

MESSAGE N° 111 18 novembre 2008
du Conseil d'Etat au Grand Conseil
accompagnant le projet de décret relatif à
l'acquisition de l'immeuble place Notre-Dame 2,
à Fribourg

Nous avons l'honneur de vous soumettre le message accompagnant le projet de décret relatif à l'ouverture d'un crédit d'engagement de 13 000 000 francs pour l'acquisition de l'immeuble place Notre-Dame 2 à Fribourg.

Ce message comprend les chapitres suivants:

1. Introduction
2. Historique et affectation du bâtiment
3. Travaux à entreprendre
4. Analyse financière
5. Crédit d'engagement demandé
6. Conclusion

1. INTRODUCTION

Dans le cadre de sa politique immobilière, le Conseil d'Etat a la volonté de diminuer le coût des locations, celui-ci représentant annuellement un montant d'environ 16 millions de francs. A cet effet, il entend se porter acquéreur d'immeubles qui répondent à ses besoins et ses exigences. C'est pourquoi, un intérêt évident est porté au bâtiment occupé par la Police cantonale, bâtiment nommé BAPOL.

Propriété de la Banque Cantonale de Fribourg (BCF), ce bâtiment a été aménagé pour les besoins à long terme de la police. La surface totale s'élève à 4668,83 m² et la PPE parking «SI La Grenette S.A.» représente 33 places de parc.

En 2000 déjà, le Conseil d'Etat s'est intéressé à cet objet et la Commission d'acquisition des immeubles a estimé à 12 469 970 francs le bâtiment et à 906 156 francs le garage. A l'époque, la différence entre le prix demandé par la BCF et le prix offert par l'Etat était trop conséquente.

Les négociations ont toutefois continué et la BCF a proposé au début de l'année 2008 un prix de vente de 12 900 000 francs. Le 18 juillet 2008, elle a souhaité payer un loyer annuel de 36 000 francs pour les locaux occupés par sa succursale.

Après une dernière négociation en date du 18 août 2008, la BCF a confirmé le prix de vente à 12 900 000 francs et le prix de location pour l'espace bancaire de 50 000 francs par année.

2. HISTORIQUE ET AFFECTATION DU BÂTIMENT

Extraits tirés du livre sur la Banque de l'Etat de Fribourg à l'occasion des 50 ans d'activités 1892–1942:

Primitivement, le siège central de la Banque de l'Etat de Fribourg était installé à la Grand-Rue, au N° 26, dans les locaux de l'ancienne Caisse d'amortissement.

Mais, comme l'indiquait le rapport sur l'exercice 1896 de la Banque, la place y manquait absolument pour l'organisation des divers services. On y était à l'étroit. Le personnel était gêné, distrait dans son travail par un encom-

brement qui allait en augmentant. La Direction partageait ses bureaux avec les employés. Les archives étaient en grande partie reléguées dans les combles du bâtiment, exposées à tous les dangers de l'incendie. Les organes de la Banque avisèrent le Conseil d'Etat de cette situation et le prièrent d'y porter remède. Ils poussèrent de nouveaux cris d'alarme en 1897 et en 1899; puis ils mirent sérieusement la question à l'étude. Quelques membres du Conseil d'administration souhaitaient que l'on transférât le siège central au quartier des Places, plus à proximité de la gare et de l'Hôtel des postes, tandis que les autres – et ils formaient la majorité – aimèrent mieux le laisser au quartier du Bourg.

Le 24 mai 1904, sur la proposition de la Direction, le Conseil d'administration décida la démolition de l'Hôtel des Merciers dont la Banque était devenue propriétaire pour le prix de 375 813 fr. 85 et sur cet emplacement de 994 m² la construction d'un grand immeuble. L'établissement se vit encore dans la nécessité d'acheter de la commune de Fribourg, pour le prix de 30 000 francs, un immeuble adjacent, la Maison judiciaire, vieux bâtiment sans cachet, qu'il fit également démolir.

M. Léon Hertling, architecte, dressa les plans de la nouvelle construction. Il adopta l'élégant style Renaissance du début du XVI^e siècle. Il choisit des matériaux qui s'harmonisaient avec le milieu: du marbre de Saint-Tryphon pour la construction du socle, du calcaire d'Arvel pour le rez-de-chaussée et de la molasse gris-vert pour les étages supérieurs. De même, il voua tous ses soins à l'aménagement intérieur, à la distribution rationnelle des bureaux et des guichets. Un grand hall de 120 m² donne accès à tous les bureaux avec lesquels la clientèle est le plus souvent en relation. Il ne négligea pas pour autant l'importante question de la sécurité. Afin de supprimer tout risque d'incendie, on construisit en béton armé les murs intérieurs, les colonnes, les planchers et les sommiers. Les chambres fortes et les *safes* furent installés par la Maison Fichet de Paris, dans les meilleures conditions de sécurité. L'établissement put, dès lors, offrir aux déposants de valeurs une sécurité complète soit contre le feu, soit contre les effractions et le vol, en somme les mêmes avantages que les plus grandes banques de la Suisse.

Les maisons fribourgeoises se virent adjuger la plupart des travaux de menuiserie, de serrurerie, de ferblanterie, d'installations sanitaires. Des sculpteurs et des peintres-verriers rehaussèrent encore la grâce de l'édifice par une décoration de bon goût. C'est le 26 novembre 1907 que la Banque prit possession de ce spacieux immeuble.



La Banque cantonale, se trouvant à nouveau à l'étroit dans ses murs a construit un nouveau siège sur le Boulevard de Pérolles au début des années huitante.

En 1988, la Police cantonale s'est installée dans le bâtiment. Cent onze collaborateurs, rattachés à différentes unités de la police de sûreté (brigade d'analyse et d'aide au commandement, brigade criminelle, brigade des mineurs, brigade des stupéfiants, brigade financière, brigade des mœurs/maltraitance, brigade d'observation et service d'identification judiciaire) et au commandement de la police cantonale y travaillent. Le bâtiment a subi quelques transformations afin d'assurer la bonne marche du service. Ainsi, les locaux suivants y ont été aménagés:

- une zone carcérale et une zone d'audition
- une réception avec des locaux d'audition pour les plaignants
- un laboratoire d'analyse pour le service d'identification judiciaire
- différents locaux pour les séquestres et les archives.

Les collaborateurs utilisent également des locaux spécifiques qui avaient été aménagés par la banque. Il s'agit en particulier de salles de conférence et d'un parking pour les véhicules de service.

Ce parking de 33 places est accessible par des portes sécurisées depuis l'intérieur du garage de la Grenette mais également depuis la rue des Chanoines. Il comporte 2 niveaux couverts. Quelques véhicules d'intervention peuvent stationner dans la cour qui se trouve sur le dernier niveau du parking.

3. TRAVAUX À ENTREPRENDRE

Le Service des bâtiments a dressé une liste indicative des travaux à entreprendre dans les prochaines années. Cette liste n'est pas exhaustive mais donne un aperçu des montants à investir, sous réserve des disponibilités budgétaires, pour conserver le bâtiment dans un bon état.

		AVANT 5 ANS	5 A 10 ANS	APRES 10 ANS
1	CHAUFFERIE			
	Changement des chaudières		Fr. 70 000.–	Fr. 70 000.–
	Boiler 1987 400L	Fr. 7 000.–		
	Pneumatex 400L	Fr. 2 000.–		
	200L	Fr. 1 000.–		
	Moteur de vanne 10 pces à Fr.1000.–	Fr. 10 000.–		
	Mesure commande régulation MCR		Fr. 40 000.–	
2	VENTILATION			
	<i>Local ventilation rez int. 5.110</i>			
	- Tableau MCR Chauffage + ventilation		Fr. 15 000.–	
	- Moteur-Powiss. 6 pces x Fr. 1000.–	Fr. 6 000.–		
	- Boiler 300L	Fr. 3 000.–		
	- Pneumatex 35L	Fr. 1 000.–		
3	ELECTRICITE			
	- Tableaux électriques		Fr. 40 000.–	
	- Tableaux électriques d'étage 5 pces x Fr. 5000.–		Fr. 25 000.–	
	- Installations diverses + modification		Fr. 50 000.–	
4	VENTILATION COMBLES		Fr. 200 000.–	
5	TOITURE – COUPOLES	Fr. 39 000.–		
6	FENETRES		Fr. 325 000.–	
7	STORES			Fr. 132 000.–
8	RAMPE CHAUFFANTE ESPLANADE	Fr. 75 000.–		
9	ESPLANADE ETANCHEITE		Fr. 50 000.–	
10	PORTES D'ACCES COULISSANTE	Fr. 65 000.–		
11	PEINTURE + REVETEMENT SOL (Bureaux)	Fr. 516 000.–		
	2008 Fr. 161 000.–			
	2009 Fr. 180 000.–			
	2010 Fr. 175 000.–			
12	CAFETERIA (y compris mobilier)	Fr. 60 000.–		
13	PORTE D'ENTREE PRINCIPALE SECURISEE	Fr. 25 000.–		
14	PORTES DE CIRCULATION		Fr. 30 000.–	
	TOTAL	Fr. 810 000.–	Fr. 845 000.–	Fr. 202 000.–

Il convient de relever que l'Etat a financé, comme locataire, des équipements spécifiques qui ne sont pas à la charge du bailleur. En 2008 par exemple, le bâtiment a été entièrement assaini au niveau sécuritaire. Des alarmes effraction – agression, des caméras, des interphones de cellules, etc. ont été installés pour environ 270 000 francs.

4. ANALYSE FINANCIÈRE

L'Etat de Fribourg est actuellement au bénéfice d'un contrat de bail à loyer entré en vigueur au 1^{er} septembre 1988 et qui est venu à échéance la dernière fois au 30 septembre 2008. Les clauses contractuelles prévoient qu'il peut être résilié par l'une ou l'autre des parties moyennant un préavis de deux ans. Le présent bail est renouvelé de plein droit aux mêmes conditions pour cinq ans et ainsi de suite de cinq ans en cinq ans si le bâtiment n'est pas acquis par l'Etat de Fribourg. Le loyer est indexé en fonction de l'évolution du coût de la vie.

Le Conseil d'Etat vous propose deux approches distinctes pour évaluer la rentabilité de l'investissement:

- La première se base sur le prix de location actuelle et détermine le prix d'achat en fonction d'un taux de capitalisation;
- La deuxième a pour but de déterminer dans quel délai l'acquisition du bâtiment est rentable et ceci en fonction de la politique d'amortissement spécifique de l'Etat.

BAPOL: ESTIMATION AMORTISSEMENTS ET CHARGES D'ENTRETIEN SUR 20 ANS

Année	Valeur résiduelle	Coût du capital	Amortissements	Entretien	Coût cap., amort. et entr. index.	Location BCF	Charge nette	Loyers indexés
2007								987 280.00
2008	13 000 000.00							994 288.00
2009	11 700 000.00	234 000.00	1 300 000.00	250 000.00	1 784 000.00	50 000.00	1 734 000.00	1 027 780.00
2010	10 530 000.00	210 600.00	1 170 000.00	253 750.00	1 634 350.00	50 400.00	1 583 950.00	1 036 002.24
2011	9 477 000.00	189 540.00	1 053 000.00	257 556.25	1 500 096.25	50 803.20	1 449 293.05	1 044 290.26
2012	8 529 300.00	170 586.00	947 700.00	261 419.59	1 379 705.59	51 209.63	1 328 495.97	1 052 644.58
2013	7 676 370.00	153 527.40	852 930.00	265 340.89	1 271 798.29	51 619.30	1 220 178.99	1 061 065.74
2014	6 908 733.00	138 174.66	767 637.00	269 321.00	1 175 132.66	52 032.26	1 123 100.40	1 069 554.26
2015	6 217 859.70	124 357.19	690 873.30	273 360.82	1 088 591.31	52 448.52	1 036 142.79	1 078 110.70
2016	5 596 073.73	111 921.47	621 785.97	277 461.23	1 011 168.67	52 868.10	958 300.57	1 086 735.58
2017	5 036 466.36	100 729.33	559 607.37	281 623.15	941 959.85	53 291.05	888 668.80	1 095 429.47
2018	4 532 819.72	90 656.39	503 646.64	285 847.49	880 150.52	53 717.38	826 433.15	1 104 192.90
2019	4 079 537.75	81 590.75	453 281.97	290 135.21	825 007.93	54 147.12	770 860.82	1 113 026.45
2020	3 671 583.97	73 431.68	407 953.77	294 487.23	775 872.69	54 580.29	721 292.40	1 121 930.66
2021	3 304 425.58	66 088.51	367 158.40	298 904.54	732 151.45	55 016.93	677 134.52	1 130 906.10
2022	2 973 983.02	59 479.66	330 442.56	303 388.11	693 310.33	55 457.07	637 853.26	1 139 953.35
2023	2 676 584.72	53 531.69	297 398.30	307 938.93	658 868.93	55 900.73	602 968.20	1 149 072.98
2024	2 408 926.25	48 178.52	267 658.47	312 558.02	628 395.01	56 347.93	572 047.08	1 158 265.56
2025	2 168 033.62	43 360.67	240 892.62	317 246.39	601 499.68	56 798.72	544 700.97	1 167 531.69
2026	1 951 230.26	39 024.61	216 803.36	322 005.08	577 833.05	57 253.11	520 579.94	1 176 871.94
2027	1 756 107.23	35 122.14	195 123.03	326 835.16	557 080.33	57 711.13	499 369.20	1 186 286.92
2028	0.00	0.00	1 756 107.23	331 737.69	2 087 844.92	58 172.82	2 029 672.10	1 195 777.21
Total		2 023 900.70	13 000 000.00	5 780 916.78	20 804 817.48	1 079 775.27	19 725 042.21	22 195 428.58

Charge nette: coût réel en cas d'achat du bâtiment soit le coût diminué du revenu locatif

Ce calcul permet de démontrer que l'acquisition devient rentable pour l'Etat dès 2015.

4.1 Evaluation du prix d'acquisition en fonction du loyer actuellement payé

Le loyer annuel en vigueur dès le 1^{er} janvier 2008 se décompte comme suit:

Loyer (locaux)	Fr. 932 599.00
(+ charges Fr. 48 000.00)	
Loyer (garage)	Fr. 61 689.00
Loyer total sans charges	Fr. 994 288.00

Ce montant capitalisé à 7,5% représente une **valeur de rendement** de 13 257 173 fr. 35, arrondi à **13 200 000 francs** pour les deux objets immobiliers.

Le taux de capitalisation se décompose comme suit:

Intérêt du capital investi	3,5%
Charges d'entretien	2,0%
Fonds de rénovation	1,0%
Risques locatifs	<u>1,0%</u>
Total	7,5%

A ce montant, s'ajoute la valeur de rendement des locaux utilisés par la BCF, soit 665 000 francs.

La valeur de rendement totale s'élève donc à **13 865 000 francs**.

4.2 Calcul de rentabilité (différence entre location et acquisition)

Ce calcul permet d'estimer les coûts à la charge de l'Etat en cas d'acquisition et de les comparer avec une location sur le long terme. Comme hypothèses de départ, les charges d'entretien ont été estimées à 2% avec une indexation de 1,5%. La location des locaux à la BCF a été négociée à 50 000 francs par année et l'indexation a été estimée à 0,8%.

Pour l'hypothèse d'une non-acquisition et d'une location sur le long terme, le loyer 2008 a été indexé de 0,8% par année.

5. CRÉDIT D'ENGAGEMENT DEMANDÉ

Le montant du crédit d'engagement pour l'acquisition de l'immeuble place Notre-Dame 2 à Fribourg s'élève à 13 000 000 francs dont 100 000 francs pour les frais d'acquisition.

Référendum financier

Le crédit d'engagement ne dépasse pas la limite prévue par l'article 45 de la Constitution (1% du total des dépenses des derniers comptes de l'Etat) et ne devra par conséquent pas être soumis au référendum financier obligatoire. Il dépasse par contre la limite prévue à l'article 46 de la Constitution (¼% des dépenses des derniers comptes) et est par conséquent soumis au référendum financier facultatif.

Enfin, compte tenu du montant de la dépense, le projet de décret devra, conformément à l'article 141 al. 2 de la loi du 6 septembre 2006 sur le Grand Conseil, être adopté à la majorité des membres du Grand Conseil.

6. CONCLUSION

L'acquisition de ce bâtiment s'inscrit tout à fait dans les objectifs de la politique immobilière de l'Etat. Comme l'analyse financière démontre la rentabilité de cet investissement, le Conseil d'Etat vous invite à adopter le présent projet de décret.

Annexe: Programme des locaux

BOTSCHAFT Nr. 111 18. November 2008 **des Staatsrats an den Grossen Rat** **zum Dekretsentwurf über den Erwerb** **der Liegenschaft Liebfrauenplatz 2 in Freiburg**

Wir legen Ihnen hiermit die Botschaft zum Dekretsentwurf über die Eröffnung eines Verpflichtungskredits von 13 000 000 Franken für den Erwerb der Liegenschaft Liebfrauenplatz 2 in Freiburg vor.

Diese Botschaft ist wie folgt gegliedert:

- 1. Einführung**
- 2. Geschichte und Nutzung des Gebäudes**
- 3. Anstehende Arbeiten**
- 4. Finanzanalyse**
- 5. Beantragter Verpflichtungskredit**
- 6. Schlussfolgerung**

1. EINFÜHRUNG

Im Rahmen seiner Immobilienpolitik will der Staatsrat die Mietkosten, die sich derzeit auf rund 16 Millionen Franken pro Jahr belaufen, sukzessive senken. Um dies zu erreichen, will er Gebäude erwerben, die den Bedürfnissen und Erfordernissen des Staats entsprechen. Ein solches Gebäude ist das so genannte BAPOL-Gebäude, in dem die Kantonspolizei eingemietet ist.

Dieses Gebäude, das im Besitz der Freiburger Kantonalbank (FKB) ist, wurde für die langfristigen Bedürfnisse der Polizei ausgebaut. Die Gesamtfläche beträgt, 4668,83 m² und die Parkierungsanlage in Stockwerkeigentum «SI La Grenette S.A.» umfasst 33 Parkfelder.

Bereits im Jahr 2000 war der Staatsrat am Erwerb dieses Gebäudes interessiert, das die Kommission für Grundstückserwerb auf 12 469 970 Franken schätzte (die Tiefgarage schätzte sie auf 906 156 Franken). Die Differenz zwischen dem von der FKB geforderten und dem vom Staat angebotenen Preis war aber zu gross, sodass damals kein Verkauf zustande kam.

Trotzdem wurden die Verhandlungen weitergeführt. Die FKB schlug Anfang 2008 einen Verkaufspreis von 12 900 000 Franken vor. Am 18. Juli 2008 bot sie an, die von ihrer Filiale genutzten Räumlichkeiten für jährlich 36 000 Franken zu mieten.

Anlässlich einer letzten Verhandlungsrunde am 18. August 2008 einigten sich beide Parteien schliesslich auf den Verkaufspreis von 12 900 000 Franken und eine Jahresmiete von 50 000 Franken.

2. GESCHICHTE UND NUTZUNG DES GEBÄUDES

Auszug aus dem Buch über die Freiburger Staatsbank anlässlich ihres 50-jährigen Bestehens von 1892 bis 1942 (aus dem Französischen)

Ursprünglich hatte die Freiburger Staatsbank ihren Hauptsitz an der Reichengasse 26, im Gebäude der ehemaligen Tilgungskasse.

Doch wie die Bank in ihrem Tätigkeitsbericht von 1896 darlegte, brauchte sie durchaus mehr Platz, um die verschiedenen Abteilungen zufrieden stellend organisieren

zu können. Es war eng in diesem Gebäude. Das Personal konnte kaum richtig arbeiten und war durch die stetig enger werdenden Verhältnisse abgelenkt. Die Direktion musste ihre Büros mit den Mitarbeitern teilen. Das Archiv befand sich zum grossen Teil im Dachstock und war somit der Gefahr eines Brandes ausgesetzt. Die Verantwortlichen der Bank setzten den Staatsrat über die Situation in Kenntnis und baten um Abhilfe. 1897 und 1899 läuteten sie erneut die Alarmglocken. Darauf suchten sie ernstlich nach einer Lösung. Einige Mitglieder des Verwaltungsrates wollten den Hauptsitz in die Oberstadt verlegen, damit es näher am Bahnhof an der Hauptpost liege. Die Mehrheit des Verwaltungsrates wollte jedoch im Burgquartier bleiben.

Auf Vorschlag der Direktion beschloss der Verwaltungsrat am 24. Mai 1904, das Hôtel des Merciers (ehemals Zunfthaus zu Krämern), das die Bank für 375 813.85 Franken gekauft hatte, abzubrechen und auf dieser Fläche von 994 m² ein grosses Gebäude zu errichten. Die Bank musste zudem der Stadt Freiburg das anliegende Gerichtsgebäude für 30 000 Franken abkaufen. Dieses alte Gebäude ohne besonderes Gepräge wurde ebenfalls abgebrochen.

Der Architekt Léon Hertling zeichnete die Pläne für das neue Gebäude. Er wählte hierfür den eleganten Stil der Renaissance des frühen 16. Jahrhunderts. Ausserdem entschied er sich für Baustoffe, die sich harmonisch in die Umgebung einfügen: Marmor aus Saint-Tryphon für den Sockel, Kalkstein aus Arvel für das Erdgeschoss und grünlich-graue Molasse für die oberen Stockwerke. Besonderer Wert legte er auf den Innenausbau sowie die effiziente Anordnung der Büros und der Schalter. Von einer 120 m² grossen Halle aus hat die Kundschaft Zugang zu allen Büros, mit der sie am häufigsten zu tun hat. Darob vergass der Architekt aber die wichtige Frage der Sicherheit keineswegs. So sind sämtliche inneren Mauern, Säulen, Böden und Träger aus bewehrtem Beton, um jegliche Gefahr eines Brandes zu bannen. Der Tresorraum und die Geldschränke wurden vom Hause Fichet aus Paris unter den besten Sicherheitsbedingungen installiert. Dadurch kann die Bank den Kunden, die Wertsachen und Wertchriften hinterlegen wollen, einen vollständigen Schutz vor Brand und Diebstahl bieten, genauso wie die grössten Banken der Schweiz.

Die Schreiner-, Schlosser- und Spenglerarbeiten sowie die Einrichtung der sanitären Anlagen wurden zum grössten Teil Freiburgern Unternehmen übertragen. Bildhauer und Glasmaler gaben dem Gebäude mit einer geschmackvollen Dekoration den letzten Schliff. Am 26. November 1907 zog die Bank dann in das grossräumige Gebäude ein.



Als der Platz in diesem Gebäude wieder knapp zu werden drohte, baute die Kantonalbank in den 80er-Jahren ihren neuen Hauptsitz am Boulevard de Pérolles.

1988 zog die Kantonspolizei am Liebfrauenplatz 2 ein. Gegenwärtig arbeiten hier 111 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der verschiedenen Einheiten der Kriminalpolizei (Kriminalanalysestelle, Allgemeine Fahndungsbrigade, Jugendbrigade, Betäubungsmittelbrigade, Finanzbrigade, Sittlichkeitsbrigade, Observationsbrigade und Erkennungsdienst) sowie des Kommandos der Kantonalpolizei. Das Gebäude wurde den Bedürfnissen der Kantonspolizei entsprechend ausgebaut. So wurden folgende Räume eingerichtet:

- eine Zone mit Zellen und eine Zone für die Verhöre
- ein Empfang mit Räumen für die Entgegennahme von Anzeigen
- ein Labor für den Erkennungsdienst
- verschiedene Räume für beschlagnahmte Waren und für die Archive

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Polizei nutzen zudem einige von der Bank hergerichtete Räume. Es handelt sich hierbei namentlich um Sitzungszimmer und um eine Parkieranlage für die Dienstfahrzeuge.

Der Zugang zu den 33 Parkfeldern erfolgt über gesicherte Türen – vom Innern des Parkhauses Grenette oder von der Chorherrengasse her. Die Parkieranlage umfasst zwei gedeckte Stockwerke. Des Weiteren können ein paar Einsatzwagen im Innenhof des letzten Geschosses abgestellt werden.

3. ANSTEHENDE ARBEITEN

Das Hochbauamt hat eine Liste mit den in den kommenden Jahren anstehenden Arbeiten aufgestellt. Die Liste ist nicht vollständig, doch vermittelt sie eine Vorstellung der Beträge, die unter Vorbehalt der im Voranschlag vorgesehenen Mittel investiert werden müssen, um das Gebäude in einem guten Zustand zu erhalten.

		IN DEN NÄCHSTEN 4 JAHREN	IN 5 BIS 10 JAHREN	DARÜBER HINAUS
1	HEIZRAUM			
	Auswechseln der Heizkessel		Fr. 70 000.–	Fr. 70 000.–
	Boiler 1987 400L	Fr. 7 000.–		
	Pneumatex 400L 200L	Fr. 2 000.– Fr. 1 000.–		
	Motorventile 10 Stk. zu Fr.1000.–	Fr. 10 000.–		
	Mess-, Steuer- und Regelungstechnik MCR		Fr. 40 000.–	
2	BELÜFTUNG			
	<i>Ventilationsraum Unt. Erdgeschoss 5.110</i>			
	- Schalttafel MCR Heizung + Belüftung		Fr. 15 000.–	
	- Powiss.-Motor 6 Stk. zu Fr. 1000.–	Fr. 6 000.–		
	- Boiler 300L	Fr. 3 000.–		
	- Pneumatex 35L	Fr. 1 000.–		
3	ELEKTRIZITÄT			
	- Haupt-Schaltanlage		Fr. 40 000.–	
	- Stockwerk-Schaltanlagen 5 Stk. zu Fr. 5000.–		Fr. 25 000.–	
	- Verschied. Einrichtungen + Änderungen		Fr. 50 000.–	
4	BELÜFTUNG DACHGESCHOSS		Fr. 200 000.–	
5	DACH-KUPPELN	Fr. 39 000.–		
6	FENSTER		Fr. 325 000.–	
7	FENSTERLÄDEN			Fr. 132 000.–
8	GEHEIZTER ZUGANG ESPLANADE	Fr. 75 000.–		
9	ABDICHTUNG ESPLANADE		Fr. 50 000.–	
10	SCHIEBETÜREN FÜR ZUGANG	Fr. 65 000.–		
11	MALER- + BELAGSARB. (Büros)	Fr. 516 000.–		
	2008 Fr. 161 000.–			
	2009 Fr. 180 000.–			
	2010 Fr. 175 000.–			
12	CAFETERIA (inkl. Mobiliar)	Fr. 60 000.–		
13	GESICHERTER HAUPTINGANG	Fr. 25 000.–		
14	TÜREN (GANG UND TREPPENHAUS)		Fr. 30 000.–	
	TOTAL	Fr. 810 000.–	Fr. 845 000.–	Fr. 202 000.–

Dem ist anzufügen, dass der Staat als Mieter Einrichtungen finanziert hat, die spezifisch auf die Bedürfnisse der Polizei ausgerichtet sind und nicht zu Lasten des Vermieters gehen. So wurde das Gebäude beispielsweise 2008 in Bezug auf die Sicherheit komplett saniert: Für 270 000 Franken wurden unter anderem ein Alarmsystem gegen Einbruch und Überfälle sowie Kameras und Sprechanlagen in den Zellen installiert.

4. FINANZANALYSE

Der Staat Freiburg ist derzeit im Besitz eines Mietvertrags, der am 1. September 1988 in Kraft trat und zum letzten Mal am 30. September 2008 fällig wurde. Der Vertrag sieht vor, dass beide Parteien den Vertrag unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von zwei Jahren kündigen können. Der Mietvertrag wurde auf die Dauer von fünf Jahren abgeschlossen und erneuert sich jeweils um

weitere fünf Jahre, sofern der Staat das Gebäude nicht erwirbt. Der Mietzins ist an die Teuerung gekoppelt.

Die Wirtschaftlichkeit der Investition soll nachfolgend auf zwei verschiedene Weisen bestimmt werden:

- Beim ersten Ansatz wird der Kaufpreis aufgrund des aktuellen Mietzinses und eines Kapitalisierungssatzes berechnet.
- Beim zweiten Ansatz wird auf der Grundlage der Abschreibungspolitik des Staats berechnet, nach wie vielen Jahren sich der Erwerb des Gebäudes zu lohnen beginnt.

4.1 Schätzung des Kaufpreises aufgrund des heutigen Mietzinses

Der Jahresmietzins per 1. Januar 2008 setzt sich wie folgt zusammen:

Miete (Räumlichkeiten) (+ Nebenkosten Fr. 48 000.00)	Fr. 932 599.00
Miete (Parkierungsanlage)	Fr. 61 689.00
Miete insgesamt ohne Nebenkosten	Fr. 994 288.00

Bei einem Kapitalisierungssatz von 7,5% ergibt dies einen **Ertragswert** von 13 257 173.35 Franken (gerundet: **13 200 000 Franken**) für beide Mietobjekte.

Der **Kapitalisierungssatz** wurde wie folgt berechnet:

Verzinsung des eingesetzten Kapitals	3,5%
Unterhaltskosten	2,0%
Fonds für Renovierung	1,0%
Mieterhaftung	<u>1,0%</u>
Total	<u>7,5%</u>

Zu diesem Betrag ist der Ertrag aus der Vermietung der von der FKB genutzten Räume hinzuzuaddieren (+ 665 000 Franken).

Dies ergibt einen Ertragswert von insgesamt **13 865 000 Franken**.

4.2 Berechnung der Wirtschaftlichkeit (Differenz zwischen Miete und Kauf)

Bei dieser Methode werden die Kosten, die für den Staat im Fall des Gebäudeerwerbs anfallen, geschätzt und mit den Kosten einer langfristigen Miete verglichen. Für die Berechnung wurden die Unterhaltskosten auf 2% geschätzt und mit 1,5% indexiert. Für die Vermietung der von der FKB genutzten Räume wurde der ausgehandelte Jahresmietzins von 50 000 Franken eingesetzt. Ausserdem wurde eine Anpassung an die Teuerung von jährlich 0,8% angenommen.

Für den Fall einer langfristigen Miete wurde der Mietzins von 2008 ebenfalls mit 0,8% indexiert.

Aus dieser Tabelle geht hervor, dass sich der Erwerb für den Staat ab dem Jahr 2015 lohnt.

5. BEANTRAGTER VERPFLICHTUNGSKREDIT

Der Verpflichtungskredit für den Erwerb der Liegenschaft Liebfrauenplatz 2 in Freiburg beträgt 13 000 000 Franken. Darin inbegriffen sind die Erwerbskosten von 100 000 Franken.

Finanzreferendum

Der beantragte Verpflichtungskredit liegt unter dem in 45 Artikel der Kantonsverfassung festgelegten Betrag (1% der Gesamtausgaben der letzten Staatsrechnung) und untersteht somit nicht dem obligatorischen Finanzreferendum. Er übersteigt hingegen den in Artikel 46 der Kantonsverfassung festgelegten Wert (¼% der Gesamtausgaben der letzten Staatsrechnung). Damit untersteht das Dekret dem fakultativen Finanzreferendum.

Ferner muss das Dekret aufgrund der Höhe der Kosten und gestützt auf Artikel 141 Abs. 2 des Grossratsgesetzes vom 6. September 2006 nicht bloss von der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen, sondern von der Mehrheit der Mitglieder des Grossen Rates genehmigt werden (qualifiziertes Mehr).

6. SCHLUSSFOLGERUNG

Der Erwerb des BAPOL-Gebäudes ist ganz im Sinne der Immobilienpolitik des Staats. Da der Erwerb wie dargelegt rentabel ist, ersucht Sie der Staatsrat, den vorliegenden Dekretsentwurf anzunehmen.

Anhang: Raumprogramm

BAPOL: GESCHÄTZTE ABSCHREIBUNGEN UND UNTERHALTSKOSTEN AUF 20 JAHRE

Jahr	Restbuchwert	Kapitalkosten	Abschreibung	Unterhalt	Kapitalk., Amort. und index. Unterhalt	Vermietung FKB	Nettoausgaben	Indexierter Mietzins
2007								987 280.00
2008	13 000 000.00							994 288.00
2009	11 700 000.00	234 000.00	1 300 000.00	250 000.00	1 784 000.00	50 000.00	1 734 000.00	1 027 780.00
2010	10 530 000.00	210 600.00	1 170 000.00	253 750.00	1 634 350.00	50 400.00	1 583 950.00	1 036 002.24
2011	9 477 000.00	189 540.00	1 053 000.00	257 556.25	1 500 096.25	50 803.20	1 449 293.05	1 044 290.26
2012	8 529 300.00	170 586.00	947 700.00	261 419.59	1 379 705.59	51 209.63	1 328 495.97	1 052 644.58
2013	7 676 370.00	153 527.40	852 930.00	265 340.89	1 271 798.29	51 619.30	1 220 178.99	1 061 065.74
2014	6 908 733.00	138 174.66	767 637.00	269 321.00	1 175 132.66	52 032.26	1 123 100.40	1 069 554.26
2015	6 217 859.70	124 357.19	690 873.30	273 360.82	1 088 591.31	52 448.52	1 036 142.79	1 078 110.70
2016	5 596 073.73	111 921.47	621 785.97	277 461.23	1 011 168.67	52 868.10	958 300.57	1 086 735.58
2017	5 036 466.36	100 729.33	559 607.37	281 623.15	941 959.85	53 291.05	888 668.80	1 095 429.47
2018	4 532 819.72	90 656.39	503 646.64	285 847.49	880 150.52	53 717.38	826 433.15	1 104 192.90
2019	4 079 537.75	81 590.75	453 281.97	290 135.21	825 007.93	54 147.12	770 860.82	1 113 026.45
2020	3 671 583.97	73 431.68	407 953.77	294 487.23	775 872.69	54 580.29	721 292.40	1 121 930.66
2021	3 304 425.58	66 088.51	367 158.40	298 904.54	732 151.45	55 016.93	677 134.52	1 130 906.10
2022	2 973 983.02	59 479.66	330 442.56	303 388.11	693 310.33	55 457.07	637 853.26	1 139 953.35
2023	2 676 584.72	53 531.69	297 398.30	307 938.93	658 868.93	55 900.73	602 968.20	1 149 072.98
2024	2 408 926.25	48 178.52	267 658.47	312 558.02	628 395.01	56 347.93	572 047.08	1 158 265.56
2025	2 168 033.62	43 360.67	240 892.62	317 246.39	601 499.68	56 798.72	544 700.97	1 167 531.69
2026	1 951 230.26	39 024.61	216 803.36	322 005.08	577 833.05	57 253.11	520 579.94	1 176 871.94
2027	1 756 107.23	35 122.14	195 123.03	326 835.16	557 080.33	57 711.13	499 369.20	1 186 286.92
2028	0.00	0.00	1 756 107.23	331 737.69	2 087 844.92	58 172.82	2 029 672.10	1 195 777.21
Total		2 023 900.70	13 000 000.00	5 780 916.78	20 804 817.48	1 079 775.27	19 725 042.21	22 195 428.58

Nettoausgaben: Sämtliche Ausgaben im Fall eines Erwerbs minus den Mietertrag

Annexe : Programme des locaux / *Anhang: Raumprogramm*

		Surfaces nettes en m ² <i>Nettofläche in m²</i>		
Local n° <i>Lokalnr.</i>	Bureau <i>Büro</i>	Dégagement <i>In.Erschlies.</i>	Technique <i>Techn.</i>	
2^e sous-sol	2. Untergeschoss			
Dégagement	Innere Erschliessung	s201	9.75	
Escaliers	Treppen	s202	voir S-S 1	
Machinerie ascenseur	Liftraum	s203		6.48
Matériel instruction	Schulungsmaterial	s204		11.20
Matériel instruction SIJ	Schulungsmaterial KTD	s205		15.93
Archives / économat	Archive / Economat	s206	86.40	
Archives	Archive	s207	48.00	
Tir à air comprimé	Druckluftschienen	s208		47.04
Dégagement	Innere Erschliessung	s209	14.06	
Canal tir	Schiesskanal	s210		9.45
Local d'arrêts	Arrestlokal	s211	5.25	
Local d'arrêts	Arrestlokal	s212	5.25	
Réduit	Kammer	s213		1.65
Couloir	Korridor	s214	45.00	
Sas véhicules	Fahrzeugschleuse	s215	36.66	
Chauffage	Heizung	s216		38.71
Citernes	Tanks	s217		17.94
Dégagement	Innere Erschliessung	s218	10.80	
Groupe secondaire	Nebenstromaggregat	s219		22.67
Total	Total	144.90	116.27	171.07
				432.24
1^{er} sous-sol	1. Untergeschoss			
Sas	Schleuse	s100	5.50	
Entrée de service	Diensteingang	s101	42.06	
Escaliers	Treppen	s102	7.35	
Couloir	Korridor	s103	26.60	
Archives	Archive	s104	32.33	
Archives	Archive	s105	15.86	
Local technique	Technischer Raum	s106		2.40
Local séquestres	Beschlag. Mat.	s107	34.20	
Local séquestres	Beschlag. Mat.	s108	33.25	
Atelier	Werkstatt	s109	15.96	
Local technique	Technischer Raum	s110	26.10	
Matériel	Materialraum	s111	25.20	
Nettoyage	Reinigung	s112		2.28
Séchage	Trocknungsraum	s113		6.76
Prévention criminalité	Vorbeugung	s114	17.39	
Entrée	Eingang	s115	Voir Rez	
Sas entrée	Eingangsschleuse	s116	Voir Rez	
Local (BCF)	Lokal (FKB)	s117		7.14
Hall (BCF)	Halle (FKB)	s118	39.95	
Sas (BCF)	Schleuse (FKB)	s119	5.32	
Cabine (BCF)	Kabine (FKB)	s120	6.30	
Hall (BCF)	Halle (FKB)	s121	4.48	
Local (BCF)	Raum (FKB)	s122	32.80	
Local (BCF)	Raum (FKB)	s123	25.42	
Local (BCF)	Raum (FKB)	s124	9.84	

		Surfaces nettes en m ² <i>Nettofläche in m²</i>			
Local n° <i>Lokalnr.</i>	Bureau <i>Büro</i>	Dégagement <i>In.Erschlies.</i>	Technique <i>Techn.</i>		
Hall (BCF)	Halle (FKB)	s125	3.57		
WC (BCF)	WC (FKB)	s126		2.38	
Dégagement (BCF)	Innere Erschliess. (FKB)	s127	10.72		
Bureau individuel (BCF)	Einzelbüro (FKB)	s128			
Bureau caisse (BCF)	Kassenbüro (FKB)	s129	42.50		
Bureau (BCF)	Büro (FKB)	s130	34.74		
Pause (BCF)	Pausenraum (FKB)	s131		5.60	
Bureau agent (BCF)	Beraterbüro (FKB)	s132	22.44		
Vestiaire (BCF)	Garderobe (FKB)	s133		4.20	
Local	Raum	s134	8.75		
Local	Raum	s135	5.28		
Local	Raum	s136	6.40		
Couloir	Korridor	s137	16.64		
Photos détenus	Fotos inhaft. Personen	s138	34.00		
Local	Raum	s139	14.82		
Local	Raum	s140	19.11		
Local	Raum	s141	18.00		
Local	Raum	s142	8.64		
Local	Raum	s143	9.46		
WC	WC	s144		3.99	
Dégagement	Innere Erschliessung	s145	18.12		
Total	Total		473.59	205.51	34.75
				713.85	

Rez	Erdgeschoss				
Escaliers	Treppen	001	23.46		
Dégagement	Innere Erschliessung	002	25.46		
Vestiaire	Garderobe	003		13.05	
WC	WC	004		8.50	
Bureau	Büro	005	26.10		
Couloir	Korridor	006	115.95		
Bureau	Büro	007	32.83		
Bureau	Büro	008	23.31		
Bureau	Büro	009	50.40		
Bureau	Büro	010	34.72		
Bureau	Büro	011	23.40		
Bureau	Büro	012	19.11		
Bureau	Büro	013	23.00		
Bureau	Büro	014	27.56		
WC	WC	015		10.24	
Bureau	Büro	016	32.94		
Bureau	Büro	017	22.79		
Bureau	Büro	018	15.90		
Bureau	Büro	019	16.43		
Bureau	Büro	020	25.44		
Réception	Empfang	021	95.00		
Réception	Empfang	022	4.20		
Parloir 1	Indiv. Empf. 1	023	14.80		
Parloir 2	Indiv. Empf. 2	024	15.60		
Entrée	Eingang	s115	51.06		
Total	Total		404.33	315.13	31.79
				751.25	

		Surfaces nettes en m ² Nettofläche in m ²			
Local n°	Bureau	Dégagement	Technique		
Lokalnr.	Büro	In.Erschlies.	Techn.		
1^{er} étage	1. Stock				
Escaliers	Treppen	101	23.46		
Dégagement	Innere Erschliessung	102	21.00		
Vestiaire	Garderobe	103		13.05	
WC	WC	104		8.84	
Couloir	Korridor	105	103.85		
Bureau	Büro	106	60.80		
Bureau	Büro	107	22.32		
Bureau	Büro	108	51.12		
Bureau	Büro	109	32.64		
Bureau	Büro	110	27.32		
Bureau	Büro	111	23.10		
Chimie	Chemie	112	10.53		
Chimie	Chemie	113	31.71		
Informatique	Informatik	114	5.94		
Bureau	Büro	115	22.08		
Bureau	Büro	116	26.00		
Réduit	Kammer	117		1.44	
Bureau	Büro	118	74.97		
Bureau	Büro	119	63.57		
Local TT	Telefonielokal	120		12.10	
Macro-micro	Makro-mikro	121	30.60		
Examens	Untersuchungen	122	22.44		
Chambre noire négatifs	Dunkelk. Negative	123	11.04		
Chambre noire papiers	Dunkelk. Papiere	124	30.60		
Total	Total	546.78	148.31	35.43	730.52
2^e étage	2. Stock				
Escaliers	Treppen	201	23.46		
Dégagement	Innere Erschliessung	202	28.30		
Vestiaire	Garderobe	203		11.89	
WC	WC	204		8.75	
Bureau	Büro	205	27.19		
Bureau	Büro	206	35.51		
Bureau	Büro	207	23.40		
Bureau	Büro	208	57.00		
Bureau	Büro	209	31.81		
Bureau	Büro	210	28.04		
Bureau	Büro	211	24.30		
Bureau	Büro	212	49.70		
Bureau	Büro	213	23.00		
Bureau	Büro	214	26.52		
Nettoyage	Reinigung	215		8.32	
Bureau	Büro	216	28.14		
Bureau	Büro	217	23.54		
Couloir	Korridor	218	122.38		
Bureau	Büro	219	14.73		
Bureau	Büro	220	13.93		
Bureau	Büro	221	28.40		
Salle rapports	Berichte	222	110.49		
Réduit	Kammer	223		1.45	
Réduit	Kammer	224		2.88	
Total	Total	545.70	174.14	33.29	753.13

		Surfaces nettes en m ² <i>Nettofläche in m²</i>			
Local n°	Bureau	Dégagement	Technique		
<i>Lokalnr.</i>	<i>Büro</i>	<i>In.Erschlies.</i>	<i>Techn.</i>		
3^e étage	3. Stock				
Escaliers	Treppen	301	23.00		
Dégagement	Innere Erschliessung	302	7.82		
WC	WC	303		3.96	
Bureau	Büro	304	27.59		
Bureau	Büro	305	27.41		
Bureau	Büro	306	26.45		
Bureau	Büro	307	46.90		
Bureau	Büro	308	31.40		
Bureau	Büro	309	25.40		
Couloir	Korridor	310			
Couloir	Korridor	322	118.62		
Bureau	Büro	311	20.16		
Bureau	Büro	312	43.55		
Bureau	Büro	313	23.23		
Bureau	Büro	314	27.75		
Réduit	Kammer	315		1.45	
Salle rapport / cours	Berichte / Kurse	316	110.74		
Réduit	Kammer	317		2.00	
WC	WC	318		6.66	
Bureau	Büro	319	27.56		
Bureau	Büro	320	21.58		
Bureau	Büro	321	28.86		
Bureau	Büro	323	27.92		
Total	Total	516.50	149.44	14.07	680.01

4^e étage	4. Stock				
Palier	Treppenabsatz	401	21.62		
Radio	Radio	402	10.66		
Dégagement	Innere Erschliessung	403	21.80		
WC	WC	404			
WC	WC	405		21.20	
Douches	Duschraum	406			
Office	Küche	407		50.40	
Dépôt	Lager	408		20.24	
Salle rapports	Berichte	409	32.49		
Musée	Museum	410	70.00		
Technique	Techn. Raum	411		38.50	
Machinerie ascenseur	Liftraum	412		22.00	
-----	-----	413			
Ventilation	Belüftung	414		50.60	
-----	-----	415			
Bureau	Büro	416	27.60		
Chambre	Zimmer	417	10.00		
Cafétéria	Cafeteria	418		109.22	
Bureau	Büro	419	101.50		
Total	Total	252.25	43.42	312.16	607.83

La surface totale du bâtiment s'élève à 4668.83 m²

Die Gesentfläche des Gebäudes beträgt 4668.83 m²

Décret

du

relatif à l'acquisition de l'immeuble place Notre-Dame 2, à Fribourg

Le Grand Conseil du canton de Fribourg

Vu la Constitution du canton de Fribourg du 16 mai 2004;
Vu la loi du 25 novembre 1994 sur les finances de l'Etat;
Vu le message du Conseil d'Etat du 18 novembre 2008;
Sur la proposition de cette autorité,

Décrète:

Art. 1

L'acquisition par l'Etat de Fribourg de l'immeuble place Notre-Dame 2, à Fribourg, est approuvée.

Art. 2

Le coût total de l'acquisition s'élève à 13 millions de francs.

Art. 3

Un crédit d'engagement de 13 millions de francs est ouvert auprès de l'Administration des finances en vue du financement de cette acquisition.

Art. 4

Le crédit de paiement nécessaire est porté au budget de l'année 2009, sous la rubrique BATI-3850/503.001 «Achats d'immeubles», et utilisé conformément aux dispositions de la loi sur les finances de l'Etat.

Dekret

vom

über den Erwerb der Liegenschaft Liebfrauenplatz 2 in Freiburg

Der Grosse Rat des Kantons Freiburg

gestützt auf die Verfassung des Kantons Freiburg vom 16. Mai 2004;
gestützt auf das Gesetz vom 25. November 1994 über den Finanzhaushalt des Staates;
nach Einsicht in die Botschaft des Staatsrats vom 18. November 2008;
auf Antrag dieser Behörde,

beschliesst:

Art. 1

Der Erwerb der Liegenschaft Liebfrauenplatz 2 in Freiburg wird gutgeheissen.

Art. 2

Die Gesamtkosten für den Liegenschaftserwerb betragen 13 Millionen Franken.

Art. 3

Für diesen Erwerb wird bei der Finanzverwaltung ein Verpflichtungskredit von 13 Millionen Franken eröffnet.

Art. 4

Die erforderlichen Zahlungskredite werden im Voranschlag 2009 unter der Kostenstelle BATI-3850/503.001 «Liegenschaftskäufe» aufgenommen und entsprechend dem Gesetz über den Finanzhaushalt des Staates verwendet.

Art. 5

Les dépenses nécessaires à cet achat seront activées au bilan de l'Etat, puis amorties conformément à l'article 27 de la loi du 25 novembre 1994 sur les finances de l'Etat.

Art. 6

Le présent décret est soumis au referendum financier facultatif.

Art. 5

Die Ausgaben für den Liegenschaftserwerb werden in der Staatsbilanz aktiviert und nach Artikel 27 des Gesetzes vom 25. November 1994 über den Finanzhaushalt des Staates abgeschrieben.

Art. 6

Dieses Dekret untersteht dem fakultativen Finanzreferendum.