

MESSAGE N° 246

9 mai 2011

du Conseil d'Etat au Grand Conseil

accompagnant le projet de décret relatif à l'acquisition des immeubles articles 7042 et 7212 de la commune de Fribourg – site Cardinal – en société simple avec la Ville de 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 12 500 000 francs, subsidiairement de 25 000 000 francs dans l'hypothèse où la Ville devait renoncer à sa participation, pour l'acquisition des immeubles articles 7042 et 7212 de la commune de Fribourg – site Cardinal – en société simple avec la Ville de Fribourg.

Ce message comprend les chapitres suivants:

1. Introduction

2. Historique des constructions

3. Affectation des terrains et descriptif des bâtiments

3.1 Terrains

3.2 Bâtiments

4. Analyse financière

4.1 Expertise du bureau Lateltin & Monnerat architectes SIA SA

4.2 Prix de vente

4.3 Coûts des travaux provisoires

4.4 Conditions particulières

5. Affectations futures

6. Crédit d'engagement demandé

7. Conclusion

1. INTRODUCTION

En 1788, François Piller édifiait une brasserie (du Lion) sur la rive alémanique de la Sarine, à Fribourg. Puis, en 1877, après avoir acheté cette brasserie, Paul-Alcide Blancpain profitait de la nomination de Gaspard Mermillod à la fonction de cardinal pour lancer, en 1890, une bière portant le nom de «CARDINAL», qui était alors brassée dans le quartier de la Neuveville, à Fribourg, et dont le succès fut immédiat. Confrontée à un manque de surfaces d'exploitation, l'entreprise démarrait la construction d'une nouvelle brasserie sur son site actuel en 1904. En 1970, était fondée la SIBRA-HOLDING qui absorbait cinq brasseries, dont la Brasserie du Cardinal et celle de Beauregard. Feldschlösschen Getränke AG (ci-après: Feldschlösschen) rachetait la Brasserie du Cardinal en 1991, avant de se faire elle-même absorber par le groupe danois Carlsberg, en 2000.

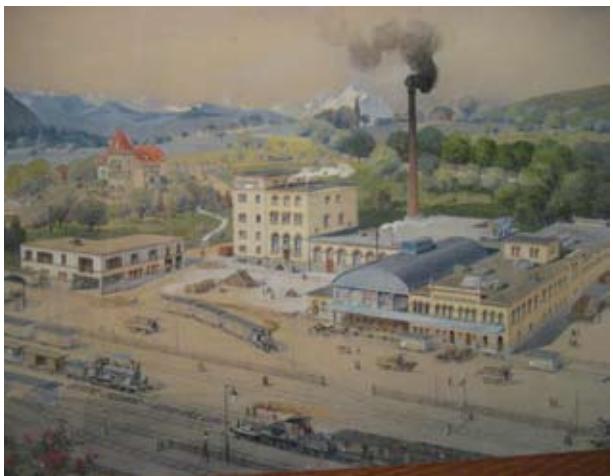
Confrontée à des problèmes de surcapacité de production, Feldschlösschen avait annoncé la fermeture de la Brasserie du Cardinal en 1996 déjà. Suite à une mobilisation sans précédent et après quinze mois de discussions, l'entreprise renonçait finalement à cette fermeture en 1998. Quatorze ans plus tard, soit au mois d'août 2010, Feldschlösschen rendait une nouvelle fois publique sa décision d'arrêter définitivement la production de bière sur le site de Fribourg, pour le mois de juin 2011. Cette nouvelle décision, toujours motivée par le recul de consommation de bière ayant pour conséquence des problèmes de

surcapacité de production, a fait l'objet d'un large débat dans les milieux civils et politiques fribourgeois.

En parallèle à l'annonce de fermeture, l'entreprise Feldschlösschen a fait savoir que, s'agissant de l'avenir du site de la brasserie, elle octroierait un droit préférentiel d'achat aux autorités fribourgeoises, malgré les nombreuses manifestations d'intérêt reçues en vue de l'acquisition du bien-fonds. Après s'être rendus à l'évidence que la production de la bière «Cardinal» ne pourrait être conservée à Fribourg, l'Etat et la Ville de Fribourg se sont entendus pour négocier en commun le rachat de la brasserie. Partant du principe que le bien-fonds constituait une opportunité unique, en raison notamment de son importance et de sa situation, les autorités précitées ont donc conclu, au mois de novembre 2010, une convention de coopération dans ce but. En parallèle, elles mandaient le Bureau Lateltin & Monnerat Architectes SIA SA, à Fribourg, en vue de la réalisation d'une estimation de la valeur du site, bâtiments et surfaces compris.

Les négociations ont fait l'objet de six rencontres avec Feldschlösschen, au siège de la société (Rheinfelden) ou à Fribourg, qui ont eu pour résultat la signature, en date du 18 avril 2011, d'un contrat de vente conditionnelle et à terme. Conformément à la convention susmentionnée, l'Etat et la Ville de Fribourg ont convenu de racheter le bien-fonds en commun et d'en payer le prix chacun pour moitié, à hauteur d'un montant total de 21 500 000 francs nets. C'est donc la moitié de cette somme, à laquelle doit être ajouté un montant forfaitaire pour permettre l'exploitation provisoire du site, qui fait l'objet du présent décret soumis au Grand Conseil.

2. HISTORIQUE DES CONSTRUCTIONS



Construite entre 1900 et 1906, l'usine en gare de la brasserie du Cardinal a été édifiée sur le modèle d'industries brassicoles existant déjà en Europe (Allemagne, Autriche, France) et en Amérique. Il s'agissait alors de bâtir un ensemble de bâtiments économique à l'exploitation et facile à entretenir. Les premiers bâtiments de la brasserie ont été conçus par l'architecte zurichois Tappolet et l'ingénieur Henri Blancpain. A l'origine, les édifices sobres, en briques de couleur ocre ou rouge, avec sous-basement en pierre, étaient articulés autour d'une cour ouverte en direction de l'est. Parmi les premiers bâtiments de l'usine Cardinal, on comptait également une grande halle métallique servant de tonnellerie. Par la suite, et tout au long de

son existence, la brasserie a été l'objet de très nombreuses transformations et extensions qui sont intervenues à partir des années 1920.

Vestige des premières constructions sur le site, le bâtiment administratif est constitué de deux niveaux excavés, sous une toiture plate. Sa façade principale, parallèle aux voies de chemin de fer, a été traitée à la manière des usines alimentaires de la Belle Epoque, comme la Fabrique de chocolat Cailler à Broc. Le modèle du palais néo-renaissance a été préféré à celui du château néo-gothique opté par d'autres brasseries. Il rattachait en outre le bâtiment de direction de l'usine à un vocabulaire architectural retenu en Suisse pour les édifices publics de la Confédération et des cantons, comme le premier arsenal voisin.

Datant également de la période de construction de l'usine, la cheminée en briques de couleur rouge s'élevant au-dessus de la brasserie était en accord avec les tons de l'ancienne usine. Avec la cheminée de la centrale énergétique de la chocolaterie Villars, elle constituait l'un des repères du quartier industriel jusqu'à l'érection de deux silos en béton, celui des Syndicats agricoles et celui voisin de la brasserie.

En 1922, la maison du gardien a remplacé la loge de gardien initiale qui était un simple cube à toit plat dessiné par l'architecte Tappolet. Les architectes associés Devolt & Cuony ont opté pour un immeuble à deux niveaux sous comble en bâtière retroussé, à demi-croupes et berceau lambrissé. Le traitement en colombage de l'étage, alors visible sur d'autres éléments de l'usine, venait renforcer l'image Heimatstil de cette maison au pittoresque assumé, à l'entrée du site. Le traitement du rez, aux assises de briques rouges contrastant avec celles du gros œuvre, de couleur ocre, faisait écho au jeu chromatique de l'usine. Il donnait un aspect original au bâtiment dont le style général s'inscrivait dans l'abondante production de villas Heimatstil dessinées à Fribourg par le bureau des architectes Broillet & Wulfleff notamment.

Après s'être assuré les services de l'architecte zurichois Tappolet pour l'ensemble des constructions de leur nouvelle usine, les Blancpain ont fait appel à un bureau local à partir des années 1920. Les architectes associés Ernest Devolz (1878–1945) et Albert Cuony (1887–1976) livreront les plans des premiers agrandissements de l'usine, y effectuant de nombreuses interventions au gré des besoins. Leur principale réalisation est l'extension du bâtiment principal initial vers l'ouest, en 1922, pour y accueillir de nouveaux services administratifs et une nouvelle bouteillerie. Soucieux de conserver l'unité architecturale du bâtiment, ils harmoniseront les élévations de leur nouvelle aile au corps de bâtiment initial, conservant le motif du socle à bossage rustique, les appareils et les jeux d'assises des briques ainsi que le traitement des encadrements à linteau en arc bombé. En 1927, l'architecte E. Devolz procède à une nouvelle extension, localisée à l'angle nord-est du site industriel. Le concept architectural respecte celui des anciens bâtiments, avec fenêtres en arc surbaissé et soubassement en pierre de taille, encore visibles aujourd'hui.

Réalisé entre 1934 et 1935 par l'architecte Louis Vaucher et l'ingénieur Henri Gicot, le silo à malt porte jusqu'à l'épure le motif de la tour, avec bandeau de verre continu en guise d'entablement, résolument moderne dans l'affirmation de son esthétique fonctionnaliste. Avec ses quarante mètres, il était l'une des constructions les plus élevées de Suisse et plaçait Fribourg dans le peloton de tête

de la construction en hauteur. D'une capacité de plus de 180 wagons et équipé d'un concasseur débitant 3600 kg à l'heure, le silo à malt est constitué de quatre travées plus une cinquième abritant les circulations verticales. Œuvre de l'un des ingénieurs suisses les plus importants de sa génération, ce silo est l'un des sommets de l'architecture suisses des années 1930.

Réalisée dans un contexte de reprise économique par l'architecte Reig Tercier, l'extension de 1947 de l'ancienne bouteillerie de 1926, plus bas que les bâtiments auxquels elle était accolée, était à l'origine dotée d'une verrière sur le toit, comme le signalent les vues anciennes du site de la brasserie. Celle-ci ayant malheureusement disparue, sa façade principale, harmonisée à celle des bâtiments connexes, est peut-être constituée d'éléments récupérés sur l'élévation antérieure.

Construit en 1962 par l'architecte Georges-Pierre Dubois dans l'alignement est de la brasserie, la halle d'embouteillage est un bâtiment fonctionnel en béton armé, de 35,50 mètres de long, à trois niveaux, caractérisée par des saillies en façade. L'originalité de ce bâtiment inauguré en 1965, réside dans la multifonctionnalité des éléments de construction. Cette architecture de grande qualité représente ainsi un fantastique exemple de construction affirmant l'esthétique de la technique avec la nouvelle grammaire du modernisme: cadres de béton et éléments suspendus, porte-à-faux et saillies, bandeaux lumineux et brise-soleils.

En 1972, le site se dote d'une nouvelle halle de stockage métallique dans la partie sud-est. Puis, plusieurs transformations, adaptations techniques et démolitions s'opèrent dans les dix prochaines années.

En 1984, on procède à un terrassement de la partie sud-ouest du site, à la construction d'une grande halle de stockage métallique, ainsi qu'à plusieurs petites constructions, transformations et adaptations diverses.

A l'initiative de la Fondation Blancpain un musée de la bière, inauguré en 1988, a été installé dans une partie des anciennes caves de garde de l'usine. On y trouve des installations datant des débuts de l'usine (chaudières de brassage, bacs en cuivre, machines de la première génération, outils) mais également différents objets liés à la brasserie (caisses, cageots, verres, chopes en grès, affiches, tableaux, photographies, etc.). Ce musée, propriété de la «Fondation Blancpain pour le maintien des traditions brassicoles» a été reconnu d'utilité publique par le canton de Fribourg.

Entre 1990 et 2000, différentes petites nouvelles constructions, transformations et démolitions ont lieu sur le site de la brasserie.

Enfin, en 2009, une halle de stockage provisoire est monnée.

Montée de la Basse-Ville vers la gare avec de véritables ambitions industrielles, affrontant la crise des années 1930 avec une modernisation de ses méthodes de production, participant aux projets de relance d'après-guerre puis se diluant dans de grands conglomérats financiers et industriels, tout en restant cantonnée dans son site urbain et engagée dans un développement sans véritable projet architectural ni volonté d'affirmer une identité monumentale, la brasserie du Cardinal est l'exact témoin de son histoire. Sa valeur réside plus dans la juxtaposition d'éléments emblématiques que dans la cohérence architecturale du site. Sa conservation implique également une

réflexion sur la fonction évocatrice de certains de ses éléments, fonction clairement établie dès les origines.

L'époque était aux grandes utopies sociales et architecturales. La brasserie du Cardinal s'affirmait comme l'un des symboles de la réussite industrielle du canton, manifestée par une usine high-tech avant la lettre, où les halles d'embotteillage se visitaient désormais comme des lieux de spectacle où la vitesse et l'automatisation étaient mises en scène (source: Service des biens culturels).

3. AFFECTATION DES TERRAINS ET DESCRIPTIF DES BÂTIMENTS

3.1 Terrains

Le n° d'immeuble 7042 situé au Passage du Cardinal a une superficie de 52 922 m², dont 14 662 m² en part zone ville 4 (ZV IV), 38 260 m² en part zone activités 1 (ZA I).

Le plan d'aménagement local (PAL) de la ville de Fribourg décrit les zones de la manière suivante:

La zone de ville IV (art. 85 ss) est destinée en priorité aux bâtiments et installations de plein air d'entreprises des secteurs d'activité secondaire et tertiaire qui répondent à la définition de l'Office fédéral de l'industrie, des arts et métiers et du travail (OFIAMT). Les logements existants y sont tolérés. Sur requête objectivement fondée, des logements autres que ceux cités précédemment peuvent être admis. Ces lieux d'habitation doivent se situer aux niveaux les plus favorables du point de vue de l'ensoleillement et de la protection contre les nuisances. La proportion de logement est déterminée par le Conseil communal compte tenu des qualités d'ensoleillement, de protection contre les nuisances et de l'environnement de la parcelle à bâti. Le permis de construire devra démontrer que toutes les mesures constructives garantissent un habitat convenable.

En complément des dispositions relatives à la zone de ville IV, les limites suivantes sont à respecter: 15 mètres à l'axe de la route communale «Passage du Cardinal» et «Avenue du Midi» – «Route de la Glâne» et 30 mètres depuis la façade des bâtiments en face de la route cantonale «Route de la Fonderie». Les arbres, allées d'arbres ou haies le long de la route de la Glâne et de la route de la Fonderie sont à conserver.

La zone d'activité I (art. 118 ss) est destinée aux bâtiments et installations de plein air d'entreprises du secteur d'activité secondaire qui répondent à la définition de l'OFIAMT. Des bâtiments entièrement destinés à l'administration sont admis à condition que cette dernière soit directement liée à une activité secondaire établie dans la zone (tertiaire affilié). Seuls les logements de gardiennage ou de fonction sont autorisés. Leur nombre est limité au strict minimum. En principe, ils doivent être intégrés dans les bâtiments destinés aux activités.

En complément des dispositions relatives à la zone d'activité I, les limites suivantes sont à respecter: 15 mètres à l'axe de la route communale «Passage du Cardinal» et «Avenue du Midi» – «Route de la Glâne» et 30 mètres depuis la façade des bâtiments en face de la route cantonale «Route de la Fonderie».

3.2 Bâtiments



Le site de la brasserie du Cardinal se compose de onze bâtiments portant les numéros ECAB 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21. La surface bâtie est de 21 420 m², pour un volume utile de 189 384 m³, un volume brut ECAB de 267 784 m³ et un volume actualisé de 251 662 m³.

Le n° d'immeuble 7212 situé à la Route Neuve ne porte pas de numéro ECAB. Il s'agit d'une station de pompage dont l'eau est utilisée à des fins de nettoyage des installations techniques sur le site de Cardinal. La parcelle se situe en zone forestière. La valeur aussi bien du terrain que du bâtiment est à considérer comme très faible, voire nulle.

3.2.1 Rapport sur la protection du site par le Service des biens culturels (SBC)



Le Service des biens culturels a procédé à une analyse succincte de l'histoire du site ainsi qu'à une visite rapide de ses différents bâtiments confirmant l'intérêt d'une mise sous protection de divers éléments constitutifs de la Brasserie du Cardinal.

Aujourd'hui, le seul immeuble faisant l'objet d'une mise sous protection selon le plan des sites est la Maison du gardien dont la valeur au recensement est B et l'étendue de la mesure de protection 2.

Toutefois, lors de la révision du Plan d'aménagement local (PAL) de la Ville de Fribourg et compte tenu de leur valeur, le Service des biens culturels demandera la mise sous protection des bâtiments suivants, après l'achat du site:

- bâtiment administratif de 1904, valeur au recensement A, étendue de la mesure de protection 1;
- cheminée de 1906, valeur au recensement A, étendue de la mesure de protection 3;
- aile nord – agrandissements de 1922 à 1927, valeur au recensement B, étendue de la mesure de protection 3;
- silo à malt de 1935, valeur au recensement A, étendue de la mesure de protection 1;
- halle d'embouteillage de 1962, valeur au recensement A, étendue de la mesure de protection 1.

S'agissant du musée de la bière et de sa vaste collection, actuellement au sous-sol du bâtiment administratif de 1904, on tâchera d'en définir le degré de protection et la manière de mise sous protection. Le musée et ses collections sont un témoignage important de l'histoire de la brasserie du Cardinal. La conservation d'un musée sur le site est une condition importante de la conservation de la mémoire du lieu.



3.2.2 Pré-diagnostic de pollution du site

Une expertise a été confiée à l'entreprise CSD Ingénieurs SA afin d'établir un pré-diagnostic de l'état général de pollution du site sous forme d'un rapport succinct, accompagné d'un cahier des charges des investigations à mener.

Il ressort dudit rapport que le cadastre des sites pollués du canton classe le site de la brasserie du Cardinal dans la catégorie «sans nécessité d'investigation» selon le classement OSites. Toutefois, de nombreux éléments ayant pu occasionner une pollution du sous-sol ont été recensés, tels que de multiples anciennes citernes d'hydrocarbures, plusieurs activités à risque et les matériaux/déchets utilisés pour le remblai du vallon sur lequel est construit une

grande partie des bâtiments. Sur la base des informations actuellement disponibles, aucun pronostic fiable ne peut être fait en matière d'estimation des surcoûts pour l'assainissement du terrain dû à des éventuelles pollutions causées par les activités exercées et les matériaux présents sur le site. Ce n'est qu'après une investigation historique approfondie suivie d'une investigation technique des secteurs ciblés par l'investigation historique que des chiffres pourront être présentés.

Les substances à analyser sont fixées par rapport aux exigences usuelles du Service de l'environnement (amiante, PCB – polychlorobiphényle dans les masses d'étanchéité, HAP – hydrocarbures aromatiques polycycliques dans les matériaux bitumineux et métaux lourds dans les peintures). Tous les bâtiments du site de la brasserie Cardinal contiennent des éléments susceptibles de contenir des substances polluantes. En particulier, bon nombre d'entre eux ont été construits dans des périodes où l'amiante était couramment utilisée (faux-plafonds, colles, revêtements divers, étanchéités, etc.). Sans un audit des déchets spéciaux et polluants et des analyses des matériaux à risques, aucun pronostic fiable ne peut être fait en matière d'estimation des coûts pour un éventuel assainissement ou démolition des bâtiments.

Il convient encore de préciser que selon le Service de l'environnement l'objet mentionné est inscrit dans le cadastre des sites pollués du canton de Fribourg sous l'appellation «SIPO 2196 – 1059» qui précise les éléments suivants:

- Tant que la parcelle n'est pas modifiée par des travaux de construction (y compris travaux de reconstruction, transformation, agrandissement ou changement d'affection) et qu'il n'y a pas d'éléments nouveaux rien n'est à entreprendre et les activités actuelles peuvent se poursuivre sans mesures particulières sous l'angle de l'OSites.
- Si des travaux sont prévus, il y aura lieu d'examiner avant leur mise à l'enquête les contraintes techniques liées à la pollution, d'adapter éventuellement le projet en conséquences et d'identifier les mesures à prendre. En particulier lors de travaux impliquant des terrassements, il faudra veiller au respect des filières d'élimination des déchets générés, conformément à l'Ordonnance fédérale sur le traitement des déchets (OTD).

4. ANALYSE FINANCIÈRE

4.1 Expertise du bureau Lateltin & Monnerat architectes SIA SA

Comme mentionné ci-dessus en introduction, une expertise a été confiée d'un commun accord par l'Etat et la Ville de Fribourg au Bureau Lateltin & Monnerat Architectes SIA SA afin d'estimer la valeur du site de la brasserie du Cardinal. L'expertise a retenu les valeurs suivantes:

Fr.

Valeur du terrain (y compris aménagement extérieurs)	13 773 600
Valeur des bâtiments (y compris dépréciation)	12 685 995
Frais annexes	253 720
Valeur intrinsèque	26 713 315

4.2 Prix de vente

Les parties, d'une part, Feldschlösschen Getränke AG, d'autre part, l'Etat de Fribourg et la Ville de Fribourg, ont retenu un prix brut de 25 500 000 francs pour les immeubles en cause, duquel elles ont décidé d'un commun accord de retrancher le risque «pollution» ainsi que la remise en état original après démontage des machines et installations. Comme ces risques seront assumés par les acquéreurs à la décharge de la venderesse, c'est un prix net de 21 500 000 francs qui a été fixé entre les parties.

Ce prix global et forfaitaire comprend la surface en zone de 52 922 m², les bâtiments pour leur valeur résiduelle (après enlèvement des machines et installations) et les forêts avec la station de pompage.

Sont également inclus dans cette vente et dans son prix, deux cédules hypothécaires de respectivement 800 000 francs et 700 000 francs affectant l'article 7042 de Fribourg, la centrale de transformation et distribution électrique (basse et haute tension), le traitement de l'eau, l'alimentation en vapeur, la distribution de froid et la production d'air comprimé.

4.3 Coûts des travaux provisoires et d'études liés à la valorisation du site

Après l'entrée en jouissance de la propriété fixée au 30 juin 2012 au plus tard et suite aux travaux de démontage et d'évacuation des installations de production, il y aura lieu d'entreprendre des travaux d'aménagement permettant d'utiliser les bâtiments pendant la durée des études pour la mise en valeur du site.

Comme développé au point 5 ci-après, une réflexion sur les affectations futures du site de la Brasserie du Cardinal a été initiée par l'Etat et la Ville de Fribourg. Dès l'ouverture des négociations portant sur le rachat du bien-fonds, ces derniers ont clairement exprimé leur intention d'y installer un parc technologique et d'innovation. Le développement d'un tel projet suppose la mise en place de mesures immédiates, dont certaines ont d'ailleurs déjà été prises (mandat à un groupe de travail procédant aux premières analyses sur la valorisation du site). Par la suite, il s'agira d'approfondir les différents aspects du projet par des études détaillées et de lancer un concours d'idées portant sur l'aménagement du site.

Tous ces travaux provisoires et d'études n'ont pas encore été décrits de manière précise et il n'est pas aisément d'en estimer le coût à ce stade, mais compte tenu de l'expérience acquise et de l'importance du site, on peut prévoir un montant de 3 500 000 francs. Ce montant servira également à couvrir les frais d'acquisition et les frais d'élaboration du projet de parc technologique et d'innovation. L'éventuel solde de ce montant pourra être par la suite affecté aux futures constructions à ériger sur le bien-fonds.

4.4 Conditions particulières

Le contrat de vente conditionnelle à terme prévoit certaines conditions particulières qui ont été conclues lors des négociations. Celles-ci sont les suivantes:

Protection de la marque et du nom «Cardinal» ainsi que de l'activité brassicole

La marque «Cardinal» étant détenue par la venderesse, son utilisation par l'Etat et la Ville est interdite. Ces derniers se sont donc engagés à ce que le nom «Cardinal» ne soit pas utilisé pour nommer officiellement le site ou intituler tout commerce se trouvant à l'intérieur du site. Cependant, au cas où le site devrait être affecté en parc technologique et d'innovation (cf. pt. 5 Affectations futures, ci-dessous), Feldschlösschen a donné l'autorisation de nommer officiellement ce site «Parc technologique et d'innovation Cardinal», ou une autre dénomination par laquelle la localisation d'un parc technologique et d'innovation est clairement reconnaissable.

Toute nouvelle activité brassicole sur le site est interdite sans autorisation de Feldschlösschen pour la création d'une brasserie, la production de bière et la consommation de celle-ci sur le site. Cette obligation a été conclue pour 25 ans, dès la signature du contrat.

Musée «Cardinal»

L'Etat et la Ville se sont engagés à garder le «musée de la bière Cardinal» sur le site de la brasserie pour une durée de 20 ans après la signature du contrat. La Fondation bénéficiera gratuitement de locaux et assumera l'exploitation du musée, sans responsabilité des parties au contrat.

Exclusivité des produits

Au cas où l'Etat et la Ville exploitent eux-mêmes ou font exploiter par un tiers un établissement public ou restaurant d'entreprise sur le site, ils se sont engagés à y servir et vendre ou laisser servir et vendre uniquement et exclusivement des produits du groupe Feldschlösschen. Cette obligation prend fin après une durée d'exploitation de l'établissement public de cinq ans, mais au plus tard vingt ans après la signature du contrat.

Part à une plus-value

Les parties ont convenu d'une part à la plus-value en faveur de Feldschlösschen en cas de modification favorable de la zone à bâtir. A l'heure actuelle, le site se distribue en deux zones distinctes, soit une zone d'activités I (38 260 m²) et une zone de ville IV (14 662 m²), selon les définitions rappelées au point 3.1 ci-dessus. En cas de modification de zone, les valeurs de base ont été fixées comme suit entre les parties:

– Zone d'activité I	Fr. 200.– / m ²
– Zone d'activité II	Fr. 300.– / m ²
– Zone de Ville IV	Fr. 400.– / m ²
– Zone consacrée au logement	Fr. 600.– / m ²

Il en résulte selon le principe adopté que la mutation d'un classement d'une zone à l'autre générera une plus-value qui serait rétrocédée pour moitié à Feldschlösschen. Ainsi, par exemple, le passage d'une surface de terrain de la zone d'activité I à II générera une plus-value de 100 francs/m² dont la moitié reviendrait à la venderesse (50 francs/m²).

Cet intérêtement à la plus-value, dont la durée a été fixée à quinze ans, a été assorti de deux réserves:

Au cas où la réalisation du parc technologique et d'innovation sur le site nécessite obligatoirement un chan-

gement de zone d'activités de I à II, Feldschlösschen accepte ce changement de zone sans rétrocession de la part à la plus-value;

Dans le cas où la surface en m² et la catégorie des zones I et IV demeurent identiques, aucune rétrocession ne sera versée.

Paiement et entrée en jouissance

Le paiement du montant dû doit intervenir jusqu'au 31 mars 2012, l'entrée en jouissance ayant été fixée avec effet au 30 juin 2012 au plus tard, sous réserve des clauses prévues quant à l'acceptation du crédit d'achat par le Grand Conseil et/ou le Conseil général de la Ville de Fribourg, respectivement quant à l'acception de ce crédit suite à un/des éventuel(s) référendum(s).

A ce titre, il faut préciser que le contrat prévoit un devoir de substitution des parties, pour le cas où l'une d'elles ne pourrait acquérir le bien-fonds. Ainsi, il reviendrait à la partie disposant de l'autorisation d'acquérir, d'étendre son achat à l'ensemble de l'objet aux conditions prévues par le contrat. Dans l'éventualité où l'Etat et la Ville ne seraient pas autorisés à acquérir cet immeuble, une clause pénale d'une valeur de 2 000 000 francs, payable à raison d'une demie par chacune des parties, a été prévue. Cette clause s'explique par le droit d'exclusivité de l'achat donné aux autorités cantonale et communale, Feldschlösschen renonçant à prospecter le marché. La clause s'entend dès lors comme un dédommagement à l'entreprise pour le temps perdu dans le cadre de la procédure de vente, s'il s'avère que l'Etat et la Ville ne peuvent finaliser cette dernière.

5. AFFECTATIONS FUTURES

A ce jour, les affectations futures du site de la Brasserie du Cardinal n'ont pas encore été clairement déterminées. Toutefois, dans son programme gouvernemental 2007–2011, le canton a décidé de favoriser l'innovation, notamment en renforçant la collaboration entre les hautes écoles et les entreprises. Par une politique foncière active, le Conseil d'Etat entend mettre à disposition des entreprises des surfaces ou des locaux de qualité en quantité suffisante. Des actions ciblées de promotion doivent être organisées pour consolider l'image d'un canton dynamique, orienté vers les nouvelles technologies et partisan résolu du développement durable. Pour l'Etat, l'acquisition du bien-fonds de la Brasserie du Cardinal s'inscrit dans le cadre d'une politique immobilière conforme aux principes rappelés ci-dessus.

Considérant la surface à disposition et son emplacement (centre-ville de Fribourg, proche de la gare, prolongement du plateau de Pérrolles et des sites des hautes écoles), il est apparu comme évident au Conseil d'Etat que ce site pourrait idéalement servir à l'implantation d'un parc technologique et d'innovation.

Un parc technologique peut être qualifié comme «un organisme géré par des spécialistes et dont le but principal consiste à accroître la richesse de sa communauté par la promotion de la culture de l'innovation, ainsi que de la compétitivité de ses entreprises et institutions fondées sur le savoir qui y sont associées ou implantées» (cf. définition de l'International Association of Science Parks). Afin d'atteindre cet objectif, un tel parc «doit stimuler et assurer le transfert des connaissances et technologies

parmi les universités, les institutions de recherche et de développement (R&D), les entreprises et les marchés, faciliter la création et la croissance des compagnies axées sur l'innovation au moyen d'incubateurs ou de pépinières d'entreprises et de l'essaimage et offrir d'autres services à valeur ajoutée de même que des espaces et des installations de haute qualité».

Un parc technologique et d'innovation constitue donc une structure d'accueil pour les entreprises issues de l'Université/des Hautes écoles (start-ups) ou de sociétés existantes (spin-offs), ainsi que pour les entreprises de haute technologie désirant s'implanter dans le canton de Fribourg.

Il est à noter que, parmi tous les cantons de Suisse occidentale, le canton de Fribourg est le seul à ne pas disposer d'un parc technologique et d'innovation. Pour renforcer encore la position du canton de Fribourg par rapport à ses voisins et partenaires et, partant, son développement économique, la mise en place d'un tel instrument est indispensable. Avec le Masterplan Cleantech en Suisse, le Conseil fédéral a établi un instrument destiné à renforcer de manière ciblée la capacité d'innovation des entreprises cleantech suisses. Ce plan prévoit une série de mesures de soutien à l'innovation. Parmi celles-ci, le soutien spécifique des clean-tech est envisagé dans le cadre de la création de parcs d'innovation nationaux, discutée actuellement dans le cadre de la révision totale de la loi fédérale sur l'encouragement de la recherche et de l'innovation (LERI). Il est donc essentiel que le canton de Fribourg, dans le cadre de la valorisation du site de la Brasserie du Cardinal, se profile en vue de l'implantation d'un parc d'innovation, ce d'autant plus qu'il a déjà misé sur le développement des cleantech et qu'il s'agit pour lui de mettre en œuvre cette orientation. A ce titre, le canton espère se démarquer en proposant un concept ambitieux et inédit en Suisse (par ex. par la création d'un parc «Zero Carbone»). Les bases de ce concept sont actuellement examinées, sur mandat, par un groupe de travail composé de représentants de la Ville de Fribourg, de l'Université de Fribourg, des Hautes écoles, de l'Ecole Polytechnique fédérale de Lausanne (EPFL) et de la Promotion économique. Conclu à la fin du mois de février 2011, ce mandat prévoit que le groupe de travail étudie l'opportunité de créer un parc d'innovation, basé sur la collaboration entre l'EPFL et les Hautes écoles fribourgeoises, sur les terrains de Cardinal à Fribourg. Dans ce but, le groupe de travail analysera les aspects suivants:

- intérêts des partenaires à la création d'un parc technologique et/ou d'innovation à Fribourg;
- domaines potentiels de collaboration entre l'EPFL et les Hautes écoles fribourgeoises dans ce cadre;
- proposition d'une stratégie de création et de développement d'un parc technologique et/ou d'innovation commun;
- scénarii de réalisation avec la mise en exergue des structures et des investissements nécessaires, ainsi que des apports attendus de la part des partenaires;
- selon l'état d'avancement de la révision de la LERI, l'analyse des conditions à remplir pour obtenir le soutien fédéral.

Un premier rapport du groupe de travail devrait être remis aux autorités vers la fin du mois de juin 2011. A la réception de ce rapport, une organisation de projet sera créée et devra se pencher sur une planification du concept, l'orga-

nisation d'un concours d'idées et les modalités d'action durant la phase transitoire.

6. CRÉDIT D'ENGAGEMENT DEMANDÉ

Le montant du crédit d'engagement pour l'acquisition des immeubles du site Cardinal s'élève à 25 000 000 francs dont 21 500 000 francs pour l'achat et 3 500 000 francs pour les frais, l'élaboration du concept et les travaux d'aménagement. Le mode de répartition des coûts entre l'Etat et la Ville de Fribourg est de 50 – 50 selon la structure choisie de la société simple. Le montant de la dépense soumis à l'adoption du Grand Conseil est donc de 12 500 000 francs.

Le contrat prévoyant un devoir de substitution des parties, dans l'hypothèse où la Ville de Fribourg devait renoncer à sa participation, le montant du crédit d'engagement sollicité devrait être porté à 25 000 000 francs. Que se soit pour un montant de 12 500 000 francs ou de 25 000 000 francs, le crédit 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 (1/4% 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.

7. CONCLUSION

L'acquisition de ces immeubles s'inscrit tout à fait dans les objectifs de la politique foncière active que l'Etat de Fribourg entend mener. Elle représente une occasion exceptionnelle de mettre en œuvre cette stratégie. Les terrains n'étant pas affectés aux propres besoins de l'Etat de Fribourg, ils viendront augmenter son patrimoine financier. Le Conseil d'Etat vous invite à adopter le présent projet de décret.

BOTSCHAFT Nr. 246 *9. Mai 2011*
des Staatsrats an den Grossen Rat
zum Dekretsentwurf über den Erwerb der Liegen-
schaften Artikel 7042 und 7212
der Gemeinde Freiburg (Cardinal-Areal)
in einfacher Gesellschaft mit der Stadt Freiburg

Wir legen Ihnen hiermit die Botschaft zum Dekretsuntwurf über die Eröffnung eines Verpflichtungskredits von 12 500 000 Franken für den Erwerb in Form einer einfachen Gesellschaft mit der Stadt Freiburg der Liegenschaften Artikel 7042 und 7212 der Gemeinde Freiburg (Cardinal-Areal) vor. Für den Fall, dass die Stadt Freiburg auf ihre Beteiligung verzichtet, wird subsidiär ein Verpflichtungskredit von 25 000 000 Franken eröffnet.

Diese Botschaft ist wie folgt gegliedert:

- 1. Einführung**
- 2. Geschichte des baulichen Ensembles**
- 3. Zweckbestimmung der Grundflächen und Beschreibung der Gebäude**
 - 3.1 Grundflächen*
 - 3.2 Gebäude*
- 4 Finanzanalyse**
 - 4.1 Gutachten des Büros Lateltin & Monnerat Architektes SIA SA*
 - 4.2 Verkaufspreis*
 - 4.3 Provisorische Baukosten und Studien für die Aufwertung des Areals*
 - 4.4 Besondere Bedingungen*
- 5 Künftige Nutzung**
- 6 Beantragter Verpflichtungskredit**
- 7 Schlussfolgerung**

1. EINFÜHRUNG

Im Jahr 1788 errichtete François Piller eine Brauerei (Löwen) auf dem schweizerdeutschen Ufer der Saane in Freiburg. Nachdem Paul-Alcide Blancpain 1877 die in der Freiburger Unterstadt angesiedelte Brauerei übernommen hatte, nahm er die Kardinalsweihe Gaspar Mermillods zum Anlass, um 1890 ein Bier mit dem Namen «CARDINAL» auf den Markt zu bringen – mit durchschlagendem Erfolg. 1904 begann das Unternehmen wegen des Mangels an Betriebsfläche, auf dem heutigen Cardinal-Areal eine neue Brauerei zu errichten. Im Jahr 1970 übernahm die SIBRA-HOLDING insgesamt fünf Brauereien – darunter auch die Brauereien Cardinal und Beauregard. Die Feldschlösschen Getränke AG (nachfolgend: Feldschlösschen) wiederum kaufte Cardinal 1991, bevor sie selbst im Jahr 2000 Teil der dänischen Carlsberg-Gruppe wurde.

Es waren Überkapazitäten in der Produktion, die Feldschlösschen schon im Jahr 1996 bewogen, die Schliessung der Cardinal-Brauerei anzukündigen. Infolge einer nie da gewesenen Mobilisierung gegen dieses Vorhaben und einer fünfzehn Monate währenden Diskussion kam das Unternehmen schliesslich 1998 auf seinen Entscheid zurück und sah von der Schliessung ab. Vierzehn Jahre darauf, beziehungsweise im August 2010, gab dann Feldschlösschen von Neuem und definitiv bekannt: Die Bierproduktion am Standort Freiburg wird auf Juni 2011 eingestellt. Dieser Entscheid, der wiederum aufgrund des Rückgangs des Bierkonsums und der daraus folgenden Überkapazität gefällt wurde, wurde zum Gegenstand einer grossen Debatte in der Bevölkerung und den politischen Kreisen Freiburgs.

Parallel zur Bekanntmachung der Schliessung liess das Unternehmen Feldschlösschen verlauten, dass man bezüglich der Zukunft des Brauereiareals gedenke, den Freiburger Behörden ein Vorkaufsrecht einzuräumen, obwohl sich zahlreiche potentielle Käufer für das Grundstück gemeldet hätten. Nachdem klar wurde, dass es nicht länger möglich sein würde, die Produktion des Cardinal-Biers in Freiburg zu halten, kamen Stadt und Kanton Freiburg überein, gemeinsam den Erwerb der

Brauerei zu verhandeln. Ausgehend vom Konsens, dass das Grundstück hauptsächlich wegen seiner Lage und Bedeutung eine einzigartige Gelegenheit darstellt, wurde im November 2010 eine entsprechende Zusammenarbeit vereinbart. Gleichzeitig wurde das Freiburger Architekturbüro Lateltin & Monnerat SIA SA mit einer Schätzung des Werts von Areal und Gebäuden einschliesslich Grundflächen beauftragt.

Der Verkauf war Gegenstand von sechs Verhandlungen mit Feldschlösschen am Firmensitz in Rheinfelden und in Freiburg. Das Ergebnis war am 18. April 2011 unterschriftenreif: ein bedingter Terminkaufvertrag. Entsprechend der erwähnten Vereinbarung sind Kanton und Stadt Freiburg darin übereingekommen, das Grundstück gemeinsam und zu gleichen Teilen zu einem Wert von Total 21 500 000 Franken netto zu erwerben. Dem Grossen Rat wird ein Dekretsentwurf für die Hälfte dieser Summe, zu der man einen Pauschalbetrag für die Gewährleistung der vorläufigen Nutzung des Areals addieren muss, unterbreitet.

2. GESCHICHTE DES BAULICHEN ENSEMBLES



Die zwischen 1900 und 1906 gebaute Fabrikanlage der Brauerei Cardinal samt Anbindung an das Schienennetz entstand nach dem Modell bereits bestehender europäischer (deutscher, österreichischer, französischer) und amerikanischer Brauereien. Es ging darum, einen Komplex von Betriebsgebäuden zu errichten, der einerseits den gewerblichen Erfordernissen entsprach und andererseits leicht zu unterhalten war. Die ersten Gebäude wurden vom Zürcher Architekten Tappolet und dem Ingenieur Henri Blancpain konzipiert. Anfangs waren die schlichten, mit roten und ockerfarbenen Ziegeln gestalteten Gebäude nach Osten um einen Hof herum angelegt. Zu den ersten Gebäuden der Cardinal-Brauerei gehörte ausserdem ein grosser Metallbau, der als Böttcherei diente. In der Folge wurde die Brauerei über den gesamten Zeitraum ihres Betriebs seit den 20er-Jahren des letzten Jahrhunderts mehrere Male umgebaut und erweitert.

Das Verwaltungsgebäude, das seinen Ursprung in den ersten Baumassnahmen auf dem Areal hat, ist ein zweistöckiger Bau mit ausgehobenem Fundament unter einem Flachdach. Die Hauptfassade parallel zu den Bahngleisen wurde in Anlehnung an den historistischen Stil der Lebensmittelfabriken aus der Gründerzeit gestaltet (die Schokoladenfabrik Cailler in Broc wäre ein Beispiel

dafür). Hier aber entschied man sich für das Modell eines Palasts der Neo-Renaissance anstelle eines neugotischen Schlosses, für das sich viele andere Brauereien entschieden hatten. Im Kontext dieses architektonischen Vocabulars, das in der Schweiz so starken Widerhall gerade bei den öffentlichen Gebäuden der Eidgenossenschaft und der Kantone gefunden hatte, steht auch das Direktionsgebäude der Fabrik.

Auf die Anfänge der Fabrik geht auch der aus roten Ziegeln gebaute Kamin zurück, der sich passend zum farblichen Ton des Ensembles über dem Areal erhebt. Gemeinsam mit dem Kamin des Kraftwerks der Schokoladenfabrik Villars bildete er bis zur Errichtung der nahegelegenen Betonsilos der Landwirtschaftskooperative und der Brauerei eines der Erkennungsmerkmale des Industriegebiets.

Im Jahre 1922 wurde die von Tappolet entworfene Aufseher-Dienstwohnung, ein einfacher Kubus mit Flachdach, durch ein Haus ersetzt. Die Architekten Devolt & Cuony realisierten ein Gebäude mit zwei Stockwerken, Dachboden mit seitlich hochgezogenem Sattel, Krüppelwalmdach und getäfeltem Gewölbe. Das Obergeschoss mit damals noch sichtbarem Fachwerk verstärkt die Heimatstil-Aspekte dieses Hauses am Eingang des Areals bis ins Malerische, während andere Gestaltungselemente der Fabrik – die roten Ziegel der Erdgeschossfassade – mit dem Ockerton der anderen grossen Bauten der Fabrik kontrastieren. Das passt gut zum Farbenspiel auf dem Areal. Es verleiht dem Gebäude etwas Originelles, was sich ansonsten ganz in den Reigen der Heimatstilvillas fügte, die zu jener Zeit in grosser Zahl vor allem vom Architekturbüro Broillet & Wulfleff realisiert wurden.

Nachdem die Blancpains für das Ensemble der neuen Fabrikanlage die Dienste des Zürcher Architekten Tappolet in Anspruch genommen hatten, verpflichteten sie ab den 20er-Jahren ein lokales Büro. Die Architekten Ernest Devolz (1878–1945) und Albert Cuony (1887–1976) zeichneten verantwortlich für die ersten Erweiterungen der Brauerei, die aufgrund der jeweiligen Bedürfnislage vorgenommen wurden. Ihr grösstes Projekt war 1922 die Erweiterung des Hauptgebäudes nach Westen, um dort neue Abteilungen der Verwaltung sowie ein neues Flaschenlager unterzubringen. Mit Rücksicht auf das architektonische Ensemble der Fabrik passten sie den Aufriss ihres neuen Flügels ganz dem Korpus des alten Gebäudes an: Sie übernahmen den rustikalen Stil der Sockelsteine, das Mauerwerk, das Ornament der Ziegellagen sowie die Gestaltung der Tür- und Fensterrahmungen mit Stürzen und gewölbten Bögen. 1927 setzte Delvoz die Erweiterungsmassnahmen im Nordosten des Areals fort. Das architektonische Konzept erweist dem alten Baustil Respekt: mit Korbbogenfenstern sowie Sockeln mit Quadersteinen, die heute noch sichtbar sind.

Das Malzsilo, das 1934 bis 1935 vom Architekten Louis Vaucher und dem Ingenieur Henri Glicot gebaut wurde, erinnert bis zum Aufriss an den Turm. Mit seinem durchgehenden Glasband, das an ein Gesims denken lässt, und seiner funktionalistischen Ästhetik ist es dennoch entschieden modern. Mit seinen 40 Metern war es eines der höchsten Gebäude der Schweiz und hievt Freiburg an die Spitze des Schweizer Hochbaus. Das Silo hat eine Kapazität von 180 Waggon und ist mit einem Schrotmahlwerk ausgerüstet, das 3600 kg pro Stunde leistete. Das Malzsilo besteht aus vier Zwischenräumen – eigentlich aus fünf, wobei letzterer für die vertikale Zirkulation benötigt wird. Dieses Werk eines der wichtigsten

Schweizer Ingenieure seiner Epoche ist zweifelsohne einer der Höhepunkte der Schweizer Architektur der 30er-Jahre.

Im Jahre 1947, die Wirtschaft hatte gerade an Fahrt aufgenommen, wurde nach den Plänen des Architekten Reig Tercier das aus 1926 stammende Flaschenlager ausgebaut. Es liegt tiefer als die anderen Anbauten und war ursprünglich mit einem Glasdach ausgestattet, wie es alte Ansichten des Areals erkennen lassen. Während das Glasdach leider verschwunden ist, ist die Hauptfassade an die anliegenden Gebäude angepasst, vermutlich mit wiederverwerteten Elementen des alten Wandaufisses.

Die Abfüllhalle, ein funktionales, betonarmiertes Gebäude, wurde 1962 vom Architekten Georges-Pierre Dubois in einer östlichen Verlängerung der Brauerei gebaut. Sie ist 35,50 Meter lang und erstreckt sich über drei Etagen. Charakteristisch sind die Vorsprünge in der Fassade. Die Originalität des Gebäudes, das 1965 eingeweiht wurde, liegt in der Vielseitigkeit der verwendeten Konstruktionselemente. Diese qualitativ hochwertige Architektur ist ein hervorragendes Beispiel dafür, wie die Ästhetik der Technik die neue Grammatik des Modernismus bestärkt. Davon zeugt das Ensemble aus Betonquadern und hängenden Elementen, Überhängen und Vorsprüngen sowie leuchtenden Bandgesimsen und Sonnenblenden.

Im südöstlichen Teil des Areals wurde 1972 ein neues Lager, ein Metallbau, hinzugefügt. Weitere Veränderungen, technische Anpassungen und Abrisse wurden in den folgenden zehn Jahren vollzogen.

Im Jahre 1984 setzte man die Arbeiten fort: Im Südwesten wurden Erdarbeiten durchgeführt, ein neues metallenes Lager errichtet sowie kleinere Baumassnahmen und Anpassungen vorgenommen.

Auf Initiative der Stiftung Blancpain wurde in den alten Lagerkellern der Brauerei 1988 ein Biermuseum eingerichtet. Man findet hier allerhand aus den Anfängen der Brauerei: Braukessel, Kupferbottiche, Maschinen der ersten Generation, Werkzeuge, aber auch verschiedene Objekte aus dem Brauereiwesen (Kassen, Körbe, Gläser, Steinkrüge, Plakate, Bilder, Fotos usw.). Dieses Museum gehört zur Stiftung Blancpain und ist mit dem Zweck der Erhaltung der Brautraditionen vom Kanton Freiburg als gemeinnützig anerkannt worden.

Zwischen 1990 und 2000 fanden auf dem Gelände der Brauerei verschiedene kleinere bauliche Massnahmen, Umbauten und Abrisse statt.

Im Jahr 2009 wurde eine provisorische Lagerhalle errichtet.

Von der Unterstadt zog die Brauerei Cardinal mit industriellen Ambitionen in die Nähe des Bahnhofs, nahm die Herausforderung an, die 1930 mit der Modernisierung der Produktion einherging, und beteiligte sich an den Bemühungen für einen wirtschaftlichen Aufschwung nach dem Zweiten Weltkrieg. Später ging sie in grossen finanziellen und industriellen Konglomeraten auf, wobei sie nie aus ihren urbanen Umfeld ausbrach und ihre Entwicklung eine Entwicklung ohne wirkliches architektonisches Projekt war. Man suchte auch nicht, das Städtebild zu prägen. Und so ist die Cardinal-Brauerei in jeder Hinsicht das Abbild ihrer eigenen Geschichte. Ihr Wert liegt vielmehr in der Entgegensetzung emblematischer Elemente als in einer architektonischen Kohärenz des Areals. Ihre Erhaltung impliziert eine Reflexion über

die beschwörende Funktion einiger ihrer Elemente, die seit den Anfängen gegeben sind.

Es war die Epoche der grossen sozialen und architektonischen Utopien. Die Cardinal-Brauerei behauptete sich als eines der Symbole des industriellen Erfolgs des Kantons. Dies manifestierte sich in einer hoch technisierten Fabrik, die ihrer Zeit voraus war und zu der man kam, um die Abfüllanlagen wie ein Spektakel zu bestaunen, bei dem Geschwindigkeit und Automatisierung in Szene gesetzt wurden (Quelle: Amt für Kulturgüter).

3. ZWECKBESTIMMUNG DER GRUNDFLÄCHEN UND BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE

3.1 Grundflächen

Die Liegenschaft mit der Nummer 7042 an der Passage du Cardinal hat eine Fläche von 52 922 m², davon sind 14 662 m² in der Stadtzone 4 (ZV IV) und 38 260 m² in der Arbeitszone 1 (ZA I).

Der Ortsplan (OP) der Stadt Freiburg beschreibt die Zonen auf folgende Weise:

Die Stadtzone IV (Art. 85 ff.) dient vornehmlich Gebäuden und Freiluftanlagen von Unternehmen des zweiten und dritten Sektors entsprechend der Definition des Bundesamts für Industrie, Gewerbe und Arbeit (BIGA). Bestehende Wohnungen werden toleriert. Auf objektiv begründete Anfrage können andere als zuvor bezeichnete Wohnungen bewilligt werden. Solche Wohnorte müssen an den bezüglich Sonneneinstrahlung und Gefahrenschutz vorteilhaftesten Plätzen liegen. Der Umfang der Wohnorte wird vom Gemeinderat hinsichtlich Sonneneinstrahlung, Gefahrenschutz und Umweltschutz der Parzelle bestimmt. Aus der Baubewilligung muss hervorgehen, dass alle bauliche Massnahmen einen wohnlichen Ort garantieren.

In Ergänzung der Anordnungen bezüglich der Stadtzone IV müssen die folgenden Beschränkungen berücksichtigt werden: 15 Meter Abstand zur Achse der Gemeindestrasse «Passage du Cardinal» und «Avenue du Midi» bis «Route de la Glâne» sowie 30 Meter von den Fassaden der Gebäude an der Kantonsstrasse «Route de la Fonderie». Die Bäume, Alleen oder Hecken entlang der «Route de la Glâne» und der «Route de la Fonderie» sollen erhalten bleiben.

Die Arbeitszone I (Art. 118 ff) dient vornehmlich den Freiluftanlagen von Unternehmen des zweiten Sektors, die der Definition des BIGA entsprechen. Gebäude, die exklusiv der Verwaltungsaktivität dienen, werden unter der Bedingung zugelassen, dass sie direkt eine Verbindung zu den etablierten Aktivitäten des zweiten Sektors hat. Hier sind nur funktionale oder die Aufsicht bedingende Wohnungen erlaubt. Ihre Zahl ist auf ein striktes Minimum beschränkt. Im Prinzip sollten sie in den dem Gewerbe gewidmeten Gebäuden integriert sein.

In Ergänzung der Anordnungen bezüglich der Arbeitszone I sind die folgenden Beschränkungen einzuhalten: 15 Meter Abstand von der Achse der Gemeindestrasse «Passage du Cardinal» und «Avenue du Midi» bis «Route de la Glâne» sowie 30 Meter von der Fassade der Gebäude vor der Kantonsstrasse «Route de la Fonderie».

3.2 Gebäude



Das Areal der Cardinal-Brauerei umfasst elf Gebäude mit den Nummern KGV 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21. Die bebaute Fläche beträgt 21 420 m² bei einem nutzbaren Volumen von 189 384 m³, einem Bruttovolumen von KGV 267 784 m³ und einem aktualisierten Volumen von 251 662 m³.

Das Gebäude mit der Nummer 7212 an der Route Neuve hat keine KGV-Nummer. Es handelt sich um eine Pumpstation, deren Wasser zur Reinigung technischer Anlagen auf dem Areal gebraucht wird. Die Parzelle liegt in einer Waldzone. Ihr Wert sowie derjenige der Grundfläche und des Gebäudes sind sehr niedrig einzuschätzen, quasi null.

3.2.1 Bericht über den Schutz des Areals durch das Amt für Kulturgüter (KGA)



Das Amt für Kulturgüter hat nach einer kurzen Analyse der Geschichte des Areals und einer Ortsbegehung der verschiedenen Gebäude das Interesse einer Unterschutzstellung verschiedener wesentlichen Elemente der Brauerei Cardinal bestätigt.

Bis heute ist entsprechend des Lageplans nur ein Gebäude unter Denkmalschutz gestellt, nämlich das Haus des Aufsehers, dessen Wert im Verzeichnis mit B und den Umfang der Schutzmassnahmen mit 2 angegeben ist.

Dennoch stellt das Amt für Kulturgüter – nach Einsichtnahme in den lokalen Ortsplan (OP) der Stadt Freiburg und unter Berücksichtigung ihres Werts – den Antrag, die folgenden Gebäude nach dem Kauf des Areals unter Schutz zu stellen:

- Verwaltungsgebäude von 1904, Wert im Verzeichnis A, Umfang der Schutzmassnahmen 1;
- Kamin von 1906, Wert im Verzeichnis A, Umfang der Schutzmassnahmen 3;
- Nordflügel, Erweiterungsbauten von 1922 bis 1927, Wert im Verzeichnis B, Umfang der Schutzmassnahmen 3;
- Malzsilo von 1935, Wert im Verzeichnis A, Umfang der Schutzmassnahmen 1;
- Abfüllhalle von 1962, Wert im Verzeichnis A, Umfang der Schutzmassnahmen 1.

Betreffend des Biermuseums und seiner umfassenden Sammlung, die aktuell im Untergeschoss des Verwaltungsgebäudes von 1904 untergebracht ist, bemüht man sich, den Umfang der Schutzmassnahmen zu definieren und entsprechend unter Schutz zu stellen. Das Museum mit seiner Sammlung ist ein wichtiger Zeuge der Geschichte der Brauerei Cardinal. Der Schutz des Museums auf dem Areal ist eine Voraussetzung für die Bewahrung des Erinnerungsortes.



3.2.2 Vorabdiagnose der Altlasten des Areals

Das Büro CSD Ingénieurs SA wurde beauftragt, ein Kurzgutachten und ein Pflichtenheft für die durchzuführenden Untersuchungen zu erstellen, um eine Vorabdiagnose des allgemeinen Belastungszustands des Areals zu erhalten.

Aus dem erwähnten Dokument geht hervor, dass der Kataster der belasteten Standorte das Areal der Cardinal-Brauerei als nicht untersuchungsbedürftig nach Altlasten-Verordnung (AltIV) einstuft. Dennoch wurden zahlreiche Elemente erfasst, die eine Verschmutzung des

Bodens verursacht haben könnten. Dazu gehören etwa die zahlreichen alten Öltanks, risikoreiche Aktivitäten sowie die Materialien/Abfälle, die zur Geländeauflösung gebraucht wurden, auf der heute ein Grossteil der Gebäude steht. Auf Grundlage der aktuell zur Verfügung stehenden Informationen können keine verlässlichen Angaben über die geschätzten Mehrkosten einer Sanierung des Areals respektive eventueller Belastungen gemacht werden, die auf vergangene Aktivitäten oder Materialien, welche auf dem Gelände vorhanden sind, zurückgehen. Erst nach einer detaillierten historischen Untersuchung, und der technischen Untersuchung der Sektoren, die infolge der historischen Untersuchung als untersuchungsbedürftig definiert wurden, wird es möglich sein, konkrete Zahlen zu nennen.

Die Bestimmung der zu untersuchenden Substanzen erfolgte entsprechend der üblichen Anforderungen des Amts für Umwelt: Asbest, polychlorierte Biphenyle (PCB) in den Abdichtungsmassen, polyzyklisch aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) in den bitumehaltigen Materialien und Schwermetalle in den Farben. Alle Gebäude des Cardinal-Areals haben Teile, die schädliche oder belastende Substanzen enthalten könnten, insbesondere weil viele der Gebäude auf dem Areal in einer Zeit gebaut worden sind, als Asbest sehr häufig verbaut wurde, etwa bei Zwischendecken, Klebstoffen, verschiedenen Verkleidungen, Abdichtungen usw. Ohne eine Überprüfung der Sonderabfälle und Schadstoffe beziehungsweise einer Analyse der Risikosubstanzen kann keine verlässliche Vorhersage bezüglich Sanierungskosten oder Abbruchkosten der Liegenschaften gemacht werden.

Ausserdem ist darauf hinzuweisen, dass das besagte Objekt laut Amt für Umwelt im Kataster der belasteten Standorte im Kanton Freiburg unter der Referenz «SIPo 2196 – 1059» zu finden ist. Das heisst konkret:

- Solange an der betroffenen Parzelle keine Änderungen durch Bauarbeiten irgendwelcher Art (darunter fallen auch Wiederaufbau- und Umbauarbeiten, Vergrösserungen oder Nutzungsänderungen) vorgenommen werden und keine neuen Erkenntnisse vorliegen, sind aus Sicht der AltIV keine besonderen Vorkehrungen zu treffen. Die bestehenden Aktivitäten und Nutzungen können ohne Weiteres fortgeführt werden.
- Sind Bauarbeiten vorgesehen, sind vor der öffentlichen Auflage des Baubewilligungsgesuchs die mit der Belastung verbundenen technischen Einschränkungen abzuklären und anschliessend zusammen mit den erforderlichen Massnahmen in das Projekt zu integrieren. Insbesondere anlässlich von Terrassierungsarbeiten sind die gesetzlich vorgeschriebenen Entsorgungswegs der anfallenden Abfälle gemäss den Vorgaben der Technischen Verordnung über Abfälle (TVA) einzuhalten.

4. FINANZANALYSE

4.1 Gutachten des Büros Lateltin & Monnerat Architectes SIA SA

Wie in der Einleitung erwähnt, haben der Kanton und die Gemeinde Freiburg das Büro Lateltin & Monnerat Architectes SIA SA damit beauftragt, den Wert des Geländes der Brauerei Cardinal zu schätzen. Das Büro kam auf folgende Beträge:

	Fr.
Wert des Grundstücks (einschliesslich Aussenanlagen)	13 773 600
Wert der Gebäude (unter Berücksichtigung des Minderwerts)	12 685 995
Nebenkosten	253 720
Eigenwert	26 713 315

4.2 Verkaufspreis

Die Feldschlösschen Getränke AG einerseits sowie der Kanton und die Stadt Freiburg andererseits einigten sich auf einen Bruttoverkaufspreis von 25 500 000 Franken für die betroffenen Liegenschaften. Ausserdem kamen die Parteien überein, von diesem Preis den geschätzten Betrag für die Sanierung von Böden und Gebäuden im Falle einer Verschmutzung sowie den Betrag für die Rückbauarbeiten nach dem Abbau der technischen Anlagen abzuziehen, da diese Risiken vom Käufer anstelle des Verkäufers getragen werden. So vereinbarten die Parteien einen Nettoverkaufspreis von 21 500 000 Franken.

Dieser globale Pauschalpreis umfasst das Baugelände von 52 922 m², die Gebäude zum Restwert (nach dem Abbau der Maschinen und Anlagen) sowie die Wälder mit dem Pumpwerk.

Im Verkaufspreis sind auch zwei Schuldbriefe von 800 000 bzw. 700 000 Franken für Art. 7042 der Gemeinde Freiburg, das Stromversorgungs- und Umspannwerk (Tief- und Hochspannung), die Behandlung des Wassers, die Dampfversorgung sowie die Kälte- und Drucklufterzeugung enthalten.

4.3 Provisorische Baukosten und Studien für die Aufwertung des Areals

Sobald die spätestens am 30. Juni 2012 vorgesehene Übernahme der Liegenschaft erfolgt ist und die Produktionsanlagen weggebracht wurden, werden Ausbauarbeiten durchgeführt werden, um die Gebäude während der Studien für die Aufwertung des Areals benutzen zu können.

Der Kanton und die Stadt Freiburg haben bereits erste Überlegungen zur künftigen Nutzung des Areals ange stellt (siehe auch Punkt 5 weiter unten) und schon ganz zu Beginn der Verhandlungen für den Erwerb der Liegenschaften deutlich gemacht, dass sie die Absicht haben, auf dem Areal einen Technologie- und Innovationspark zu errichten. Für die Ausarbeitung und Verwirklichung eines solchen Projekts müssen jedoch jetzt schon gewisse Massnahmen getroffen werden (so wurde etwa bereits eine Arbeitsgruppe damit beauftragt, erste Analysen zur Aufwertung des Areals vorzunehmen). Im Anschluss daran wird es darum gehen, die verschiedenen Aspekte des Projekts mit Detailstudien genauer abzuklären und einen Ideenwettbewerb über die Gestaltung des Areals zu organisieren.

Um welche Arbeiten es sich genau handeln wird, wurde noch nicht bestimmt. Auch können die Kosten zum jetzigen Zeitpunkt nur schwer abgeschätzt werden. Ange sichts der Liegenschaften und gestützt auf die Erfahrung der betroffenen Stellen, werden sie auf 3 500 000 Franken veranschlagt. Dieser Betrag wird auch dazu dienen, die Auslagen im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Ausarbeitung des Projekts für den Technologie- und

Innovationspark zu decken. Ein allfälliger Überschuss könnte in der Folge für künftige Bauten auf dem Areal eingesetzt werden.

4.4 Besondere Bedingungen

Der bedingte Terminkaufvertrag enthält besondere Klauseln:

Schutz der Marke und des Namens «Cardinal» sowie der Brauereitätigkeit

Die Marke «Cardinal» gehört dem Verkäufer. Kanton und Stadt dürfen sie somit nicht benutzen und haben sich entsprechend verpflichtet, «Cardinal» weder zur Bezeichnung des Areals noch einer gewerblichen Tätigkeit auf dem Areal zu benutzen. Feldschlösschen willigte jedoch ein – für den Fall, dass ein Technologie- und Innovationspark auf dem Areal errichtet wird (siehe Punkt 5 «Künftige Nutzung») –, dass das Gelände den offiziellen Namen «Technologie- und Innovationspark Cardinal» trägt, oder einen ähnlichen Namen, aus dem das Vorhandensein eines Technologie- und Innovationsparks hervorgeht.

Ohne ausdrückliche Einwilligung von Feldschlösschen ist keine neue Brauereitätigkeit (Einrichtung einer neuen Brauerei, Produktion und Konsum vor Ort von Bier) erlaubt. Dieses Verbot gilt während 25 Jahren ab Vertragsabschluss.

Brauereimuseum Cardinal

Kanton und Stadt verpflichten sich, während 20 Jahren für den Betrieb des Brauereimuseums Cardinal, das im Besitz der Stiftung Blancpain ist, Räumlichkeiten unentgeltlich zur Verfügung zu stellen. Das Museum wird somit auf dem Brauereigelände bleiben. Die Stiftung wird für den Betrieb des Museums zuständig sein, was die Vertragsparteien von jeglicher Verantwortung in diesem Bereich befreit.

Produkteexklusivität

Sollte der Kanton oder die Stadt eine öffentliche Gaststätte oder ein Betriebsrestaurant betreiben oder durch Dritte betreiben lassen, dürfen einzig Produkte der Gruppe Feldschlösschen serviert und verkauft werden. Diese Klausel erlischt nach fünf Jahren Restaurationsbetrieb, spätestens aber zwanzig Jahre nach Vertragsabschluss.

Anteil an einem allfälligen Mehrwert

Die Vertragsparteien haben vereinbart, dass das Unternehmen Feldschlösschen einen Anteil am allfälligen Mehrwert des Grundstücks erhält, der sich durch eine Zonenumzung ergeben könnte. Gegenwärtig erstreckt sich das Areal über zwei Zonen, die im Punkt 3.1 näher erläutert werden: Arbeitszone I (38 260 m²) und Stadtzone IV (14 662 m²). Die Parteien haben folgende Grundwerte für den Fall einer Umzonung vereinbart:

– Arbeitszone I	Fr. 200.– / m ²
– Arbeitszone II	Fr. 300.– / m ²
– Stadtzone IV	Fr. 400.– / m ²
– Wohnzone	Fr. 600.– / m ²

Sollte eine Umzonung einen Mehrwert generieren, würde die Hälfte davon dem Unternehmen Feldschlösschen

erstattet werden. Aus der Tabelle geht hervor, dass beispielsweise die Umzonung von der Arbeitszone I zur Arbeitszone II einen Mehrwert von 100 Franken/m² zur Folge hätte, wovon dem Verkäufer die Hälfte zugute käme (50 Franken/m²).

Die Beteiligung am Mehrwert des Unternehmens Feldschlösschen ist auf fünfzehn Jahre beschränkt und kennt noch zwei weitere Einschränkungen:

Falls die Errichtung des Technologie- und Innovationsparks zwingend eine Umzonung von Arbeitszone I zu Arbeitszone II bedingt, verzichtet Feldschlösschen auf eine Erstattung des Mehrwertanteils.

Falls die Fläche (in m²) und die Einzonung gleich bleiben, erfolgt keine Erstattung des Mehrwerts.

Zahlung und Übernahme

Die Zahlung muss spätestens am 31. März 2012 erfolgen. Als letztes Datum für die Übernahme wurde der 30. Juni 2012 festgelegt. Die Verabschiedung des erforderlichen Kredits durch den Grossen Rat und/oder den Generalrat der Stadt Freiburg bzw. durch das Stimmvolk bei einem Referendum bleibt indes vorbehalten.

Dem ist anzufügen, dass der Kanton und die Stadt vertraglich verpflichtet sind, für die jeweils andere Partei einzuspringen, falls diese die Liegenschaften zu erwerben nicht imstande ist. Das heisst, die Partei, die bewilligt ist, den Kauf zu tätigen, müsste das Objekt zu den vertraglich vorgesehenen Konditionen alleine erwerben. Sollten Stadt und Kanton den für den Erwerb nötigen Kredit nicht zugesprochen erhalten, müssten beide Parteien je 1 000 000 Franken Strafe zahlen. Diese Bestimmung wurde in den Vertrag aufgenommen, weil Feldschlösschen den Kantons- und Gemeindebehörden das Vorkaufsrecht zusicherte und darauf verzichtete, nach weiteren potenziellen Käufern zu suchen. Mit anderen Worten, Feldschlösschen würde damit für die Zeit entshädigt, die im Rahmen des Verkaufsverfahrens verloren ging, sollte der Verkauf nicht zustande kommen.

5. KÜNFTIGE NUTZUNG

Die künftige Nutzung des Cardinal-Areals wurde noch nicht genau festgelegt. Der Staatsrat macht jedoch in seinem Regierungsprogramm 2007–2011 deutlich, dass er ein besonderes Augenmerk auf die Innovation legen und die Zusammenarbeit zwischen Hochschulen und Unternehmen verstärken will. Weiter steht im Regierungsprogramm: «Mit einer aktiven Bodenpolitik will die öffentliche Hand den Unternehmen genügend qualitativ hoch stehende Flächen und Räumlichkeiten zur Verfügung stellen. Gezielte Förderungsaktionen werden organisiert, um das Image des dynamischen Kantons zu kräftigen, der sich neuen Technologien öffnet und ein entschiedener Befürworter der nachhaltigen Entwicklung ist.» Der Kauf des Cardinal-Areals ist ganz im Sinne dieser Politik.

Angesichts der zur Verfügung stehenden Fläche und des Standorts (im Zentrum der Stadt Freiburg, in der Nähe des Bahnhofs, in der Verlängerung der Pérolles-Ebene mit den Hochschulen) ist für den Staatsrat offensichtlich, dass sich das Gelände für die Errichtung eines Technologie- und Innovationspark eignen könnte.

Ein Technologiepark kann als ein von Fachpersonen verwaltetes Gebilde bezeichnet werden, dessen Hauptziel

die Vermehrung des Reichtums ihrer Gemeinschaft ist. Mittel dazu ist die Stärkung der Innovationskultur und der Wettbewerbsfähigkeit der wissensbasierten Unternehmen und Institutionen, die beteiligt oder ansässig sind (vgl. Definition der International Association of Science Parks). Um dieses Ziel zur erreichen, muss der Park den Technologie- und Wissenstransfer unter den Universitäten, Forschungs- und Entwicklungsanstalten (R&D), Unternehmen und Märkten fördern und sicherstellen, die Schaffung und Entwicklung von innovativen Unternehmen mit Gründerzentren und Spin-offs erleichtern sowie weitere Dienstleistungen mit hohem Mehrwert und qualitativ hochstehende Räumlichkeiten und Einrichtungen anbieten.

Der Technologie- und Innovationspark würde sich mit anderen Worten an Jungunternehmen mit universitären oder Hochschulhintergrund (Start-ups), an durch Ausgliederung gegründete Unternehmen (Spin-offs) sowie an Spitzentechnologie-Unternehmen richten, die sich im Kanton Freiburg niederlassen wollen.

Hierzu ist zu vermerken, dass der Kanton Freiburg als einziger Westschweizer Kanton über kein Technologie- und Innovationspark verfügt. Um die Position des Kantons Freiburg im Vergleich mit seinen Nachbarn und Partnern und damit auch die wirtschaftliche Entwicklung des Kantons zu stärken, ist ein solches Instrument unabdingbar. Mit dem Masterplan Cleantech Schweiz hat der Bundesrat ein Instrument geschaffen, um die Innovationskraft der Cleantech-Unternehmen in der Schweiz gezielt zu stärken. Dieser Plan sieht verschiedene Massnahmen zur Förderung der Innovation vor, etwa die gegenwärtig im Rahmen der Totalrevision des Bundesgesetzes über die Förderung der Forschung und der Innovation (FIFG) diskutierte gezielte Unterstützung des Cleantech-Bereichs bei der Errichtung nationalen Innovationsparks. Es ist deshalb entscheidend, dass sich der Kanton Freiburg im Zusammenhang mit der Aufwertung des Cardinal-Areals eine gute Ausgangslage verschafft im Hinblick auf die Errichtung eines Innovationsparks – umso mehr, als er bereits entschied, auf den Cleantech-Bereich zu setzen und er diese Vorgabe nun umsetzen muss. Der Kanton hat zum Ziel, sich hierfür mit einem ehrgeizigen und für die Schweiz einmaligen Konzept von den übrigen Kantonen abzuheben (z.B. durch die Schaffung des ersten Zero-Carbone-Standorts). Eine Arbeitsgruppe mit Vertretern der Stadt Freiburg, der Universität Freiburg, der Hochschulen, der Eidgenössischen Technischen Hochschule Lausanne (EPFL) und der Wirtschaftsförderung wurde damit beauftragt, die Grundlagen eines solchen Konzepts zu prüfen. Diese Arbeiten sind im Gang. Der Ende Februar 2011 erteilte Auftrag sieht vor, dass die Arbeitsgruppe die Zweckmässigkeit prüft, auf dem Cardinal-Areal einen Innovationspark, der auf der Zusammenarbeit zwischen der EPFL und den Freiburger Hochschulen gründet, zu errichten. In diesem Zusammenhang wird die Arbeitsgruppe folgende Punkte analysieren:

- das Interesse der Partner an der Schaffung eines Technologie- und/oder Innovationsparks in Freiburg;
- die Bereiche, in denen eine Zusammenarbeit zwischen EPFL und Freiburger Hochschulen in einem solchen Rahmen möglich wäre;

- mögliche Strategie für die Schaffung und Entwicklung eines gemeinsamen Technologie- und/oder Innovationsparks;
- mögliche Szenarien mit Darlegung der notwendigen Strukturen und Investitionen sowie den von den Partnern erwarteten Einlagen und Beiträge;
- Bedingung für die Unterstützung des Bundes unter Berücksichtigung der Arbeiten im Hinblick auf die Revision des FIFG.

Die Arbeitsgruppe dürfte den Behörden Ende Juni 2011 einen ersten Bericht übergeben. Nach Eingang des Berichts wird eine neue Projektorganisation gebildet, um Vorschläge für die Planung des Konzepts, die Organisation eines Ideenwettbewerbs und die Modalitäten für die Massnahmen in der Übergangszeit auszuarbeiten.

6. BEANTRAGTER VERPFLICHTUNGSKREDIT

Der Verpflichtungskredit für den Erwerb des Cardinal-Areals beträgt 25 000 000 Franken, wovon 21 500 000 Franken für den Kauf und 3 500 000 Franken für weitere Auslagen, die Ausarbeitung des Konzepts und die Ausbauarbeiten vorgesehen sind. Der Kanton und die Stadt Freiburg haben sich darauf geeinigt, die Kosten entsprechend der gewählten Form (einfache Gesellschaft) je Hälfte zu tragen. Somit wird dem Grossen Rat ein Gesuch für einen Kredit von 12 500 000 Franken unterbreitet.

Sollte die Stadt Freiburg auf ihre Beteiligung verzichten, wäre der Staat vertraglich verpflichtet, das Areal alleine zu erwerben. Aus diesem Grund soll subsidiär ein Verpflichtungskredit von 25 000 000 Franken eröffnet werden. In beiden Fällen (12 500 000 oder 25 000 000 Franken) liegt der beantragte Verpflichtungskredit unter dem in Artikel 45 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 (1/4% 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.

7. SCHLUSSFOLGERUNG

Der Erwerb dieser Liegenschaften ist ganz im Sinne der aktiven Bodenpolitik des Staats. Es ist dies eine einmalige Gelegenheit, um diese Strategie in die Praxis umzusetzen. Da die Grundstücke nicht für den Eigengebrauch des Staates Freiburg gedacht sind, werden sie das Finanzvermögen des Staates erhöhen. Der Staatsrat ersucht Sie, den vorliegenden Dekretsentwurf anzunehmen.

Décret

du

vom

**relatif à l'acquisition des immeubles articles 7042 et 7212
de la commune de Fribourg – site Cardinal –
en société simple avec la Ville de 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 25 novembre 1994 sur les finances de l'Etat;

Vu le message du Conseil d'Etat du 9 mai 2011;

Sur la proposition de cette autorité,

Décrète:

Art. 1

L'acquisition par l'Etat et la Ville de Fribourg des immeubles articles 7042 et 7212 de la commune de Fribourg – site Cardinal – est approuvée.

Art. 2

Le coût total de l'acquisition s'élève à 25 millions de francs, dont 12,5 millions de francs à la charge de l'Etat.

Art. 3

Un crédit d'engagement de 12,5 millions de francs, subsidiairement de 25 millions de francs dans l'hypothèse où la Ville de Fribourg devrait renoncer à sa participation, est ouvert auprès de l'Administration des finances en vue de cette acquisition.

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 Gesetz vom 25. November 1994 über den Finanzaushalt des Staates;

nach Einsicht in die Botschaft des Staatsrats vom 9. Mai 2011;

auf Antrag dieser Behörde,

beschliesst:

Art. 1

Der Erwerb der Liegenschaften Artikel 7042 und 7212 der Gemeinde Freiburg – Cardinal-Areal – durch den Staat und die Stadt Freiburg wird gutgeheissen.

Art. 2

Die Gesamtkosten für den Liegenschaftserwerb betragen 25 Millionen Franken, wovon 12,5 Millionen Franken zugunsten des Staates gehen.

Art. 3

Für diesen Erwerb wird bei der Finanzverwaltung ein Verpflichtungskredit von 12,5 Millionen Franken beziehungsweise – subsidiär für den Fall, dass die Stadt Freiburg auf ihre Beteiligung verzichtet – von 25 Millionen Franken eröffnet.

Art. 4

Le crédit de paiement nécessaire est porté au budget de l'année 2012, sous la rubrique BATI – 3850/5040.001 «Achats d'immeubles», et utilisé conformément aux dispositions de la loi sur les finances de l'Etat.

Art. 5

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

Art. 6

Le présent décret est soumis au référendum financier facultatif.

Art. 4

Die erforderlichen Zahlungskredite werden im Voranschlag 2012 unter der Kostenstelle BATI – 3850/5040.001 «Liegenschaftskäufe» aufgenommen und entsprechend dem Gesetz über den Finanzhaushalt des Staates verwendet.

Art. 5

Die Ausgaben für den Liegenschaftserwerb, nicht aber die Grundstücke, 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.