

MESSAGE N° 125 10 mars 2009
du Conseil d'Etat au Grand Conseil
accompagnant le projet de décret relatif
à l'acquisition de l'immeuble de la
rue Guillaume-Techtermann 8, 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 2 000 000 francs pour l'acquisition de l'immeuble rue Guillaume-Techtermann 8, à Fribourg.

Ce message comprend les chapitres suivants:

- 1. Introduction**
- 2. Historique et affectation**
 - 2.1 *La construction de la villa*
 - 2.2 *L'Œuvre des Missionnaires laïques*
 - 2.3 *L'Université*
- 3. Description de l'immeuble**
- 4. Travaux à entreprendre**
- 5. Etat du dossier**
- 6. Prix d'achat**
- 7. Analyse financière**
- 8. Crédit d'engagement demandé**

1. INTRODUCTION

Depuis 40 ans, l'Université de Fribourg est locataire de l'immeuble de la rue Guillaume-Techtermann 8, propriété de l'Œuvre des Missionnaires laïques à Villars-sur-Glâne. Cette dernière a décidé de vendre cet objet en concédant un droit d'emption à l'Université. Après analyse et négociations avec les propriétaires, le droit d'emption a pu être transféré à l'Etat et une acquisition est proposée.

2. HISTORIQUE ET AFFECTATION

2.1 La construction de la villa

Le 26 juillet 1905, Marie-Jeanne Zurich, née de Reynold, a cédé sa parcelle «pré, bois et improductif» située alors à la rue Champ des Cibles 20 au Marquis Albert Maillardoz pour la somme de quarante mille francs. La «Villa Maillardoz» a été construite l'année suivante sur des plans établis par l'architecte Léon Hertling. Elle s'inscrivait alors dans la nouvelle cité-jardin bourgeoise formée par les villas situées entre la rue Geiler et la rue Fries sur l'éperon délimité par les ravins de Pilettes et de Pérolles. Plus tard, un garage, un entrepôt et une écurie ont été ajoutés à la villa.

2.2 L'Œuvre des Missionnaires laïques

L'Evêché a acquis le 8 novembre 1952 la propriété mise en vente par l'hoirie Maillardoz pour le compte de l'Œuvre des Missionnaires laïques. Cette Œuvre avait été fondée en 1947 par M^{me} Marie Oberson, héritière d'une famille riche de Romont, afin de permettre à de jeunes femmes de partir en mission sans être religieuse. Déjà propriétaire de deux appartements situés à Pérolles 8

et 10 devenus trop petits pour son projet, M^{me} Oberson a lancé l'acquisition de la propriété avec le soutien de Monseigneur Charrière, ami de sa famille. La propriété, rebaptisée «Villa Assumpta», a servi dès lors de lieu de préparation aux missions en Chine, aux Indes et en Afrique, de point de chute pour les missionnaires de passage en Suisse et de maison de retraite pour les plus âgées.

En raison du succès croissant de l'Œuvre, la propriété est devenue à son tour trop petite et la communauté déménagea en 1963 à la Villa Beata à Villars-sur-Glâne. La propriété a été alors louée aux Sœurs de Ste-Anne durant des travaux de réfection et de construction sur leur parcelle voisine.

2.3 L'Université

Au 1^{er} novembre 1969, la propriété a été louée à la Direction de l'instruction publique et des cultes en faveur de l'Aumônerie des étudiants et de la Faculté de théologie de l'Université. Cette dernière y a installé le Séminaire de théologie pastorale, rejoint par le Séminaire d'économie régionale et l'Office social.

Simultanément, le Centre des étudiants y a été créé sous la direction du Père Wilibald Pfister, aumônier de l'Université. Ce Centre se voulait la réponse à une revendication des étudiants exprimée en 1966 de pouvoir disposer d'un «Centre universitaire». Il s'est ouvert rapidement à une grande diversité d'activités culturelles et sociales. Dès 1972, une commission suit les activités du Centre des étudiants et, en 1973, un étudiant a été engagé pour assumer la responsabilité du Centre aux côtés de l'aumônier. Dès 1976, l'étudiant responsable du Centre a pu s'entourer d'une Equipe de cinq étudiants liés par un contrat de travail. Par la suite, en 1978, l'aumônerie a abandonné entièrement la responsabilité du Centre des étudiants. En 1988, la fonction de responsable a disparu et l'Equipe comporte désormais six étudiants coresponsables. Au 1^{er} août 1995, le Centre estudiantin a été rattaché aux Services académiques de l'Université, tout en continuant d'être accompagné par sa commission.

Si le Centre a été longtemps un lieu de culture alternative et d'activités festives, il a évolué fondamentalement au cours de la dernière décennie pour devenir un centre culturel bilingue et un lieu de rencontre des étudiants de toutes les facultés. Il joue un rôle intégratif en servant de lieu de ralliement en particulier aux étudiants extracantonaux et étrangers, dont le nombre est relativement important à Fribourg en comparaison avec les autres universités suisses.

Cette évolution de la dernière décennie répond à l'intention de l'Université formulée comme suit dans les considérants du règlement du 28 octobre 2002 concernant la Commission du Centre estudiantin et le Centre estudiantin:

«Le Centre estudiantin est un centre de formation et de loisirs des étudiantes et étudiants de l'Université de Fribourg; Le Centre estudiantin est un espace favorisant la réflexion personnelle et la libre expression; Le programme du centre doit s'adresser à un large public estudiantin et répondre à un éventail d'intérêts aussi étendu que possible, en tenant compte de la diversité linguistique et culturelle de la communauté universitaire.»

3. DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

La propriété en question constitue l'article 7233, plan folio 53 du cadastre de la commune de Fribourg. La parcelle a la surface totale de 13 288 m² dont 2750 m² en zone Ville III et 10 538 m² de forêt.

L'ensemble est constitué de deux bâtiments qui portent le numéro 8 (habitation collective) et le numéro 8A (école).

Le bâtiment n° 8 comporte un sous-sol et trois niveaux pour un total de 693,61 m² de surface utile. Il est classé en catégorie B à l'inventaire des immeubles protégés du canton. Il nécessite des travaux d'entretien. Il est occupé par le Centre étudiantin et le Service de conseil social et subsides d'études.

Le bâtiment n° 8A comporte deux niveaux pour un total de 229,46 m² de surface utile et son état d'entretien est

satisfaisant. Il est occupé par les bureaux des aumôneries catholique et évangélique-réformée.

Une partie du jardin est utilisée par la crèche universitaire qui loue les locaux auprès de l'Association St-Joseph de Cluny dans l'immeuble adjacent, rue Guillaume-Techtermann 4.

4. TRAVAUX À ENTREPRENDRE

Le service des bâtiments de l'Université a élaboré une liste des travaux à entreprendre dans les 5 ans, de 5 à 10 ans, et après 10 ans. Cette liste n'est pas exhaustive, mais donne un aperçu des montants à investir pour conserver le bâtiment dans un bon état.

	<i>Avant 5 ans</i>	<i>De 5 à 10 ans</i>	<i>Après 10 ans</i>
Bâtiment n° 8			
<u>TOITURE</u>			
Couverture, ferblanterie, échafaudages	190 000		
Isolation des combles	70 000		
Aménagement des combles	90 000		
<u>APPARTEMENT DE SERVICE</u>			
Rénovation complète de l'appartement	100 000		
<u>EQUIPEMENT SANITAIRES</u>			
Rénovation buanderie	20 000		
Rénovation cuisine du rez-de-chaussée		80 000	
Rénovation WC rez-de-chaussée		20 000	
<u>CHAUFFAGE</u>			
Raccordement gaz	35 000		
Changement de la chaudière, suppression de la citerne	35 000		
Installation électrique	20 000		
Distribution de chaleur	20 000	20 000	
<u>FENETRES ET STORES</u>			
Remplacement des fenêtres		120 000	
Remplacement des stores		35 000	
Ajustage des boiseries intérieures		35 000	
<u>FAÇADES</u>			
Echafaudages		30 000	
Travaux de maçonnerie		40 000	
Réfection et peinture de la façade		90 000	
<u>ASSAINISSEMENT SOUS-SOL</u>			
Locaux sanitaires	10 000		
Ventilation locaux	20 000		
Electricité	20 000		
Peinture	20 000		
Menuiserie intérieure	20 000		
Bâtiment n° 8A			
Changement des fenêtres			40 000
Peinture des façades			30 000
Assainissement intérieur			30 000
Aménagements extérieurs			
Entretien de la forêt	15 000		15 000
Divers aménagements extérieurs		50 000	
TOTAL	685 000	520 000	115 000
TOTAL GENERAL	1 320 000		

5. ÉTAT DU DOSSIER

Dès 2002 environ, l'Œuvre des Missionnaires laïques a fait part à l'Université de son intention de se défaire à terme de la propriété de la rue Guillaume-Techtermann 8. Cette intention était accompagnée du souhait que l'Université puisse acheter la propriété dans le but de lui conserver son affectation actuelle.

Le 19 janvier 2006, l'Œuvre des Missionnaires laïques a cédé à l'Université sans contreprestation un droit d'emption sur la propriété. Ce droit a été conféré à l'Université jusqu'au 30 novembre 2009. Il permet à l'Université d'acheter la propriété pour le montant de 1 950 000 francs dont 200 000 francs versés au moment de l'exercice du droit d'emption qui devait initialement intervenir avant le 30 novembre 2008. Suite à l'analyse menée par les services de l'Etat et des discussions entre les parties concernées, les propriétaires ont accepté une prolongation du délai de l'exercice du droit d'emption jusqu'à la promulgation du décret du Grand Conseil, mais au plus tard jusqu'au 30 septembre 2009. En même temps, la possibilité que le droit d'emption soit exercé par l'Etat a été admise à condition de conserver l'affectation actuelle en faveur de l'Université.

Dans l'optique d'un éventuel achat, l'Université a constitué dès 2002 des fonds propres, alimentés par le Rectorat via ses fonds propres, l'Association générale des étudiants et étudiantes de l'Université de Fribourg (AGEF) et le Centre étudiantin. Le montant à disposition s'élève (fin 2008) à 350 000 francs et atteindra au terme de l'opération, fin 2009, 400 000 francs. Par une convention signée en 2005, la contribution de l'AGEF et du Centre étudiantin a été liée à la condition que l'Université mette la propriété à disposition des étudiants de l'Université durant 12 ans au moins, à partir de l'inscription du transfert de propriété, sous réserve des locaux utilisés par le Service de conseil social et subsides d'études et les aumôneries. Ce montant pourrait être utilisé, à la même condition, également dans le cas d'une acquisition par l'Etat, en particulier, pour les travaux d'entretien les plus urgents.

6. PRIX D'ACHAT

Le prix d'achat a été fixé sur la base de l'expertise de la Commission d'acquisition d'immeubles du canton de Fribourg qui a abouti à une valeur vénale de la propriété de 2 007 490 francs¹. Cette évaluation confirmait les estimations précédentes établies par les parties.

Cependant, comme cette expertise prévoit une réduction pour vétusté de l'annexe moins importante que la deuxième expertise mandatée par l'Université, il a été possible de baisser, en appliquant le taux de réduction de cette dernière, la valeur vénale à 1 972 989 francs. Partant de ce montant, une dernière négociation avec les propriétaires a permis d'aboutir à la fixation du prix d'achat à 1 950 000 francs.

7. ANALYSE FINANCIÈRE

L'Etat de Fribourg est actuellement au bénéfice d'un contrat de bail à loyer entré en vigueur au 1^{er} novembre 1969 et qui viendra à échéance la dernière fois au 31 décembre 2010. Les clauses contractuelles prévoient qu'il peut être résilié par l'une ou l'autre des parties moyennant un préavis d'une année. 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.

En cas de non-acquisition par l'Etat de Fribourg, l'Œuvre des Missionnaires laïques entend ne pas rester propriétaire, conformément à l'intention qu'elle a exprimée de longue date de se défaire de la propriété. Dans cette hypothèse, le futur propriétaire n'appliquerait assurément pas les conditions actuelles de location, particulièrement favorables pour l'Université, en raison des liens étroits et historiques entre les deux parties. Tenant compte de la situation de ces bâtiments au centre ville et de la situation privilégiée entre les sites de Miséricorde et Pérolles, on peut estimer, sur la base du prix du marché, que le montant de la location serait de 166 140 francs, soit 923 m² de surfaces locatives au prix de 180 francs le m².

Dans l'hypothèse de l'acquisition par l'Etat, il s'agit d'évaluer la rentabilité de l'investissement, à savoir de déterminer dans quel délai l'acquisition du bâtiment est rentable et ceci en fonction de la politique d'amortissement spécifique de l'Etat.

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 hypothèse de départ, les charges d'entretien et de rénovation ont été estimées, pour la période 2010 à 2021, à une somme de 1 320 000 francs (cf. chapitre 4 ci-dessus), dont 400 000 francs seront supportés par l'Université en 2010 et 2011 (cf. chapitre 5 ci-dessus); le solde restant de 920 000 francs est réparti linéairement, dès 2012. Dès 2022, les charges d'entretien sont estimées à 2 % de la valeur de l'immeuble, avec une indexation de 1,5 %.

Dans l'hypothèse d'une non-acquisition et d'une location sur le long terme, le loyer 2011 a été indexé de 0,8 % par année. Le prix d'achat a été majoré de 50 000 francs pour les frais d'acquisition.

¹ Estimation de l'article 7233, Centre Fries, rue Guillaume-Techtermann 8 et 8a, par la Commission d'acquisition d'immeubles du canton de Fribourg, 3 novembre 2005

Année	Valeur résiduelle	Amortissements	Entretien	Rénovation à charge Univ.	Total amortisse- ments et entretien	Loyers indexés
2008						95 700.00
2009	2 000 000.00					97 600.00
2010	1 800 000.00	200 000.00	0.00	200 000.00	200 000.00	98 400.00
2011	1 620 000.00	180 000.00	0.00	200 000.00	180 000.00	166 140.00
2012	1 458 000.00	162 000.00	92 000.00		254 000.00	167 469.12
2013	1 312 200.00	145 800.00	92 000.00		237 800.00	168 808.87
2014	1 180 980.00	131 220.00	92 000.00		223 220.00	170 159.34
2015	1 062 882.00	118 098.00	92 000.00		210 098.00	171 520.62
2016	956 593.80	106 288.20	92 000.00		198 288.20	172 892.78
2017	860 934.42	95 659.38	92 000.00		187 659.38	174 275.93
2018	774 840.98	86 093.44	92 000.00		178 093.44	175 670.13
2019	697 356.88	77 484.10	92 000.00		169 484.10	177 075.49
2020	627 621.19	69 735.69	92 000.00		161 735.69	178 492.10
2021	564 859.07	62 762.12	92 000.00		154 762.12	179 920.04
2022	508 373.17	56 485.91	65 400.00		121 885.91	181 359.40
2023	457 535.85	50 837.32	66 381.00		117 218.32	182 810.27
2024	411 782.26	45 753.58	67 376.72		113 130.30	184 272.75
2025	370 604.04	41 178.23	68 387.37		109 565.60	185 746.93
2026	333 543.63	37 060.40	69 413.18		106 473.58	187 232.91
2027	300 189.27	33 354.36	70 454.37		103 808.73	188 730.77
2028	270 170.34	30 018.93	71 511.19		101 530.12	190 240.62
2029	0.00	270 170.34	72 583.86		342 754.20	191 762.54
Total		2 000 000.00	1 471 507.68	400 000.00	3 471 507.68	3 492 980.63

Ce calcul permet de démontrer que l'acquisition devient rentable pour l'Etat dès 2019. En outre, au terme de la période d'amortissement, l'Etat aura supporté un coût moins élevé qu'en restant locataire, tout en étant devenu propriétaire.

8. CRÉDIT D'ENGAGEMENT DEMANDÉ

Le montant du crédit d'engagement pour l'acquisition de l'immeuble rue Guillaume-Techtermann 8, à Fribourg s'élève à 2 000 000 francs dont 50 000 francs pour les frais d'acquisition.

La décision de se porter acquéreur de ce bâtiment étant intervenue récemment, le montant en question n'a pas pu être budgétisé sur l'exercice 2009. Au vu de la nécessité de se déterminer rapidement, une provision a été consti-

tuée à la clôture des comptes 2008 dans le but de permettre l'achat de cet immeuble lequel sera amorti en une seule opération sur l'exercice 2009.

Référendum financier

Le crédit d'engagement ne dépasse pas la limite prévue par l'article 46 de la Constitution (¼% des dépenses des derniers comptes) et n'est pas par conséquent soumis au referendum financier facultatif.

CONCLUSION

L'analyse menée conduit à la conclusion que l'achat de la propriété de la rue Guillaume-Techtermann 8 par l'Etat constitue la solution la plus avantageuse aussi bien du point de vue financier que du point de vue de la satisfac-

tion des besoins des services de l'Université qui y sont logés. Les arguments suivants l'étaient:

- L'utilisation actuelle de la propriété par le Centre étudiantin, le Service de conseil social, les aumôneries et la crèche constitue une configuration idéale que l'Université tient à maintenir. Son emplacement, au cœur de la ville et à distance à peu près égale entre les sites universitaires de Miséricorde, de Beauregard et de Pérolles, est très attractif. Le patrimoine bâti et l'environnement non bâti rendent la propriété idéale pour les activités culturelles et sociales destinées aux étudiants. L'achat par l'Etat permettrait de maintenir la situation actuelle.
- L'analyse financière démontre que l'achat devient rentable après une période de 9 ans. Il est également à relever que, si le bâtiment principal est classé en catégorie B à l'inventaire des immeubles protégés du canton, la parcelle recèle un certain potentiel de développement. Elle permettrait en effet l'implantation d'une nouvelle construction sur l'alignement de la rue Guillaume-Techtermann.
- Bien que locataire, mais dans la logique d'une occupation à long terme, l'Université a effectué des travaux pour un montant de 270 000 francs environ, notamment la rénovation du bâtiment 8A.
- L'achat proposé s'inscrit dans la politique immobilière de l'Etat et sa volonté de diminuer les locations pour se porter acquéreur d'immeubles qui répondent à ses besoins et ses exigences.

Le présent projet n'influence pas la répartition des tâches Etat-Communes et ne soulève aucun problème sous l'angle de la conformité au droit de l'Union européenne.

En conclusion, nous vous invitons à adopter le présent projet de décret.

Annexes: plans

BOTSCHAFT Nr. 125 10. März 2009
des Staatsrats an den Grossen Rat
zum Dekretsentwurf über den Erwerb
der Liegenschaft an der Rue Guillaume-
Techtermann 8 in Freiburg

Wir unterbreiten Ihnen hiermit die Botschaft zum Dekretsentwurf über die Eröffnung eines Verpflichtungskredits von 2 000 000 Franken für den Erwerb der Liegenschaft an der Rue Guillaume-Techtermann 8 in Freiburg.

Die Botschaft ist wie folgt gegliedert:

- 1. Einführung**
- 2. Geschichte und Nutzung der Liegenschaft**
 - 2.1 Bau der Villa
 - 2.2 Gemeinschaft der Laienmissionarinnen
 - 2.3 Universität
- 3. Beschreibung der Liegenschaft**
- 4. Anstehende Arbeiten**
- 5. Stand des Dossiers**

6. Kaufpreis

7. Finanzanalyse

8. Beantragter Rahmenkredit

1. EINFÜHRUNG

Die Universität Freiburg ist seit 40 Jahren Mieterin der Liegenschaft an der Rue Guillaume-Techtermann 8, die der Gemeinschaft der Laienmissionarinnen in Villars-sur-Glâne gehört. Diese will die Liegenschaft nun verkaufen und hat der Universität ein Kaufsrecht gewährt. Nach Abklärungen und Verhandlungen mit der Eigentümerin konnte das Kaufsrecht dem Staat übertragen werden, der den Erwerb der Liegenschaft beantragt.

2. GESCHICHTE UND NUTZUNG DER LIEGENSCHAFT

2.1 Bau der Villa

Am 26. Juli 1905 verkaufte Marie-Jeanne Zurich, geb. de Reynold, ihre Parzelle an der damaligen Rue Champ des Cibles 20 mit «Wiese, Wald und unproduktiver Fläche» für 40 000 Franken an den Marquis Albert Maillardoz. Im darauf folgenden Jahr wurde die «Villa Maillardoz» nach den Plänen des Architekten Léon Hertling gebaut. Diese Liegenschaft und die Villen zwischen der Hans-Geiler-Gasse (Rue Geiler) und der Hans-Fries-Strasse (Rue Fries) waren Teil der neuen bürgerlichen Gartenstadt, die auf dem Hügelsporn zwischen Pilettes-Graben und Pérolles-Graben entstanden war. Später kamen eine Garage, ein Schuppen und ein Stall dazu.

2.2 Gemeinschaft der Laienmissionarinnen

Am 8. November 1952 erwarb das Bistum die Liegenschaft von der Erbgemeinschaft Maillardoz für die Gemeinschaft der Laienmissionarinnen. Diese war 1947 von Marie Oberson, der Erbin einer reichen Familie aus Romont, gegründet worden, um jungen Frauen den Missionsdienst zu ermöglichen, auch wenn sie keinem Orden angehörten. Marie Oberson besass bereits zwei Wohnungen am Boulevard de Pérolles 8 und 10, die zu klein geworden waren für ihr Vorhaben, und kaufte die Liegenschaft mit der Unterstützung des Familienfreundes Charrière. Das zur «Villa Assumpta» umbenannte Gebäude wurde zur Vorbereitung der Missionen in China, Indien und Afrika, als Unterkunft für durchreisende Missionarinnen und als Altersheim für die Ältesten genutzt.

Mit dem wachsenden Erfolg der Gemeinschaft wurde das Haus ebenfalls zu klein, so dass die Laienmissionarinnen 1963 in die Villa Beata in Villars-sur-Glâne umzogen. Die Liegenschaft wurde dann an die St. Anna-Schwester vermietet, als auf deren Nachbarparzelle Bau- und Umbauarbeiten durchgeführt wurden.

2.3 Universität

Am 1. November 1969 mietete die Erziehungs- und Kultusdirektion die Liegenschaft für die Universitätsseelsorge und die Theologische Fakultät, die dort das Seminar für Pastoraltheologie unterbrachte. Später folgten das Seminar für Regionalwirtschaft und der Sozialdienst.

Gleichzeitig wurde ein Studierendenzentrum gegründet, das vom Universitätsseelsorger, Pater Wilibald Pfister, geleitet wurde. Damit wurde eine Forderung der Studierenden von 1966 erfüllt, die ein «Universitätszentrum» wollten. Das Zentrum öffnete sich rasch für eine breite Palette von kulturellen und sozialen Aktivitäten. Seit 1972 unterstützt eine Kommission das Studierendenzentrum in seiner Arbeit, und 1973 wurde ein Student angestellt, der das Zentrum gemeinsam mit dem Seelsorger führte. 1976 wurde dem verantwortlichen Studenten ein Team von fünf Studierenden zur Seite gestellt, mit denen ein Arbeitsvertrag abgeschlossen wurde. Im Jahr 1978 gab die Seelsorge die Verantwortung für das Studierendenzentrum ab. Seit 1998 gibt es keinen einzelnen Verantwortlichen mehr, sondern ein sechsköpfiges Leitungsteam. Am 1. August 1995 wurde das Studierendenzentrum der Akademischen Dienststelle der Universität angegliedert, die Begleitung durch die Kommission blieb jedoch bestehen.

Das Zentrum war lange ein Ort, an dem alternative Kultur gepflegt und Feste gefeiert wurden. In den letzten zehn Jahren fand jedoch ein grundlegender Wandel statt. Das Zentrum entwickelte sich zu einem zweisprachigen Kulturzentrum und einem Begegnungsort für Studentinnen und Studenten aller Fakultäten. Es hat eine integrierende Funktion, besonders für Studierende aus anderen Kantonen und aus dem Ausland, von denen es in Freiburg im Vergleich zu den übrigen Schweizer Universitäten relativ viele gibt.

Die Entwicklung der letzten zehn Jahre entspricht einem Ziel der Universität, das in den Erwägungen des Reglements vom 28. Oktober 2002 über die Kommission des Studierendenzentrums und das Studierendenzentrum zum Ausdruck kommt:

«Das Studierendenzentrum ist ein Bildungs- und Freizeitzentrum der Studierenden der Universität Freiburg; das Studierendenzentrum ist ein Freiraum selbständiger Meinungsbildung und Meinungsäusserung; das Programm richtet sich an eine breite studentische Öffentlichkeit und wird einem möglichst breiten sprachlichen und kulturellen Interessenspektrum gerecht, indem es die ver-

schiedenen kulturellen und sprachlichen Gemeinschaften berücksichtigt.»

3. BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT

Bei der Liegenschaft handelt es sich um das Grundstück Artikel 7233, Plan Folio 53 des Grundbuchs der Gemeinde Freiburg. Die Parzelle hat eine Fläche von insgesamt 13 288 m². Davon liegen 2750 m² in der Stadtzone III und 10 538 m² sind Wald.

Die Liegenschaft umfasst zwei Gebäude; das eine hat die Nummer 8 (Wohngebäude), das andere die Nummer 8A (Schule).

Das Gebäude Nr. 8 besteht aus einem Untergeschoss und drei Stockwerken mit einer Nutzfläche von insgesamt 693,61 m². Es ist im kantonalen Inventar der geschützten Bauten in der Kategorie B klassiert. Bei diesem Gebäude, in dem das Studierendenzentrum und die Dienststelle für Sozialberatung und Studienbeihilfen untergebracht sind, sind Unterhaltsarbeiten notwendig.

Das zweistöckige Gebäude Nr. 8A hat eine Nutzfläche von insgesamt 229,46 m². Sein Zustand ist zufriedenstellend. In diesem Haus befinden sich die Büros der katholischen und der evangelisch-reformierten Universitätsseelsorge.

Ein Teil des Gartens wird von der Universitätskrippe genutzt, die in der angrenzenden Liegenschaft (Rue Guillaume-Techtermann 4) Räumlichkeiten von der Association St-Joseph de Cluny gemietet hat.

4. ANSTEHENDE ARBEITEN

Der Gebäudedienst der Universität hat eine Liste der Arbeiten erstellt, die in den nächsten 5 Jahren, in 5 bis 10 Jahren sowie nach 10 Jahren vorgenommen werden müssen. Die Liste ist nicht vollständig, gibt aber einen Überblick über die Beträge, die investiert werden müssen, um die Bauten in einem guten Zustand zu erhalten.

	<i>In den nächsten 5 Jahren</i>	<i>In 5 bis 10 Jahren</i>	<i>Darüber hinaus</i>
Gebäude Nr. 8			
<u>DACH</u>			
Bedachung, Spenglerarbeiten, Gerüste	190 000		
Isolation Dachgeschoss	70 000		
Ausbau Dachgeschoss	90 000		
<u>DIENSTWOHNUNG</u>			
Totalrenovation Wohnung	100 000		
<u>SANITÄRE EINRICHTUNGEN</u>			
Renovation Waschküche	20 000		
Renovation Küche Erdgeschoss		80 000	
Renovation WC Erdgeschoss		20 000	
<u>HEIZUNG</u>			
Gasanschluss	35 000		
Auswechseln Heizkessel, Entfernung Tank	35 000		
Elektroarbeiten	20 000		
Wärmeverteilung	20 000	20 000	

FENSTER UND STOREN			
Auswechseln Fenster		120 000	
Auswechseln Storen		35 000	
Anpassen Fenstereinfassungen		35 000	
FASSADEN			
Gerüste		30 000	
Maurerarbeiten		40 000	
Sanierung und Streichen Fassade		90 000	
SANIERUNG UNTERGESCHOSS			
Sanitäre Einrichtungen	10 000		
Belüftung Räumlichkeiten	20 000		
Elektrizität	20 000		
Malerarbeiten	20 000		
Schreinerarbeiten	20 000		
Gebäude Nr. 8A			
Auswechseln Fenster			40 000
Streichen Fassaden			30 000
Innensanierung			30 000
Umgebungsarbeiten			
Waldunterhalt	15 000		15 000
Verschiedene Umgebungsarbeiten		50 000	
TOTAL	685 000	520 000	115 000
GESAMTTOTAL	1 320 000		

5. STAND DES DOSSIERS

Etwa im Jahr 2002 teilte die Gemeinschaft der Laienmissionarinnen der Universität mit, dass sie die Liegenschaft an der Rue Guillaume-Techtermann 8 über kurz oder lang verkaufen möchte. Gemäss ihrem Wunsch sollte die Universität die Liegenschaft erwerben und die bisherige Nutzung weiterführen.

Am 19. Januar 2006 gewährte die Gemeinschaft der Laienmissionarinnen der Universität ein Kaufsrecht ohne Gegenleistung. Das Kaufsrecht wurde bis zum 30. November 2009 gewährt. Damit kann die Universität die Liegenschaft zum Preis von 1 950 000 Franken erwerben, wovon 200 000 Franken bei der Ausübung des Kaufsrechts zu bezahlen sind. Ursprünglich sollte dies vor dem 30. November 2008 erfolgen. Aufgrund der Abklärungen der kantonalen Dienststellen sowie der Verhandlungen zwischen den beteiligten Parteien erklärte sich die Eigentümerin jedoch bereit, die Frist für die Ausübung des Kaufsrechts bis zum Erlass des Dekrets des Grossen Rats, spätestens aber bis zum 30. September 2009 zu verlängern. Unter der Bedingung, dass die Liegenschaft weiterhin von der Universität genutzt wird, stimmte sie zudem der Möglichkeit zu, dass der Staat das Kaufsrecht ausübt.

Im Hinblick auf den allfälligen Erwerb der Liegenschaft begann die Universität ab 2002 Eigenmittel zu bilden, die vom Rektorat durch dessen Eigenmittel sowie von der Allgemeinen Studierendenschaft der Universität Freiburg (AGEF) und dem Studierendenzentrum gespeist werden. Der zur Verfügung stehende Betrag beläuft sich per Ende 2008 auf 350 000 Franken und sollte bis

Ende 2009 400 000 Franken betragen. Mit einem Vertrag, der 2005 unterzeichnet wurde, wurde der Beitrag der AGEF und des Studierendenzentrums an die Bedingung geknüpft, dass die Universität die Liegenschaft während mindestens zwölf Jahren ab Eintragung der Eigentumsübertragung den Studentinnen und Studenten zur Verfügung stellt, wobei die von der Dienststelle für Sozialberatung und Studienbeihilfen und der Universitätsseelsorge genutzten Räumlichkeiten von dieser Regelung ausgeschlossen bleiben. Dieser Betrag könnte mit denselben Auflagen auch dann verwendet werden, wenn der Staat die Liegenschaft erwirbt, insbesondere für die dringendsten Unterhaltsarbeiten.

6. KAUFPREIS

Der Kaufpreis wurde gestützt auf das Gutachten der Kommission für Grundstückerwerb des Kantons Freiburg festgelegt, die einen Verkehrswert von 2 007 490 Franken errechnet hatte¹. Diese Bewertung bekräftigte die zuvor von den Parteien gemachten Schätzungen.

Da diese Schätzung jedoch einen weniger grossen Abzug wegen Bauauffälligkeit des Nebengebäudes vorsieht als die zweite, von der Universität in Auftrag gegebene Schätzung, konnte der Verkehrswert in Anwendung dieses zweiten Kürzungssatzes auf 1 972 989 Franken verringert werden. Davon ausgehend wurde der Kaufpreis

¹ Schätzung von Artikel 7233, Centre Fries, Guillaume-Techtermann 8 und 8a, Kommission für Grundstückerwerb des Kantons Freiburg, 3. November 2005

in den letzten Verhandlungen mit der Eigentümerin auf 1 950 000 Franken festgesetzt.

7. FINANZANALYSE

Der Staat Freiburg verfügt derzeit über einen Mietvertrag, der am 1. November 1969 in Kraft getreten ist und am 31. Dezember 2010 letztmals ablaufen wird. Die Vertragsbestimmungen sehen vor, dass die Parteien den Vertrag unter Einhaltung einer einjährigen Kündigungsfrist auflösen können. Der bestehende Mietvertrag verlängert sich automatisch um weitere fünf Jahre zu denselben Bedingungen, sofern das Gebäude nicht vom Staat Freiburg erworben wird. Der Mietzins wird jeweils an die Teuerung angepasst.

Die Gemeinschaft der Laienmissionarinnen hat nicht die Absicht, die Liegenschaft zu behalten, falls der Staat Freiburg auf einen Kauf verzichtet, da sie diese schon seit längerem veräussern will. Bei einem anderen Käufer hätte die Universität sicher nicht die gleichen günstigen Mietbedingungen, die auf die historisch engen Beziehungen zwischen den Parteien zurückzuführen sind. Da die Häuser im Stadtzentrum und auch günstig zwischen den Universitätsstandorten Miséricorde und Pérolles gelegen

sind, ist angesichts der Marktpreise davon auszugehen, dass sich der Mietzins auf 166 140 Franken belaufen würde (923 m² Mietfläche zu 180 Franken pro m²).

Für den Fall eines Erwerbs durch den Staat muss die Rentabilität dieser Investition berechnet werden, das heisst, es ist abzuklären, ab wann sich der Erwerb gemäss der Abschreibungspolitik des Staates lohnt.

Berechnung der Wirtschaftlichkeit (Differenz zwischen Miete und Kauf)

Bei dieser Berechnung werden die Kosten, die dem Staat im Falle eines Erwerbs entstehen, geschätzt und mit den Kosten einer langfristigen Miete verglichen. Für die Berechnung wurden die Unterhalts- und Renovationskosten im Zeitraum 2010 bis 2021 auf 1 320 000 Franken veranschlagt (vgl. Ziff. 4). Davon werden in den Jahren 2010 und 2011 400 000 Franken von der Universität übernommen (vgl. Ziff. 5). Die restlichen 920 000 Franken werden ab 2012 linear verteilt. Ab 2022 werden die Unterhaltskosten auf 2 % des Liegenschaftswerts geschätzt und mit 1,5 % indexiert.

Für den Fall einer langfristigen Miete der Liegenschaft wurde der Mietzins von 2011 mit 0,8 % pro Jahr inde-

Jahr	Restbuchwert	Abschreibung	Unterhalt	Renovation zu Lasten Univ.	Total Abschreibung und Unterhalt	Indexierter Mietzins
2008						95 700.00
2009	2 000 000.00					97 600.00
2010	1 800 000.00	200 000.00	0.00	200 000.00	200 000.00	98 400.00
2011	1 620 000.00	180 000.00	0.00	200 000.00	180 000.00	166 140.00
2012	1 458 000.00	162 000.00	92 000.00		254 000.00	167 469.12
2013	1 312 200.00	145 800.00	92 000.00		237 800.00	168 808.87
2014	1 180 980.00	131 220.00	92 000.00		223 220.00	170 159.34
2015	1 062 882.00	118 098.00	92 000.00		210 098.00	171 520.62
2016	956 593.80	106 288.20	92 000.00		198 288.20	172 892.78
2017	860 934.42	95 659.38	92 000.00		187 659.38	174 275.93
2018	774 840.98	86 093.44	92 000.00		178 093.44	175 670.13
2019	697 356.88	77 484.10	92 000.00		169 484.10	177 075.49
2020	627 621.19	69 735.69	92 000.00		161 735.69	178 492.10
2021	564 859.07	62 762.12	92 000.00		154 762.12	179 920.04
2022	508 373.17	56 485.91	65 400.00		121 885.91	181 359.40
2023	457 535.85	50 837.32	66 381.00		117 218.32	182 810.27
2024	411 782.26	45 753.58	67 376.72		113 130.30	184 272.75
2025	370 604.04	41 178.23	68 387.37		109 565.60	185 746.93
2026	333 543.63	37 060.40	69 413.18		106 473.58	187 232.91
2027	300 189.27	33 354.36	70 454.37		103 808.73	188 730.77
2028	270 170.34	30 018.93	71 511.19		101 530.12	190 240.62
2029	0.00	270 170.34	72 583.86		342 754.20	191 762.54
Total		2 000 000.00	1 471 507.68	400 000.00	3 471 507.68	3 492 980.63

xiert. Der Kaufpreis wurde im Hinblick auf die Erwerbskosten um 50 000 Franken erhöht.

Aus dieser Tabelle geht hervor, dass sich der Erwerb für den Kanton ab 2019 lohnt. Am Ende der Amortisationsdauer wird der Staat als Eigentümer zudem weniger bezahlt haben, als wenn er die Liegenschaft weiterhin gemietet hätte.

8. BEANTRAGTER RAHMENKREDIT

Der Verpflichtungskredit für den Erwerb der Liegenschaft an der Rue Guillaume-Techtermann 8 in Freiburg beträgt 2 000 000 Franken. Darin inbegriffen sind die Erwerbskosten von 50 000 Franken.

Da erst vor kurzem beschlossen wurde, die Liegenschaft zu kaufen, wurde der entsprechende Betrag nicht für das Rechnungsjahr 2009 budgetiert. Angesichts der Notwendigkeit eines raschen Entscheids wurden jedoch beim Abschluss der Rechnung 2008 Rückstellungen für den Erwerb der Liegenschaft getätigt, die im Rechnungsjahr 2009 vollständig abgeschrieben wird.

Finanzreferendum

Der Verpflichtungskredit liegt unter dem in Artikel 46 der Kantonsverfassung vorgesehenen Betrag ($\frac{1}{4}\%$ der Ausgaben der letzten Rechnung) und untersteht damit nicht dem fakultativen Finanzreferendum.

SCHLUSSFOLGERUNG

Die Abklärungen haben gezeigt, dass der Erwerb der Liegenschaft an der Rue Guillaume-Techtermann 8 durch den Staat sowohl aus finanzieller Sicht als auch im Hinblick auf die Bedürfnisse der darin untergebrachten Dienste der Universität die beste Lösung darstellt. Folgende Gründe sprechen für einen Kauf:

- Die jetzige Nutzung der Liegenschaft durch das Studierendenzentrum, die Dienststelle für Sozialberatung, die Universitätsseelsorge und die Krippe ist eine ideale

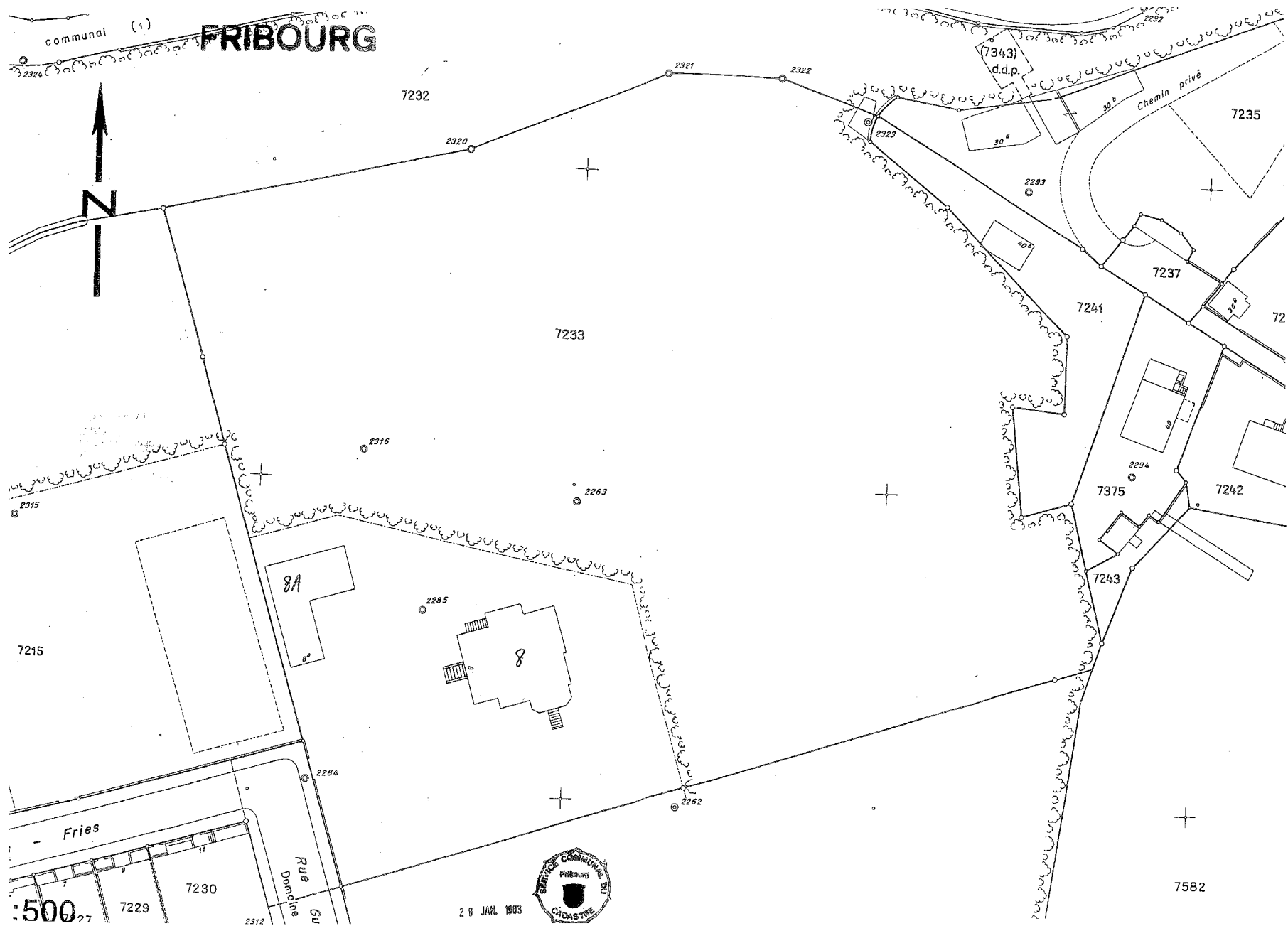
Kombination, die die Universität beibehalten möchte. Die Liegenschaft befindet sich in einer sehr attraktiven Lage im Stadtzentrum und liegt in ungefähr gleicher Distanz zu den Universitätsstandorten Miséricorde, Beauregard und Pérolles. Die Gebäude und die unbebaute Umgebung machen die Liegenschaft zu einem idealen Ort für kulturelle und soziale Aktivitäten für die Studierenden. Wenn der Staat die Liegenschaft kauft, kann die jetzige Nutzung beibehalten werden.

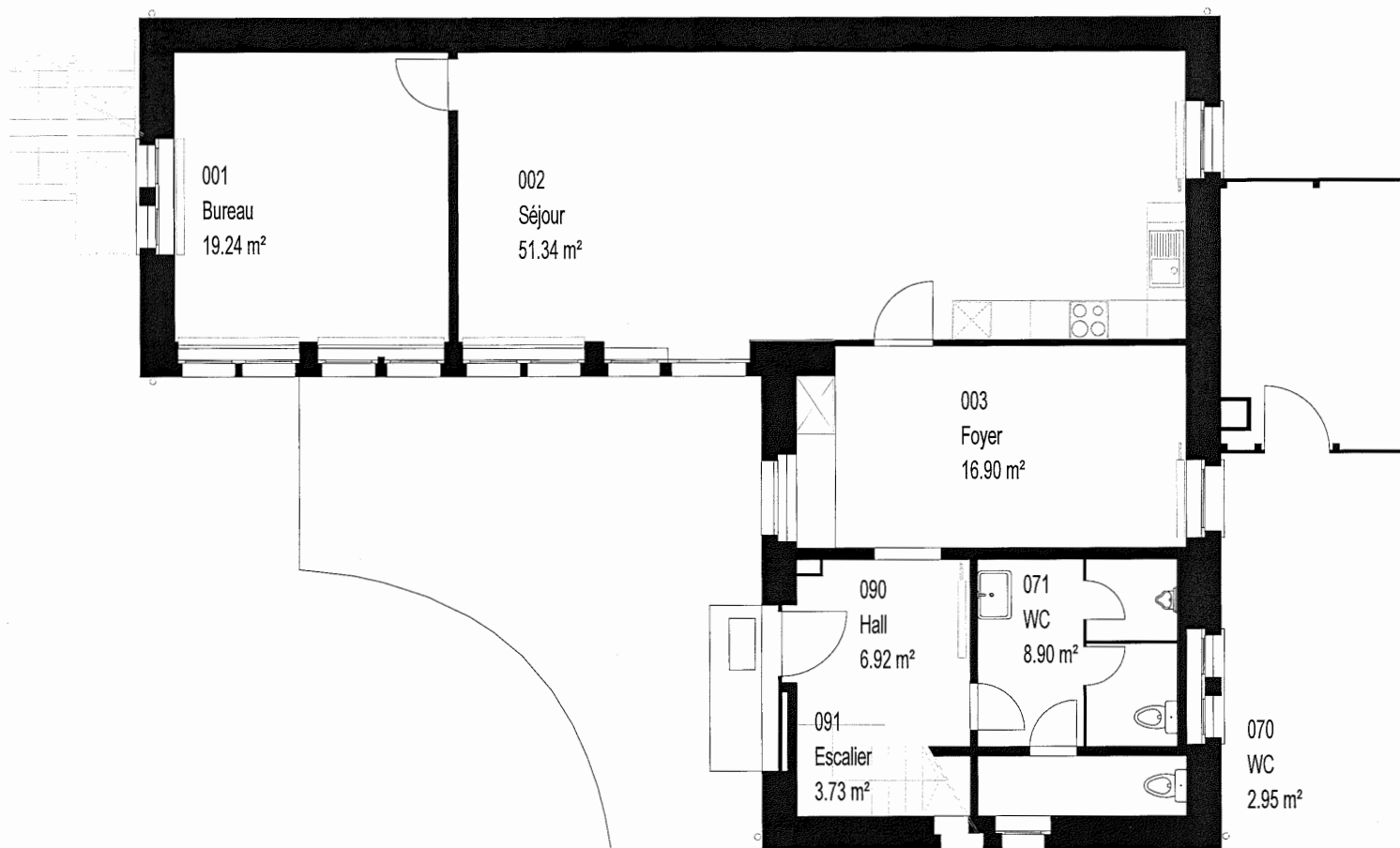
- Gemäss der Finanzanalyse lohnt sich der Kauf nach 9 Jahren. Es gilt auch zu beachten, dass die Parzelle ein gewisses Entwicklungspotenzial aufweist, selbst wenn das Hauptgebäude im kantonalen Inventar der geschützten Bauten in der Kategorie B klassiert ist. Es wäre nämlich möglich, an der Baulinie der Rue Guillaume-Techtermann einen Neubau zu errichten.
- Im Hinblick auf eine langfristige Nutzung hat die Universität Arbeiten in der Höhe von 270 000 Franken vorgenommen, vor allem die Renovation des Gebäudes 8A, obwohl sie die Liegenschaft lediglich gemietet hat.
- Der beantragte Erwerb deckt sich mit der Immobilienpolitik des Staates und dessen Absicht, Liegenschaften, die seinen Bedürfnissen und Anforderungen entsprechen, vermehrt zu kaufen anstatt zu mieten.


Der Dekretsentwurf hat keine Auswirkungen auf die Aufgabenverteilung zwischen dem Staat und den Gemeinden und ist auch mit dem Recht der Europäischen Union vereinbar.

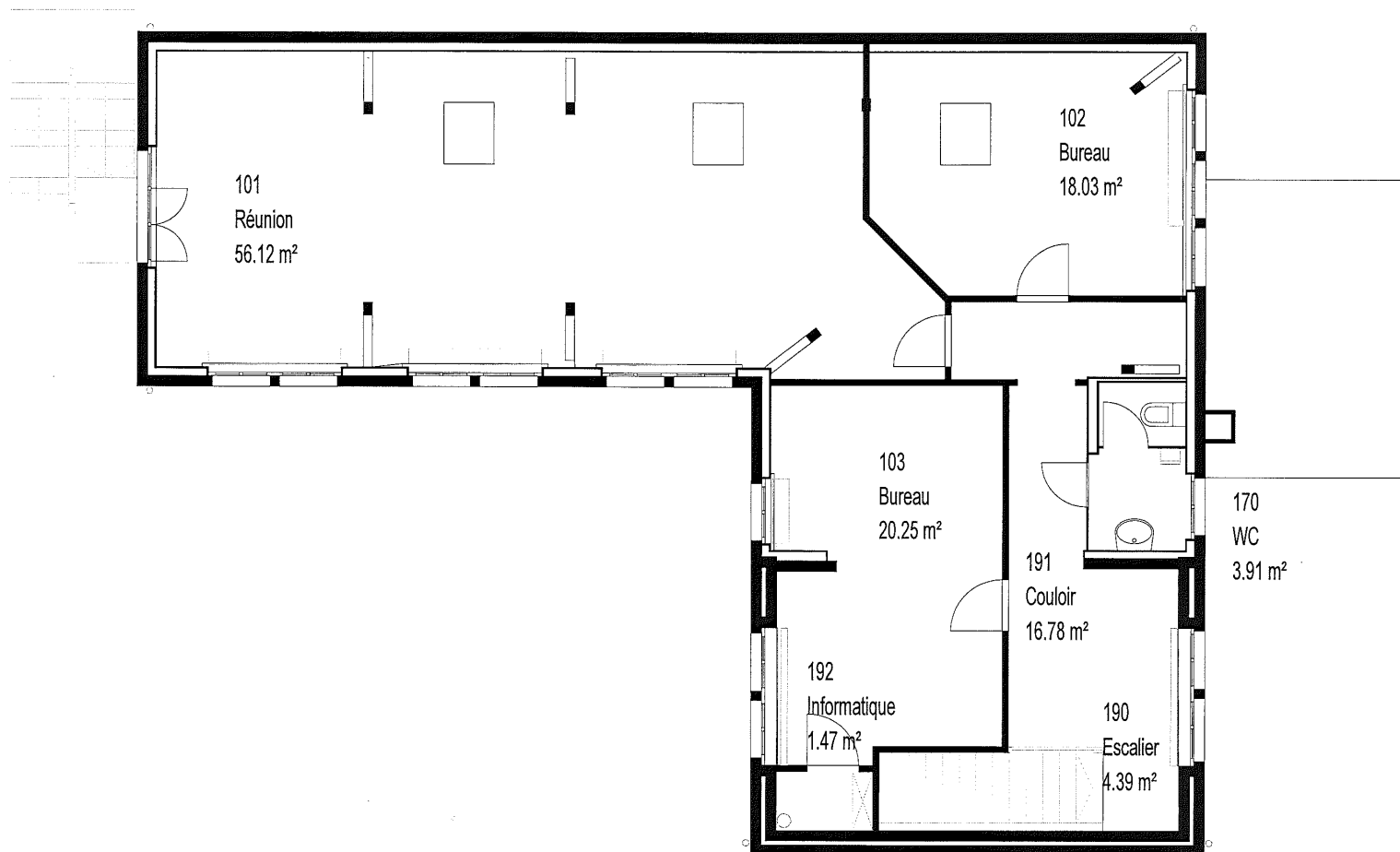
Wir beantragen Ihnen deshalb, den Dekretsentwurf anzunehmen.

Anhänge: Pläne





	Rez-de-chaussée		
	Rue G.-Techtermann	AUMONERIE	Echelle: 1:100
	Niveau:	rez-de-chaussée	Date: 23.05.06
			Visa:



1er étage

Rue G.-Techtermann AUMONERIE

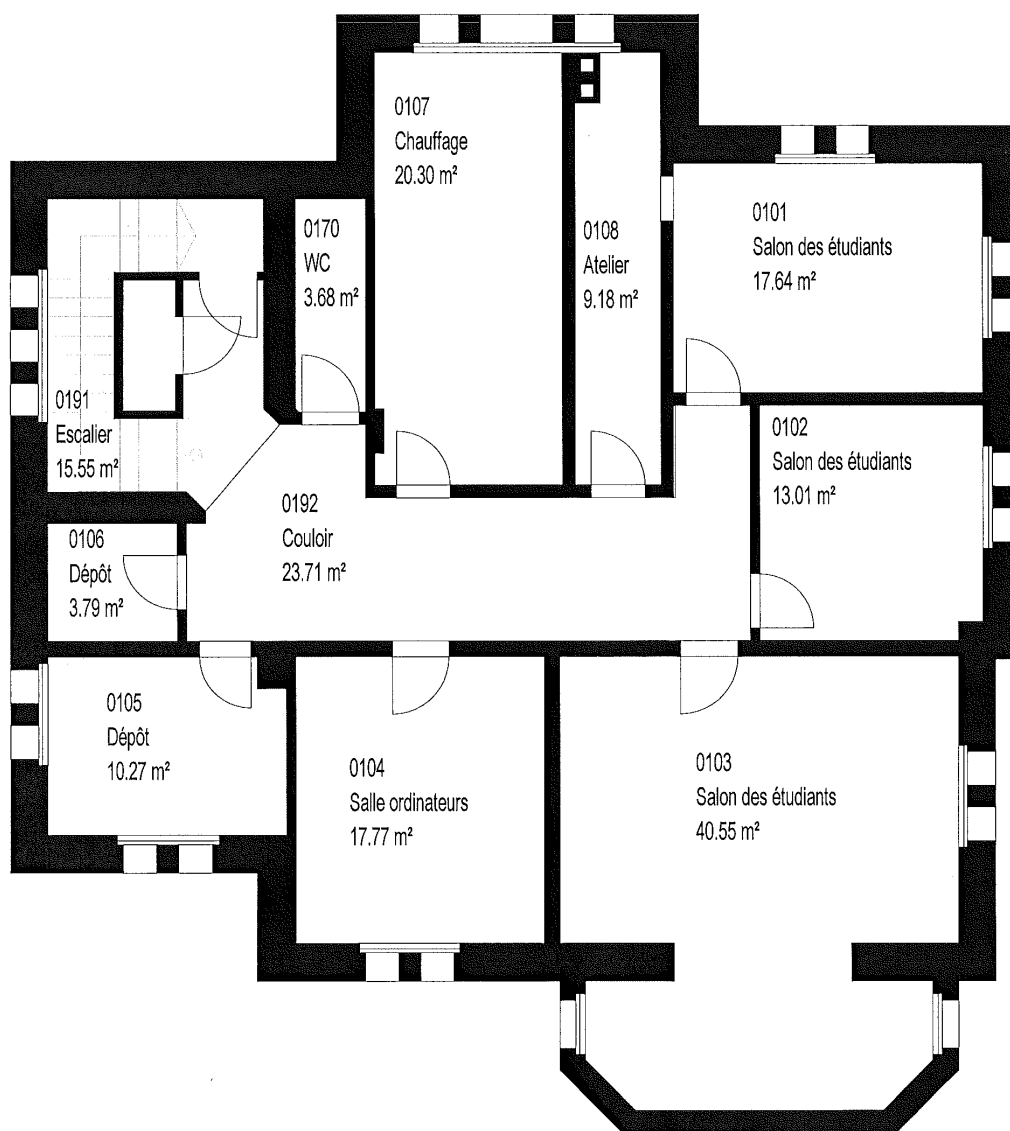
Niveau:

1er étage

Echelle: 1:100

Date: 23.05.06

Visa:



UNIVERSITE DE FRIBOURG
UNIVERSITÄT FREIBURG

Avenue de l'Europe 20, 1700 Freiburg

Rue G.-Techtermann 01

1er sous-sol

Echelle : 1:100

Date : 23 05 2006



UNIVERSITE DE FRIBOURG
UNIVERSITÄT FREIBURG

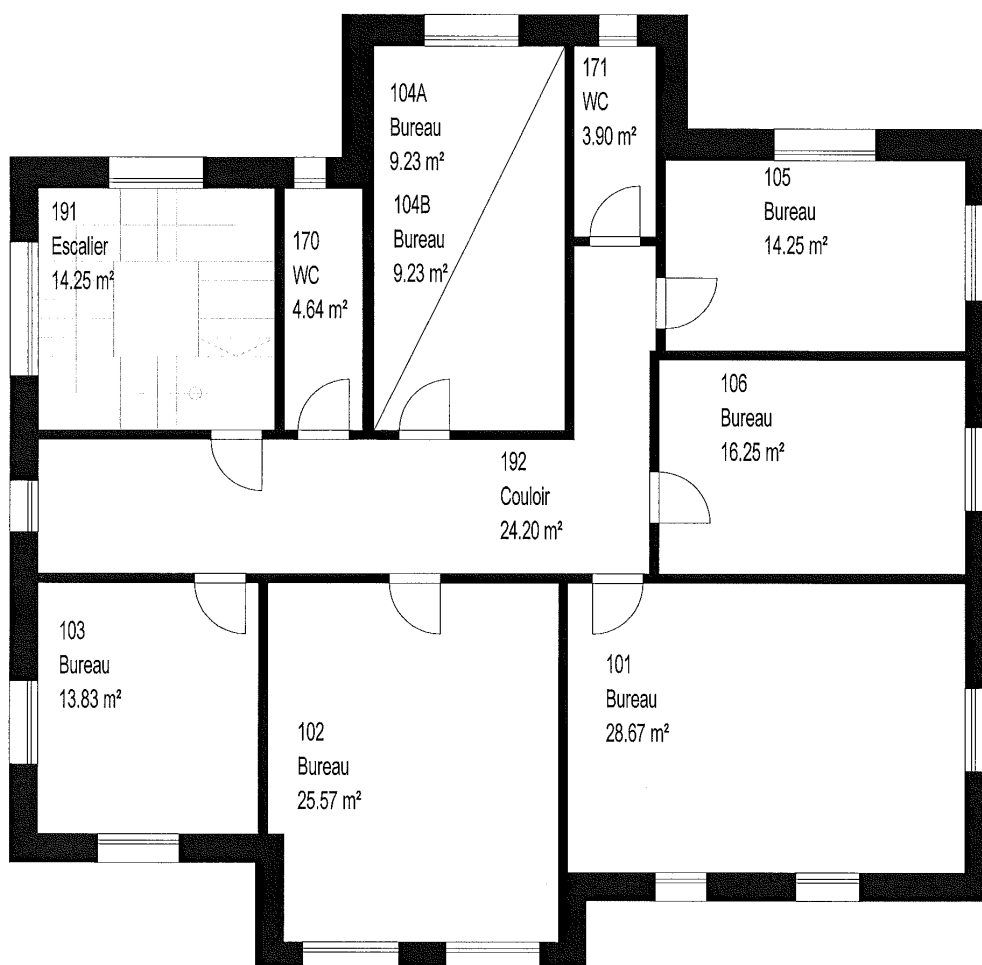
Avenue de l'Europe 20, 1700 Fribourg

Rue G.-Techtermann 01

Rez-de-chaussée

Echelle : 1:100

Date : 23.05.2006



UNIVERSITÉ DE FRIBOURG
UNIVERSITÄT FREIBURG

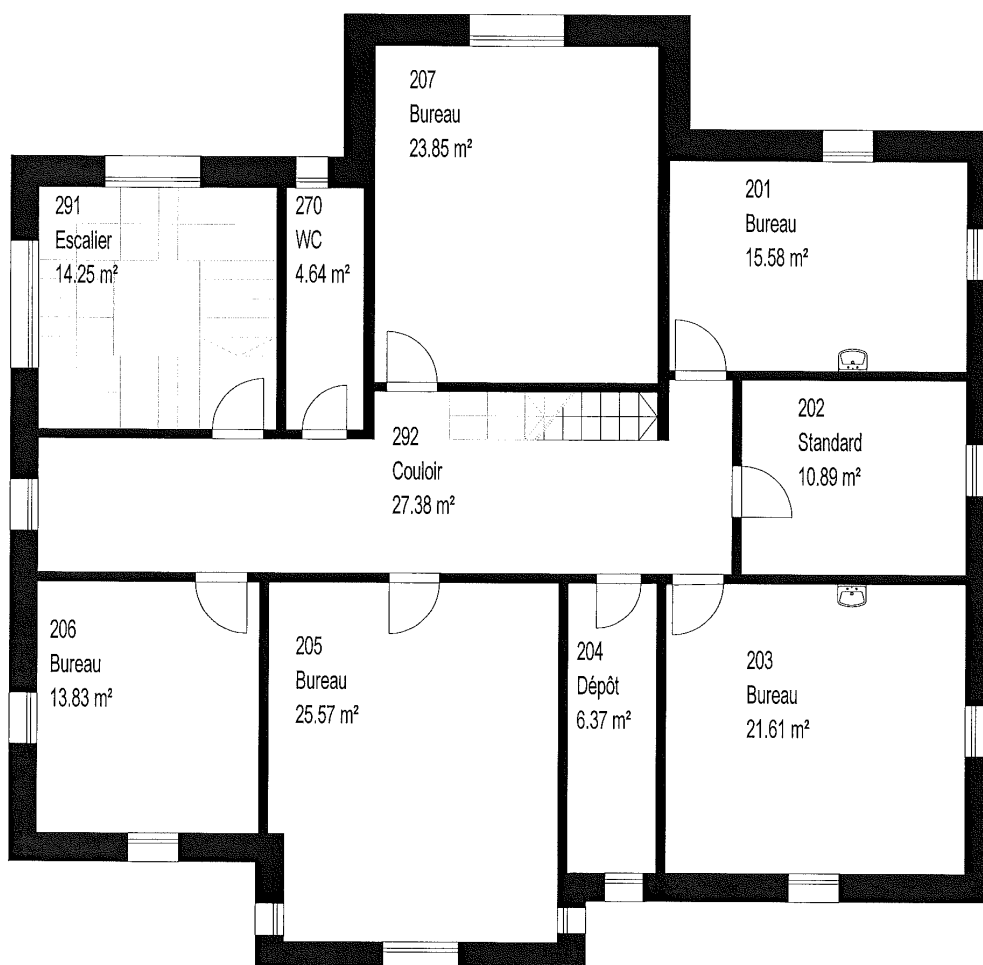
Avenue de l'Europe 20, 1700 Fribourg

Rue G.-Techtermann 01

1er étage

Echelle : 1:100

Date : 23.05.2006



UNIVERSITE DE FRIBOURG
UNIVERSITÄT FREIBURG

Avenue de l'Europe 20, 1700 Fribourg

Rue G.-Techtermann 01

2ème étage

Echelle : 1:100

Date : 23.05.2006

Décret

du

relatif à l'acquisition de l'immeuble de la rue Guillaume-Techtermann 8, à Fribourg

Le Grand Conseil du canton de Fribourg

Vu les articles 45 et 46 de la Constitution du canton de Fribourg du 16 mai 2004;

Vu la loi du 19 novembre 1997 sur l'Université;

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

Vu le message du Conseil d'Etat du 10 mars 2009;

Sur la proposition de cette autorité,

Décète:

Art. 1

L'acquisition par l'Etat de Fribourg de l'immeuble rue Guillaume-Techtermann 8, à Fribourg, est approuvée.

Art. 2

Le coût total de l'acquisition s'élève à 2 millions de francs. Il sera comptabilisé sous la rubrique UNIV-3260/503.001 «Achats d'immeubles».

Art. 3

Un crédit d'engagement de 2 millions de francs est ouvert auprès de l'Administration des finances en vue du financement de cette acquisition.

Dekret

vom

über den Erwerb der Liegenschaft an der Rue Guillaume-Techtermann 8 in Freiburg

Der Grosse Rat des Kantons Freiburg

gestützt auf die Artikel 45 und 46 der Verfassung des Kantons Freiburg vom 16. Mai 2004;

gestützt auf das Universitätsgesetz vom 19. November 1997;

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

nach Einsicht in die Botschaft des Staatsrats vom 10. März 2009;

auf Antrag dieser Behörde,

beschliesst:

Art. 1

Der Kanton Freiburg erwirbt die Liegenschaft an der Rue Guillaume-Techtermann 8 in Freiburg.

Art. 2

Die Gesamtkosten für den Liegenschaftserwerb betragen 2 Millionen Franken. Sie werden auf die Kostenstelle UNIV-3260/503.001 «Liegenschaftskäufe» verbucht.

Art. 3

Für diesen Erwerb wird bei der Finanzverwaltung ein Verpflichtungskredit von 2 Millionen Franken eröffnet.

Art. 4

Le financement de cette acquisition est assuré par un prélèvement de 2 millions de francs sur la provision constituée à cet effet lors de la clôture des comptes 2008.

Art. 5

Les dépenses nécessaires à cet achat seront activées au bilan de l'Etat, puis amorties sur l'exercice 2009.

Art. 6

Le présent décret n'est pas soumis au referendum financier.

Art. 4

Die Finanzierung dieses Erwerbs wird durch die Entnahme von 2 Millionen Franken aus der beim Abschluss des Rechnungsjahres 2008 zu diesem Zweck gebildeten Rückstellung gedeckt.

Art. 5

Die Ausgaben für den Liegenschaftserwerb werden in der Staatsbilanz aktiviert und in der Staatsrechnung 2009 abgeschrieben.

Art. 6

Dieses Dekret untersteht nicht dem Finanzreferendum.