

MESSAGE N° 192 27 avril 2010
du Conseil d'Etat au Grand Conseil
accompagnant le projet de décret relatif à
l'acquisition de l'immeuble Pérolles 25, 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 13 600 000 francs pour l'acquisition de l'immeuble Pérolles 25 à Fribourg (voir annexe 1: photo N° 1).

Ce message comprend les chapitres suivants:

1. Introduction
2. Historique du bâtiment
3. Description et affectation du bâtiment
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 19 millions de francs (y compris locations refacturées). Après avoir acquis le bâtiment Place Notre-Dame 2 à Fribourg, occupé par la Police cantonale, le Conseil d'Etat vous propose d'acquérir le bâtiment administratif du Groupe E situé sur le Boulevard de Pérolles. En effet, cette acquisition va permettre de déplacer certains services et par conséquent de résilier des contrats de location.

En 2005 déjà, le Service des bâtiments s'est intéressé à cet objet lorsque le Groupe E a lancé le concours d'architecture pour la construction de son nouveau centre administratif à Granges-Paccot.

Toutefois, le bâtiment, situé en pleine Ville de Fribourg était convoité par d'autres investisseurs. Dès lors, le Conseil d'Etat a fait, en date du 15 septembre 2009, une offre s'élevant à 13 500 000 francs à la Direction du Groupe E, offre qui correspondait à celle d'un autre acheteur potentiel.

Le Conseil d'administration du Groupe E a accepté la proposition du Conseil d'Etat tout en souhaitant conserver sous forme de location des surfaces commerciales et culturelles.

En date du 22 décembre 2009, le Service des bâtiments, avec la délégation de compétences du Conseil d'Etat et de la DAEC a signé un acte de vente à terme sous réserve de la décision du Grand Conseil et de l'entrée en vigueur du décret. Ainsi, l'Etat de Fribourg deviendrait propriétaire du bâtiment le 1^{er} janvier 2011.

2. HISTORIQUE DU BÂTIMENT

Immeuble représentatif du «retour à l'ordre» et du néo-classicisme structurel des années 1930, le bâtiment des EEF à Pérolles s'inscrit dans une tendance architecturale présentée comme une alternative au modernisme, en particulier pour les édifices publics et les sièges d'entreprises (voir annexe 1: photo n° 2).

Ce courant désigné à l'époque sous l'étiquette de «Nouvelle Tradition» a été présenté comme une alternative au «Style International». Il s'est imposé en 1926–1927 lors du fameux concours pour le Palais des Nations à Genève où s'affrontèrent 378 projets. Ne parvenant pas à se déterminer, le jury international désigna neuf prix ex aequo le 5 mai 1927 dont un seul résolution moderne, considéré aujourd'hui comme l'un des plus beaux projets de Le Corbusier. Les huit autres travaux lauréats appartenaient à cette tendance néoclassique déjà bien implantée en France et à Genève en particulier, avec par exemple le projet d'agrandissement du Palais Wilson proposé par Marc Camoletti en 1923 ou le siège du Bureau International du Travail (BIT), construit sur les plans de l'architecte suisse Georges Epitoux (1873–1957) et inauguré en 1926. Sollicité par la SDN pour appuyer le comité chargé d'attribuer le mandat, le Département politique fédéral désigna, comme experts, les architectes Camille Martin et le fribourgeois Léon Jungo, architecte cantonal de 1914 à 1925, membre notamment de la Commission cantonale des monuments historiques et membre du Comité permanent international des architectes (CPIA) et président de la commission suisse pour l'exposition internationale de Paris. Il eut donc connaissance des projets lauréats, en particulier du projet Lefèvre dont les élévations annoncent celles du bâtiment fribourgeois et prit part à la désignation d'Henri-Paul Nénot comme architecte chargé de la construction du Palais des Nations, en 1929–1938.

Formé à l'Ecole des Beaux-Arts de Lyon et engagé par Léon Hertling, Ernest Devolz (1878–1945) avait ouvert son propre bureau à Fribourg en 1908. Il était alors connu pour ses villas et pour une production très académique. Son collaborateur Albert Cuony (1887–1976) avait commencé sa carrière chez Augustin Genoud, grand défenseur de l'académisme français. Cuony était également professeur auxiliaire au Technicum de Fribourg où il enseigna le dessin technique. C'est sans doute à ce titre qu'il assura la direction des travaux sur le chantier des Ateliers du Technicum, en 1930, d'après les plans de Joseph Troller. Ce bâtiment récemment détruit était considéré comme l'une des premières manifestations de la «Nouvelle Tradition» à Fribourg. A même époque, en 1930–1931, le bureau Dénervaud & Schaller construisait sur Pérolles le «Moderna», un ensemble s'inspirant du «Quartier des Deux-Parcs» dessiné par Maurice Braillard pour le quartier de Montchoisy à Genève. Dans la foulée, ce bureau concurrent et plus inspiré par l'Ecole de Paris et André Lurçat, dressera en 1932–1934 à Pérolles, derrière le siège des EEF en construction, ce qui semble avoir été la première tour d'habitation de Suisse.

La fonction représentative du nouveau bâtiment administratif des EEF s'exprime d'abord par son implantation et son plan. Les architectes ont en effet choisi d'occuper l'îlot avec un bâtiment en T dans un secteur où les immeubles locatifs, alignés sur la trame orthogonale, adoptaient un plan en U avec cour ouverte sur l'un des côtés. Sur le boulevard également, le corps principal a été légèrement reculé avec avant-corps d'entrée sur l'alignement établi en 1890. L'élévation respecte la tripartition classique des bâtiments publics. Le rez-de-chaussée formant un socle est scandé par deux piliers de part et d'autre de l'entrée dégageant de très larges et hautes vitrines permettant de mettre en scène les appareils ménagers, symboles de la modernité et du tout électrique. Les trois niveaux médians sont divisés en 25 axes de fenêtres et liés par des pilastres monumentaux correspondant à l'ossature porteuse et évoquant une colonnade à peine suggérée. Le dernier

niveau est traité comme un grand entablement entre un cordon et une corniche à fascies et redents.

Les commentateurs de l'époque ont déjà relevé l'ambiguïté entre cette façade néoclassique en béton inscrivant la modernité dans une continuité classique et la monumentalité intérieure très dépouillée et marquée par l'Art Déco. L'avant-toit en béton brut et pavés de verre, malheureusement sacrifié, était typique de l'esthétique de l'époque. Le traitement des surfaces opposait le béton aux matériaux «nobles»: parements du rez-de-chaussée en pierre naturelle et artificielle, tant à l'extérieur qu'à l'intérieur, bois pour les lambris des bureaux, avec accent particulier donné au bureau directorial et à la salle de conférence.

Cet esthétisme de façade cache une construction très moderne à ossature portante en béton armé avec remplissages de briques, calculée par l'ingénieur Henri Gicot, l'une des figures marquantes de l'ingénierie suisse de l'époque. La cage d'escalier centrale, entièrement ouverte est sans doute l'un des plus beaux espaces conçus à Fribourg à cette époque.

Le programme de l'immeuble était très dense. Outre les équipements techniques, le sous-sol devait recevoir des dépôts – remplaçant ceux du bâtiment de la rue de l'Industrie laissés à l'usine Tellko – ainsi que des salles d'expositions et de conférences. Le rez-de-chaussée était prévu pour des magasins. Les bureaux des employés

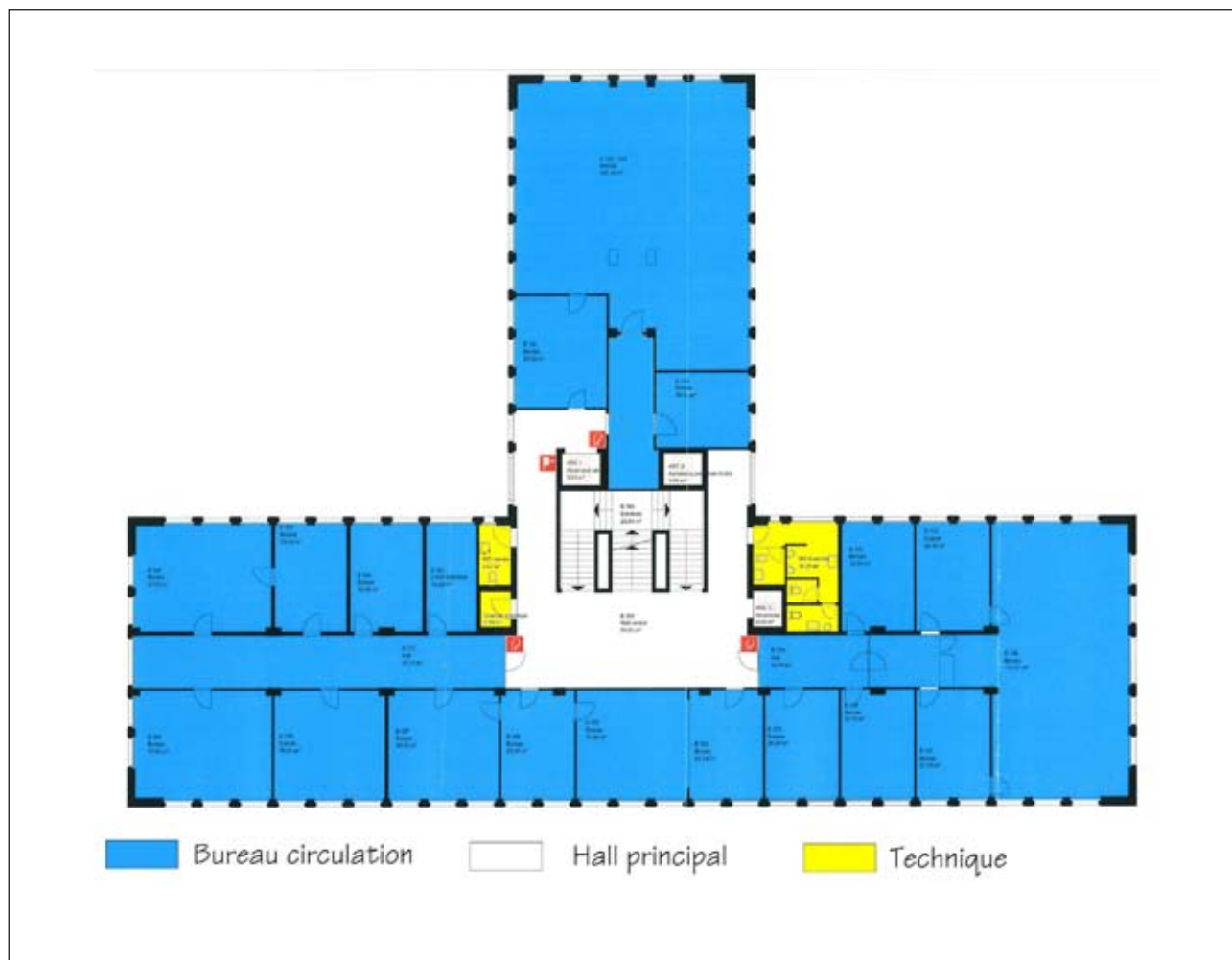
étaient situés dans le corps de bâtiment donnant sur le boulevard, tandis que les grands bureaux de la direction occupaient l'aile basse de quatre niveaux côté jardin avec socle réservé à l'appartement du concierge. Le bureau du directeur se situait à l'articulation, sous une toiture-terrasse qui a disparu lors de la surélévation de cette aile transversale.

Avec l'usine thermique de la Maigrauge (1930–1931) et l'école des Neigles (1931–1932) construite également par Albert Cuony en collaboration avec Augustin Genoud, ainsi que le kiosque à musique de la place Georges-Python, dressé en 1931–1932 sur les plans de Ferdinand Cardinaux, le bâtiment des EEF constitue un exemple représentatif de l'architecture des années trente et de sa tendance dominante (voir annexe 1: photo N° 3). Le néo-classicisme structurel qu'ils y préconisent sera sublimé dans la décennie suivante par un chef-d'œuvre incontestable de l'architecture suisse, l'Université Miséricorde de Denis Honegger (*source: Service des biens culturels*).

3. DESCRIPTION ET AFFECTATION DU BÂTIMENT

La superficie du terrain s'élève à 3531 m². Le volume SIA du bâtiment s'élève à 26 109 m³.

Les surfaces ont été calculées selon le schéma suivant:



Elles se répartissent de la manière suivante:

	Surfaces nettes				
	archives	caféteria	bureau/ circulation	hall principal	techni- que
	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
Sous-sol				65.94	842.59
Rez-de-chaussée			520.31	296.19	102.82
1 ^{er} étage			733.38	137.74	39.34
2 ^e étage			764.58	136.77	12.89
3 ^e étage			714.04	151.40	44.97
4 ^e étage			740.26	134.26	29.77
5 ^e étage	306.98	151.25			
	306.98	151.25	3472.57	922.30	1072.38

Total des surfaces nettes **5925.48 m²**

Le 5^e étage est constitué de combles servant au rangement pour l'essentiel et à une cafétéria.

Il convient de relever que le Service des bâtiments estime que l'édifice est en très bon état et que les travaux à entreprendre dans les prochaines années seront des travaux d'entretien courant.

S'agissant de l'affectation future du bâtiment, le Conseil d'Etat rappelle que, dans le cadre de sa politique immobilière, il souhaite diminuer ses coûts des locations (cf. ci-dessus, ad pt 1, Introduction). Le bâtiment à acquérir constitue donc un objet qui pourra réunir plusieurs unités de l'Etat, la priorité allant aux unités qui louent actuellement leurs locaux. A ce souhait, s'ajoute également la volonté de regrouper certaines unités qui ont été disséminées à plusieurs endroits, en raison d'un manque de place. Après analyse, le Conseil d'Etat propose par conséquent d'attribuer le bâtiment à acquérir au Secrétariat général de la Direction de l'économie et de l'emploi (DEE) et à certains de ses services, soit le Service des transports et de l'énergie (STE), le Service de la statistique (SStat), le Service du logement (SLog), le Service public de l'emploi (SPE), la Promotion économique du canton de Fribourg (PromFR) et la Caisse publique de chômage (CCh).

Cette attribution présente quatre avantages:

- premièrement, elle permettra d'économiser les loyers à charge du canton versés par le SPE pour la location de locaux au Boulevard de Pérolles 24, à Fribourg, ainsi que par la PromFR pour les locaux occupés Avenue de Beauregard 1, également à Fribourg;
- deuxièmement, elle permettra de valoriser les montants versés par la Confédération pour les locaux occupés par le SPE et la CCh, unités administratives qui sont financées par cette dernière. Le canton de Fribourg pourra donc facturer des loyers pour ces deux services, montants qui sont actuellement partiellement encaissés par des propriétaires privés;
- troisièmement, l'attribution proposée aura pour avantage de libérer les locaux actuellement occupés par la DEE et ses services au bâtiment des finances, sis rue Joseph-Piller 13, à Fribourg, au profit de la Direction des finances. Le déménagement permettra ainsi de rapatrier les unités du Service du personnel et d'organisation qui sont actuellement délocalisées à la rue Abbé-Bovet 14, à Fribourg, ainsi qu'à la route des Grives 2, à Granges-Paccot. Les loyers consacrés aux

locaux de ce service en seront d'autant épargnés. Les surfaces restantes seront attribuées aux autres services en fonction de leurs besoins actuels et futurs;

- finalement, elle permettra le regroupement des principales unités dépendantes de la DEE en un seul et même endroit, permettant ainsi de créer un «centre de compétence» en matière d'économie.

Actuellement, les besoins en locaux des unités concernées seront les suivants:

Service / Unité	Localisation actuelle	Besoins actuels en m ²	Montant des loyers actuels (budget 2010)
Secrétariat général DEE	Joseph-Piller 13, Fribourg, Bâtiment des finances	400	-
STE	Joseph-Piller 13, Fribourg, Bâtiment des finances	200	-
SStat	Joseph-Piller 13, Fribourg, Bâtiment des finances	370	-
SLog	Joseph-Piller 13, Fribourg, Bâtiment des finances	120	-
CCh	Joseph-Piller 13, Fribourg, Bâtiment des finances	600	214 100 francs versés par la Confédération
SPE	Boulevard de Pérolles 24, 1700 Fribourg	1500	225 000 francs, dont 150 000 francs versés par la Confédération
PromFR	Avenue de Beauregard 1, 1700 Fribourg	310	113 770 francs
TOTAL		3500	Loyers épargnés: 188 770 francs par an
			Loyers à encaisser de la Confédération: 364 100 francs par an

A ces montants, doit encore être ajoutée une épargne de loyers de 77 680 francs compte tenu du rapatriement des unités du Service du personnel et d'organisation au bâtiment des finances. L'épargne de loyer annuelle s'élève par conséquent à environ **266 450 francs** au total.

Comme on peut le constater, les surfaces nettes à disposition des services de la DEE sont équivalentes par rapport aux besoins actuels, tels qu'exprimés par ces derniers. Les exigences futures pourront être remplies par la rationalisation des locaux à utilisation commune. En effet, dans leurs estimations, les unités concernées n'ont pas intégré les salles de conférences dont elles disposent actuellement (au moins une salle de conférence par service). Or lors de la distribution des locaux dans le bâtiment à acquérir, le nombre de salles de conférence pourra être réévalué de manière à assurer une utilisation commune optimale de ces dernières.

Enfin, il sied de relever que si des surfaces demeuraient disponibles dans le cadre du plan final d'affectation des locaux, celles-ci seront affectées aux services de l'Etat.

Le Groupe E va louer à l'Etat deux espaces situés au rez-de-chaussée et au sous-sol du bâtiment. Il s'agit du magasin d'électroménager d'une surface de 442 m² ainsi

que la salle d'exposition du Kaléidoscope représentant 133 m².

En ce qui concerne le terrain, il convient de relever que 1765 m² peuvent être détachés de l'art. 7260 RF Fribourg. Une étude de faisabilité démontre qu'il est possible de construire un deuxième bâtiment affecté à de l'habitation d'une surface brute de plancher de 4236 m² sur une surface bâtie au sol d'environ 696 m². Le volume SIA projeté s'élève à 23 289 m³ réparti sur sept niveaux habitables et trois sous-sols. Le parking potentiel souterrain pourrait être de 120 places au total, soit 57 places pour le bâtiment Boulevard de Pérolles 25 existant et 63 places pour le bâtiment à construire. Cette étude doit encore faire l'objet d'un plan d'aménagement de détail et est communiquée à titre indicatif, sous réserve des autorisations à requérir.

Le Conseil d'Etat pourrait envisager la vente de ladite parcelle tout en réservant les 57 places de parc dans le futur parking sous-terrain.

4. ANALYSE FINANCIÈRE

4.1 Estimation de la Commission d'acquisition des immeubles (CAI)

La valeur ECAB 2008 se monte à 15 601 500 francs.

La commission s'est réunie le 9 septembre 2009 et a transmis au Service des bâtiments l'estimation suivante:

Valeur du terrain (selon la méthode comparative)

Valeur de référence terrain à bâtir équipé en zone ville III	Fr.	1 200.-
Réduction de 20% pour terrain bâti	- Fr.	240.-
	Fr.	960.-

Valeur du terrain:
3531 m² à 960 francs le m² **Fr. 3 389 760.-**

Aménagements extérieurs

Places goudronnées	Fr.	120 000.-
Engazonnement et gravillonnage	Fr.	6 200.-
Clôtures	Fr.	120 000.-
Portails et portes	Fr.	26 000.-
Ilot avec barrières	Fr.	5 000.-
Arbres et arbustes	Fr.	8 800.-
Total	Fr.	286 000.-

Valeur intrinsèque bâtiment (construit en 1933)

Valeur de remplacement: 25 855 m ³ (ECAB) à 550 francs	Fr.	14 220 250.-
Réductions pour vétusté 43%	- Fr.	6 114 707.-
	Fr.	8 105 543.-

Réduction pour obsolescence 5% sur 14 220 250 francs	- Fr.	711 013.-
	Fr.	7 394 530.-

Investissement ultérieur de 15% sur 8 105 543 francs	Fr.	1 215 831.-
Total	Fr.	8 610 361.-

Estimation valeur intrinsèque de la propriété

a) Terrain	Fr.	3 389 760.-
b) Aménagements extérieurs	Fr.	286 000.-
c) Bâtiment	Fr.	8 610 061.-
Total	Fr.	12 285 821.-

Estimation valeur de rendement de la propriété

Revenu annuel locatif potentiel	Fr.	811 050.-
Taux de capitalisation: 6%		
Valeur de rendement: $\frac{811\,050.- \times 100}{6}$	Fr.	13 517 500.-

Estimation de la valeur vénale théorique de la propriété

$\frac{12\,285\,821.- + 13\,517\,500.-}{2}$	Fr.	12 901 660.-
---	------------	---------------------

4.2 Calcul des coûts à la charge de l'Etat

Ce calcul permet d'estimer les coûts à la charge de l'Etat. Comme hypothèses de départ, les charges d'entretien ont été estimées à 2% avec une indexation de 1,5%. La location des locaux au Groupe E fait l'objet de 2 contrats différents:

1^{er} contrat:

Objet:	Surfaces commerciales
Début du bail:	dès le paiement
Fin du bail:	1 ^{er} septembre 2019
Renouvellement:	tacite de 5 ans en 5 ans
Prix de location:	7711 fr.10 par mois (+ 627 fr.10 de frais accessoires) ou 92 533 fr. 20 par année (+ 7525 fr. 20 de frais accessoires).

2^e contrat:

Objet:	Kaléidoscope (salle d'exposition)
Début du bail:	dès le paiement
Fin du bail:	31 décembre 2014
Renouvellement:	tacite d'année en année
Prix de location:	3346 fr. 50 par mois (+ 278 fr. 90 de frais accessoires et 78 fr. 10 pour le forfait électricité) ou 40 158 francs par année (+ 3346 fr. 80 de frais accessoires et 937 fr. 20 pour le forfait électricité).

<u>Année</u>	<u>Valeur résiduelle</u>	<u>Coût du capital</u>	<u>Amortissements</u>	<u>Entretien</u>	<u>Coût cap., amort. et entr. index.</u>	<u>Location Groupe E</u>	<u>Charge nette</u>
2010							
2011	14 100 000.00						
2012	12 690 000.00	253 800.00	1 410 000.00	272 000.00	1 935 800.00	132 691.20	1 803 108.80
2013	11 421 000.00	228 420.00	1 269 000.00	276 080.00	1 773 500.00	133 752.73	1 639 747.27
2014	10 278 900.00	205 578.00	1 142 100.00	280 221.20	1 627 899.20	134 822.75	1 493 076.45
2015	9 251 010.00	185 020.20	1 027 890.00	284 424.52	1 497 334.72	135 901.33	1 361 433.38
2016	8 325 909.00	166 518.18	925 101.00	288 690.89	1 380 310.07	136 988.54	1 243 321.52
2017	7 493 318.10	149 866.36	832 590.90	293 021.25	1 275 478.51	138 084.45	1 137 394.06
2018	6 743 986.29	134 879.73	749 331.81	297 416.57	1 181 628.10	139 189.13	1 042 438.98
2019	6 069 587.66	121 391.75	674 398.63	301 877.82	1 097 668.20	140 302.64	957 365.56
2020	5 462 628.89	109 252.58	606 958.77	306 405.98	1 022 617.33	141 425.06	881 192.27
2021	4 916 366.01	98 327.32	546 262.89	311 002.07	955 592.28	142 556.46	813 035.82
2022	4 424 729.40	88 494.59	491 636.60	315 667.10	895 798.29	143 696.91	752 101.38
2023	3 982 256.46	79 645.13	442 472.94	320 402.11	842 520.18	144 846.49	697 673.69
2024	3 584 030.82	71 680.62	398 225.65	325 208.14	795 114.41	146 005.26	649 109.14
2025	3 225 627.74	64 512.55	358 403.08	330 086.26	753 001.90	147 173.30	605 828.60
2026	2 903 064.96	58 061.30	322 562.77	335 037.56	715 661.63	148 350.69	567 310.94
2027	2 612 758.47	52 255.17	290 306.50	340 063.12	682 624.79	149 537.50	533 087.29
2028	2 351 482.62	47 029.65	261 275.85	345 164.07	653 469.57	150 733.80	502 735.77
2029	2 116 334.36	42 326.69	235 148.26	350 341.53	627 816.48	151 939.67	475 876.81
2030	1 904 700.92	38 094.02	211 633.44	355 596.65	605 324.11	153 155.18	452 168.92
2031	0.00	0.00	1 742 598.72	360 930.60	2 103 529.32	154 380.42	1 949 148.90
Total		2 195 153.83	13 937 897.80	6 289 637.45	22 422 689.08	2 865 533.53	19 557 155.55

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

5. CRÉDIT D'ENGAGEMENT DEMANDÉ

Le montant du crédit d'engagement pour l'acquisition de l'immeuble Pérolles 25 à Fribourg s'élève à 14 100 000 francs dont 100 000 francs pour les frais d'acquisition et 500 000 francs pour l'équipement informatique, la téléphonie et les aménagements intérieurs.

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 qualifiée des membres du Grand Conseil.

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.

6. CONCLUSION

L'acquisition de ce bâtiment s'inscrit tout à fait dans les objectifs de la politique immobilière de l'Etat. Elle permettra ainsi d'y aménager les locaux de la Direction de l'Economie et de l'Emploi ainsi que certains de ses services. Les surfaces libérées pourront être affectées à d'autres services actuellement en location. Dès lors, comme l'analyse financière démontre la rentabilité de cet investissement, le Conseil d'Etat vous invite à adopter le présent projet de décret.

**BOTSCHAFT Nr. 192
des Staatsrats an den Grossen Rat
zum Dekretsentwurf über den Erwerb
der Liegenschaft Pérolles 25 in Freiburg**

27. April 2010

Wir legen Ihnen hiermit die Botschaft zum Dekretsentwurf über die Eröffnung eines Verpflichtungskredits von 13 600 000 Franken für den Erwerb der Liegenschaft Pérolles 25 in Freiburg (siehe Anhang 1, Foto Nr. 1) vor.

Diese Botschaft ist wie folgt gegliedert:

1. Einführung
2. Erläuterungen zur Geschichte des Gebäudes
3. Beschreibung und Nutzung des Gebäudes
4. Finanzanalyse
5. Beantragter Verpflichtungskredit
6. Schlussfolgerung

1. EINFÜHRUNG

Im Rahmen seiner Immobilienpolitik will der Staatsrat die Mietkosten, die sich derzeit auf rund 19 Millionen Franken pro Jahr belaufen (inkl. weiterverrechnete Mieten), sukzessive senken. Nach dem Erwerb der Liegenschaft Liebfrauenplatz 2 in Freiburg, in der sich die Kantonspolizei befindet, schlägt Ihnen der Staatsrat vor, das Verwaltungsgebäude der Groupe E am Boulevard de Pérolles zu kaufen, um darin verschiedene Dienststellen unterzubringen und so die entsprechenden Mietverträge auflösen zu können.

Bereits 2005, als die Groupe E den Architekturwettbewerb für ihren neuen Hauptsitz in Granges-Paccot organisierte, war das Hochbauamt am Erwerb des Gebäudes interessiert.

Doch auch andere Investoren interessierten sich für diese mitten in der Stadt Freiburg gelegene Liegenschaft. Am 15. September 2009 hat der Staatsrat der Direktion der Groupe E deshalb eine Offerte über 13 500 000 Franken unterbreitet, was dem von einem anderen Investor angebotenen Preis entsprach.

Der Verwaltungsrat nahm das Angebot des Staatsrats an, erklärte aber auch, dass die Groupe E als Mieterin gewisse Flächen für Verkauf und Kultur behalten wolle.

Am 22. Dezember 2009 hat das Hochbauamt gestützt auf die Kompetenzdelegation des Staatsrats und der RUBD einen bedingten Terminkaufsvertrag unterzeichnet, in welchem die Annahme durch den Grossen Rat des Dekrets vorbehalten wird und der vorsieht, dass der Staat Freiburg am 1. Januar 2011 Eigentümer der Liegenschaft wird.

2. ERLÄUTERUNGEN ZUR GESCHICHTE DES GEBÄUDES

Das FEW-Gebäude am Boulevard de Pérolles ist typisch für die «Rückkehr zur Ordnung» und den strukturellen Neoklassizismus der 1930er-Jahre und somit für eine Architekturauffassung, die sich namentlich bei öffentlichen Gebäuden und Hauptsitzen von Unternehmen als Gegenbewegung zur Moderne verstand (siehe Anhang 1, Foto Nr. 2).

Die damals unter dem Namen «Neue Tradition» bekannte Bewegung wollte eine Alternative zum «Internationalen Stil» bieten. 1926–1927 setzte sie sich beim berühmten Architekturwettbewerb für den Völkerbundpalast durch, bei dem 378 Projekte eingereicht worden waren. Es gelang jedoch der dafür vorgesehenen internationalen Jury nicht, aus den eingereichten Vorschlägen einen Sieger auszuwählen. Deshalb vergab sie am 5. Mai 1927 neun erste Preise. Einer der prämierten Entwürfe stammte von Le Corbusier und war als einziger resolut modern; dieser Entwurf gilt heute als eines seiner schönsten Projekte. Die acht anderen Preisträger gehörten der neoklassizistischen Tendenz an, die besonders in Frankreich und Genf bereits gut etabliert waren. Als Beispiel kann das 1923 unterbreitete Projekt zur Erweiterung des Palais Wilson von Marc Camoletti oder der Sitz des Internationalen Arbeitsamts (IAA), der nach den Plänen des Schweizer Architekten Georges Epitoux (1873–1957) gebaut und 1926 eingeweiht wurde, erwähnt werden. Der Völkerbund wandte sich an das Eidgenössische Politische Departement, um den mit der Vergabe des Auftrags beauftragten Ausschuss zu unterstützen. Das Departement ernannte hierzu die Architekten Camille Martin und den Freiburger Léon Jungo, der von 1914 bis 1925 Kantonsarchitekt und namentlich Mitglied der kantonalen Kulturgüterkommission sowie des Comité permanent international des architectes (CPIA) beziehungsweise Präsident der Schweizer Kommission für die Weltausstellung in Paris war, als Experten. Léon Jungo war somit mit den Preisträgerprojekten vertraut, insbesondere mit dem Projekt von Levèvre, dessen Aufriss denjenigen des Freiburger Gebäudes vorwegnimmt. Ausserdem war er beteiligt bei der Ernennung von Henri-Paul Nénot als für den Bau des Völkerbundpalasts (1929–1938) zuständigen Architekten.

Nach seiner Ausbildung an der Ecole des Beaux-Arts in Lyon nahm Ernest Devolz (1878–1945) eine Stelle bei Léon Hertling an, bevor er 1908 in Freiburg sein eigenes Büro eröffnete. Er schuf sich einen Namen mit seinen Villen und ein dem Akademismus verpflichtetes Werk. Sein Mitarbeiter Albert Cuony (1887–1976) begann seine berufliche Laufbahn bei Augustin Genoud, einem Verfechter des französischen Akademismus. Darüber hinaus war Cuony Auxiliarprofessor beim Technikum von Freiburg, wo er technisches Zeichnen lehrte. So ist es wohl auch zu erklären, dass ihm im Jahr 1930 die Leitung der Bauarbeiten für die Werkstätten des Technikums (nach den Plänen von Joseph Troller) übertragen wurde. Dieses Gebäude, das vor kurzem abgerissen wurde, gehörte zu den ersten Vertretern in Freiburg der «Neuen Tradition». Zur selben Zeit (1930–1931) errichtete das Büro Déneraud & Schaller auf der Pérollesebene die unter dem Namen «Moderna» bekannte Siedlung, für die das von Maurice Braillard entworfene «Quartier des Deux-Parcs» Pate stand (Montchoisy-Quartier in Genf). Unmittelbar danach errichtete dieser Konkurrent, der stärker von der Pariser Schule und von André Lurçat geprägt war, in den Jahren 1932–1934 hinter dem Sitz der FEW, der sich gerade im Bau befand, das wohl erste Wohnhochhaus der Schweiz.

Die repräsentative Funktion des neuen Verwaltungsgebäudes der FEW zeigt sich bereits bei der Wahl des Standorts und des Plans. So haben sich die Architekten für ein T-förmiges Gebäude entschieden, um es von den umliegenden Miethäusern abzuheben, die auf einem rechtwinkligen Raster angeordnet sind und die Form eines U mit einem Innenhof auf der einen Seite aufweisen.

Auch gegenüber dem Boulevard ist das Hauptvolumen leicht zurückversetzt mit einer Eingangsvorbaute auf der Baulinie von 1890. Der Aufriss zeigt die für öffentliche Gebäude typische Dreiteilung. Das Gebäude steht auf einem Sockelgeschoss, der durch die beiden Stützen auf beiden Seiten des Eingangs geprägt ist. Das Resultat sind sehr breite und hohe Schaufenster, in denen die Haushaltgeräte als Symbol der Moderne und der mit Fortschritt gleichgesetzte Elektrifizierung zur Geltung gebracht werden können. Die drei mittleren Stockwerke sind in 25 Fensterachsen unterteilt und mit monumentalen Pilastern verbunden, die dem Tragwerk entsprechen und an eine Kolonnade erinnern. Das oberste Stockwerk wird wie eine grosse Verdachung zwischen einer horizontalen Auskragung und einem Gesims mit Faszien und Zahnschnitt behandelt.

Bereits die Kommentatoren von damals bemerkten die Ambiguität dieser neoklassizistischen Fassade aus Beton, die die Moderne in eine klassische Kontinuität einordnet, und das monumentale und vom Art Déco geprägte strenge Innere. Das Vordach aus Rohbeton und Glas, das leider nicht mehr existiert, war typisch für die Ästhetik der damaligen Zeit. Bei den Oberflächen stehen sich Beton und noble Materialien entgegen: innere und äussere Verkleidung des Erdgeschosses aus natürlichen und künstlichen Steinen, Holz für die Wandverkleidung der Büros, wobei das Büro des Direktors und der Konferenzsaal besonders nobel ausgeschmückt wurden.

Hinter dem Ästhetizismus an der Oberfläche versteckt sich ein äusserst modernes Tragwerk aus Stahlbeton mit Backsteinfüllung, das vom Ingenieur Henri Gicot, einer der hervorragenden Persönlichkeiten des damaligen Schweizer Ingenieurwesens, berechnet wurde. Das zentrale, vollständig offene Treppenhaus gehört sicherlich zu den schönsten Räumen im damaligen Freiburg.

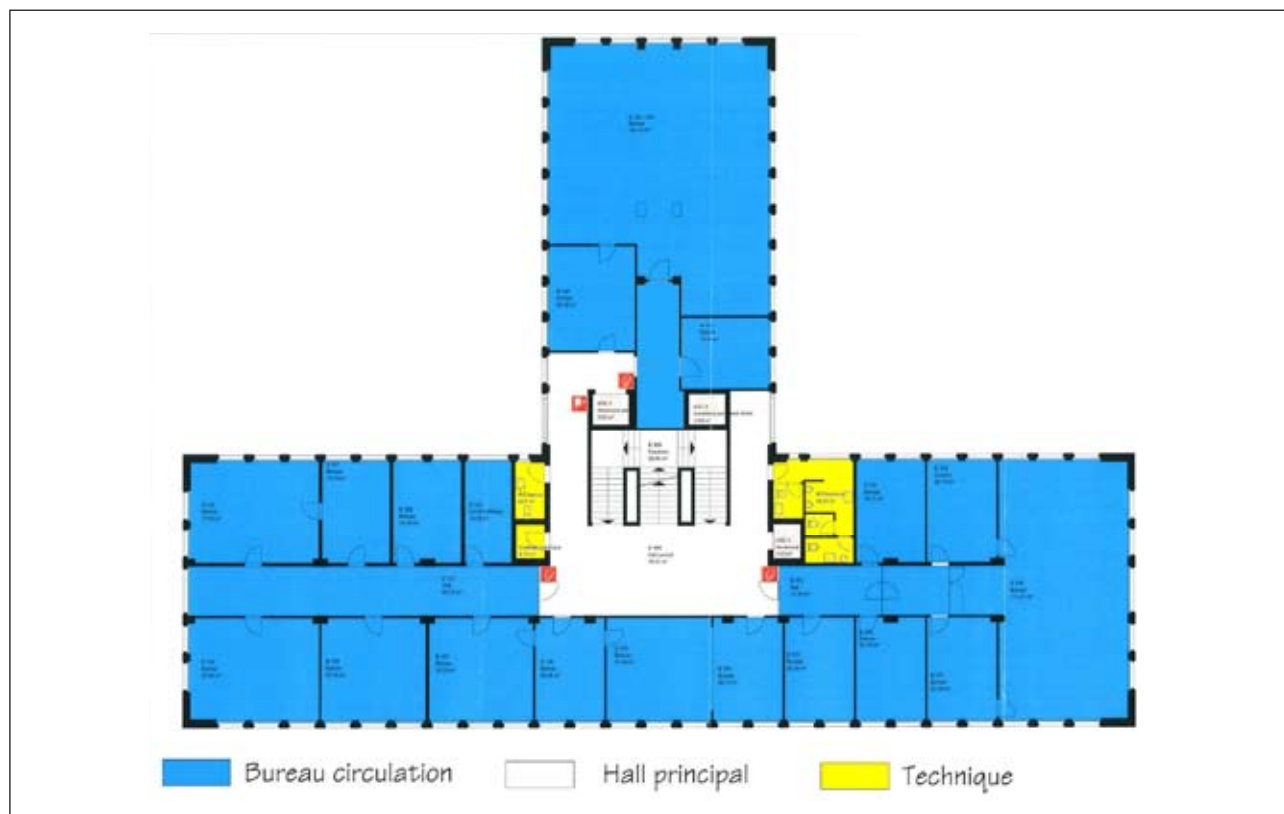
Das Raumprogramm war äusserst dicht. Neben den technischen Anlagen umfasste das Untergeschoss ein Lager, um dasjenige im Gebäude an der Rue de l'Industrie, das der Fabrik Tellko überlassen wurde, zu ersetzen, sowie Ausstellungs- und Konferenzsäle. Das Erdgeschoss war als Geschäftsfläche ausgelegt. Die Büros der Angestellten befanden sich im Gebäudekörper entlang des Boulevards, während die grossen Büros der Direktion im vierstöckigen Flügel auf der Gartenseite untergebracht waren (der Sockel war für die Wohnung des Hauswirts reserviert). Das Büro des Direktors befand sich im Gelenk der beiden Baukörper unter einem Terrassendach, das seit der Erhöhung dieses Flügels nicht mehr existiert.

Zusammen mit dem thermischen Kraftwerk Magerau (1930–1931) und der Schule Les Neigles (1931–1932), die ebenfalls von Albert Cuony in Zusammenarbeit mit Augustin Genoud erbaut wurden, und dem Musikpavillon auf dem Platz Georges-Python, der zwischen 1931 und 1932 auf der Grundlage der Pläne von Ferdinand Cardinaux errichtet wurde, ist das Gebäude der FEW ein typischer Vertreter der dominierenden Architekturströmung in den 1930er-Jahren (siehe Anhang 1, Foto Nr. 3). Diesem strukturellen Neoklassizismus wurde im darauffolgenden Jahrzehnt mit der von Denis Honegger entworfenen Universität Miséricorde – unbestrittenermassen ein Meisterwerk der Schweizer Architektur – die Krone aufgesetzt (*Quelle: Amt für Kulturgüter*).

3. BESCHREIBUNG UND NUTZUNG DES GEBÄUDES

Das Grundstück hat eine Fläche von 3531 m². Das Gebäudevolumen nach SIA beträgt 26 109 m³.

Die Flächen wurden wie folgt berechnet:



Sie lassen sich wie folgt aufteilen:

	Nettogeschossflächen				
	Archives	Cafeteria	Büros, Gänge und Treppen- haus	Haupt- halle	Dienst- räume
	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
Untergeschoss				65.94	842.59
Erdgeschoss			520.31	296.19	102.82
1. Stock			733.38	137.74	39.34
2. Stock			764.58	136.77	12.89
3. Stock			714.04	151.40	44.97
4. Stock			740.26	134.26	29.77
5. Stock	306.98	151.25			
	306.98	151.25	3472.57	922.30	1072.38
Total Nettogeschossfläche	5925.48 m²				

Beim 5. Stockwerk handelt es sich um ein Dachgeschoss, das als Lager und Cafeteria dient.

Das Hochbauamt schätzt den Zustand des Gebäudes als sehr gut ein. Entsprechend wird es sich bei den Arbeiten, die in den nächsten Jahren durchgeführt werden müssen, um Arbeiten im Rahmen des laufenden Unterhalts handeln.

In Zusammenhang mit der künftigen Nutzung des Gebäudes möchte der Staatsrat daran erinnern, dass er im Rahmen seiner Immobilienpolitik die Senkung der Mietkosten zum Ziel hat (vgl. weiter oben Punkt 1). In diesem Gebäude sollen deshalb mehrere Verwaltungseinheiten untergebracht werden, hauptsächlich solche, die derzeit ihre Räumlichkeiten mieten müssen. Weiter soll die Gelegenheit genutzt werden, um Einheiten zusammenzuführen, die aus Platzgründen auf mehrere Standorte verteilt werden mussten. Der Staatsrat schlägt nach eingehender Analyse vor, in diesem Gebäude das Generalsekretariat und bestimmte Ämter der Volkswirtschaftsdirektion (VWD) unterzubringen. Es sind dies das Wohnungsamt (WA), das Amt für den Arbeitsmarkt (SPE), die Wirtschaftsförderung Kanton Freiburg (WIF) und die Öffentliche Arbeitslosenkasse (ALK).

Für eine solche Nutzung sprechen vier gute Gründe:

- Erstens fallen die Mieten zu Lasten des Staats weg, die das SPE gegenwärtig für die Räumlichkeiten am Boulevard de Pérolles 24 in Freiburg und die WIF für die Räumlichkeiten an der Avenue de Beauregard 1 in Freiburg zahlen.
- Zweitens können die Beträge, die der Bund für die Räumlichkeiten des SPE und der ALK (zwei vom Bund finanzierte Verwaltungseinheiten) entrichtet, besser genutzt werden: Der Kanton Freiburg wird die Mieten für diese beiden Dienststellen, die derzeit zum Teil von den privaten Eigentümern einkassiert werden, selber dem Bund in Rechnung stellen können.
- Drittens können so die Räumlichkeiten, die heute von der VWD und ihren Dienststellen an der Joseph-Piller-Strasse 13 in Freiburg (Finanzgebäude) genutzt werden, der Finanzdirektion zur Verfügung gestellt werden. Die Einheiten des Amtes für Personal und Organisation, die auf die Räumlichkeiten an der Rue Abbé-Bovet 14 in Freiburg und an der Route des Grives 2 in Granges-Paccot ausweichen mussten, werden ins

Finanzgebäude zurückgeführt und die entsprechenden Mieten eingespart werden können. Die verbleibenden Räume werden in Abhängigkeit von den heutigen und künftigen Bedürfnissen von den anderen Dienststellen genutzt werden können.

- Viertens können so die wichtigsten Verwaltungseinheiten, die der VWD unterstellt sind, an einem Ort vereint werden; so kann ein Kompetenzzentrum «Wirtschaft» geschaffen werden.

Gegenwärtig haben die betroffenen Dienststellen folgende Bedürfnisse:

Dienststelle / Einheit	Standort heute	Derzeitige Bedürfnisse in m ²	Mietkosten heute (Voranschlag 2010)
Generalsekretariat VWD	Joseph-Piller 13, Freiburg, Finanzgebäude	400	-
VEA	Joseph-Piller 13, Freiburg, Finanzgebäude	200	-
StatA	Joseph-Piller 13, Freiburg, Finanzgebäude	370	-
WA	Joseph-Piller 13, Freiburg, Finanzgebäude	120	-
ALK	Joseph-Piller 13, Freiburg, Finanzgebäude	600	214 100 Franken, vom Bund bezahlt
SPE	Boulevard de Pérolles 24, 1700 Freiburg	1500	225 000 Franken, wovon 150 000 Franken vom Bund bezahlt werden
WIF	Avenue de Beauregard 1, 1700 Freiburg	310	113 770 Franken
TOTAL		3500	Mieteinsparungen: 188 770 Franken pro Jahr
			Vom Bund bezahlte Mieten: 364 100 Franken pro Jahr

Mit dem Umzug gewisser Einheiten des Amtes für Personal und Organisation in das Finanzgebäude werden weitere 77 680 Franken Miete gespart werden können. Insgesamt können bei den Mieten somit rund **266 450 Franken pro Jahr** eingespart werden.

Es zeigt sich, dass die Nettogeschossflächen, die den Dienststellen der VWD zur Verfügung stehen, die von diesen Dienststellen angegebenen gegenwärtigen Bedürfnisse abzudecken vermögen. Die künftigen Bedürfnisse werden dank der Synergien bei den Gemeinschaftsräumen erfüllt werden können. In ihren Aufstellungen haben die betroffenen Einheiten nämlich die Konferenzsäle, über die sie derzeit verfügen (mindestens ein Konferenzsaal pro Dienststelle) nicht einbezogen. Bei der Zuteilung der Räume im Kaufobjekt wird die Zahl der Konferenzsäle im Hinblick auf ihre optimale gemeinsame Nutzung neu bestimmt werden können.

Dem ist anzufügen, dass die Flächen, die nach der endgültigen Zuteilung der Räume allenfalls frei bleiben, staatlichen Dienststellen zur Verfügung gestellt werden.

Die Groupe E will zwei Flächen im Erdgeschoss und im Untergeschoss mieten: das 442 m² grosse Elektrofachge-

schäft sowie der 133 m² grosse Ausstellungsraum Kaléidoscope.

Zum Grundstück ist zu sagen, dass 1765 m² von Art. 7260 des Freiburger Grundbuchs abgetrennt werden können. Eine Machbarkeitsstudie hat gezeigt, dass ein zweites Gebäude mit Wohnungen mit einer Bruttogeschossfläche von 4236 m² und einer Gebäudegrundfläche von etwa 696 m² gebaut werden kann. Denkbar ist ein SIA-Volumen von insgesamt 23 289 m³ auf sieben Stockwerken mit Wohnungen und drei Untergeschossen. Es könnte ein unterirdisches Parkhaus mit insgesamt 120 Parkfeldern vorgesehen werden: 57 für das bestehende Gebäude am Boulevard de Pérolles 25 und 63 für das künftige zweite Gebäude. Für ein solches zweites Gebäude sind aber ein Detailbebauungsplan und weitere Bewilligungen nötig; entsprechend wird es hier nur zur Information erwähnt.

Der Staatsrat könnte sich vorstellen, die Parzelle zu verkaufen und gleichzeitig die 57 Plätze im künftigen Parkhaus zu reservieren.

4. FINANZANALYSE

4.1 Schätzung der Kommission für Grundstückerwerb

Der Versicherungswert (KGV) für 2008 beträgt 15 601 500 Franken.

Die Kommission kam am 9. September 2009 zusammen und übermittelte dem Hochbauamt folgende Schätzung:

Wert des Grundstücks (gemäss Komparativmethode)

Referenzwert für erschlossenes Bauland in der Stadtzone III	Fr.	1 200.–
Abzug von 20% für bebautes Land	- Fr.	240.–
	Fr.	960.–

Wert des Grundstücks:
3531 m² zu 960.– Franken pro m² **Fr. 3 389 760.–**

Aussenanlagen

Asphaltierte Plätze	Fr.	120 000.–
Rasen- und Kiesflächen	Fr.	6 200.–
Umzäunung	Fr.	120 000.–
Portale und Türen	Fr.	26 000.–
Insel mit Schranken	Fr.	5 000.–
Bäume und Sträucher	Fr.	8 800.–
Total	Fr.	286 000.–

Realwert des Gebäudes (1933 erbaut)

Ersatzwert: 25 855 m ³ (KGV) zu 550 Franken	Fr.	14 220 250.–
Altersentwertung von 43%	- Fr.	6 114 707.–
	Fr.	8 105 543.–

Demodierung von 5% auf 14 220 250 Franken
-Fr. 711 013.–
Fr. 7 394 530.–

Rückstellungen von 15% auf 8 105 543 Franken
Fr. 1 215 831.–
Total **Fr. 8 610 361.–**

Schätzung Realwert der Liegenschaft

a) Grundstück	Fr.	3 389 760.–
b) Aussenanlagen	Fr.	286 000.–
c) Gebäude	Fr.	8 610 061.–
Total	Fr.	12 285 821.–

Schätzung Ertragswert der Liegenschaft

Erzielbarer Jahresmietertrag	Fr.	811 050.–
Kapitalisierungssatz: 6%		
Ertragswert: $\frac{811\,050.- \times 100}{6} =$	Fr.	13 517 500.–

Schätzung des theoretischen Verkehrswerts der Liegenschaft

$\frac{12\,285\,821.- + 13\,517\,500.-}{2} =$	Fr.	12 901 660.–
---	------------	---------------------

4.2 Kosten zulasten des Staats

Nachfolgend werden die Kosten zulasten des Staats abgeschätzt. Für die Berechnung wurden die Unterhaltskosten auf 2% geschätzt und mit 1,5% indexiert. Die Vermietung von Räumen zugunsten der Groupe E soll in 2 verschiedenen Verträgen geregelt werden.

1. Vertrag:

Gegenstand:	Geschäftsflächen
Mietbeginn:	ab Zahlung
Mietende:	1. September 2019
Erneuerung:	stillschweigend um jeweils 5 Jahre
Miete:	Fr. 7711.10 pro Monat (+ Fr. 627.10 Nebenkosten) bzw. Fr. 92 533.20 pro Jahr (+ Fr. 7525.20 Nebenkosten)

2. Vertrag:

Gegenstand:	Kaléidoscope (Ausstellungsraum)
Mietbeginn:	ab Zahlung
Mietende:	1. Dezember 2014
Erneuerung:	stillschweigend für jeweils 1 Jahr
Miete:	Fr. 3346.50 pro Monat (+ Fr. 278.90 Nebenkosten und Fr. 78.10 als pauschale Abgeltung für den Stromverbrauch) bzw. Fr. 40 158 pro Jahr (+ Fr. 3346.80 Nebenkosten und Fr. 937.20 Stromverbrauch)

<u>Jahr</u>	<u>Restbuchwert</u>	<u>Kapitalkosten</u>	<u>Abschreibung</u>	<u>Unterhalt</u>	<u>Kapitalk., Amort. und index. Unterhalt.</u>	<u>Vermiet. Gruppe E</u>	<u>Nettoausgaben</u>
2010							
2011	14 100 000.00						
2012	12 690 000.00	253 800.00	1 410 000.00	272 000.00	1 935 800.00	132 691.20	1 803 108.80
2013	11 421 000.00	228 420.00	1 269 000.00	276 080.00	1 773 500.00	133 752.73	1 639 747.27
2014	10 278 900.00	205 578.00	1 142 100.00	280 221.20	1 627 899.20	134 822.75	1 493 076.45
2015	9 251 010.00	185 020.20	1 027 890.00	284 424.52	1 497 334.72	135 901.33	1 361 433.38
2016	8 325 909.00	166 518.18	925 101.00	288 690.89	1 380 310.07	136 988.54	1 243 321.52
2017	7 493 318.10	149 866.36	832 590.90	293 021.25	1 275 478.51	138 084.45	1 137 394.06
2018	6 743 986.29	134 879.73	749 331.81	297 416.57	1 181 628.10	139 189.13	1 042 438.98
2019	6 069 587.66	121 391.75	674 398.63	301 877.82	1 097 668.20	140 302.64	957 365.56
2020	5 462 628.89	109 252.58	606 958.77	306 405.98	1 022 617.33	141 425.06	881 192.27
2021	4 916 366.01	98 327.32	546 262.89	311 002.07	955 592.28	142 556.46	813 035.82
2022	4 424 729.40	88 494.59	491 636.60	315 667.10	895 798.29	143 696.91	752 101.38
2023	3 982 256.46	79 645.13	442 472.94	320 402.11	842 520.18	144 846.49	697 673.69
2024	3 584 030.82	71 680.62	398 225.65	325 208.14	795 114.41	146 005.26	649 109.14
2025	3 225 627.74	64 512.55	358 403.08	330 086.26	753 001.90	147 173.30	605 828.60
2026	2 903 064.96	58 061.30	322 562.77	335 037.56	715 661.63	148 350.69	567 310.94
2027	2 612 758.47	52 255.17	290 306.50	340 063.12	682 624.79	149 537.50	533 087.29
2028	2 351 482.62	47 029.65	261 275.85	345 164.07	653 469.57	150 733.80	502 735.77
2029	2 116 334.36	42 326.69	235 148.26	350 341.53	627 816.48	151 939.67	475 876.81
2030	1 904 700.92	38 094.02	211 633.44	355 596.65	605 324.11	153 155.18	452 168.92
2031	0.00	0.00	1 742 598.72	360 930.60	2 103 529.32	154 380.42	1 949 148.90
Total		2 195 153.83	13 937 897.80	6 289 637.45	22 422 689.08	2 865 533.53	19 557 155.55

Nettoausgaben: Sämtliche Ausgaben im Fall eines Erwerbs minus den Mietertrag

5. BEANTRAGTER VERPFLICHTUNGSKREDIT

Der Verpflichtungskredit für den Erwerb der Liegenschaft Pérolles 25 in Freiburg beträgt 14 100 000 Franken. Darin inbegriffen sind die Erwerbskosten von 100 000 Franken und 500 000 Franken für Informatik, Telefonie und Inneneinrichtungen.

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).

Das vorgeschlagene Dekret hat keinen Einfluss auf die Aufgabenteilung zwischen Staat und Gemeinden und ist nicht von Fragen der Eurokompatibilität betroffen.

6. SCHLUSSFOLGERUNG

Der Erwerb dieses Gebäudes ist ganz im Sinne der Immobilienpolitik des Staats und bietet die Möglichkeit, die Volkswirtschaftsdirektion sowie einen Teil ihrer Dienststellen hier unterzubringen. Die freiwerdenden Flächen werden für andere Dienststellen, die sich gegenwärtig in gemieteten Räumlichkeiten befinden, genutzt werden können. Da der Erwerb wie dargelegt rentabel ist, ersucht Sie der Staatsrat, den vorliegenden Dekretsentwurf anzunehmen.

Photo 1



Immeuble Péroilles 25, Fribourg
Liegenschaft Péroilles 25 in Freiburg

Photo 2



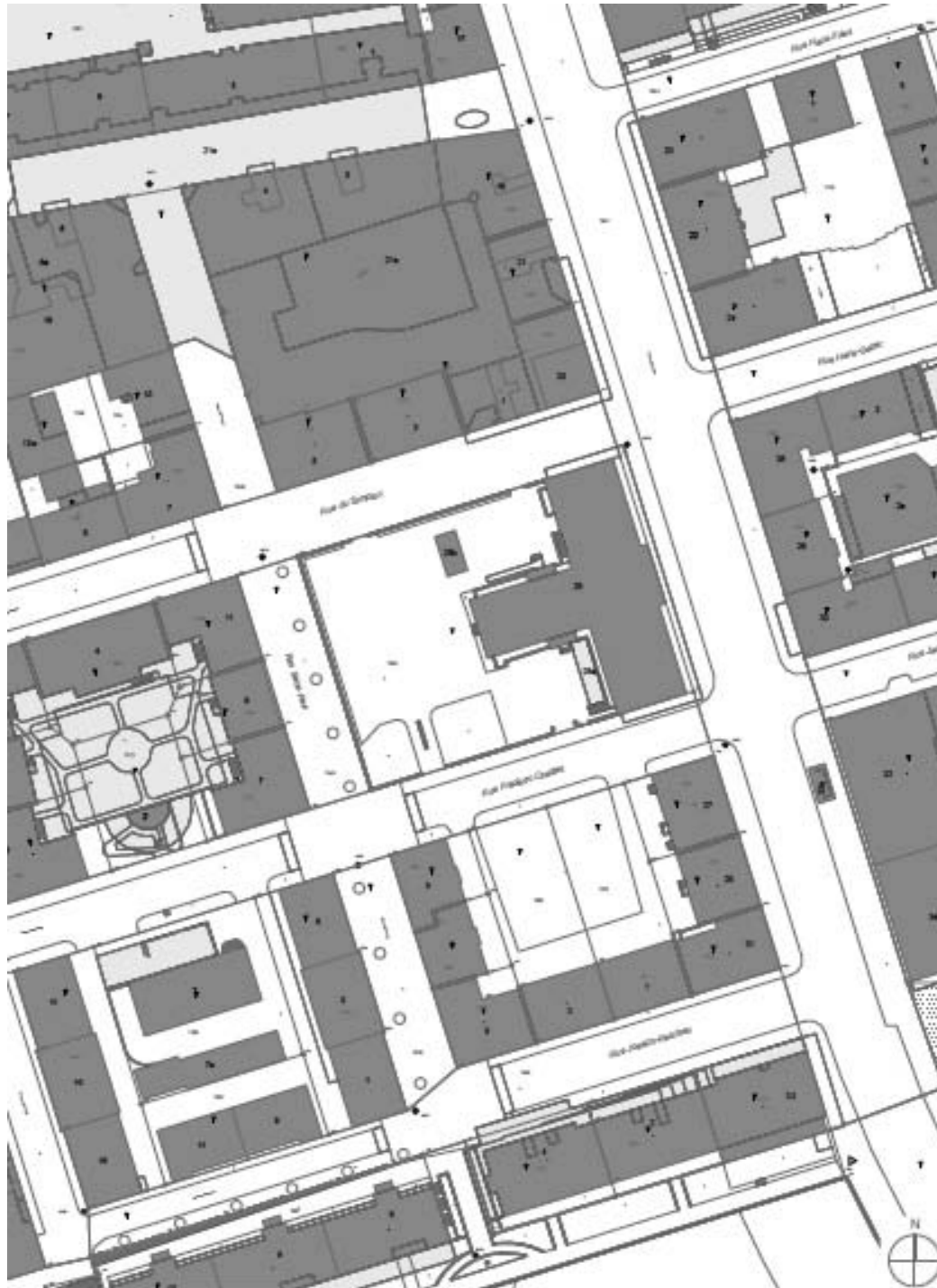
Bâtiment administratif des EEF, 1933–1934, Albert Cuony et Ernest Devolz architectes, Henri Gicot ingénieur
Verwaltungsgebäude der FEW, 1933–1934, Architekten: Albert Cuony und Ernest Devolz, Ingenieur: Henri Gicot

Photo 3

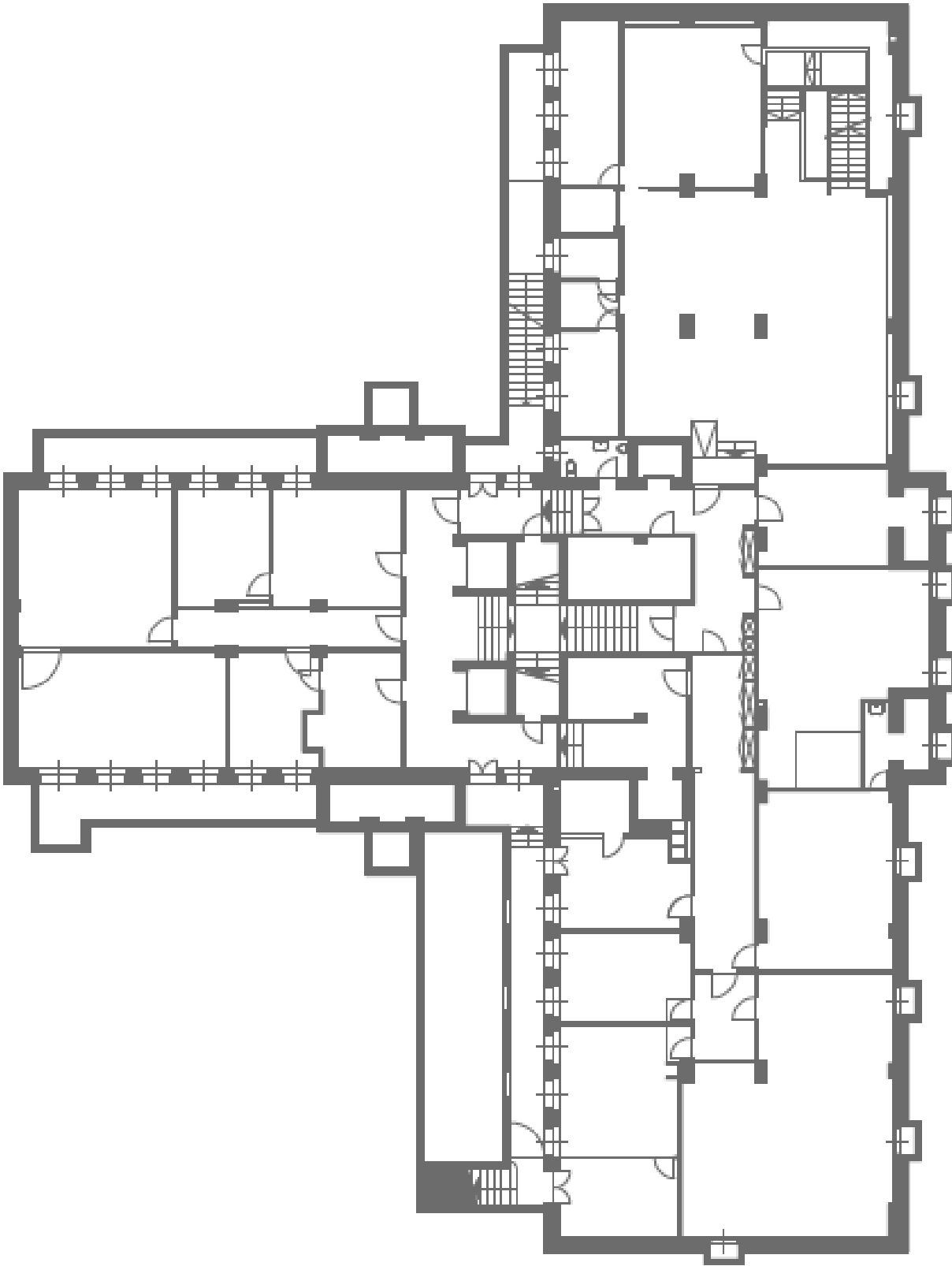


Le bâtiment des EEF constitue un exemple représentatif de l'architecture des années trente et de sa tendance dominante
Verwaltungsgebäude der FEW, ein typischer Vertreter der dominierenden Architekturströmung in den 1930er-Jahren

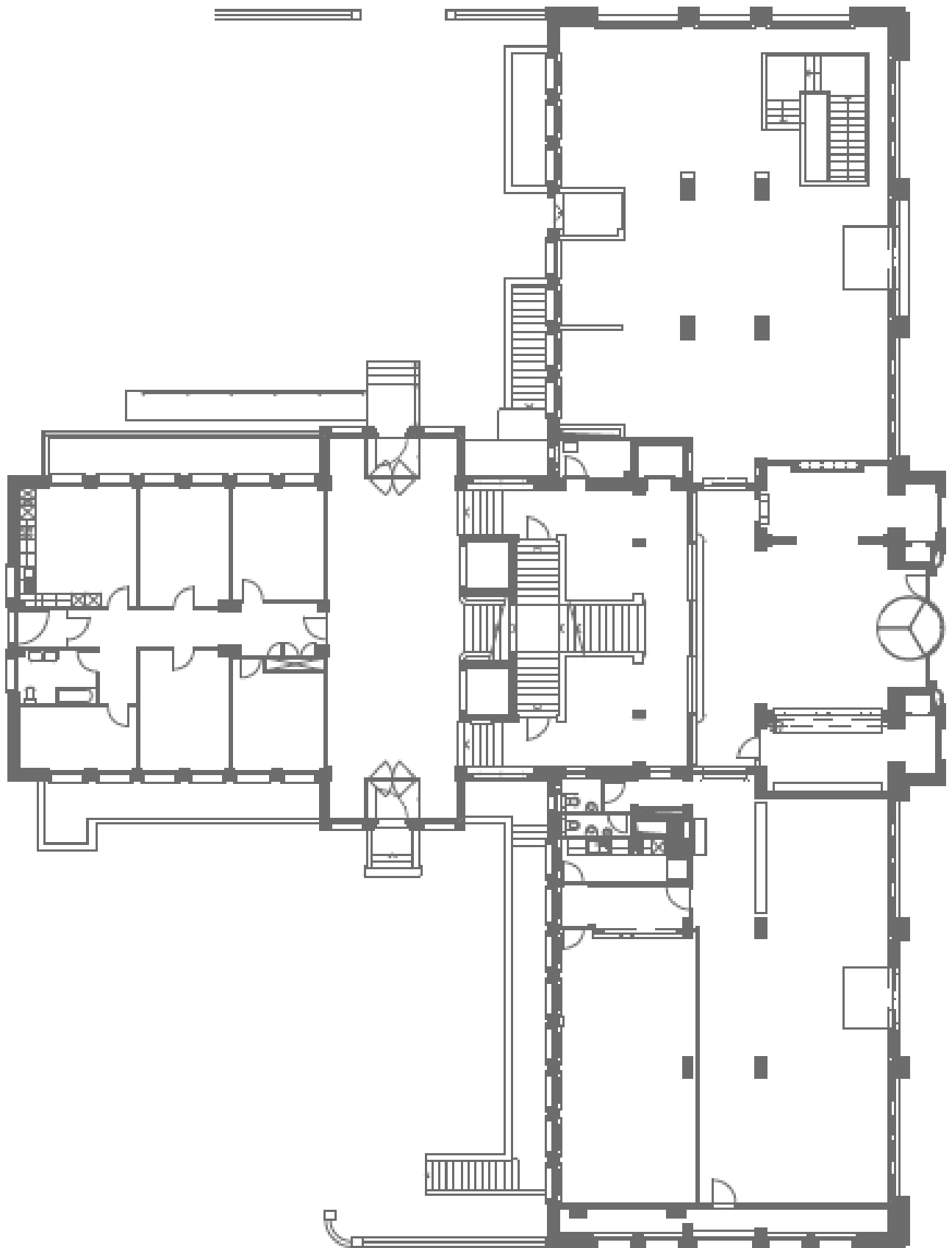
Plan de situation
Situationsplan



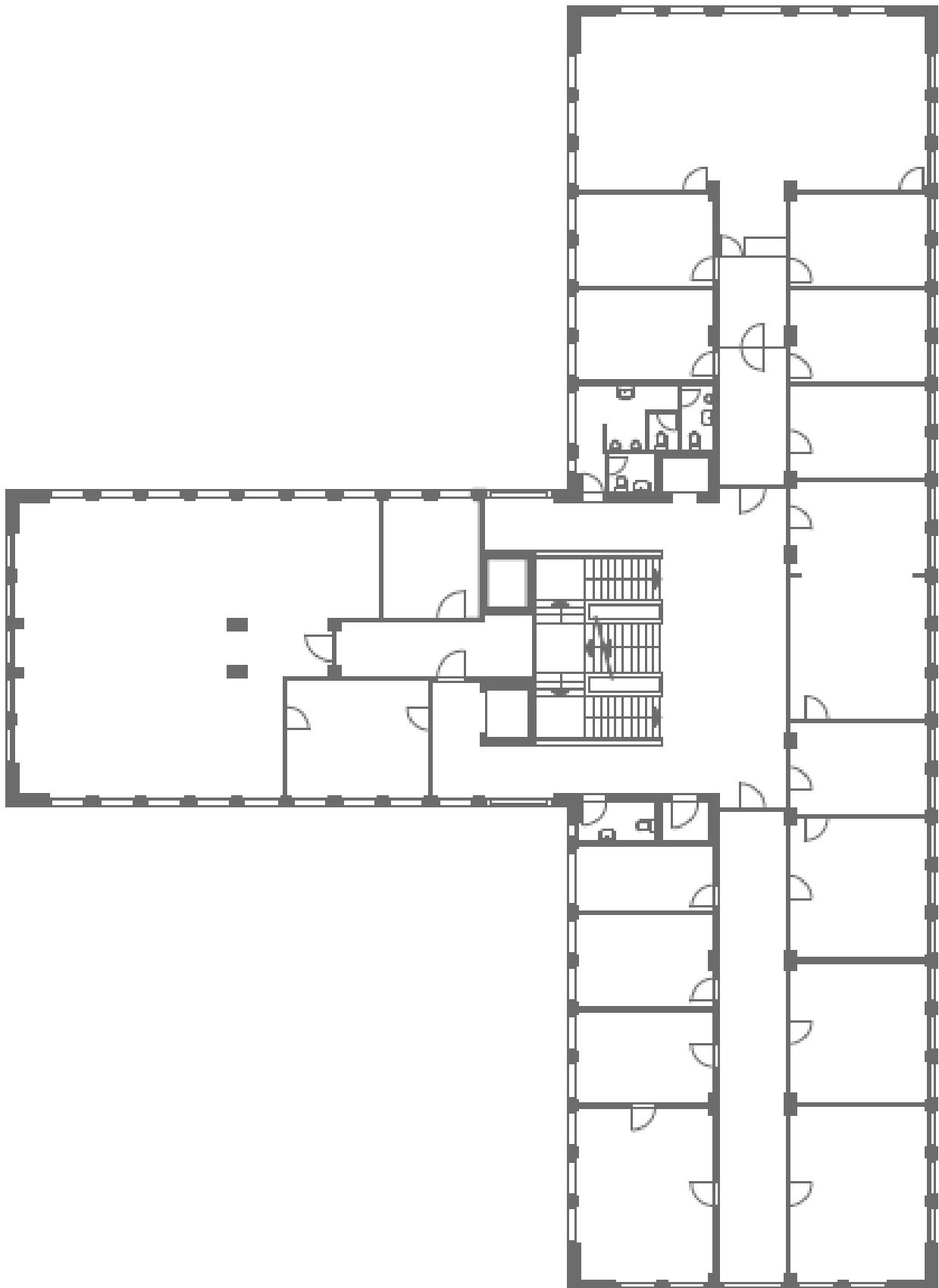
Sous-sol
Untergeschoss



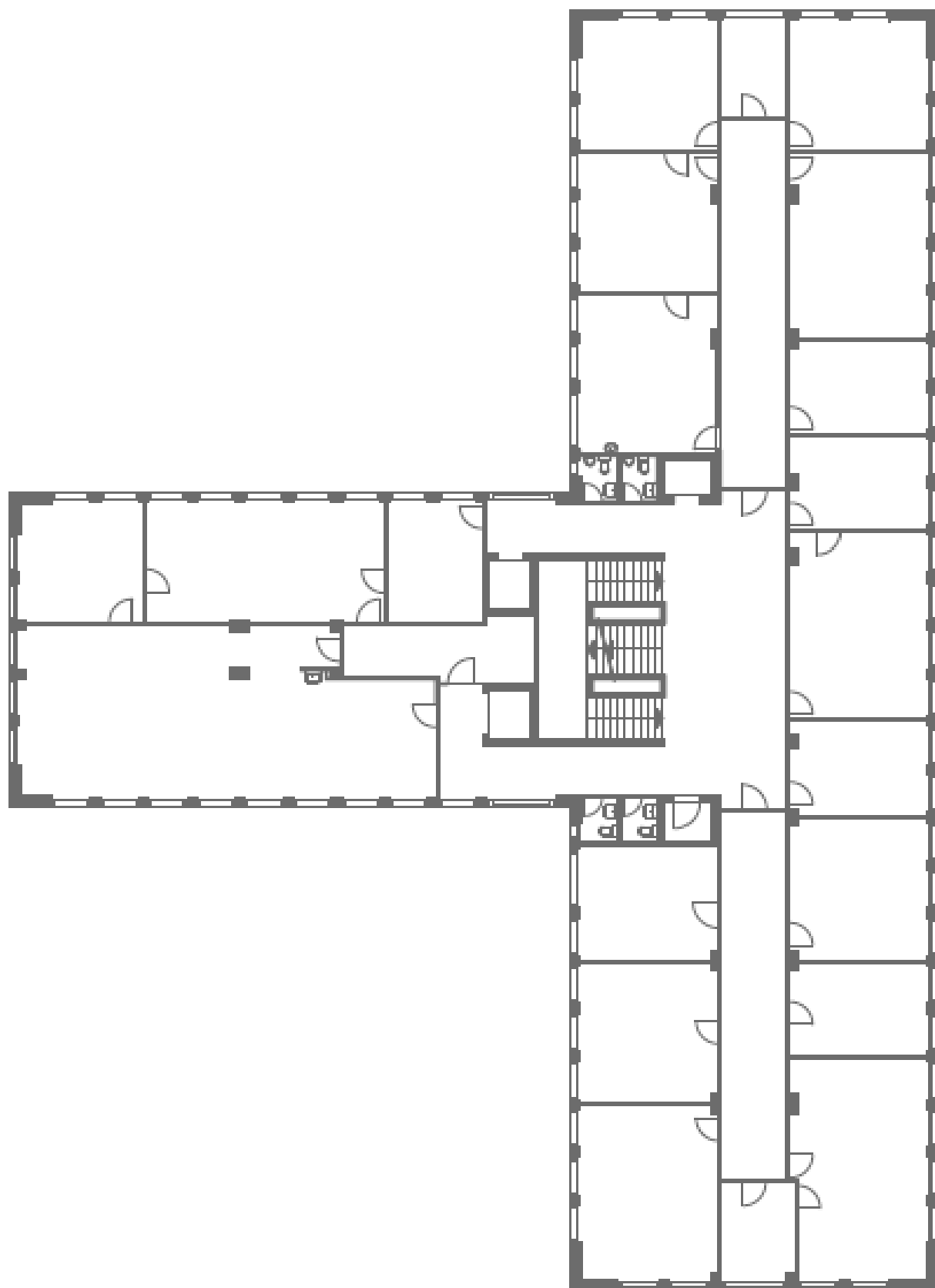
Rez-de-chaussée
Erdgeschoss



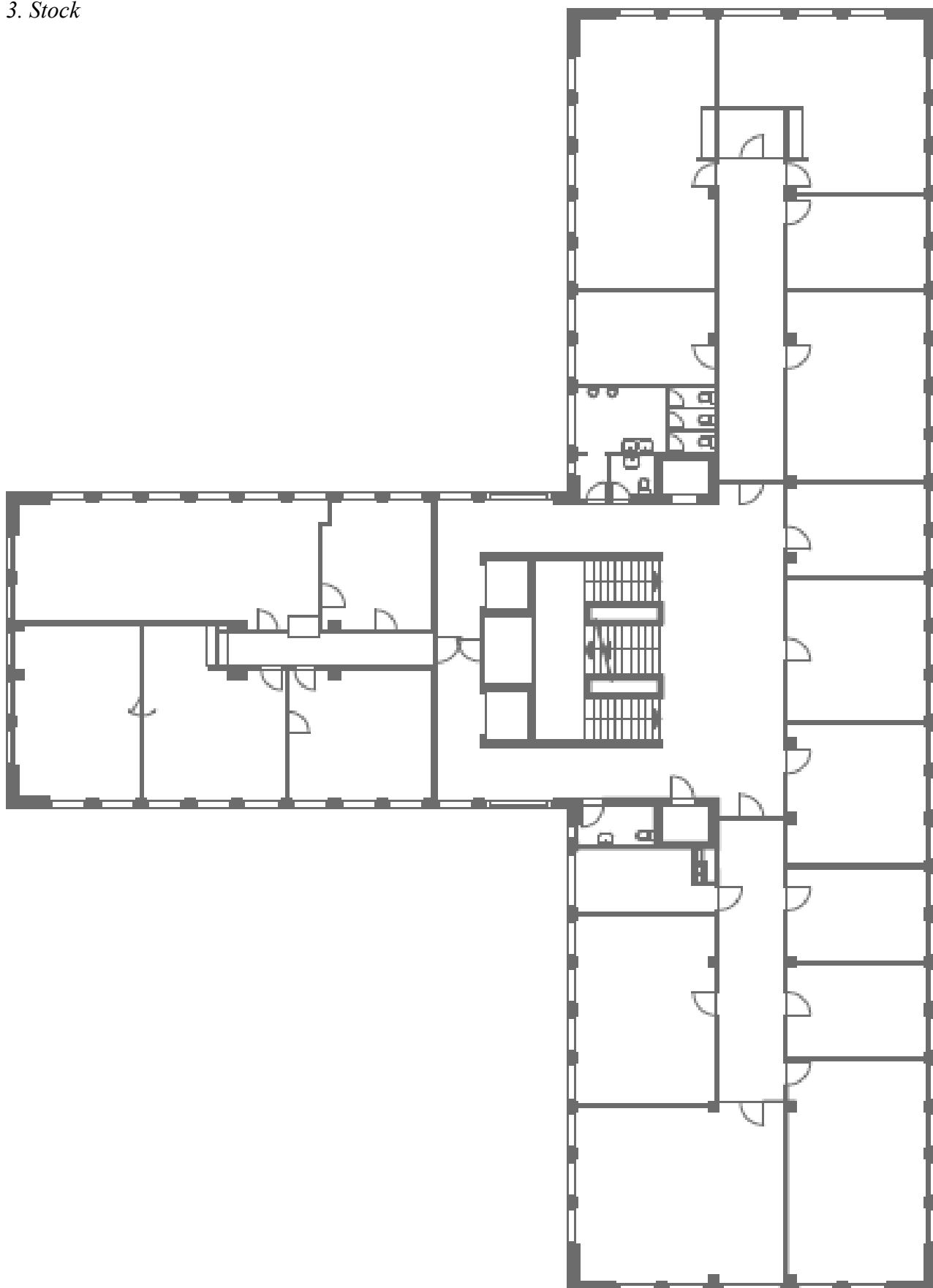
1^{er} étage
1. Stock



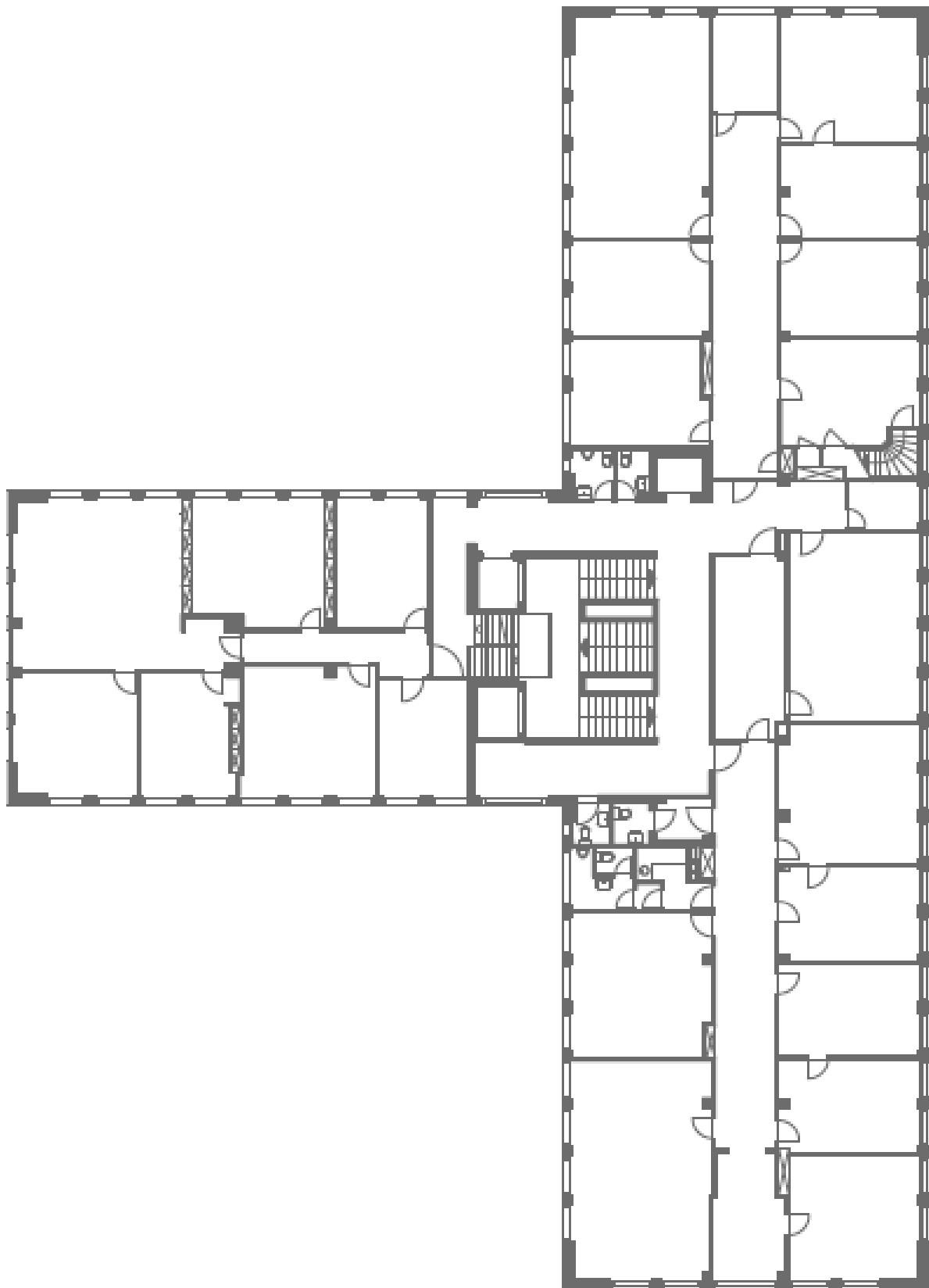
2^o étage
2. Stock



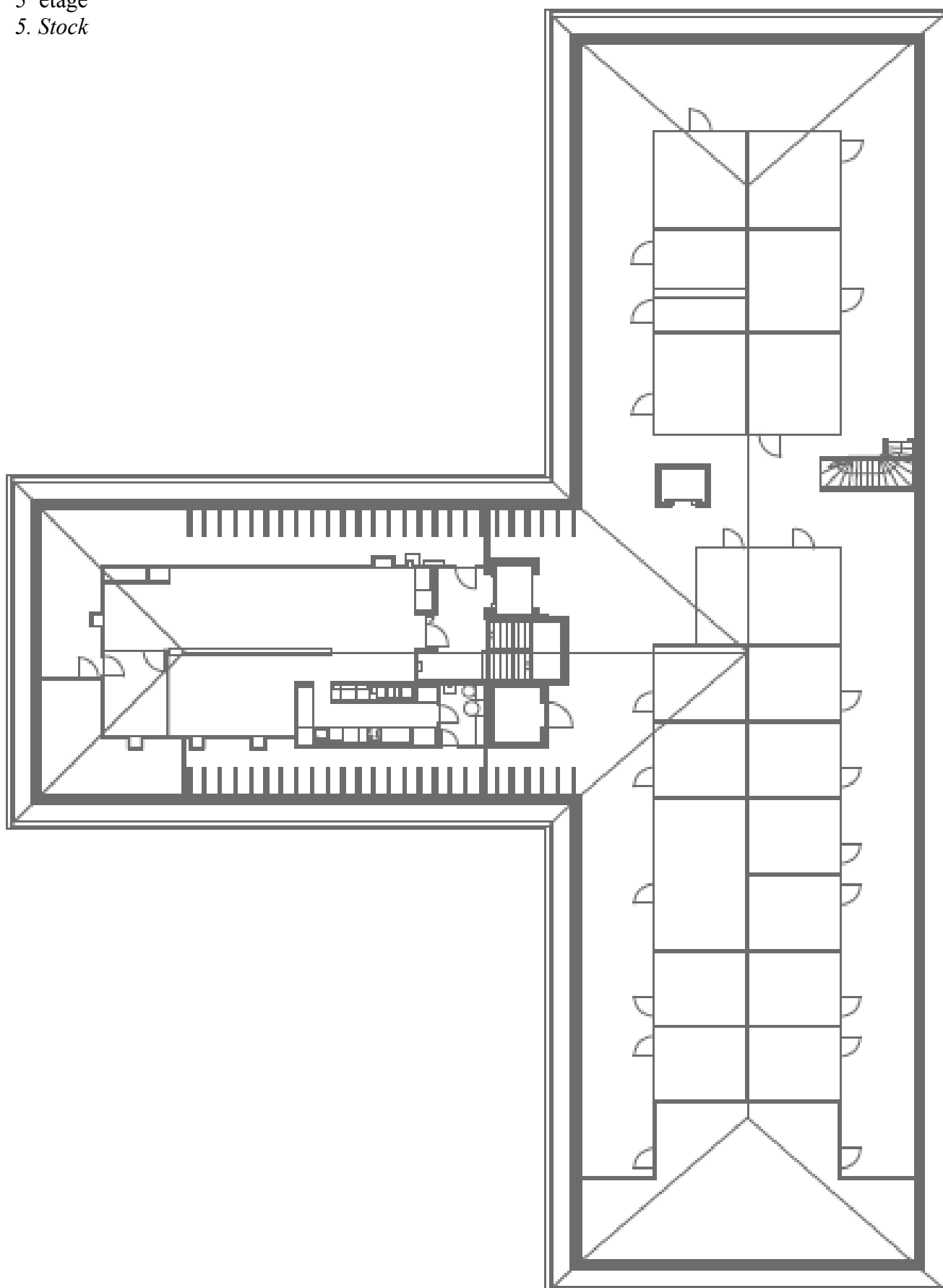
3^e étage
3. Stock



4^e étage
4. Stock



5^e étage
5. Stock



Décret

du

relatif à l'acquisition de l'immeuble Pérolles 25, 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 27 avril 2010;

Sur la proposition de cette autorité,

Décrète:

Art. 1

L'acquisition par l'Etat de Fribourg de l'immeuble Pérolles 25, à Fribourg, est approuvée.

Art. 2

Le coût total de l'acquisition s'élève à 14,1 millions de francs.

Art. 3

Un crédit d'engagement de 14,1 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 2011, 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 Pérolles 25 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 27. April 2010;

auf Antrag dieser Behörde,

beschliesst:

Art. 1

Der Erwerb der Liegenschaft Pérolles 25 in Freiburg wird gutgeheissen.

Art. 2

Die Gesamtkosten für den Liegenschaftserwerb betragen 14,1 Millionen Franken.

Art. 3

Für diesen Erwerb wird bei der Finanzverwaltung ein Verpflichtungskredit von 14,1 Millionen Franken eröffnet.

Art. 4

Die erforderlichen Zahlungskredite werden im Voranschlag 2011 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.