics et des aménagements publics du plateau d'Agy, appelé ci-dessous plan directeur intercommunal. Ce plan tient compte de la construction du projet Poya et du passage à quatre voies de la route de Morat. Il vise les objectifs suivants:

- du point de vue de la circulation, garantir les trois fonctions de desserte, de ceinture et de pénétrante de la route de Morat, tout en garantissant la fluidité du trafic. Les nuisances principales doivent être concentrées sur l'axe principal. Le plan vise également à organiser des tracés sûrs, directs et fluides pour les piétons et cyclistes à côté de l'axe principal. Il vise également à créer des liaisons sûres et bien visibles traversant la route de Morat;
- du point de vue du stationnement, le plan directeur intercommunal vise à la création de deux parkings d'échange, aux abattoirs et au Forum. Il prévoit un nombre suffisant de places de parc pour les besoins des différents quartiers, avec l'élaboration d'un concept intercommunal de gestion du stationnement en général et lors de manifestations, exploitant au maximum les synergies entre les différentes places de parc existantes ou à créer; la prise en compte de manifestations simultanées est en particulier mise en évidence;
- du point de vue des transports publics, le plan vise à favoriser les TC par rapport au trafic individuel, à desservir les quartiers d'habitation, les grandes surfaces

commerciales, les espaces réservés aux activités sportives et les endroits de grandes manifestations;

- du point de vue de l'aménagement des espaces publics, le plan vise à créer une identité urbanistique pour tout le plateau d'Agy. Il doit permettre de visualiser les différentes fonctions des routes et en particulier de valoriser l'espace routier de la route de Morat. Il doit permettre de créer des portes d'entrée indiquant l'agglomération et la ville et, finalement, de créer un espace central pour améliorer l'identité des quartiers Agy-est et Agy-expo.

Le plan directeur intercommunal définit également les principes d'aménagement des espaces publics. Ainsi, une étude architecturale, sous forme d'un processus coopératif réunissant trois bureaux d'architectes sous l'égide d'un bureau pilote, a été entreprise par les communes de Fribourg et Granges-Paccot, avec la participation active des services de l'Etat.

Sous l'angle de l'aménagement du territoire, toutes les opérations nécessaires à un réaménagement et une extension du site sportif de Saint-Léonard ont été entreprises.

### 1.3 Situation actuelle du site sportif de Saint-Léonard

Le **stade de Saint-Léonard** est la propriété de l'Université de Fribourg et les 3 terrains annexes à part égale de la Ville et du Canton. Il est placé sous la responsabilité de la Commission du stade dont le président est le directeur DAEC. Si l'état du terrain principal est bon et son entretien constant, il n'en va pas de même du terrain synthétique. Construit en 1990, son état actuel nécessiterait en effet à très court terme un assainissement indispensable. La part de l'Etat au remplacement du terrain synthétique est estimée à 600 000 francs. A noter que le choix de la fibre synthétique s'impose d'elle-même dès lors qu'il s'agit de construire de nouveaux terrains. En effet, alors qu'un terrain naturel supporte 12 à 16 heures d'utilisation par semaine, le synthétique peut absorber, quelles que soient les conditions météorologiques, 25 à 30 heures sans difficulté, à quoi s'ajoutent les frais d'entretien importants pour un terrain naturel. La Commission du stade gère également deux terrains annexes aux surfaces de 7000 m<sup>2</sup> et de 5700 m<sup>2</sup> qui sont en bon état et entretenus régulièrement mais dont les dimensions ne sont pas officielles ni homologuées pour des compétitions de ligues supérieures.

La **patinoire communale Saint-Léonard** a été construite en 1981 et elle accueille depuis lors tous les matchs et les entraînements du HC Fribourg-Gottéron. Elle est également à disposition de l'ensemble du mouvement junior du club ainsi que l'école de hockey sur glace, le club de patinage artistique de Fribourg ainsi que de nombreux clubs de hockey inscrits aux ligues inférieures. Les écoles de la Ville et des communes de la région fréquentent régulièrement cette patinoire dans le cadre des cours d'éducation physique et de sports. La patinoire est également ouverte au public à certaines heures.

La situation actuelle, avec le nombre toujours plus important d'utilisateurs de la glace, n'est pas satisfaisante, la demande d'heures supplémentaires de glace étant réelle alors que la patinoire est déjà utilisée de 6.00 heures à 22.00 heures. La patinoire datant de 1981, des travaux importants devront de plus être réalisés à très

court terme, à la demande notamment de l'autorité préfectorale.

### 1.4 Etudes

Aux demandes justifiées des utilisateurs de la patinoire se sont ajoutées celles des utilisateurs de la salle de Sainte-Croix. Cette installation propriété de l'Etat de Fribourg date de 1982 et est destinée prioritairement à satisfaire les besoins du Collège Sainte-Croix. Une convention entre l'Etat et la Ville de Fribourg fixe le pourcentage d'utilisation entre les différents locataires, la Ville pouvant l'utiliser à hauteur de 29%. Cette salle présente aujourd'hui des inconvénients majeurs pour son utilisateur principal, le club de basket Fribourg Olympic. La salle ne répondant en effet plus aux exigences de Swiss Basket et de la Fédération internationale de basket, une solution a été recherchée dans le cadre du site sportif Saint-Léonard.

Face à ces différentes demandes, un certain nombre de communes (Fribourg, Granges-Paccot, Givisiez, Villars-sur-Glâne et Corminbœuf) ont décidé de mandater un groupe de travail dont l'objectif était de déterminer la faisabilité du projet «Site sportif Saint-Léonard», à savoir la réalisation prioritaire d'une salle omnisports et d'une deuxième piste de glace. M. Philippe Virdis, Directeur du Groupe E, accepta d'assumer la présidence d'un groupe de pilotage formé des représentants de ces communes et de l'Etat (par la Direction de l'instruction publique, de la culture et du sport) ainsi que des deux clubs sportifs concernés prioritairement (Fribourg Olympic et Fribourg Gottéron). La mission de ce groupe était d'identifier les besoins et de démontrer formellement la clause du besoin, d'établir le concept et l'avant-projet, d'établir un business-plan ainsi qu'un plan de financement et de communiquer les résultats. Les résultats positifs ont pu être présentés lors d'une conférence de presse en décembre 2003 et démontraient la faisabilité du «site sportif Saint-Léonard».

Suite à cette étude, les mandataires ont déclaré leur intention de passer à la phase de réalisation du projet. Une nouvelle étape débutait et un mandat a été donné début 2004 à M. Roland Kolly, ancien directeur à la BCF, de présider le comité de coordination formé des mêmes représentants que le groupe de pilotage et dont la mission est de préparer un projet comprenant tous les éléments (infrastructures sportives et aménagements routiers) ainsi que son financement.

Sous la coordination de ce comité, les travaux suivants ont été engagés:

- En application des règles des marchés publics et conformément au concours d'architecture du site de Saint-Léonard, gagné par M<sup>me</sup> Claudine Lorenz, le mandat pour la réalisation des projets de la deuxième patinoire et de la salle multisports a été confié à l'architecte lauréate. Cette décision de mandat a été publiée dans la *feuille officielle* du 27 mai 2005 et n'a soulevé aucune observation ou recours. Hormis ces honoraires d'architecte, tous les mandats relatifs à ce projet feront l'objet d'offres et seront soumises à la législation sur les marchés publics.
- L'architecte a pu développer les projets de construction de la deuxième patinoire et de la salle omnisports, en étroite collaboration avec les clubs et les services techniques concernés. Les deux projets ont également été présentés à l'Office fédéral du sport et ont été mis à l'enquête publique le 30 septembre 2005.

- Une convention a pu être signée le 9 novembre 2004 entre l'Etat de Fribourg, la Ville de Fribourg, la Commune de Granges-Paccot et la société Sepric portant sur la réalisation et le financement d'infrastructures sportives sur le site de Saint-Léonard, en particulier par l'octroi par la Ville de Fribourg et l'Etat de Fribourg d'un droit de superficie sur l'article 237 RF Granges-Paccot, l'approbation par les législatifs étant réservé (cf. ci-dessous chapitre 2.2)
- Un plan de financement a été établi, l'Etat de Fribourg acceptant l'octroi d'une subvention à l'investissement de 4 millions, l'approbation du Grand Conseil étant là aussi réservée (cf. ci-dessous chapitre 2.3)
- Un projet de convention a été élaboré afin de régler l'investissement et la répartition du déficit d'exploitation de ces infrastructures. Les parties à cette convention sont les communes de Fribourg, Corminbœuf, Düdingen, Givisiez, Granges-Paccot, Marly, Tafers et Villars-sur-Glâne ainsi que la société Sepric international. L'Etat de Fribourg ayant dès les premières discussions indiqué qu'il interviendrait au seul niveau de l'investissement n'est par conséquent pas partie à cette convention.

### **1.5 Etat des procédures sur le Plateau d'Agy en cours d'examen à la DAEC**

En relation avec l'objet du présent message les procédures auprès des autorités compétentes sont les suivantes: trois plans d'aménagement de détail (PAD) doivent être approuvés, à savoir le PAD «Agy-Centre», le PAD «Agy-Est» et le PS «St-Léonard» et six permis délivrés. Il y a lieu de relever que neuf recours sur les trois PAD sont pendants auprès de la DAEC.

Dans le domaine de la coordination et de la gestion de la mobilité, il faut rappeler que le plan directeur intercommunal a été approuvé par la DAEC le 6 septembre 2005 en précisant qu'aucun projet de parking ne pourrait être initié sans concept de stationnement sur la commune de Granges-Paccot. La DAEC ne dispose pas encore à ce jour de cette étude. De plus, le plan directeur intercommunal fixe des étapes de réalisation des différents projets sur le plateau d'Agy qu'il y aura lieu de respecter et de coordonner.

Le concept de stationnement est un instrument de gestion de la mobilité, instauré par le RELATeC, exigé dans les communes comprises dans le plan de mesures pour la protection de l'air. Si la commune de Fribourg dispose d'un tel instrument (non légalisé), la commune de Granges-Paccot n'a fourni qu'une ébauche de concept, jugé insatisfaisant par les services concernés, dans le cadre de l'examen préalable en cours de la révision générale de son PAL. Or, le concept de stationnement revêt une importance particulière pour la gestion des circulations et du stationnement sur le plateau d'Agy. En effet, il a notamment pour objectif de gérer les problèmes de circulation et de stationnement hors manifestations et en cas de manifestations sur le futur site sportif et culturel en tenant compte du projet du pont de la Poya.

Au vu de l'avancement des différentes procédures, le Conseil d'Etat procédera à la signature du droit de superficie une fois les trois plans d'aménagement de détail approuvés. En ce qui concerne le concept de stationnement, il est en cours d'élaboration et il est prévu qu'il soit transmis à la DAEC au plus tard le 30 septembre 2006.

## **2. PRÉSENTATION DU PROJET**

### **2.1 Présentation générale**

Le projet «Site sportif de Saint-Léonard», tel qu'il a été finalisé après plus de trois ans de travaux, permettra le développement significatif de ce secteur en centre sportif d'importance nationale grâce à l'aménagement des infrastructures suivantes: la construction d'une halle omnisports, celle d'une deuxième piste de glace, la rénovation de la patinoire existante, le déplacement des terrains de football et le réaménagement routier et de parkings.

#### **2.1.1 Halle omnisport**

La Halle est prévue en priorité à l'accueil des matchs et des entraînements de basket mais pourra également être mise à disposition d'autres utilisateurs. Elle regroupe notamment trois aires de jeux et est placée à proximité de la route de Morat dans le prolongement de la Salle des fêtes. Son implantation a été étudiée en étroite collaboration avec les ingénieurs mandataires du projet de la Poya et doit encore être optimisée. En cas de conflit entre les deux projets, le projet Poya est prioritaire et le projet de halle devra être revu. L'édifice, d'une hauteur totale de 13 mètres pour la partie située sur les halles de sports, a une longueur de 62 mètres et une largeur de 55,3 mètres et s'adosse à un portique qui sera le prolongement d'accueil des spectateurs. La capacité de la halle omnisports avec le déploiement des gradins atteint 2600 places assises et peut être augmentée lors de grandes manifestations, avec des gradins supplémentaires, à environ 3000 places.

Un espace de 500 m<sup>2</sup> environ est prévu à l'étage supérieur pour l'accueil de la Fédération suisse de basket et la Ligue suisse de basket. Ces deux organismes loueront ces espaces qui seront aménagés en bureaux, salles de conférences et locaux d'accueil.

Le cube SIA s'élève à 44 412 m<sup>3</sup> et la construction est devisée à 15 millions de francs.

#### **2.1.2 Deuxième piste de glace**

La deuxième piste de glace est implantée à proximité de la patinoire existante, entre celle-ci et le cimetière. Son implantation est planifiée à cet endroit pour assurer une exploitation commune des deux aires de glace. Le bâtiment atteint une hauteur de 8,60 mètres avec une longueur de 72,90 mètres et une largeur de 45,40 mètres. Il s'adosse à un portique semblable à celui situé à l'avant du bâtiment. L'aire de jeux est recouverte d'une structure portante en bois, à deux pans, isolée et recouverte d'éléments en fibre-ciment.

Le cube SIA s'élève à 300 357 m<sup>3</sup> et la construction est devisée à 6 182 000 francs.

#### **2.1.3 Rénovation de la patinoire existante**

La patinoire datant de 1982, des travaux importants doivent être réalisés à très court terme. Il s'agit d'abord de remplacer immédiatement le système de production de froid à base d'ammoniaque, l'autorité préfectorale ayant exigé son remplacement après la saison 2005/06. Il convient également de procéder à l'assainissement de l'ensemble des zones de déambulateurs et des vestiaires.

La rénovation est devisée à 1 800 000 francs.

### 2.1.4 Terrains de football

Une des conditions fixées par l'Etat et la Ville de Fribourg à l'octroi d'un droit de superficie sur l'article 237 RF Granges-Paccot (cf. ci-dessous chapitre 2.3) est la mise à disposition de nouveaux terrains de football dont la mise à disposition devra être coordonnée avec la disparition des terrains actuels. Ce sont dès lors deux nouveaux terrains synthétiques et un terrain d'entraînement qui seront réalisés sur un terrain situé dans le prolongement de la patinoire actuelle. Les terrains synthétiques seront aux normes officielles et pourront donc être homologués en vue d'éventuelles manifestations sportives.

Le coût de ces nouveaux terrains de football est devisé à 4 200 000 francs.

### 2.1.5 Réaménagement routier et parkings

L'implantation des nouvelles infrastructures sportives nécessite un réaménagement routier, en particulier celui de l'actuelle Allée du cimetière. A noter que la réalisation du Pont de la Poya impliquera de toute manière une modification de cet axe routier, de telle sorte qu'une participation de l'Etat est prévue qui sera comprise dans le crédit d'investissement le moment venu.

Avec l'implantation des infrastructures sportives, les parkings existants seront adaptés et le nombre de places de parcs en surface ramené à 220 (aujourd'hui 410 places). Ce manque sera compensé par les 250 places projetées entre la voie ferrée Berne-Fribourg-Lausanne et l'impasse de la Sous-station, en conformité avec le plan directeur des circulations et du stationnement. Ce parking à voiture fonctionnera également comme parking d'échange et il est prévu à ce titre dans le plan régional des transports de la CUTAF.

Le coût de ce réaménagement routier et des parkings est devisé à 4 600 000 francs.

### 2.1.6 Récapitulatif des coûts

Le montant total des investissements nécessaires à la réalisation du site sportif de Saint-Léonard est le suivant:

	Fr.
– Halle omnisports	15 000 000
– Deuxième piste de glace	6 200 000
– Rénovation patinoire existante	1 800 000
– Terrains de football	4 200 000
– Réaménagement routier et parkings	4 600 000
	<hr/>
	31 800 000

## 2.2 Octroi du droit de superficie

L'octroi à un tiers du droit de superficie sur l'article 237 RF Granges-Paccot constitue la pierre angulaire de l'ensemble du projet du «Site sportif de Saint-Léonard».

Dès le début de la discussion, les clubs sportifs ont compris qu'ils ne pouvaient revendiquer, de la part des collectivités, la construction d'infrastructures sportives sans contribuer eux-mêmes à trouver des solutions financières adéquates. C'est dans cet esprit que les clubs ont présenté un concept de cofinancement de l'infrastructure sportive par la valorisation d'un droit de superficie sur cet article propriété de la Ville de Fribourg et de l'Etat de Fribourg.

Cette construction juridique et financière permet en effet de donner l'assise financière nécessaire à la concrétisation du projet.

Consultés très rapidement, tant la ville de Fribourg que l'Etat de Fribourg ont donné dès le mois d'août 2003 un accord de principe à cette construction. Cet accord a ensuite été formalisé dans une convention signée le 9 novembre 2004, sous réserve de l'approbation du Législatif. Les parties à cette convention (l'Etat de Fribourg, la Ville de Fribourg, la commune de Granges-Paccot, la société Sepric) considéraient en effet avoir des objectifs identiques en matière sportive et vouloir favoriser l'implantation d'infrastructures sportives d'intérêt national.

Cette convention a été concrétisée et le Conseil d'Etat soumet aujourd'hui au Grand Conseil la transaction immobilière suivante avec la demande de l'autoriser à signer le projet d'acte notarié annexé (annexe 1).

Les copropriétaires Etat de Fribourg/Ville de Fribourg acceptent de grever l'ensemble du fonds article 237 RF Granges-Paccot d'un droit de superficie distinct et permanent (DDP) d'une surface de 29 661 m<sup>2</sup> pour une durée de 99 ans et ceci au bénéfice de la société Sepric International en vue de la construction d'un complexe commercial. Sepric International (société d'études, de promotion et de réalisation d'infrastructures commerciales), basée à Lyon et Paris et spécialiste de ce type de surfaces en périphérie de villes, a construit au cours des 15 dernières années plus de 650 000 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales en France et dans les régions frontalières suisses et allemandes. La particularité de ces centres réside dans le fait qu'ils ne comportent aucun magasin d'alimentation ni d'enseigne de bricolage. Cette sélection des enseignes a pour effet positif de diminuer fortement le trafic induit par l'exploitation du centre en lui-même. Cette conception a également été utilisée dans le cadre du centre «Sepric» de Granges-Paccot puisque ne seront présentes sur le site que des enseignes d'équipement de la maison et de la personne. Il faut également relever que cette implantation nouvelle générera plus d'une centaine d'emplois. La location des surfaces d'enseignes avance à un rythme très soutenu. Les investisseurs sont également trouvés pour le financement du dossier.

Ce droit est concédé moyennant un versement unique par la société Sepric International d'un montant de 12 750 000 francs qui sera versé à raison de 50% auprès de l'Administration des finances de l'Etat de Fribourg et de 50% sur un compte ouvert par la Ville de Fribourg, les deux collectivités s'engageant à utiliser les montants ainsi obtenus pour la construction des infrastructures sportives sur le site de Saint-Léonard.

La Ville de Fribourg remplissant la fonction de pilotage des investissements nécessaires à la modification et à l'extension des infrastructures sportives de Saint-Léonard, une convention passée entre la Ville de Fribourg et l'Etat de Fribourg réglera les modalités précises des différentes opérations qui permettront notamment à l'Etat de Fribourg de devenir copropriétaire avec la Ville de Fribourg des deux nouveaux terrains de football synthétiques (annexe 2).

En résumé, l'Etat de Fribourg octroie avec la Ville de Fribourg un DDP à la Société Sepric International qui s'engage à verser en contrepartie 12 750 000 francs en vue de la réalisation des infrastructures sportives sur le site sportif de Saint-Léonard, la priorité étant donnée à la construction de nouveaux terrains de football.

Il est important de relever que la Ville de Fribourg, par son Conseil général, a donné le 28 novembre 2005 son autorisation à cette opération.

Précisons encore que le droit de superficie octroyé porte sur des terrains qui sont inscrits dans le patrimoine administratif de l'Etat. Sur cette base et en application de l'article 43 let. g de la loi sur les finances, la compétence d'octroyer ce droit de superficie relève du Grand Conseil. La décision du Grand Conseil est aussi justifiée par le fait que l'acte relatif à l'octroi du droit de superficie prévoit, en cas de refus de prolongation de ce droit, le versement au bénéficiaire d'une indemnité équitable correspondant à la valeur vénale des constructions et équipements réalisés au moment où ceux-ci font retour aux concédants. En octroyant le droit de superficie, l'Etat prend aujourd'hui un engagement financier qui le lie à futur. Compte tenu des montants, cela nécessite l'accord du Grand Conseil lors de la contraction de l'engagement.

### 2.3 Participation financière de l'Etat

Le 23 octobre 1996, le Conseil fédéral a approuvé la «CISIN» en tant qu'instrument de planification et de coordination au sens de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire pour le domaine des installations sportives d'importance nationale.

Les objectifs de la CISIN sont de maintenir et de créer les infrastructures nécessaires aux fédérations sportives pour déployer leurs activités sur le plan national et international, de tenir compte des objectifs d'un développement du territoire durable et de valoriser autant que possible les qualités urbanistiques des villes et des villages.

Par contrats signés le 24 décembre 2004, le Chef du Département de la défense, de la protection de la population et du sport a accordé à la Fédération suisse de basketball et à la Ligue suisse de hockey sur glace, une subvention de 1 500 000 francs, respectivement 1 million de francs afin de participer à la construction de la salle omnisports et de la deuxième patinoire.

Un des corollaires à la reconnaissance par la Confédération d'une installation CISIN est l'implication financière concrète des cantons pour les projets retenus.

Outre la subvention accordée, l'importance de ces contrats réside en effet dans la reconnaissance qu'ils donnent à la réalisation du site sportif de Saint-Léonard comme lieu de formation d'importance nationale pour deux sports, le basketball et le hockey sur glace. Avec cette reconnaissance, le canton de Fribourg peut se positionner comme centre sportif d'importance nationale. Outre le centre national du basketball et l'un des centres nationaux de hockey sur glace, il devrait en effet encore accueillir celui de la natation dont l'infrastructure est prévue à Villars-sur-Glâne dans le cadre du projet «Gottéron-Village».

Le Conseil d'Etat a dès lors soutenu la présentation des projets fribourgeois dans le cadre de la CISIN et a donné son accord à la présentation le moment venu d'un décret au Grand Conseil portant sur le versement d'une subvention à l'investissement allant au minimum à hauteur de la subvention de la Confédération et aux mêmes conditions que celles-ci, le financement étant assuré par le budget ordinaire des investissements et par prélèvement sur le fonds de réserve du Sport-Toto.

Afin de tenir compte de l'ampleur du projet, de l'importance du site sportif de Saint-Léonard à l'échelle natio-

nale et cantonale et des participations des autres partenaires (Confédération et communes), le Conseil d'Etat demande au Grand Conseil de l'autoriser à ouvrir un crédit d'engagement de 4 millions de francs, une part significative étant prélevée sur le fonds de réserve du Sport-Toto.

Pour mémoire, ce fonds a été créé à l'origine dans le cadre de la réalisation des centres cantonaux de sport. Ceux-ci ayant été refusés lors d'une votation populaire, le fonds a par la suite été alimenté en vue du décret sur les patinoires puis de la prise en charge de subventions extraordinaires pour des infrastructures d'importance cantonale. Le montant du fonds au 1<sup>er</sup> janvier 2006 est de 5 400 000 francs.

Une première tranche de 1 million figure dans le budget 2006 sous le centre de charges 3292, à la position 365.000. Les autres tranches seront inscrites dans les budgets des années prochaines. Cette première tranche est compensée par un prélèvement équivalent sur le fonds de réserve du Sport-Toto (3292/480.001).

Le montant de la redevance versée par la société Sepric International transitera dans un fonds afin que l'Etat de Fribourg puisse verser sa participation à la Ville de Fribourg en fonction de l'avancement effectif des travaux.

### 3. INCIDENCES FINANCIÈRES ET REFERENDUM FINANCIER

La rétrocession à la commune de Fribourg de la moitié de la rente du droit de superficie revenant à l'Etat est assimilable à l'octroi d'une subvention. Elle représente un manque à gagner pour l'Etat. De plus, l'Etat ne disposant pas de bases légales pour financer les infrastructures sportives prévues, une décision du Grand Conseil est nécessaire à la fois pour rétrocéder la part revenant à l'Etat et pour octroyer la subvention cantonale complémentaire prévue. Au vu de l'importance des montants promis, le décret qui les autorise doit être exposé au referendum financier facultatif (cf. art. 6 du décret).

### 4. CONCLUSION

Le projet de site sportif de Saint-Léonard est un projet destiné prioritairement à la jeunesse de notre canton, en donnant notamment la possibilité aux mouvements juniors de hockey et de basket de se développer et ainsi de donner la possibilité à de nombreux jeunes sportifs de pratiquer leur sport respectif dans de bonnes conditions. Les clubs de football, avec la mise à disposition de nouvelles surfaces aux dimensions officielles, le curling et le patinage artistique bénéficieront également de bien meilleures conditions d'entraînement.

Ce projet donnera également une impulsion significative à notre canton qui disposera ainsi de deux centres sportifs d'importance nationale. Sur le plan économique, un investissement de plus de 100 millions contribuera à la croissance en offrant un volume de travail aux entreprises de la construction et en créant de nouvelles places de travail.

Pour les clubs concernés, ce projet va également contribuer à leur donner de nouvelles perspectives de développement par la mise à disposition de conditions d'entraînement optimales.

Ce projet permet enfin une collaboration intercommunale qu'il s'agit de relever et d'encourager en vue de la création d'un centre cantonal fort. La situation du site sportif Saint-Léonard est un atout incontestable, au vu de la proximité de la sortie d'autoroute A12 et de sa bonne desservance dans le domaine des transports publics, desservance qui devrait encore être améliorée avec le projet de nouvelle halte ferroviaire sur la ligne Berne–Fribourg.

Nous vous invitons par conséquent à adopter le projet de décret annexé.

---

**Annexes:** – projet d'acte notarié  
– convention entre l'Etat et la Ville de Fribourg  
– plan du Plateau d'Agy

---

**BOTSCHAFT Nr. 256** 4. April 2006  
**des Staatsrats an den Grossen Rat**  
**zum Dekretsentswurf über ein Baurecht und einen**  
**Beitrag an den Bau der Sportanlagen**  
**St. Leonhard in Freiburg**

Wir unterbreiten Ihnen die Botschaft zum Dekretsentswurf über ein Baurecht und einen Beitrag an den Bau der Sportanlagen St. Leonhard in Freiburg.

Der Staatsrat ersucht den Grossen Rat zum einen um Erlaubnis zur Einräumung eines Baurechtes zu Gunsten der Sepric International auf Art. 237 des Grundbuchs von Granges-Paccot, das dieser Gesellschaft die Errichtung eines Handels- und Gewerbezentrum ermöglicht. Der von der Baurechtsnehmerin zu bezahlende Betrag von 12 750 000 Franken soll in erster Linie die Verwirklichung von zwei Fussballplätzen, aber auch die künftige Anpassung und Erweiterung der sportlichen Einrichtungen auf dem Gelände von St. Leonhard erlauben. Der Staatsrat beantragt zum anderen die Eröffnung eines Verpflichtungskredites von 4 Millionen Franken für einen Beitrag an den Bau und die Erweiterung der sportlichen Einrichtungen mit dem Ziel, an dieser Stelle zwei Sportzentren von nationaler Bedeutung (Basketball und Eishockey) zu errichten.

Die Botschaft ist wie folgt gegliedert:

1. Einführung
  - 1.1 Rückblick
  - 1.2 Planerische Gestaltung
  - 1.3 Gegenwärtiger Zustand der Sportanlagen St. Leonhard
  - 1.4 Studien
  - 1.5 Stand der Abklärungen der Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion (RUBD)
2. Vorstellung des Projektes
  - 2.1 Allgemeines
  - 2.2 Einräumung eines Baurechtes
  - 2.3 Finanzielle Beteiligung des Staates
3. Finanzielle Auswirkungen und Finanzreferendum
4. Schluss

## 1. EINFÜHRUNG

### 1.1 Rückblick

Das Gebiet von St. Leonhard liegt am nördlichen Rand der Stadt Freiburg und wird durch die gerade verlaufende Bahnlinie Bern–Freiburg–Lausanne begrenzt. Eine erste Entwicklung dieses Gebietes setzte mit der Errichtung des neuen Friedhofes der Stadt Freiburg in den Jahren 1901–1902 ein.

Mit dem Bau des Fussball- und Leichtathletikstadions nach den Plänen des Ingenieurs Beda Hefli im Jahre 1932 erhielt dieses Gebiet einen sportlichen Anstrich, welcher bis heute andauert und durch die Errichtung der Eishalle und weiterer Fussballplätze im Jahre 1981 noch verstärkt wurde.

1990 haben sich die Stadt Freiburg und der Kanton zur Durchführung eines Architekturwettbewerbes zusammengeschlossen. Dieser Architekturwettbewerb hatte zum Ziel, für das Gebiet St. Leonhard ein einheitliches Planungskonzept zu entwickeln. Der Wettbewerb sollte insbesondere klare Antworten geben zu den Plänen von Stadt und Universität, an dieser Stelle Sporthallen und eine zweite Eisbahn zu errichten sowie Platz für die Ausübung weiterer Sportarten zu schaffen.

Die Jury empfahl damals einstimmig, das Projekt der Sittener Architektin Claudine Lorenz, das den ersten Preis errungen hatte, weiterzuverfolgen. Mit seiner guten Raumaufteilung und dem Konzept, einen Empfangsraum mit zwei Portalen zu schaffen, bot dieses Projekt die besten Erfolgsaussichten zur späteren Errichtung einer ganzen Reihe von Sportanlagen.

Ein erstes Bauwerk, die Festhalle, wurde in den Jahren 1997 und 1998 verwirklicht.

### 1.2 Planerische Gestaltung

Die Ortsplanung der Stadt Freiburg, die vom Gemeinderat 1982 erlassen und vom Staatsrat 1991 durch eine generelle Genehmigung angenommen wurde, besteht aus Richtplänen, einem Zonenutzungsplan und dem dazu gehörenden Reglement; diese Planung bekräftigte die künftige Rolle von St. Leonhard als Sportzentrum. Das ganze Gebiet von St. Leonhard ist als Zone für Bauten von öffentlichem Interesse ausgeschieden. Eine Ausnahme bildet lediglich die «Insel» rund um das Café St. Leonhard, die anderen Aktivitäten zugeteilt wurde.

Die vorgesehene Rolle als Sportzentrum von regionalem, kantonalem, ja sogar nationalem Interesse, erforderte die Ausarbeitung eines Spezialplanes, der 2004 öffentlich aufgelegt wurde. Dieser Spezialplan bestätigt die städtebauliche Ausrichtung des Gewinnerprojektes des durchgeführten Architekturwettbewerbes.

Der Spezialplan definiert die allgemeinen Bedingungen für die in Frage kommenden Bauten sowie das Parkieren und die Mobilität innerhalb des Gebiets. Da die Planung sowohl Gebiet der Gemeinde Freiburg wie auch der Gemeinde Granges-Paccot umfasst, musste sie von den Gemeinderäten beider Gemeinden genehmigt werden.

Die Neuplanung sämtlicher Räume zwischen der Autobahn A12 und der Eisenbahnlinie Bern–Freiburg–Lausanne erforderte ferner eine generelle kohärente Planung des öffentlichen wie des privaten Verkehrs und des Parkierens in diesem Gebiet. Die Verkehrsproblematik im

Gebiet Agy wurde in einem Richtplan über den privaten Verkehr, den öffentlichen Verkehr und die öffentlichen Einrichtungen, dem so genannten «interkommunalen Richtplan» behandelt. Dieser Richtplan berücksichtigt die künftige Poya-Brücke und den Ausbau der Murtenstrasse auf vier Spuren und ist auf folgende Ziele ausgerichtet:

- Beim Verkehr: Garantie der drei Funktionen der Murtenstrasse als Erschliessung, Ring und als Zubringer, wobei ein angemessener Verkehrsfluss zu gewährleisten ist. Der Grossteil der störenden Immissionen muss auf die Hauptachse beschränkt sein. Der Plan umfasst auch sichere, direkte Wege für flüssigen Fussgänger- und Fahrradverkehr neben der Hauptachse und schlägt die Schaffung sicherer und gut sichtbarer Übergänge über die Murtenstrasse vor.
- Bei den Parkflächen: Schaffung von zwei Park+Ride-Plätzen beim Schlachthaus und beim Forum. Der Plan sieht ferner eine genügende Anzahl Parkplätze für den Bedarf der Quartiere und ein interkommunales Parkplatzkonzept für normale Zeiten und für Anlässe vor, wobei die Synergien zwischen den bestehenden oder zu schaffenden Parkflächen maximal ausgenützt werden. Dabei wird gleichzeitig stattfindenden Anlässen besonders Rechnung getragen.
- Beim öffentlichen Verkehr: Der Plan begünstigt den öffentlichen Verkehr gegenüber dem individuellen Verkehr, erschliesst die Wohnquartiere, die Einkaufszentren, die Sportplätze und die Gebiete mit Grossanlagen.
- Bei der Gestaltung des öffentlichen Raums: Der Plan will eine städtebauliche Identität für das ganze Gebiet Agy schaffen. Er muss die Möglichkeit bieten, die verschiedenen Funktionen der Strassen zu veranschaulichen und den Verkehrsraum der Murtenstrasse aufzuwerten. Ferner sollen Eingangspforten geschaffen werden, um die Agglomeration und die Stadt zu kennzeichnen, und schliesslich soll ein zentraler Raum zur Verbesserung der Identität der Quartiere Agy-Ost und Agy-Expo geschaffen werden.

Dieser Richtplan definiert ferner die allgemeinen Grundsätze für die Gestaltung des öffentlichen Raums. Die Gemeinden Freiburg und Granges-Paccot haben drei Architekturbüros unter der Federführung eines Architekturbüros mit einem gemeinsamen Planungsprozess in enger Zusammenarbeit beauftragt; die Dienststellen des Staates haben sich aktiv daran beteiligt.

Unter dem Blickwinkel der Raumplanung sind sämtliche notwendigen Schritte für eine Neugestaltung und Erweiterung der Sportanlagen von St. Leonhard unternommen worden.

### 1.3 Gegenwärtiger Zustand der Sportanlagen von St. Leonhard

Das **Stadion St. Leonhard** ist Eigentum der Universität Freiburg, und die drei angrenzenden Grundstücke gehören zu gleichen Teilen der Stadt und dem Kanton. Der Betrieb des Stadions steht unter der Aufsicht der sog. Stadionskommission, die vom Vorsteher der RUBD präsidiert wird. Das Hauptterrain wird regelmässig gepflegt und befindet sich in einem guten Zustand. Gleiches lässt sich aber vom Zustand des Kunststoffterrains nicht sagen. Dieses Terrain aus dem Jahre 1990 müsste innert kürzester Zeit einer generellen Instandstellung unterzogen wer-

den. Der auf den Kanton entfallende Kostenanteil wird auf 600 000 Franken geschätzt. Der Einsatz synthetischer Fiber drängt sich auch auf, wenn neue Fussballfelder erstellt werden. Ein natürliches Terrain verträgt pro Woche eine Nutzung zwischen 12 und 16 Stunden, wohingegen ein künstliches Terrain unabhängig von den jeweiligen Witterungsverhältnissen problemlos während 25 bis 30 Stunden pro Woche benutzt werden kann. Dabei dürfen die hohen Unterhaltskosten für ein natürliches Terrain nicht vergessen werden. Die Stadionskommission verwaltet ferner zwei zusätzliche Felder von 7000, bzw. 5700 m<sup>2</sup>. Diese Flächen werden regelmässig unterhalten und befinden sich in einem guten Allgemeinzustand. Allerdings entsprechen die Masse dieser Felder nicht den offiziellen Vorschriften und sind daher für Wettkämpfe höherer Ligen nicht homologiert.

Die **Eishalle St. Leonhard** wurde 1981 gebaut und dient seit damals als Austragungsort sämtlicher Spiele und Trainings des HC Fribourg-Gottéron. Weitere Benutzer der Eishalle sind die Junioren des Klubs, die Hockeyschule, die Eiskunstläufer aber auch zahlreiche Eishockeyvereine, welche in unteren Ligen spielen. Die Schulen der Stadt Freiburg und der Gemeinden der Region benutzen die Eishalle ebenfalls regelmässig im Rahmen der Sportstunden. Zudem steht die Eishalle zu bestimmten Zeiten auch dem Publikum offen.

Die derzeitige Situation mit der immer grösser werden Anzahl von Benutzern der Eisbahn kann nicht befriedigen. Die Nachfrage nach zusätzlichen Eisstunden hält unvermindert an, obwohl die Eisbahn schon jetzt in der Zeit von 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr benutzt wird. Bei der Eishalle aus den frühen 80er-Jahren stehen insbesondere aufgrund entsprechender Vorschriften des Oberamtmannes des Saanebezirks umfangreiche Arbeiten bevor.

### 1.4 Studien

Zu den berechtigten Anliegen der Benutzer der Eishalle kommen diejenigen der Halle von Heilig-Kreuz hinzu. Diese Einrichtung steht im Eigentum des Kantons und stammt aus dem Jahre 1982. Ihre Hauptaufgabe besteht darin, die Bedürfnisse des Kollegiums Heilig-Kreuz nach Sporträumen abzudecken. Eine Vereinbarung zwischen dem Kanton und der Stadt Freiburg regelt die den verschiedenen Mietern zustehenden Zeiteinheiten. Die Stadt Freiburg kann die Halle während 29% der verfügbaren Zeit benützen. Diese Halle weist heute aber wichtige Nachteile für den Hauptbenutzer, den Basketball-Club Fribourg Olympic, auf. Die Halle entspricht nämlich den Anforderungen des schweizerischen und des internationalen Basketballverbandes nicht mehr, so dass eine Lösung im Zusammenhang mit der Erweiterung der Sportanlagen von St. Leonhard gesucht wurde.

In Anbetracht dieser vielfältigen Nachfrage haben mehrere Gemeinden (Freiburg, Granges-Paccot, Givisiez, Villars-sur-Glâne und Corminbœuf) den Einsatz einer Arbeitsgruppe beschlossen, welche die Machbarkeit des Projektes «Sportanlagen St. Leonhard» und insbesondere die vorrangige Verwirklichung einer Mehrzwecksporthalle und die einer zweiten Eisbahn beurteilen sollte. Philippe Virdis, Direktor der «Groupe E», übernahm den Vorsitz dieser Pilotgruppe, die sich aus Vertretern der erwähnten Gemeinden und des Kantons (vertreten durch die Erziehungs-, Kultur- und Sportdirektion, EKSD), aber auch der beiden hauptsächlich interessierten Sportvereine (Fribourg Olympic und Fribourg Gottéron) zusammensetzte. Die Aufgabe dieser Gruppe bestand darin,

die Bedürfnisse abzuklären und sie in allen Einzelheiten nachzuweisen, ein Vorprojekt auszuarbeiten, einen Businessplan und einen Finanzplan auszuarbeiten und die erhaltenen Resultate zu veröffentlichen. Die positiven Ergebnisse der Vorarbeiten konnten im Dezember 2003 anlässlich einer Pressekonferenz vorgestellt werden und zeigten die Machbarkeit des Projektes «Sportanlagen St. Leonhard» auf.

Im Nachgang zu diesen Vorabklärungen bekundeten die Beauftragten ihren Willen zur Umsetzung des Projektes. Damit begann eine neue Etappe, und zu Beginn des Jahres 2004 wurde Roland Kolly, ehemaliger Direktor der FKB, mit dem Präsidium eines Koordinationskomitees betraut, das aus denselben Mitgliedern wie die vorgängige Pilotgruppe bestand. Die Hauptaufgabe des Koordinationskomitees besteht in der Vorbereitung eines Projektes, das sämtliche Elemente (sportliche Einrichtungen und Anpassung des Strassennetzes) umfasst und dessen Finanzierung aufzeigt.

Unter der Koordination dieses Komitees wurden folgende Vorarbeiten aufgenommen:

- Gemäss den Regeln des öffentlichen Beschaffungswesens und dem von Frau Claudine Lorenz gewonnenen Architektenwettbewerb wurde der Auftrag zur Verwirklichung der zweiten Eishalle und der Sportmehrzweckhalle der Wettbewerbssiegerin erteilt. Der Entscheid über dieses Mandat wurde im *Amtsblatt* vom 27. Mai 2005 veröffentlicht. Er wurde in der Folge weder bemängelt noch wurde dagegen eine Beschwerde eingereicht. Mit Ausnahme der Architektenhonorare werden sämtliche Aufträge im Zusammenhang mit dem Projekt gemäss der Gesetzgebung über das öffentliche Beschaffungswesen ausgeschrieben.
- Die Architektin hat für den Bau der zweiten Eishalle sowie der Sportmehrzweckhalle in enger Zusammenarbeit mit den Vereinen und den technischen Fachstellen Bauprojekte ausgearbeitet. Beide Projekte wurden dem Bundesamt für Sport vorgestellt und wurden am 30. September 2005 öffentlich aufgelegt.
- Am 9. November 2004 wurde zwischen dem Kanton, der Stadt Freiburg, der Gemeinde Granges-Paccot und der Gesellschaft Sepric International eine Vereinbarung über die Verwirklichung und die Finanzierung der sportlichen Infrastrukturen in St. Leonhard abgeschlossen, v.a. aber wurde die Einräumung eines Baurechtes durch die Gemeinde Freiburg und den Kanton auf Art. 237 des Grundbuches von Granges-Paccot unter dem Vorbehalt der Zustimmung der gesetzgebenden Versammlungen vereinbart (vgl. das nachstehende Kapitel 2.2).
- Nachdem der Finanzplan vorgelegt wurde, erklärte sich der Staatsrat unter Vorbehalt der Zustimmung des Grossen Rates mit einem Beitrag an die Investitionen im Betrag von 4 Millionen Franken einverstanden (vgl. das nachstehende Kapitel 2.3).
- Im Hinblick auf die Aufteilung der übrigen Investitionen und des Betriebskostendefizits der geplanten Infrastruktur wurde ein Vereinbarungsentwurf ausgearbeitet. An dieser Vereinbarung sind als Parteien die Gemeinden Freiburg, Corminbœuf, Düdingen, Givisiez, Granges-Paccot, Marly, Tifers und Villars-sur-Glâne sowie die Gesellschaft Sepric International beteiligt. Der Kanton Freiburg, der seit Beginn der Verhandlungen bekräftigt hatte, er beteilige sich aus-

schliesslich an den Investitionskosten, ist aus diesem Grund nicht Partei dieser Vereinbarung.

## **1.5 Stand der bei der Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion (RUBD) laufenden Prüfungen für das Gebiet Agy**

Bei den zuständigen Behörden laufen zurzeit folgende Verfahren: Drei Detailbebauungspläne (DBP), d.h. der DBP «Agy-Zentrum», DBP «Agy-Ost» und DBP «St. Leonhard», und sechs Bewilligungen bedürfen der Genehmigung. Gegen diese drei DBP wurden neun Beschwerden eingereicht und sind bei der RUBD hängig.

Was die Koordination und das Management der Mobilität angeht, ist zu sagen, dass der interkommunale Richtplan am 6. September 2005 von der RUBD genehmigt wurde, wobei präzisiert wurde, dass ohne Parkplatzkonzept in der Gemeinde Granges-Paccot kein Parkingprojekt in Angriff genommen werden könne. Bis heute verfügt die RUBD noch über keine solche Studie. Zudem legt der interkommunale Richtplan für die verschiedenen Projekte die Realisierungsetappen, die eingehalten und koordiniert werden müssen, vor.

Das Parkplatzkonzept ist ein Instrument zur Lenkung der Mobilität, das vom Ausführungsreglement zum Raumplanungsgesetz (ARRPBG) geschaffen wurde und für jede Gemeinde obligatorisch ist, die in einem Massnahmenplan zur Luftreinhaltung gelegen ist. Während die Gemeinde Freiburg über ein solches – allerdings noch nicht genehmigtes – Konzept verfügt, hat die Gemeinde Granges-Paccot erst einen Entwurf für ein Konzept abgeliefert, der von den betroffenen Dienststellen bei der Vorprüfung im Rahmen der generellen Revision der Ortsplanung der Gemeinde als ungenügend bezeichnet wurde. Das Parkplatzkonzept ist jedoch für das Management des fahrenden und des ruhenden Verkehrs im Gebiet Agy sehr wichtig. Es hat nämlich die Aufgabe, die Verkehrs- und Parkprobleme ausserhalb und während der Veranstaltungen auf dem zukünftigen Sport- und Kulturareal unter Einbezug des Projekts der Poya-Brücke zu bewältigen.

Angesichts des fortgeschrittenen Stands der verschiedenen Verfahren gedenkt der Staatsrat den Baurechtsvertrag zu unterzeichnen, sobald die drei Detailbebauungspläne genehmigt worden sind. Das Parkplatzkonzept ist zurzeit in Ausarbeitung und wird voraussichtlich spätestens am 30. September 2006 der RUBD zugestellt.

## **2. DAS PROJEKT**

### **2.1 Allgemeines**

Das Projekt «Sportanlagen St. Leonhard», so wie es nach mehr als drei Jahren Arbeit dasteht, wird eine bedeutende Weiterentwicklung im Bereich der Sportzentren mit nationaler Bedeutung erlauben und umfasst die folgenden Einrichtungen: den Bau einer Sportmehrzweckhalle, die Errichtung einer zweiten Eisbahn, die Renovation der bestehenden Eishalle, die Verlegung der Fussballplätze sowie die Neugestaltung der Strassen und Parkfelder.

#### **2.1.1 Sportmehrzweckhalle**

In dieser Halle werden in erster Linie die Basketballspiele und -trainings stattfinden; sie kann aber auch anderen Benutzern zur Verfügung gestellt werden. Die



Halle umfasst drei Spielfelder und kommt in der Nähe der Murtenstrasse, in der Verlängerung der Achse der Festhalle, zu stehen. Ihr Standort wurde in enger Zusammenarbeit mit den Ingenieuren, welche den Bau der Poyabrücke betreuen, ausgewählt und muss noch optimiert werden. Im Konfliktfall zwischen den beiden Projekten kommt der Poya-Brücke Priorität zu und das Projekt der Sporthalle muss überprüft werden. Das Gebäude mit einer Gesamthöhe von 13 Metern über der Sporthalle und einer Länge von 62 Metern, bzw. einer Breite von 55,3 Metern grenzt an ein Portal, welches eine Verlängerung des Aufmarschraumes für die Zuschauer bildet. Die Halle bietet mit der Tribüne 2600 Zuschauern einen Sitzplatz. Die Anzahl der Sitzplätze kann bei grösseren Anlässen mit zusätzlichen Tribünen auf ca. 3000 Plätze gesteigert werden.

Eine im Obergeschoss geplante Fläche von 500 m<sup>2</sup> ist für den Sitz des Schweizerischen Basketballverbandes und der Basketballliga vorgesehen. Diese beiden Organisationen werden die Fläche mieten und darin Büros, Konferenzräume und Empfangslokalitäten einrichten.

Der Bau weist ein Volumen von 44 412 m<sup>3</sup> SIA auf und die Baukosten sind auf 15 Millionen Franken veranschlagt.

### 2.1.2 Das zweite Eisfeld

Das zweite Eisfeld kommt in unmittelbarer Nähe der bestehenden Eishalle, in Richtung des Friedhofes, zu liegen. Seine Lage an dieser Stelle soll einen gemeinsamen Betrieb beider Eisflächen ermöglichen. Die Gebäudehöhe beträgt 8,60 Meter bei einer Länge von 72,90 Metern und einer Breite von 45,40 Metern. Es grenzt an ein ähnliches Portal wie dasjenige auf der vorderen Seite des Gebäudes. Das Spielfeld wird durch eine Trägerkonstruktion aus Holz mit einem Satteldach überdacht, die isoliert und mit Zementfaser-Elementen gedeckt wird.

Für das nach SIA-Norm 300 357 m<sup>3</sup> umfassende Gebäude sind Baukosten von 6 182 000 Franken vorgesehen.

### 2.1.3 Renovation der bestehenden Eishalle

Die Eishalle stammt aus dem Jahre 1982 und bedarf innert kurzer Frist einer umfassenden Renovation. In einer ersten Phase muss dringend die Kälteproduktion auf der Grundlage von Ammoniak ersetzt werden, nachdem der Oberamtmann diesen Ersatz schon für die Saison 2005/06 verlangt hatte. Auch die Zugangswege für die Zuschauer sowie die Garderoben müssen saniert werden.

Die Kosten dieser Instandstellungsarbeiten sind mit 1 800 000 Franken veranschlagt.

### 2.1.4 Fussballfelder

Eine der Bedingungen des Kantons und der Stadt für die Gewährung eines Baurechtes auf Art. 237 des Grundbuchs von Granges-Paccot (vgl. Ziff. 2.3) besteht darin, dass anstelle der bisherigen Fussballfelder, die aufgehoben werden, auf koordinierte Weise neue Fussballfelder anzulegen sind. Zwei neue synthetische Fussballplätze sowie ein Trainingsfeld werden zu diesem Zweck auf dem in der Verlängerung der gegenwärtigen Eishalle liegenden Grundstück erstellt. Die beiden synthetischen Plätze entsprechen den offiziellen Normen und können im Hinblick auf die allfällige Durchführung von Sportanlässen homologiert werden.

Die Kosten für die neuen Fussballplätze belaufen sich voraussichtlich auf 4 200 000 Franken.

### 2.1.5 Anpassungsarbeiten im Bereich der Strassen und der Parkflächen

Die Erstellung neuer sportlicher Infrastrukturen bedingt eine Anpassung der bestehenden Strassen, insbesondere der heutigen Allee zum Friedhof. Dabei ist zu bedenken, dass die Erstellung der Poyabrücke so oder so eine Veränderung dieser Strasse nötig macht. Aus diesem Grunde ist eine finanzielle Beteiligung des Kantons vorgesehen, die zum gegebenen Zeitpunkt in den Investitionskredit aufzunehmen sein wird.

Im Rahmen der Erstellung der neuen Sportanlagen werden die bestehenden Parkflächen angepasst und die Anzahl der oberirdischen Parkplätze auf 220 beschränkt (gegenwärtig 410 Parkplätze). Dieser Verlust an Parkplätzen wird durch die 250 Parkfelder ausgeglichen, die zwischen der Eisenbahnlinie Bern–Freiburg–Lausanne und der «Impasse de la Sous-Station» gemäss dem Verkehrs- und Parkierplan der Stadt Freiburg vorgesehen sind. Diese Autoparkplätze werden ebenfalls Bestandteil des Park+Ride-Systems sein und zu diesem Zweck in den Regionalplan öffentlicher Verkehr der CUTAF aufgenommen.

Die Kosten für die Anpassung der Strassen und der Parkings sind mit 4 600 000 Franken veranschlagt.

### 2.1.6 Zusammenstellung der Kosten

Die für den Bau des Sportzentrums St. Leonhard erforderlichen Investitionen erreichen insgesamt folgenden Betrag:

	<u>Fr.</u>
– Sportmehrzweckhalle	15 000 000
– Zweites Eisfeld	6 200 000
– Renovation der bestehenden Eishalle	1 800 000
– Fussballfelder	4 200 000
– Anpassungsarbeiten im Bereich der Strassen und Parkfelder	<u>4 600 000</u>
	31 800 000

### 2.2 Einräumung eines Baurechtes

Die Einräumung eines Baurechtes zugunsten eines Dritten auf dem Art. 237 des Grundbuchs von Granges-Paccot ist der zentrale Punkt des gesamten Projektes der Sportanlagen St. Leonhard.

Schon seit Beginn der Verhandlungen haben die Sportvereine eingesehen, dass sie von der öffentlichen Hand nicht die Bereitstellung einer solchen Anlage verlangen konnten, ohne selbst zu einer angemessenen Lösung ihrer Finanzierung beizutragen. In diesem Sinne haben die Sportvereine ein Konzept für die Mitfinanzierung der Sport-Infrastruktur vorgelegt. Dieses Konzept besteht in der Abtretung eines Baurechtes auf dem Grundbuchartikel, der sich im Eigentum des Staates und der Stadt Freiburg befindet.

Dieses juristische und finanzielle Vorgehen erlaubt es, die notwendige finanzielle Grundlage für die Umsetzung des Projektes zu schaffen.

Die Stadt Freiburg und der Staat Freiburg wurden diesbezüglich rasch in die Vernehmlassung einbezogen und gaben im August 2003 ihr grundsätzliches Einverständnis zum erwähnten Vorgehen. Die so gefundene Übereinkunft wurde in der Folge in einer am 9. November 2004 unterzeichneten Vereinbarung, unter dem Vorbehalt der Zustimmung der jeweiligen gesetzgeberischen Organe, festgehalten. Alle Vertragsparteien (der Staat Freiburg, die Stadt Freiburg, die Gemeinde Granges-Paccot und die Gesellschaft Sepric International) strebten im Bereich des Sportes gleiche Ziele an und wollten die Grundlagen für die Errichtung einer Sportanlage von nationaler Bedeutung mittragen.

Diese Vereinbarung konnte in der Folge konkretisiert werden, so dass der Staatsrat dem Grossen Rat heute die Einräumung dieses Baurechtes unterbreitet und beantragt, ihn zur Unterzeichnung der entsprechenden öffentlichen Urkunde zu ermächtigen (Anhang 1).

Der Staat Freiburg und die Stadt Freiburg sind als Miteigentümer damit einverstanden, den gesamten Art. 237 des Grundbuches von Granges-Paccot mit einer Fläche von 29 661 m<sup>2</sup> für die Dauer von 99 Jahren mit einem selbständigen und dauerhaften Baurecht zu Gunsten der Gesellschaft Sepric International im Hinblick auf die Erstellung eines Gewerbebezuges zu belasten. Die Gesellschaft Sepric International, deren Tätigkeit vorrangig in der Planung, Vorbereitung und Verwirklichung von Handels- und Gewerbebezügen besteht, hat ihren Sitz in Lyon und Paris und hat sich auf die Verwirklichung solcher Zonen in den Randgebieten von Städten spezialisiert. In den vergangenen 15 Jahren hat sie mehr als 650 000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in Frankreich sowie im schweizerischen und deutschen Grenzgebiet verwirklicht. Die Besonderheit dieser Zentren besteht darin, dass sie jeweils keine Einkaufsläden für Nahrungsmittel oder Heimwerkerartikel umfassen. Diese Branchenselektion hat den positiven Nebeneffekt, dass die Verkehrsströme, die der Betrieb solcher Einkaufszentren im Allgemeinen nach sich zieht, stark eingedämmt werden. Dieses Konzept wurde ebenfalls für das «Sepric»-Zentrum in Granges-Paccot vorgesehen und es werden lediglich Betriebe im Bereich der Ausstattung des Wohnbereichs und der Menschen im Allgemeinen angesiedelt. Es darf auch nicht vergessen werden, dass dieses Zentrum mehr als hundert neue Arbeitsplätze schaffen wird. Die Vermietung der Verkaufsflächen kommt sehr gut voran. Investoren, welche die Finanzierung des Projektes sicherstellen, konnten ebenfalls bereits gefunden werden.

Das Baurecht wird der Gesellschaft gegen die einmalige Zahlung eines Betrages von 12 750 000 Franken eingeräumt. Dieser Betrag wird zu 50% der kantonalen Finanzverwaltung und zu 50% der Stadt Freiburg gutgeschrieben und auf ein Konto eingezahlt, das die Stadt zu diesem Zweck eröffnet. Sowohl der Kanton wie die Stadt Freiburg verpflichten sich dabei, diese so erhaltenen Beträge für die Sport-Infrastrukturen im Gebiet St. Leonhard zu verwenden.

Die Stadt Freiburg hat bei der Erweiterung und Änderung der Sportanlagen im St. Leonhard die Federführung übernommen. Aus diesem Grund muss zwischen der Stadt Freiburg und dem Kanton eine Vereinbarung abgeschlossen werden, die die Einzelheiten der bevorstehenden Schritte regelt, die es dem Kanton ermöglichen, Miteigentümer der neuen Fussballplätze zu werden (Anhang 2).

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass der Kanton Freiburg gemeinsam mit der Stadt Freiburg der Gesellschaft

Sepric International ein selbständiges und dauerndes Baurecht gegen Zahlung eines Betrages von 12 750 000 Franken im Hinblick auf die Erstellung von Sportanlagen im Bereich St. Leonhard einräumen, wobei die Erstellung von zwei neuen Fussballfeldern Vorrang hat.

Wichtig zu wissen ist, dass der Generalrat der Stadt Freiburg dem geplanten Vorgehen am 28. November 2005 bereits zugestimmt hat.

Der Staatsrat weist darauf hin, dass das einzuräumende Baurecht auf Grundstücken des Verwaltungsvermögens des Staates zu liegen kommt. Aufgrund dieser Tatsache und gestützt auf Artikel 43 Bst. g des Gesetzes über den Finanzhaushalt des Staates ist der Grosse Rat für die Einräumung des Baurechtes zuständig. Ein diesbezüglicher Entscheid des Grossen Rates rechtfertigt sich sodann auch aus dem Grund, dass die öffentliche Urkunde über die Einräumung eines Baurechtes für den Fall der Verweigerung einer zeitlichen Verlängerung dieses Rechtes die Bezahlung einer Entschädigung im Umfang des dann geltenden Verkehrswertes der erstellten Bauten und sonstigen Einrichtungen an die Baurechtnehmer vorsieht. Mit der Einräumung des Baurechtes geht der Staat somit eine finanzielle Verpflichtung ein, die ihn in Zukunft binden wird. Die Höhe der vorgesehenen Beträge setzt das Einverständnis des Grossen Rates im Zeitpunkt des Abschlusses dieses Geschäfts voraus.

### 2.3 Finanzielle Beteiligung des Kantons

Am 23. Oktober 1996 hat der Bundesrat das Nationale Sportanlagekonzept NASAK im Sinne des Bundesgesetzes über die Raumplanung als Planungs- und Koordinationsinstrument für den Bereich der Sportanlagen von nationaler Bedeutung gutgeheissen.

Das NASAK bezweckt, für die nationalen Sportverbände Sportanlagen zu erhalten und zu schaffen, welche diesen eine Tätigkeit auf nationaler und internationaler Ebene erlauben und gleichzeitig den Zielen einer nachhaltigen Entwicklung der Landschaft unter grösstmöglicher Erhaltung der urbanistischen Eigenschaften der Städte und Dörfer zu dienen.

Mit Verträgen, welche der Vorsteher des Departements für Bevölkerungsschutz VBS am 24. Dezember 2004 unterzeichnete, wurden dem Schweizerischen Basketballverband und der Schweizerischen Eishockeyliga Subventionen von 1 500 000 bzw. 1 Million Franken zugesichert, dank denen diese sich an der Erstellung der Sportmehrzweckhalle und der zweiten Eishalle beteiligen können.

Eine der Gegenleistungen für die Anerkennung einer Sportanlage durch den Bund besteht darin, dass sich der Kanton an den berücksichtigten Projekten finanziell beteiligen muss.

Nebst der zugesicherten Finanzhilfe sind die unterzeichneten Verträge insbesondere im Sinne einer Anerkennung der Sportanlagen von St. Leonhard als nationale Ausbildungsstätte für zwei Sportarten, nämlich Basketball und Eishockey, von Bedeutung. Dank dieser Anerkennung kann sich der Kanton Freiburg als ein Sportzentrum von nationaler Bedeutung positionieren. Neben dem nationalen Ausbildungszentrum für Basketball und einem der Zentren für das Eishockey sollte er zudem auch noch in den Genuss des nationalen Schwimmsportzentrums im Rahmen des Projektes «Gottéron-Village» auf dem Gebiet der Gemeinde Villars-sur-Glâne gelangen.

Der Staatsrat hat daher die Vorstellung der freiburgischen Projekte im Rahmen eines NASAK unterstützt und sein Einverständnis zu einem Dekret an den Grossen Rat über eine Finanzhilfe an diese Investition wenigstens in der Höhe des Bundesbeitrages und zu denselben Bedingungen abgegeben. Die Finanzierung dieses Beitrages wird durch das ordentliche Investitionsbudget und durch eine Entnahme aus dem Fonds des Sport-Toto sichergestellt.

Um letztlich dem Umfang des Projektes, der Bedeutung der Sportanlagen St. Leonhard auf nationaler und kantonaler Ebene sowie der Beteiligung anderer Partner (Bund und Gemeinden) gerecht zu werden, ersucht der Staatsrat den Grossen Rat um die Erlaubnis zur Eröffnung eines Verpflichtungskredites von 4 Millionen Franken. Dieser wird zu einem bedeutenden Teil dem Reservefonds des Sport-Totos entnommen werden.

Dieser Fonds wurde seinerzeit im Rahmen der Verwirklichung der kantonalen Sportzentren geschaffen. Nach der Ablehnung der kantonalen Sportzentren durch das Stimmvolk flossen weiterhin Gelder im Hinblick auf das Dekret über die Eisbahnen und später der Leistung von ausserordentlichen Finanzhilfen an Sportanlagen von kantonaler Bedeutung in diesen Fonds. Am 1. Januar 2006 verfügte der Fonds über ein Vermögen von 5 400 000 Franken.

Ein erster Teilbetrag von 1 Million Franken findet sich im Kostenvoranschlag 2006 unter der Kostenstelle 3292, Position 365.000. Die verbleibenden Teilbeträge werden in die Kostenvorschläge der kommenden Jahre aufgenommen werden. Dieser erste Teilbetrag wird durch die Entnahme einer entsprechenden Summe aus dem Reservefonds des Sport-Toto gedeckt (3292/480.001).

Die von der Gesellschaft Sepric International bezahlte Gegenleistung wird ihrerseits einem Fonds gutgeschrieben. Der Kanton wird der Stadt Freiburg seine finanzielle Beteiligung im Verhältnis zum jeweiligen Stand der Bauarbeiten über diesen Fonds auszahlen.

### **3. FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN UND FINANZREFERENDUM**

Die Weitergabe der Hälfte des Entgeltes für die Einräumung des Baurechtes an die Gemeinde Freiburg kann mit einer Finanzleistung des Staates verglichen werden. Sie stellt demzufolge für den Staat einen Minderertrag dar. Da überdies der Staat sich bei der Finanzierung von Sportanlagen auf keine gesetzliche Grundlage berufen kann, erweist sich ein Entscheid des Grossen Rates bezüglich der Weitergabe des dem Staat zustehenden Anteils aber auch für die Gewährung einer zusätzlichen Finanzhilfe als notwendig. In Anbetracht der Höhe der in Aussicht gestellten Zahlungen muss das entsprechende

Dekret dem fakultativen Finanzreferendum unterstellt werden (vgl. dazu Art. 6 des Dekretes).

### **4. SCHLUSS**

Die geplanten Sportanlagen von St. Leonhard sind in erster Linie ein Projekt zu Gunsten der Jugend unseres Kantons. Den Jugendabteilungen in den Sportarten Eishockey und Basketball wird eine Entwicklung ermöglicht, die es ihnen erlauben wird, zahlreichen Jugendlichen die Ausübung ihrer Sportart unter guten Voraussetzungen anzubieten. Die Fussballvereine, denen neue Plätze mit anerkannten Ausmassen zur Verfügung stehen werden, aber auch den Anhängern von Sportarten wie Curling oder Eiskunstlauf werden künftig weit bessere Trainingsmöglichkeiten zur Verfügung stehen.

Das Projekt wird aber auch dem ganzen Kanton, der über zwei Sportanlagen von nationaler Bedeutung verfügen wird, gewichtige Impulse verleihen. In wirtschaftlicher Hinsicht darf auf das Investitionsvolumen von mehr als 100 Millionen Franken hingewiesen werden, das den Unternehmen der Baubranche entsprechende Aufträge einbringen wird und zur Schaffung neuer Arbeitsplätze beiträgt.

Dieses Projekt wird sodann den betreffenden Vereinen neue Perspektiven hinsichtlich ihrer Entwicklung eröffnen, indem sie künftig über optimale Trainingsmöglichkeiten verfügen.

Erwähnenswert ist sodann die Zusammenarbeit zwischen mehreren Gemeinden im Hinblick auf die Erstellung eines Sportzentrums von kantonaler Bedeutung. Der Standort der Sportanlagen von St. Leonhard stellt einen unbestreitbaren Vorteil dar, da sich die Ausfahrt der Autobahn A12 in unmittelbarer Nähe befindet und das Gebiet auch durch die öffentlichen Verkehrsmittel gut abgedeckt wird. Die Bedienung mit öffentlichen Verkehrsmitteln dürfte im Übrigen noch eine Verbesserung erfahren, sofern die vorgesehene neue Haltestelle der Bahn auf der Strecke Bern–Freiburg Tatsache werden sollte.

Wir ersuchen Sie daher, dieses Projekt zu genehmigen und den beantragten Kredit zu bewilligen.

- \_\_\_\_\_
- Anhänge:** – Entwurf der Notariatsurkunde (auf Französisch)  
– Vereinbarung zwischen dem Kanton und der Stadt Freiburg (auf Französisch)  
– Plan des Gebiets «Agy»
- \_\_\_\_\_

ANNEXE 1

Min.

Rép.

mns/s-t/sepric09

**OCTROI D'UN DROIT DE SUPERFICIE DISTINCT ET PERMANENT**

**du**

Par-devant Bruno de Weck, notaire, à Fribourg, -----

----- c o m p a r a i s s e n t -----

d'une part, en qualité de concédants, -----

**l'Etat de Fribourg**, ici représenté par Monsieur Beat Vonlanthen, de  
à                                      Conseiller d'Etat Directeur de l'aménagement, de  
l'environnement et des constructions, qui agit en vertu d'une procuration du  
délivrée par le Conseil d'Etat, ici produite et ci-annexée, -----

ainsi que **l'Honorable commune de Fribourg**, ici représentée par son syndic,  
Monsieur Jean Bourgknecht, de et à Fribourg, ainsi que par sa secrétaire de ville,  
Madame Catherine Agustoni, de et à Fribourg, qui agissent en vertu d'une  
décision du conseil général du                                      selon extrait ici produit et ci-  
annexé du procès-verbal de ce conseil, -----  
et, d'autre part, en qualité de bénéficiaire,-----

la société **S.E.P.R.I.C. International Société d'Etudes de Promotion et de  
Réalisations Industrielles et Commerciales International**, à Boulogne  
Billancourt (France), ici représentée par sa succursale de Fribourg au nom de  
laquelle agit Monsieur Daniel Baudin, d'Autavaux, à Marly, directeur avec

signature individuelle de ladite succursale selon ce qu'il appert des inscriptions figurant au registre du commerce du canton de Fribourg, -----

----- l e s q u e l s -----

exprimant réciproquement et d'une manière concordante leur volonté, conviennent de ce qui suit :

L'Etat de Fribourg et l'Honorable commune de Fribourg octroyent à la société S.E.P.R.I.C. International Société d'Etudes de Promotion et de Réalisations Industrielles et Commerciales International, qui l'accepte, un droit de superficie distinct et permanent portant sur le No 237 RF Granges-Paccot, faisant l'objet du No 611 ddp RF Granges-Paccot ci-après désigné :

----- DISTRICT DE LA SARINE -----

----- Registre foncier de la commune de Granges-Paccot -----

Chapitre de l'Etat de Fribourg et de l'Honorable commune de Fribourg -----

No.	Plan
-----	------

611ddp	10	DDP	Droit de superficie distinct et permanent sur 29'661 m <sup>2</sup> jusqu'au 30.04.2105, à charge du No 237.
--------	----	-----	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Cet immeuble est à ce jour franc et libre de tout droit de gage immobilier. -----

Désignation conforme à un extrait du registre foncier relatif à l'immeuble de base grevé par le présent droit de superficie No 237 RF Granges-Paccot, délivré à Fribourg 13 avril 2005 par Barsi, adjoint du Conservateur, ainsi qu'à un verbal de

division établi le 12 janvier 2006 par Monsieur Luc Déglise, ingénieur géomètre breveté, du bureau DeLtaGeo SA, approuvé par le Service cantonal du cadastre et de la géomatique le 2 mars 1006, pièces ici produites, qui resteront annexées à la minute en original ou en photocopie. -----

L'immeuble No 237 RF Granges-Paccot grevé par le présent droit de superficie est quant à lui un pavillon sis au No 1 de la Rue de Morat, une place (revêtue), une route, un chemin (revêtu), un trottoir, une place de sport et un pré d'une surface totale de 29'661 m<sup>2</sup> selon pages 1 et 2 du verbal précité, dont les comparants ont pris connaissance et qu'ils signent céans avec le notaire soussigné. -----

Il est toutefois précisé que la servitude de restriction concernant les constructions, inscrite sur ledit immeuble en faveur de la commune de Granges-Paccot, doit être radiée selon consentement à radiation séparé, ici produit et ci-annexé, qui sera déposé au registre foncier avec l'expédition du présent acte. -----

## CONDITIONS

1. Ce droit de superficie est octroyé pour une durée allant jusqu'au 30 avril 2105.  
-----

2. Ce droit de superficie est accordé en vue de la construction par la bénéficiaire d'un complexe commercial sur le No 237 RF Granges-Paccot comprenant une surface de vente d'environ 11'700 m<sup>2</sup> et de stock d'environ 2300 m<sup>2</sup> de surface brute de plancher ainsi qu'un parking de 380 places, ce complexe répondant aux normes usuelles de construction, d'aménagement et d'équipements annexes applicables à l'exploitation de ce genre de site. -----

3. Ce droit de superficie est accordé moyennant le versement unique d'un montant de Fr. 12'750'000.-- (douze millions sept cent cinquante mille francs).

Ce montant sera versé dans les trente jours suivant la constatation par le notaire soussigné du caractère définitif et exécutoire du permis de construire qui devra être délivré pour la construction du centre commercial. Ce montant sera versé à raison de 50 % (cinquante pourcent) auprès de la trésorerie de l'Etat de Fribourg et de 50 % (cinquante pourcent) sur un compte ouvert par la Ville de Fribourg. Ceux-ci s'engagent à utiliser les montants ainsi obtenus pour la construction des infrastructures sportives et annexes nécessaires sur le site St-Léonard. La première étape concernera la construction des terrains synthétiques de football ainsi que la rénovation de la patinoire existante et, pour la deuxième étape, la construction d'une salle de basket et d'une deuxième piste de glace. -----

4. En tant que droit de superficie distinct et permanent, il sera à la fois transmissible et cessible. -----

5. La superficiaire est rendue attentive au fait que si elle excède gravement son droit réel de superficie ou viole gravement des obligations contractuelles, les propriétaires concédants peuvent provoquer le retour anticipé en demandant le transfert à son nom du droit de superficie avec les droits et les charges qui lui sont rattachés, cela conformément à l'art. 779f CC. -----
  
6. Dans la mesure où le droit de superficie ne devait pas être prolongé à son échéance conformément à l'art. 779l al. 2 CC, en raison d'un refus de cette prolongation par les propriétaires concédants, ou en cas de retour anticipé des constructions conformément à l'art. 779f CC précité, les propriétaires concédants devront alors verser à la superficiaire une indemnité équitable correspondant à la valeur vénale des constructions et des équipements réalisés au moment où ceux-ci font retour aux concédants, cela conformément aux art. 779d et 779g CC. -----

En cas de désaccord sur le montant des indemnités à verser dans l'hypothèse du non renouvellement par les propriétaires concédants du droit de superficie à son échéance et dans celle visée au chiffre 5 ci-avant, celles-ci seront alors déterminées par un tribunal arbitral composé de trois membres, dont un désigné par chacune des parties et le président du tribunal arbitral par les deux arbitres ainsi désignés. Le tribunal arbitral aura son siège à Fribourg et il statuera conformément aux dispositions légales régissant l'arbitrage. -----

Par contre, si à l'échéance du droit de superficie, la superficiaire ne souhaite pas prolonger ce droit alors que les conditions de cette prolongation correspondent au prix du marché, aucune indemnité ne sera alors due par les propriétaires concédants pour le retour des constructions. -----



La présente convention de retour sera annotée au registre foncier conformément à l'art. 779<sup>e</sup> CC. -----

7. Conformément à l'art. 682 al. 2 CC, les propriétaires concédants et la superficiaire bénéficieront réciproquement d'un droit de préemption légal en cas de vente du droit de superficie ou de vente des terrains objet de ce droit.
8. L'entrée en possession sur le droit de superficie présentement octroyé aura lieu dès l'inscription du droit de superficie au registre foncier. -----

L'entrée en jouissance ainsi que le transfert des profits, des charges et des risques auront lieu quant eux également à cette même date. -----

9. Tous impôts fonciers, contributions publiques et autres charges immobilières concernant le droit de superficie octroyé seront supportés en conséquence par la superficiaire dès la date d'inscription du droit de superficie au registre foncier. -----  
Un décompte spécial sera à ce sujet dressé sous seing privé, si nécessaire, à première requête de la partie la plus diligente et un solde éventuellement dû sera versé de part ou d'autre au comptant. -----

10. L'octroi du présent droit de superficie est conditionné à :

- a) l'approbation du présent acte par le conseil général de commune de Fribourg si celle-ci n'est pas déjà intervenue; -----

- b) l'approbation par les autorités compétentes des éventuelles modifications à apporter pour la réalisation du projet du plan d'affection des zones de la commune de Granges-Paccot ainsi que des éventuels plans d'aména-

gement de détail concernés par ledit projet de même qu'à la délivrance des permis de construire nécessaires. -----

Si les approbations et les permis de construire nécessaires relatifs au centre commercial et à ses aménagements ne devaient pas être délivrés de façon définitive d'ici le

le présent acte serait alors nul et non avenu, les parties gardant toutefois la possibilité de le remplacer d'un commun accord par un nouvel acte. -----

11. Les frais du présent acte de même que les droits qui pourraient être dus à l'Etat et à la commune ainsi que les frais d'inscription au registre foncier seront supportés par la superficiaire. -----

Dans l'hypothèse où les approbations et les permis de construire nécessaires ne devaient pas être délivrées dans le délai indiqué ci-avant, les frais du présent acte seront néanmoins supportés par celle-ci. -----

12. S'agissant de terrains affectés depuis très longtemps à des activités sportives, l'octroi du présent droit de superficie n'entraînera aucune diminution de l'aire agricole, de sorte qu'aucun impôt ne devra être payé de ce fait, cela ayant été confirmé par le Conservateur du registre foncier selon courrier du

13. Les comparants reconnaissent avoir été rendus attentifs aux conséquences juridiques et fiscales ainsi qu'aux prescriptions légales régissant les transferts de propriété, notamment :

- La loi cantonale sur les droits d'enregistrement et son tarif; -----
- La loi du 1er mai 1996 sur les droits de mutation et les droits sur les gages immobiliers; -----

- La loi sur les impôts cantonaux directs (impôts sur les gains immobiliers, la fortune et le revenu immobilier) prévoyant l'existence d'hypothèque légale sans inscription au registre foncier (art. 217 LICD et 324 LACC); -----
- La loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger;
- La loi fédérale sur le contrat d'assurance (art. 54). Selon cette disposition, dans sa nouvelle version entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2006, le contrat d'assurance prend fin à la date de la mutation, savoir à la date de l'inscription du transfert de propriété au registre foncier. Il est par conséquent important que le nouveau propriétaire conclut sans tarder le contrat d'assurance nécessaire pour les immeubles acquis pour ce qui concerne sa responsabilité civile et les dommages qui pourraient être causés à l'objet de la vente et qui ne seraient pas couverts par l'Etablissement cantonal d'assurance des bâtiments (ECAB); -----
- La loi sur l'impôt destiné à compenser la diminution de l'aire agricole. -----

14. Le présent acte ne sera pas déposé au registre foncier avant que le montant dû pour l'octroi du droit de superficie n'ait été réglé. -----

15. Il sera délivré trois expéditions du présent acte destinées au registre foncier à titre de pièce justificative et aux parties contractantes à titre de moyen de preuve. -----

## REQUISITION

Le Conservateur du registre foncier de l'arrondissement de la Sarine, à Fribourg, est requis de procéder :

- à l'inscription de S.E.P.R.I.C. International Société d'Etudes de Promotion et de Réalisations Industrielles et Commerciales International, à Boulogne Billancourt (France), comme propriétaire du No 611ddp RF Granges-Paccot; ---
- à l'annotation de la convention de retour sur ce même No. -----

## CLOTURE

L'acte qui précède est lu par le notaire aux comparants qui lui sont connus et qui déclarent qu'il contient l'expression de la volonté des personnes morales qu'ils représentent. Toutes les personnes participant à la réception de l'acte sont présentes pendant l'instrumentation qui se déroule sans interruption à Fribourg, en l'étude de Maître Bruno de Weck, 12, Boulevard de Pérolles, où les comparants signent à la minute, avec le notaire, l'an deux mil six, le

ANNEXE 2

**CONVENTION**

entre

**L'ETAT DE FRIBOURG, représenté par la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions**

et

**LA VILLE DE FRIBOURG, représentée par son Conseil communal**

**pour la cession d'un droit distinct et permanent (ddp), la construction de deux terrains synthétiques et la participation financière de l'Etat aux autres infrastructures sportives, à St-Léonard.**

**Préambule**

L'Etat et la Ville sont copropriétaires de l'art. 237 du cadastre de la Commune de Granges-Paccot. Ils exploitent sur cette parcelle 3 terrains de football par l'entremise de la commission du stade St-Léonard. Ils envisagent de céder sur cet article un ddp de 99 ans à une société commerciale. Pour remplacer les terrains de jeux ainsi perdus, deux nouveaux terrains en revêtement synthétique seront construits au nord de la patinoire actuelle. D'autre part la Ville assainira la patinoire existante, construira une deuxième piste de glace et une salle de basket. Cette convention règle les modalités de ces opérations.

L'Etat et la Ville conviennent :

1. La Ville de Fribourg remplit la fonction de pilotage des investissements nécessaires à la modification et l'extension des infrastructures sportives de St-Léonard.
2. La Ville cédera à l'Etat le cinquante pour cent (50 %) de la propriété des deux nouveaux terrains de football. Ils seront implantés sur des terrains propriété de la Ville et des terrains complémentaires qu'elle acquerra sur la commune de Granges-Paccot (v. plan annexé). Ils seront construits et homologués avec un revêtement synthétique, pourvus d'un éclairage artificiel. Les plans de détail des nouveaux terrains seront approuvés par la commission du stade, de même que la supervision de leur exécution.
3. La Ville de Fribourg soumettra à la commission du stade une planification de mise à disposition des sociétés des terrains de remplacement pendant la phase de construction.

4. L'Etat de Fribourg participera financièrement à la construction des infrastructures du site. Cette participation sera prélevée sur le montant versé par la société SEPRIC International en contrepartie de l'octroi du ddp, après déduction des éventuels frais ou participations liés à cette opération immobilière. Elle sera versée à la Ville pour couvrir en priorité et à raison de cinquante pour cent (50 %) les dépenses résultant de la réalisation des deux nouveaux terrains de football, et le solde proportionnellement à l'avancement des travaux des autres infrastructures mentionnées en préambule.

Pour l'Etat de Fribourg

Pour la Ville de Fribourg

Date :

Date :

Beat Vonlanthen  
Conseiller d'Etat, Directeur

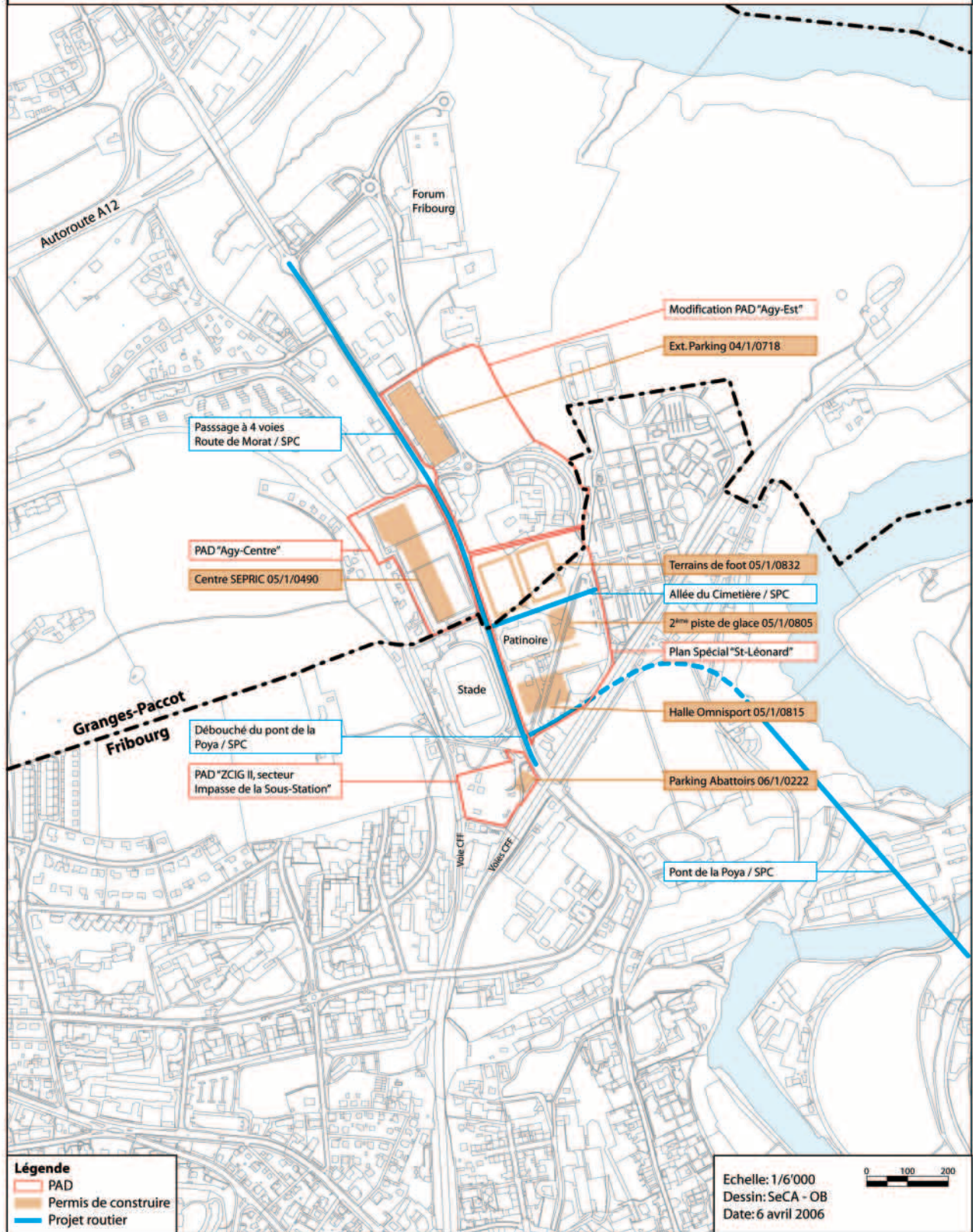
Pierre-Alain Clément  
Syndic

Catherine Agustoni  
Secrétaire

Commune de Granges-Paccot et de Fribourg

# Plateau d'Agy

Situation des planifications (PAD, permis de construire, routes)



**Décret**

*du*

**relatif à l'octroi d'un droit de superficie  
et d'une subvention en vue de la réalisation  
du site de Saint-Léonard, à Fribourg**

---

*Le Grand Conseil du canton de Fribourg*

Vu la loi du 25 novembre 1994 sur les finances de l'Etat;

Vu le message du Conseil d'Etat du 4 avril 2006;

Sur la proposition de cette autorité,

*Décète:*

**Art. 1**

L'octroi par l'Etat d'un droit de superficie distinct et permanent en faveur de la société Sepric International ainsi que le versement d'une subvention en vue de la réalisation et de l'extension des infrastructures sportives du site de Saint-Léonard, à Fribourg, sont approuvés.

**Art. 2**

<sup>1</sup> Le Conseil d'Etat est autorisé à accorder à la société Sepric International un droit de superficie distinct et permanent (DDP) grevant l'immeuble 237 du cadastre de la commune de Granges-Paccot, moyennant le versement d'une redevance unique de 12 750 000 francs dont la moitié sera versée à l'Etat de Fribourg, et ce à la condition que la ville de Fribourg accorde un droit semblable.

<sup>2</sup> La recette encaissée sera attribuée à un fonds temporaire ouvert auprès de l'Administration des finances.

**Dekret**

*vom*

**über ein Baurecht und einen Beitrag an den Bau  
der Sportanlagen St. Leonhard in Freiburg**

---

*Der Grosse Rat des Kantons Freiburg*

gestützt auf das Gesetz vom 25. November 1994 über den Finanzhaushalt des Staates;

nach Einsicht in die Botschaft des Staatsrates vom 4. April 2006;

auf Antrag dieser Behörde,

*beschliesst:*

**Art. 1**

Für den Bau und die Erweiterung der Sportanlagen St. Leonhard in Freiburg wird ein Beitrag gewährt und der Gesellschaft Sepric International ein dauerndes und selbständiges Baurecht erteilt.

**Art. 2**

<sup>1</sup> Der Staatsrat wird ermächtigt, der Gesellschaft Sepric International ein selbständiges und dauerndes Baurecht (SDR) auf Art. 237 des Grundbuches der Gemeinde Granges-Paccot gegen eine einmalige Zahlung von 12 750 000 Franken einzuräumen, wovon die Hälfte dem Staat Freiburg überwiesen wird. Diese Ermächtigung wird unter dem Vorbehalt erteilt, dass die Stadt Freiburg ebenfalls ein solches Recht einräumt.

<sup>2</sup> Der einbezahlte Betrag wird einem vorübergehenden Fonds gutgeschrieben, der bei der Finanzverwaltung eröffnet wird.



**Art. 3**

Le montant ainsi reçu sera versé à la ville de Fribourg pour couvrir en priorité et à raison de 50% les dépenses résultant de la réalisation des deux nouveaux terrains de football, et le solde le sera proportionnellement à l'avancement des travaux de modification et d'extension des autres infrastructures sportives de Saint-Léonard.

**Art. 4**

Un crédit d'engagement de 4 millions de francs est ouvert auprès de l'Administration des finances en vue du subventionnement de la réalisation et de l'extension des infrastructures sportives du site de Saint-Léonard.

**Art. 5**

Les crédits de paiements correspondant à la subvention cantonale seront inscrits aux budgets financiers annuels et utilisés conformément aux dispositions de la loi sur les finances de l'Etat.

**Art. 6**

<sup>1</sup> Ce décret n'a pas de portée générale.

<sup>2</sup> Il est soumis au referendum financier facultatif.

**Art. 3**

Der einbezahlte Betrag wird der Gemeinde Freiburg überwiesen, damit sie vorrangig und im Umfang von 50% die Ausgaben für die beiden neuen Fussballfelder deckt; der Rest wird entsprechend dem jeweiligen Stand der Anpassungs- und Erweiterungsarbeiten der Sportanlagen von St. Leonhard ausgerichtet.

**Art. 4**

Für den Bau und den Ausbau der Sportanlagen von St. Leonhard wird bei der Finanzverwaltung ein Verpflichtungskredit von 4 000 000 Franken eröffnet.

**Art. 5**

Die dem Kantonsbeitrag entsprechenden Zahlungskredite werden in den jährlichen Voranschlag des Staates aufgenommen und gemäss dem Gesetz über den Finanzhaushalt des Staates verwendet.

**Art. 6**

<sup>1</sup> Dieses Dekret ist nicht allgemein verbindlich.

<sup>2</sup> Es untersteht dem fakultativen Finanzreferendum.