

MESSAGE N° 292 *13 décembre 2011*
du Conseil d'Etat au Grand Conseil
accompagnant le projet de décret relatif à
l'acquisition de l'immeuble de la rue de Rome 1,
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 8 658 500 francs pour l'acquisition de l'immeuble sis à la rue de Rome 1, à Fribourg, précédemment siège de la Fondation des Cours d'introduction aux études universitaires en Suisse (CIUS).

Ce message comprend les chapitres suivants:

- 1. Introduction**
- 2. Historique**
- 3. Description de l'immeuble**
- 4. Etude des besoins**
- 5. Travaux à effectuer**
- 6. Prix d'achat**
- 7. Crédit d'engagement demandé**
- 8. Conclusion**

1. INTRODUCTION

Les Cours d'introduction aux études universitaires en Suisse ont vu le jour en 1962 dans le but de préparer les candidats avec des certificats de maturité étrangers non reconnus à l'admission aux universités suisses. Une fondation commune de la Confédération et des cantons universitaires de Bâle, Berne, Fribourg, Genève, Neuchâtel, Vaud, Saint-Gall et Zurich, ainsi que de l'Etat de Fribourg a été créée en 1988.

Le 1^{er} octobre 2009, suite à une détermination du Secrétariat d'Etat à l'éducation et à la recherche (SER) d'arrêter le financement de ces cours et une prise de position de la Conférence des recteurs des universités suisses (CRUS) allant dans le même sens, la Conférence universitaire suisse (CUS) a décidé de cesser l'offre de cours à la fin août 2011. La liquidation de la Fondation a été annoncée à l'autorité de surveillance et se poursuit selon la planification.

La poursuite de l'activité sous forme d'une nouvelle institution soutenue par un nombre réduit des cantons, voire uniquement par les cantons romands a été examinée, mais a échoué.

A l'exception d'une personne, le personnel a, soit profité d'une retraite anticipée, soit trouvé un autre emploi. La Direction de l'instruction publique, de la culture et du sport a soutenu activement les candidatures des enseignants dans les écoles cantonales.

2. HISTORIQUE

L'immeuble de la rue de Rome 1 appartient à l'Association de la Cité St-Justin Fribourg. Cette association fait partie de l'Œuvre St-Justin fondée en 1927 par François Charrière (Evêque de Lausanne, Genève et Fribourg de 1945 à 1970) dans le but de former les élites catholiques laïques dans les pays de mission.

Actuellement, l'Œuvre et ses trois associations constitutives (celle de Fribourg, ainsi que celles de Zurich et de Genève) s'engagent en faveur de la formation des personnes provenant des pays émergents prêtes à y retourner ensuite. Dans ce but, les associations gèrent des foyers d'étudiants dans un esprit de dialogue entre les cultures et les religions et octroient des bourses d'études.

L'Association de la Cité St-Justin Fribourg est propriétaire de plusieurs immeubles sur une parcelle à la rue de Rome et longeant les voies du chemin de fer, en face des bâtiments universitaires de Miséricorde. Il s'agit en majeure partie des logements estudiantins et principalement pour des personnes en provenance des pays émergents. C'est en raison de ce public commun que l'école des CIUS s'est établie d'emblée dans les locaux appartenant à l'Association louant, avant la construction de l'immeuble de la rue de Rome 1, des locaux situés à la rue de Rome 3.

Face à la croissance des effectifs des étudiants à la fin du siècle passé, les CIUS ont été confrontés au manque de place. Les locaux surpeuplés ne répondaient plus ni aux normes sanitaires ni aux exigences de sécurité. En 2001, sous l'impulsion du nouveau directeur, le Conseil de fondation CIUS a lancé une réflexion. Une étude des besoins et une analyse de différents objets immobiliers disponibles à Fribourg ont été menées.

L'Association de la Cité St-Justin Fribourg a alors proposé la construction d'un bâtiment correspondant aux besoins de la Fondation CIUS, à condition qu'une location de 10 ans au minimum soit assurée. Le concours d'architecture (étude urbanistique et projet pour les locaux d'enseignement) a été lancé en septembre 2002 et, en avril 2003, le jury a attribué le 1^{er} prix au projet «Juste Auguste» de Page Architectes SA qui propose un bâtiment longeant la rue de Rome.

La construction a débuté en 2005 et l'école de la fondation CIUS a déménagé dans ses nouveaux locaux en janvier 2007 (entrée en jouissance au 1^{er} février 2007). Suite à la décision de fermer l'école et de liquider la Fondation, cette dernière a dénoncé le bail à loyer au 31 décembre 2011. Le contrat de location ayant été conclu pour une durée de 10 ans, c'est-à-dire jusqu'au 31 janvier 2017, l'Association de la Cité St-Justin n'a accepté cette résiliation que si un repreneur était proposé. L'activité d'enseignement a cessé à la fin août 2011 tandis que les locaux administratifs sont utilisés partiellement jusqu'à la fin de l'année 2011.

Le Conseil d'Etat a annoncé d'emblée son intérêt pour l'acquisition de cet immeuble situé idéalement en face du site de Miséricorde et pouvant ainsi répondre aux besoins annoncés par l'Université. Cette position a été mentionnée dans le communiqué de presse du 22 septembre 2010 dans lequel le Conseil d'Etat exprimait sa déception face à la décision de liquider la Fondation CIUS et elle a été ensuite reprise dans les réponses aux questions parlementaires concernant ce sujet.

3. DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble de la rue de Rome 1 est situé en bordure de la parcelle article 6211, plan folio 37 du cadastre de la commune de Fribourg. L'acquisition de ce bien immobilier par l'Etat de Fribourg nécessite la division de la

parcelle et la création d'une nouvelle parcelle de 994 m² qui figurera à l'article 17713.

Le bâtiment totalise 3420 m² de surface de plancher pour environ 1800 m² de surface utile principale du bâtiment scolaire et un espace commercial de 110 m². C'est une construction sur cinq niveaux. Le rez-de-chaussée inférieur est partiellement excavé en fonction de la déclivité du terrain. Ils s'y trouvent: l'auditoire plat de 215 m², la salle d'enseignement des sciences naturelles et des locaux de dépôt et de conciergerie. Le rez-de-chaussée supérieur est situé au niveau de la rue de Rome avec l'entrée principale de l'école et les bureaux de l'administration. La surface commerciale, séparée du reste du bâtiment, se trouve également à ce niveau. Les trois étages abritent les salles de cours ainsi que la médiathèque et sont desservis par de spacieux espaces de circulation.

La construction répond aux normes Minergie, les façades sont entièrement vitrées. La production de la chaleur est assurée par une installation centrale située dans l'immeuble voisin, propriété de l'Association de la Cité St-Justin, avec une sous-station dans le bâtiment concerné.

4. ÉTUDE DES BESOINS

Plusieurs unités de l'Université de Fribourg sur le site de Miséricorde ou dans sa proximité immédiate souffrent d'une situation inadéquate par le manque de place et par un emplacement ne correspondant pas à leur fonction. L'acquisition de l'immeuble de la rue de Rome 1 permet une redistribution de ces unités.

Services aux étudiants

En particulier, avec l'introduction du système de Bologne, les services aux étudiants (Service d'admission et d'inscription, Service d'information sur les études, Services des relations internationales (mobilité étudiante) et Uni-Info) ont dû être développés. Leur fonctionnement est mis à mal par des locaux insuffisants, à la configuration inadaptée, éparpillés sur le site de Miséricorde et difficiles à trouver. L'Université est depuis longtemps à la recherche d'une solution permettant le regroupement de tous les services centraux destinés aux étudiants à un endroit bien visible et facile d'accès. Avec son volume vitré en face de Miséricorde, l'immeuble de la rue de Rome 1 répond à ces besoins. Les services aux étudiants peuvent y être placés dans les bureaux administratifs au rez-de-chaussée supérieur, avec l'accès direct par l'entrée principale, ainsi que dans des salles au rez-de-chaussée inférieur, ces dernières nécessitant quelques transformations.

Centre de langues et Domaine d'études plurilinguisme et didactique des langues étrangères

L'Université loue actuellement des locaux au Criblet pour le Centre de langues et le Domaine d'études plurilinguisme et didactique des langues étrangères. Leur développement important au cours des ces dernières années, avec l'accent particulier que l'Université met sur les compétences linguistiques, résulte en un important manque de place, non seulement pour les bureaux des collaborateurs et pour les projets financés par les fonds tiers, mais également pour les nouveaux programmes tels le programme Bilingue + ou les cours de langue repris après la fermeture des CIUS.

Étant donné que le programme de la rue de Rome 1 est essentiellement constitué de salles d'enseignement équipées d'un système audio-visuel moderne et que la subdivision des espaces n'est pas possible, la transformation en bureaux de ces salles de classe est inappropriée. Il est donc proposé de transformer en bureaux un certain nombre de salles de cours de Miséricorde. Les bureaux y libérés par les services aux étudiants seraient également repris pour les besoins du Centre de langues et du Domaine d'études plurilinguisme et didactique des langues étrangères, ceci à l'exception des locaux du Service d'admission et d'inscription destinés au Service d'évaluation de la qualité. Les salles de cours de la rue de Rome 1 remplaceront celles de Miséricorde et du Criblet. La médiathèque des langues étrangères y trouvera également sa place.

La bibliothèque de langues étrangères (BLE) et le Centre de documentation

La bibliothèque de langues étrangères (BLE) nécessite également un agrandissement urgent depuis plusieurs années. De surcroît, avec l'obtention par l'Institut de plurilinguisme du mandat fédéral pour le Centre de compétence en plurilinguisme, un service de documentation doit être créé. La mise à disposition des locaux pour le Centre de compétence est à la charge du canton. Pour ne pas multiplier les unités de ce type, il devra être construit autour de la BLE, ce qui n'est envisageable qu'en lui allouant des surfaces supplémentaires. Les bureaux pour les collaborateurs et des salles pour les visiteurs doivent aussi être aménagés. Avec le déplacement du Centre de langues et du Domaine d'études plurilinguisme et didactique des langues étrangères, il est possible de mettre à disposition de la BLE et du Centre de documentation l'entier du 1^{er} étage du Criblet (403 m² de surface utile principale).

3^e année de médecine

Comme annoncé dans le Message du 9 septembre 2008 relatif à l'introduction de la 3^e année d'études de médecine humaine, face au manque de place sur le site du HFR, l'enseignement des compétences cliniques en petits groupes (à l'exception de l'enseignement au lit du malade) se déroule dans des locaux loués à l'Association de la Cité St-Justin (rue de Rome 3). La planification de la 3^e année de médecine a été faite de manière à accueillir à Fribourg progressivement, à partir de l'année académique 2009/10, 20, 40 et 80 étudiants. Or, étant donné que le taux de réussite aux examens de la 1^{re} et de la 2^e année d'études augmente continuellement, environ 96 places sont désormais nécessaires en 3^e année. Il a donc été décidé d'augmenter la capacité de la 3^e année d'études en médecine à 96 à partir de l'année académique 2012/13. A part les salles d'enseignement des compétences cliniques supplémentaires qui seront louées dans le bâtiment de la rue de Rome 3, cette augmentation de l'effectif nécessite la mise à disposition d'un auditoire de taille suffisante pour les cours. L'auditoire du rez-de-chaussée inférieur du bâtiment de la rue de Rome 1 répondra à ce besoin. En complément à cette utilisation, il palliera le manque de grandes salles à Miséricorde.

L'utilisation actuelle et future des espaces par ces différentes unités est résumée dans le tableau ci-dessous.

<u>Unités</u>	<u>Type</u>	<u>état actuel</u>	<u>Superficie</u>	<u>besoins supplémentaires</u>	<u>Total état futur</u>	
		<u>Site</u>		<u>justification</u>	<u>Nouv. site</u>	<u>Surperficie</u>
Service d'admission et d'inscription						
	bureaux	MIS *		disposition des places de travail adaptée aux besoins	rue de Rome	
	Total actuel		135	Total futur		171
Services des relations internationales						
	bureaux	MIS		place supplémentaire pour la documentation	rue de Rome	
	Total actuel		74	Total futur		162
Service d'information sur les études						
	bureaux	MIS			rue de Rome	
	Total actuel		45	Total futur		55
Uni-Info						
				nouveau service pour les étudiants	rue de Rome	
	Total actuel			Total futur		67
Service d'évaluation de la qualité						
	bureaux	BQC **		place supplémentaire nécessaire	MIS	
	Total actuel		45	Total futur		118
Centre de langues et Domaine d'études plurilinguisme et didactique des langues étrangères						
	bureaux et salles de cours	Criblet	437	places de travail pour les 6 collaborateurs nouveaux financés par des sources tiers	Miséricorde	603
	Médiathèque	Criblet	164		rue de Rome	164
	Total actuel		601	Total futur		767
Commun						
	salles de cours	MIS / Criblet		auditoire pour la 3 ^e année de médecine et salles plus grandes	rue de Rome	
	Local technique				rue de Rome	
	Total actuel		742	Total futur		1170
Bibliothèque de langues étrangères (BLE) et Centre de documentation						
	BLE	Criblet	70	mise en place du Centre de documentation dans le cadre du Centre national de compétence de plurilinguisme et agrandissement nécessaire de la BLE	Criblet	
	Total actuel		70	Total futur		403
Réserve						
	Total actuel		0	Total futur (nouveaux engagements en cours)	BQC / MIS	62
	Total général actuel		1712	Total général futur		2975

* MIS – Miséricorde

** BQC – Beaugard Centre

5. TRAVAUX À EFFECTUER

L'utilisation du bâtiment de la rue de Rome 1 pour les besoins de l'Université nécessite quelques adaptations mineures. Il s'agit en particulier de l'aménagement des bureaux dans les locaux destinés à l'origine pour l'enseignement des sciences au rez-de-chaussée inférieur. Le système audio-visuel installé dans les salles de cours nécessite une remise à niveau pour correspondre à la version utilisée à l'Université. En particulier, l'installation vidéo de l'auditoire doit être modifiée pour permettre une projection lisible à partir de toutes les places assises. Le bâtiment devra également être muni d'un système de contrôle d'accès. Les équipements actifs et le câblage informatique peuvent cependant être intégrés dans le réseau informatique sans adaptations majeures.

L'essentiel des travaux concerne la transformation des salles de cours à Miséricorde (au niveau 1 de l'aile Nord) en bureaux. Ces salles doivent être partagées et rénovées; l'installation électrique et le câblage informatique adaptés aux besoins doivent être placés.

Les coûts des travaux de transformation et d'adaptation (y compris le nettoyage final et le déménagement) sont estimés à 744 800 francs, dont le montant de 383 800 francs pour les travaux sur le site de Miséricorde.

Le mobilier appartenant à la Fondation CIUS sera repris. Sa valeur s'élève selon l'évaluation effectuée à 183 700 francs, ceci par rapport à la valeur d'achat de 583 217 francs.

6. PRIX D'ACHAT

Estimation du prix d'achat

Les conditions de reprise du bâtiment par l'Etat de Fribourg ont fait l'objet de longues négociations avec l'Association de la Cité St-Justin. Dans un premier temps, l'Association ne souhaitait pas se séparer de ce bien immobilier et, en particulier, du terrain. S'agissant d'une utilisation non limitée dans le temps, le Conseil d'Etat n'envisageait pas une location et ne pouvait pas accepter une acquisition du bâtiment sans maîtrise du terrain sur lequel il est construit. Le terrain en question se trouvant en bord de la parcelle appartenant à l'Association, un accord portant sur l'acquisition de la propriété par l'Etat a été trouvé, ceci limitant au minimum la superficie du terrain y afférant.

L'immeuble de la rue de Rome 1 a fait l'objet de plusieurs expertises effectuées selon différentes méthodes et tenant compte du prix de construction, de l'état du bâtiment, de sa situation, de la valeur du terrain et de la valeur de rendement hypothétique.

En vertu du Plan d'aménagement local «St-Justin» d'avril 2004, les affectations admises sont les habitations pour les étudiants et les bâtiments d'enseignement ainsi que les affectations de la zone de ville III.

Le prix de construction s'élève selon le décompte final à 10 586 530 francs. L'immeuble est en très bon état de conservation et la dépréciation usuelle de 1% par an s'applique.

La valeur de rendement a été estimée à 1,4 million de francs.

Sur cette base, le prix de vente a été négocié avec la promettante-venderesse pour un montant global de 10 700 000 francs. A ce montant s'ajouteront les frais d'acquisition estimés à 30 000 francs.

7. CRÉDIT D'ENGAGEMENT DEMANDÉ

Le coût total de l'acquisition du bâtiment de la rue de Rome 1, y compris les frais des travaux nécessaires à son utilisation par l'Université, ceci tant dans ce bâtiment que dans celui de Miséricorde, ainsi que la reprise du mobilier, s'élève à:

	Fr.
Acquisition	10 730 000
Travaux	744 800
Mobilier	183 700
Total	11 658 500

Subvention fédérale

La demande de pouvoir inscrire l'acquisition du bâtiment de la rue de Rome 1 a posteriori à l'ordre de priorité 2008–2012 pour les subventions fédérales aux investissements a reçu, le 4 mai 2011, la réponse positive du Secrétariat d'Etat à l'éducation et à la recherche (SER).

La Confédération ne subventionne pas l'achat du terrain et les locaux sont subventionnés en fonction d'un forfait par unité et type de surface. Selon une estimation effectuée sans l'analyse du dossier par les instances fédérales, l'acquisition du bâtiment de la rue de Rome 1 devrait pouvoir être soutenue par une subvention fédérale de trois millions de francs.

Le crédit d'engagement demandé correspond à la part cantonale relative à cette acquisition et s'élève à 8 658 500 francs.

8. CONCLUSION

L'acquisition de l'immeuble de la rue de Rome 1 permettra de résoudre les problèmes du manque de place et de visibilité dont souffrent les services aux étudiants et répondra aux besoins des locaux supplémentaires induits par le développement du Centre des langues, du Domaine d'études plurilinguisme et didactique des langues étrangères et du Centre national de compétence en plurilinguisme. Son emplacement en face du bâtiment de Miséricorde en fait une extension naturelle de ce site universitaire.

Cette acquisition permettra de libérer les 2^e et 3^e étages au Criblet (526 m² de surface utile principale) dont le loyer annuel s'élève à 173 000 francs.

La surface commerciale de la rue de Rome 1 est actuellement louée à la librairie Librothoros. Le bail à loyer conclu avec l'Association de la Cité St-Justin court jusqu'au 30 novembre 2016. Il va être repris par l'Etat aux mêmes conditions, c'est-à-dire avec un loyer annuel (charges exclues) de 27 000 francs (valeur 2006, indexée).

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.

Le projet de décret n'est pas soumis au référendum financier obligatoire; il est par contre soumis au référendum financier facultatif.

Compte tenu du montant de la dépense, le projet de décret devra, conformément à l'article 141 al. 2 de la loi du 6 septembre 2006 sur le Grand Conseil, être adopté à la majorité des membres du Grand Conseil (56 voix) et non à la majorité des membres présents.

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

BOTSCHAFT Nr. 292 *13. Dezember 2011*
des Staatsrats an den Grossen Rat
zum Dekretsentwurf über den Erwerb der
Liegenschaft an der Rue de Rome 1 in Freiburg

Wir unterbreiten Ihnen die Botschaft zum Dekretsentwurf über die Gewährung eines Verpflichtungskredits von 8 658 500 Franken für den Erwerb der Liegenschaft an der Romstrasse (Rue de Rome) 1 in Freiburg, vormals Sitz der Stiftung für die Vorbereitungskurse auf das Hochschulstudium in der Schweiz (VKHS).

Die Botschaft ist wie folgt gegliedert:

- 1. Einführung**
- 2. Rückblick**
- 3. Beschreibung des Gebäudes**
- 4. Bedarfsabklärung**
- 5. Durchzuführende Arbeiten**
- 6. Kosten für den Erwerb**
- 7. Verlangter Verpflichtungskredit**
- 8. Schlussbemerkungen**

1. EINFÜHRUNG

Die Vorbereitungskurse auf das Hochschulstudium in der Schweiz existieren seit 1962. Mit diesen Kursen sollen Studierende mit nicht anerkannten ausländischen Vorbildungsausweisen auf das Studium in einer Schweizer Hochschule vorbereitet werden. Für die Durchführung dieser Vorbereitungskurse wurde 1988 eine gemeinsame Stiftung des Bundes und der Universitätskantone Basel, Bern, Freiburg, Genf, Neuenburg, Waadt, St. Gallen und Zürich sowie des Staates Freiburg ins Leben gerufen.

Nachdem das Staatssekretariat für Bildung und Forschung (SBF) beschlossen hatte, die Finanzierung der VKHS einzustellen, und die Rektorenkonferenz der Schweizer Universitäten (CRUS) in einer Stellungnahme dieselbe Position bezogen hatte, entschied die Schweizerische Universitätskonferenz (SUK) am 1. Oktober 2009, das Kursangebot per Ende August 2011 einzustellen. Daraufhin wurde die Aufsichtsbehörde über die Auflösung der Stiftung informiert, die seither plangemäss verläuft.

Die Idee einer Weiterführung der Vorbereitungskurse in einer neuen Form, getragen von einer kleineren Anzahl Kantone oder einzig von den Westschweizer Kantonen, wurde geprüft, schliesslich jedoch fallen gelassen.

Mit Ausnahme einer Person konnte für das gesamte Personal der Schule eine Lösung – sei es eine vorzeitige Pensionierung oder eine neue Stelle – gefunden werden. Die Direktion für Erziehung, Kultur und Sport unterstützte die Anstellung von Lehrpersonen in den kantonalen Schulen.

2. RÜCKBLICK

Das Gebäude an der Romstrasse 1 ist Eigentum des Vereins Cité St-Justin Freiburg. Dieser Verein gehört zum Justinus-Werk, das im Jahr 1927 von François Charrière (Bischof von Lausanne, Genf und Freiburg 1945–1970) zur Ausbildung von Führungskräften aus Entwicklungsländern gegründet wurde.

Das Justinus-Werk und die drei Justinus-Vereine Freiburg, Zürich und Genf unterstützen Studierende aus Entwicklungsländern, die bereit sind, nach ihrer Ausbildung in Entwicklungsländern zu arbeiten. Zu diesem Zweck führt das Justinus-Werk Studentenhäuser, pflegt und fördert den interkulturellen und interreligiösen Dialog und vergibt Stipendien.

Der Verein der Cité St-Justin Freiburg besitzt mehrere Gebäude, die auf einer Parzelle an der Romstrasse sowie entlang der Bahnlinie gelegen sind, direkt gegenüber den Gebäuden der Uni Miséricorde. Es handelt sich mehrheitlich um Studentenwohnungen, die hauptsächlich Personen aus Entwicklungsländern zur Verfügung gestellt werden. Das gemeinsame Zielpublikum war denn auch der Grund, weshalb die Schule der VKHS zunächst Mieträumlichkeiten im Gebäude des Vereins an der Romstrasse 3 bezogen hatte, bevor dann später das Gebäude an der Romstrasse 1 gebaut wurde.

Aufgrund der steigenden Bestände der Studierenden litt die Schule Ende des vergangenen Jahrhunderts zunehmend unter Platzmangel. Die überfüllten Räume entsprachen weder den sanitären Anforderungen noch den Sicherheitsvorschriften. Im Jahr 2001 begann der Stiftungsrat der VKHS auf Initiative des neuen Direktors mit der Suche nach einer Lösung. So wurden eine Bedarfsstudie und eine Analyse der verschiedenen verfügbaren Immobilien in Freiburg erstellt.

Der Verein Cité St-Justin Freiburg anbot sich daraufhin, ein den Bedürfnissen der VKHS entsprechendes Gebäude zu errichten, stellte allerdings die Bedingung, dass ein Mietvertrag von mindestens zehn Jahren Dauer abgeschlossen wird. Der Architekturwettbewerb (Städtebaustudie und Projekt für die Unterrichtsräume) wurde im September 2002 lanciert. Im April 2003 zeichnete die Jury das Projekt «Juste Auguste» des Architekturbüros Page Architectes SA, das den Bau eines Gebäudes entlang der Romstrasse vorsah, mit dem 1. Preis aus.

Die Bauarbeiten wurden im Jahr 2005 aufgenommen. Im Januar 2007 konnte die Schule der Stiftung VKHS schliesslich ihre neuen Räume beziehen (Bezugsdatum 1. Februar 2007). Nach dem Entscheid zur Schliessung der Schule und zur Auflösung der Stiftung kündigte diese den Mietvertrag per 31. Dezember 2011. Da der Mietvertrag jedoch für eine Dauer von 10 Jahren abgeschlossen worden war, d.h. bis zum 31. Januar 2017, akzeptierte der Verein Cité St-Justin diese Kündigung nur unter der Bedingung, dass ein Nachmieter vorgeschlagen wird. Der Schulbetrieb wurde Ende August 2011 eingestellt; die

Verwaltungsräume werden hingegen noch teilweise bis Ende des Jahres 2011 genutzt.

Der Staatsrat bekundete umgehend sein Interesse am Kauf dieses Gebäudes, das ideal gegenüber der Uni Miséricorde gelegen ist und somit für die Bedürfnisse der Universität genutzt werden könnte. Dieses Vorhaben kündigte der Staatsrat in seiner Medienmitteilung vom 22. September 2010 an, nachdem er zuvor sein Bedauern über den Entscheid zur Auflösung der Stiftung der VKHS ausgedrückt hatte. In den Antworten auf die diesbezüglichen parlamentarischen Vorstösse bekräftigte er jeweils seine Absicht.

3. BESCHREIBUNG DES GEBÄUDES

Das Gebäude an der Romstrasse 1 liegt am Rand der Parzelle 6211, Blattplan 37 des Grundbuchs der Gemeinde Freiburg. Der Erwerb dieser Immobilie durch den Staat Freiburg bedingt die Aufteilung der Parzelle und die Schaffung einer neuen Parzelle von 994 m², die in Artikel 17713 aufgeführt sein wird.

Das fünfstöckige Gebäude umfasst eine Geschossfläche von 3420 m², wobei rund 1800 m² der Hauptnutzfläche auf das Schulgebäude und 110 m² auf die Geschäftsräume entfallen. Das untere Erdgeschoss liegt, bedingt durch die Hanglage, zum Teil über dem gewachsenen Boden. Darin befinden sich ein ebener Hörsaal von 215 m², ein naturwissenschaftlicher Unterrichtsraum sowie Lager- und Abwärtsräume. Das obere Erdgeschoss mit dem Haupteingang und den Verwaltungsbüros liegt auf der Höhe der Romstrasse. In diesem Geschoss ist zudem auch die Geschäftsfläche eingerichtet, abgetrennt vom restlichen Teil des Gebäudes. Die drei Obergeschosse beherbergen die Kursräume sowie die Mediathek und bieten grosszügige Verkehrsflächen.

Das Gebäude entspricht den Minergie-Auflagen, die Fassaden sind voll verglast. Die Wärmeverteilung erfolgt über eine Zentralheizung im benachbarten Gebäude, das sich ebenfalls im Besitz des Vereins Cité St-Justin befindet, mit einer Unterstation im betreffenden Gebäude.

4. BEDARFSABKLÄRUNG

Mehrere Einheiten der Universität Freiburg am Standort Miséricorde oder in der unmittelbaren Umgebung leiden unter Platzmangel oder befinden sich an einem für ihre Funktion ungeeigneten Standort. Der Erwerb des Gebäudes an der Romstrasse 1 ermöglicht eine neue Standortverteilung.

Dienste für Studierende

Die Einführung des Bologna-Systems erforderte einen Ausbau der Dienste für die Studierenden (Dienststelle für Zulassung und Einschreibung, Dienststelle für Studieninformation, Dienststelle für Internationale Beziehungen – studentische Mobilität – und Uni-Info). Die Arbeit dieser Dienststellen wird jedoch durch Platzmangel und ungeeignete Räumlichkeiten, die über das Gelände der Uni Miséricorde verstreut und schwer zu finden sind, beeinträchtigt. Die Universität sucht schon seit Längerem nach einer Lösung, die es erlauben würde, sämtliche zentralen Dienste für die Studierenden an einem gut sicht- und erreichbaren Standort zusammenzulegen. Mit seiner Glasfassade und der Lage gegenüber der Uni Miséricorde

de entspricht das Gebäude an der Romstrasse 1 diesem Wunschprofil. Die Dienste für die Studierenden könnten in den direkt über den Haupteingang zugänglichen Verwaltungsbüros im oberen Erdgeschoss sowie in den Räumen im unteren Erdgeschoss untergebracht werden, wobei bei letzteren einige Umbauarbeiten nötig wären.

Sprachenzentrum und Studienbereich Mehrsprachigkeitsforschung und Fremdsprachendidaktik

Die Universität mietet derzeit für das Sprachenzentrum und den Studienbereich Mehrsprachigkeitsforschung und Fremdsprachendidaktik Räumlichkeiten im Criblet. Beide Einheiten haben sich in den vergangenen Jahren stark weiterentwickelt, wobei die Universität den Schwerpunkt auf die Sprachkenntnisse legt. Als Folge davon herrscht ein grosser Platzmangel. Es fehlen Büroräume für die Mitarbeitenden und für die mit Drittmitteln finanzierten Projekte und darüber hinaus auch Räume für neue Programme wie das Programm «Bilingue plus» und für die nach der Schliessung der VKHS-Schule übernommenen Sprachkurse.

Da das Raumprogramm an der Romstrasse 1 hauptsächlich aus Unterrichtsräumen besteht, die mit modernen Audio-Video-Anlagen ausgestattet sind, und die Räume nicht unterteilt werden können, wäre ein Umbau der Unterrichtsräume in Büros nicht sinnvoll. Daher wird vorgeschlagen, eine Reihe von Unterrichtsräumen an der Uni Miséricorde in Büroräume umzuwandeln. Zudem könnten die durch die Verlegung der Dienste für Studierende frei werdenden Büros ebenfalls für das Sprachenzentrum und den Studienbereich Mehrsprachigkeitsforschung und Fremdsprachendidaktik genutzt werden. Dies mit Ausnahme der Räume der Dienststelle für Zulassung und Einschreibung, die für die Dienststelle für Evaluation und Qualitätsmanagement bestimmt sind. Die Unterrichtsräume an der Romstrasse 1 würden jene an der Uni Miséricorde und im Criblet ersetzen. Auch die Fremdsprachen-Mediathek könnte dort untergebracht werden.

Fremdsprachenbibliothek (BLE) und Dokumentationsstelle

Die Fremdsprachenbibliothek (BLE) wartet seit einigen Jahren ebenfalls dringend auf einen Ausbau. Das Institut für Mehrsprachigkeit wurde vom Bund zum Kompetenzzentrum zur Förderung der Mehrsprachigkeit bestimmt. Mit der Übernahme dieses Auftrags ist auch die Schaffung eines Dokumentationsdienstes verbunden. Für die Bereitstellung von Räumlichkeiten für das Kompetenzzentrum ist der Kanton zuständig. Um nicht zu viele Einrichtungen dieser Art zu schaffen, sollte diese Dokumentationsstelle bei der Fremdsprachenbibliothek eingerichtet werden. Dies ist aber nur möglich, wenn der Bibliothek mehr Fläche zugeteilt wird. Zudem müssen auch Büros für die Mitarbeitenden sowie Besucherräume eingerichtet werden. Durch die Verlegung des Sprachenzentrums und des Studienbereichs Mehrsprachigkeitsforschung und Fremdsprachendidaktik könnte der Fremdsprachenbibliothek und der Dokumentationsstelle das gesamte 1. Obergeschoss im Criblet zur Verfügung gestellt werden (403 m² Hauptnutzfläche)

3. Studienjahr in Medizin

Wie in der Botschaft vom 9. September 2008 über die Einführung des dritten Studienjahrs in Humanmedizin an der Universität Freiburg angekündigt, wird der Unterricht der klinischen Kompetenzen in Kleingruppen (mit

Ausnahme des Unterrichts am Krankenbett) in gemieteten Räumen im Gebäude der Cité St-Justin (Romstrasse 3) erteilt, da dafür am Standort der HFR kein Platz vorhanden ist. Gemäss der Planung des 3. Studienjahrs in Medizin soll Freiburg ab dem akademischen Studienjahr 2009/10 schrittweise Platz für 20, 40 und 80 Studierende bieten. Da aber die Studienerfolgsquote im 1. und 2. Studienjahr stetig steigt, werden künftig im 3. Studienjahr rund 96 Plätze nötig sein. Ab dem akademischen Studienjahr 2012/13 muss daher die Aufnahmekapazität im 3. Studienjahr in Medizin auf 96 Studienplätze erhöht

werden. Nebst zusätzlichen Unterrichtsräumen für die klinischen Kompetenzen, die im Gebäude an der Romstrasse 3 gemietet werden sollen, bedingt diese Aufstockung der Studienplätze auch einen genügend grossen Hörsaal. Der Hörsaal im unteren Erdgeschoss des Gebäudes an der Romstrasse 1 wäre dafür geeignet. Darüber hinaus könnte mit diesem Hörsaal auch der Mangel an grossen Sälen an der Uni Miséricorde behoben werden.

Die heutige und künftige Nutzung der Räume durch die verschiedenen Einheiten ist aus der nachfolgenden Tabelle ersichtlich.

<u>Einheiten</u>	<u>Raumtyp</u>	<u>Heutiger Standort</u>	-	<u>Mehrbedarf</u>	<u>Total künftiger Standort</u>	
		<u>Standort</u>	<u>Fläche</u>	<u>Begründung</u>	<u>Neuer Standort</u>	<u>Fläche</u>
Dienststelle für Zulassung und Einschreibung						
	Büros	MIS *		Bereitstellung zweckmässig eingerichteter Arbeitsplätze	Romstrasse	
	Total heute		135	Total in Zukunft		171
Dienststelle für Internationale Beziehungen						
	Büros	MIS		zusätzlicher Platz für die Dokumentation	Romstrasse	
	Total heute		74	Total in Zukunft		162
Dienststelle für Studieninformation						
	Büros	MIS			Romstrasse	
	Total heute		45	Total in Zukunft		55
Uni-Info						
				neuer Dienst für die Studierenden	Romstrasse	
	Total heute			Total in Zukunft		67
Dienststelle für Evaluation und Qualitätsmanagement						
	Büros	BQC **		benötigter zusätzlicher Platz	MIS	
	Total heute		45	Total in Zukunft		118
Sprachenzentrum und Studienbereich Mehrsprachigkeitsforschung und Fremdsprachendidaktik						
	Büros und Unterrichtsräume	Criblet	437	Arbeitsplätze für die 6 neuen Mitarbeitenden (mit Drittmitteln finanzierte Stellen)	Miséricorde	603
	Mediathek	Criblet	164		Romstrasse	164
	Total heute		601	Total in Zukunft		767
Gemeinsame Nutzung						
	Unterrichtsräume	MIS / Criblet		Hörsaal für das 3. Studienjahr in Medizin und grössere Säle	Romstrasse	
	Technikraum				Romstrasse	
	Total heute		742	Total in Zukunft		1170
<u>Einheiten</u>	<u>Raumtyp</u>	<u>Heutiger Standort</u>	-	<u>Mehrbedarf</u>	<u>Total künftiger Standort</u>	
		<u>Standort</u>	<u>Fläche</u>	<u>Begründung</u>	<u>Neuer Standort</u>	<u>Fläche</u>
Fremdsprachenbibliothek (BLE) und Dokumentationsstelle						
	BLE	Criblet	70	Einrichtung der Dokumentationsstelle für das nationale Kompetenzzentrum für Mehrsprachigkeit und nötiger Ausbau der BLE	Criblet	
	Total heute		70	Total in Zukunft		403
Reserve						
	Total heute		0	Total künftig (neue Anstellungen)	BQC / MIS	62
	Gesamttotal heute		1712	Gesamttotal in Zukunft		2975

* MIS – Miséricorde

** BQC – Beaugard Centre

5. DURCHZUFÜHRENDE ARBEITEN

Damit das Gebäude an der Romstrasse 1 für die Zwecke der Universität genutzt werden kann, sind einige kleinere Anpassungen nötig. So gilt es insbesondere, in den ursprünglich für den naturwissenschaftlichen Unterricht im unteren Erdgeschoss bestimmten Räumen Büros einzurichten. Die in den Unterrichtsräumen installierten Audio-Video-Anlagen müssen erneuert werden, damit sie dem an der Universität verwendeten System entsprechen. Vor allem muss die Videoanlage im Hörsaal so angepasst werden, dass die Projektionen von allen Sitzplätzen aus gut sicht- und lesbar sind. Auch sollte das Gebäude mit einer Zutrittskontrolle ausgestattet werden. Die derzeit in Betrieb befindliche Informatikausrüstung und -verkabelung kann hingegen ohne grössere Anpassungen ins Computernetz der Uni integriert werden.

Der Hauptteil der Arbeiten betrifft den Umbau der Unterrichtsräume an der Uni Miséricorde (im 1. Stock des Nordflügels) in Büros. Die betreffenden Säle müssen unterteilt und renoviert werden. Zudem muss eine zweckmässige Elektro- und Informatikverkabelung installiert werden.

Die Kosten für die Umbau- und Anpassungsarbeiten (einschliesslich Schlussreinigung und Umzug) werden auf 744 800 Franken geschätzt, davon 383 800 Franken für die Umbauarbeiten an den Gebäuden der Uni Miséricorde.

Das Mobiliar der Stiftung VKHS wird übernommen. Sein Schätzwert wurde auf 183 700 Franken veranschlagt; der Neuwert betrug 583 217 Franken.

6. KOSTEN FÜR DEN ERWERB

Schätzung des Anschaffungspreises

Mit dem Verein Cité St-Justin wurden lange Verhandlungen über die Bedingungen für die Übernahme des Gebäudes durch den Staat Freiburg geführt. Zunächst wollte der Verein sich nicht von dieser Immobilie trennen und vor allem den Boden nicht abtreten. Für eine zeitlich unbefristete Nutzung wollte der Staatsrat keine Mietlösung in Betracht ziehen. Für ihn kam auch ein Erwerb des Gebäudes ohne das dazugehörige Grundstück nicht in Frage. Da sich das fragliche Grundstück am Rand der Parzelle befindet, die dem Verein gehört, konnte schliesslich eine einvernehmliche Lösung für den Erwerb der Liegenschaft durch den Staat gefunden werden, wobei die Fläche des dazugehörigen Grundstücks möglichst klein gehalten wurde.

Über das Gebäude an der Romstrasse 1 wurden mehrere Gutachten erstellt, wobei jeweils unterschiedliche Methoden zur Anwendung kamen. Dabei wurden die Baukosten, der Zustand des Gebäudes, seine Lage, der Wert des Grundstücks und der hypothetische Ertragswert in die Beurteilung einbezogen.

Nach der Ortsplanung «St-Justin» von April 2004 kommen für die Nutzung Wohnräume für Studierende, Schulbauten sowie die für die Stadtzone III vorgesehenen Nutzungsmöglichkeiten in Frage.

Die Baukosten belaufen sich gemäss Schlussabrechnung auf 10 586 530 Franken. Das Gebäude ist sehr gut erhalten; es kommt der übliche Entwertungssatz von 1% pro Jahr zur Anwendung.

Der Ertragswert wird auf 1.4 Millionen Franken geschätzt.

Auf dieser Grundlage wurde mit dem Verkäufer einen Verkaufspreis von insgesamt 10 700 000 Franken ausgehandelt. Hinzu kommen noch die Erwerbskosten von rund 30 000 Franken.

7. VERLANGTER VERPFLICHTUNGSKREDIT

Die Gesamtkosten für den Erwerb der Liegenschaft an der Romstrasse 1, einschliesslich der Kosten der für die Nutzung durch die Universität nötigen Umbauarbeiten in diesem Gebäude wie auch im Gebäude der Uni Miséricorde, sowie für die Übernahme des Mobiliars belaufen sich auf:

	Fr.
Erwerb	10 730 000
Arbeiten	744 800
Mobiliar	183 700
Total	11 658 500

Bundesbeitrag

Das Gesuch, den Erwerb des Gebäudes an der Romstrasse 1 im Nachhinein in die Prioritätenliste der Periode 2008–2012 für die Bundesbeiträge an Investitionen aufzunehmen, erhielt am 4. Mai 2011 die Zustimmung des Staatssekretariats für Bildung und Forschung (SBF).

Der Grundstückserwerb wird vom Bund nicht subventioniert; für Räumlichkeiten werden hingegen Beiträge in Form von Flächenkostenpauschalen ausgerichtet. Gemäss einer Schätzung, die ohne Analyse des Dossiers durch die Bundesbehörden erstellt wurde, dürfte der Erwerb des Gebäudes an der Romstrasse 1 vom Bund mit drei Millionen Franken subventioniert werden.

Der verlangte Verpflichtungskredit von 8 658 500 Franken entspricht dem Kantonsanteil an den Anschaffungskosten.

8. SCHLUSSBEMERKUNGEN

Mit dem Erwerb des Gebäudes an der Romstrasse 1 liesse sich der derzeit für die Dienste für Studierende bestehende Mangel an Räumlichkeiten, insbesondere solchen an gut sichtbarer Lage, beheben. Zudem könnte damit auch der Bedarf an zusätzlichen Räumen für das Sprachenzentrum, den Studienbereich Mehrsprachigkeitsforschung und Fremdsprachendidaktik und das nationale Kompetenzzentrum für Mehrsprachigkeit gedeckt werden. Der Standort des Gebäudes gegenüber den Gebäuden der Uni Miséricorde wäre für den Ausbau des Unigeländes ideal.

Mit dieser Lösung würde das 2. und 3. Obergeschoss im Criblet (526 m² Hauptnutzfläche) mit jährlichen Mietkosten von 173 000 Franken frei werden.

Die Geschäftsfläche an der Romstrasse 1 wird derzeit an die Buchhandlung Librophoros vermietet. Der mit dem Verein Cité St-Justin abgeschlossene Mietvertrag läuft noch bis zum 30.11.2016. Er wird vom Staat zu den gleichen Konditionen übernommen werden, d.h. mit einer

Jahresmiete (exkl. Nebenkosten) von 27 000 Franken (Wert 2006, indexiert).

Diese Vorlage hat keinen Einfluss auf die Aufgabenteilung zwischen dem Staat und den Gemeinden und stellt auch hinsichtlich der Vereinbarkeit mit dem Recht der Europäischen Union keine Probleme.

Dieses Dekret untersteht nicht dem obligatorischen Finanzreferendum; hingegen ist es dem fakultativen Finanzreferendum unterstellt.

Aufgrund der Höhe des Ausgabenbetrags muss der Dekretsentwurf, entsprechend 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 - 56 Stimmen).

Wir laden Sie ein, diesen Dekretsentwurf anzunehmen.

Décret

du

relatif à l'acquisition de l'immeuble de la rue de Rome 1, à Fribourg

Le Grand Conseil du canton de Fribourg

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

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

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

Vu le message du Conseil d'Etat du 13 décembre 2011;

Sur la proposition de cette autorité,

Décète:

Art. 1

L'acquisition par l'Etat de Fribourg de l'immeuble sis à la rue de Rome 1, à Fribourg, et les travaux d'adaptation y relatifs sont approuvés.

Art. 2

Le coût total s'élève à 11 658 500 francs, soit un montant de 10 730 000 francs pour l'acquisition de l'immeuble, un montant de 183 700 francs pour la reprise du mobilier et un montant estimé à 744 800 francs pour les travaux d'adaptation, dont 383 800 francs pour le site de Miséricorde.

Art. 3

¹ Un crédit d'engagement de 8 658 500 francs est ouvert auprès de l'Administration des finances en vue du financement de cette opération.

Dekret

vom

über den Erwerb der Liegenschaft an der Rue de Rome 1 in Freiburg

Der Grosse Rat des Kantons Freiburg

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

gestützt auf das Universitätsgesetz vom 19. November 1997;

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

nach Einsicht in die Botschaft des Staatsrats vom 13. Dezember 2011;

auf Antrag dieser Behörde,

beschliesst:

Art. 1

Der Erwerb der Liegenschaft an der Rue de Rome 1 in Freiburg durch den Staat und die damit verbundenen Umbauarbeiten werden genehmigt.

Art. 2

Die Gesamtkosten für den Liegenschaftserwerb betragen 11 658 500 Franken und setzen sich zusammen aus 10 730 000 Franken für den Erwerb der Liegenschaft, 183 700 Franken für die Übernahme des Mobiliars und schätzungsweise 744 800 Franken für die Umbauarbeiten, wobei 383 800 Franken auf die Arbeiten an den Gebäuden der Universität Miséricorde entfallen.

Art. 3

¹ Für diesen Erwerb wird bei der Finanzverwaltung ein Verpflichtungskredit von 8 658 500 Millionen Franken eröffnet.

² La part du crédit non couverte, soit environ 3 000 000 de francs, est assurée par la subvention fédérale aux investissements.

Art. 4

¹ Le crédit de paiement nécessaire sera porté au budget d'investissement de l'année 2012, sous le centre de charges 3260/UNIV, et utilisé conformément aux dispositions de la loi sur les finances de l'Etat.

² L'Administration des finances est autorisée à faire l'avance de la subvention fédérale, jusqu'à concurrence du montant indiqué à l'article 3 al. 2.

Art. 5

Les dépenses nécessaires à cette acquisition 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 referendum financier facultatif.

² Der Betrag, der nicht durch den Verpflichtungskredit gedeckt ist, wird über einen Investitionsbeitrag des Bundes in der Höhe von rund 3 000 000 Franken finanziert.

Art. 4

¹ Die erforderlichen Zahlungskredite werden im Voranschlag 2012 unter der Kostenstelle 3260/UNIV verbucht und gemäss dem Gesetz über den Finanzhaushalt des Staates verwendet.

² Die Finanzverwaltung wird ermächtigt, den Bundesbeitrag bis zum Betrag nach Artikel 3 Abs. 2 vorzuschliessen.

Art. 5

Die Ausgaben für diesen 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.