



RÉSEAU SANTÉ DE LA SARINE

Agrandissement et rénovation du Home Médicalisé de la Sarine, du Foyer de jour de la Sarine, de l'Administration du RSS et construction de la Centrale des ambulances.

Message



© Thomas Sponti, Nyon

Maître d'ouvrage

Réseau santé de la Sarine

Avenue Jean-Paul II 10

1752 Villars-sur-Glâne

Contenu

1	Introduction	3
2	Préambule	3
3	Historique du projet	4
3.1	Contexte	4
3.2	Clause du besoin	5
3.3	Démarrage du projet	6
3.4	Crédit d'étude	11
3.5	Enquêtes publiques	12
4	Projet architectural mis à l'enquête	13
4.1	Description du projet	13
4.2	Expression des bâtiments	14
4.3	Aménagements extérieurs	15
4.4	Concept énergétique et développement durable	15
4.5	Phasage de réalisation	16
4.6	Contraintes organisationnelles durant les travaux	19
5	Planning	20
6	Coûts	21
6.1	Coûts engagés	21
6.2	Devis général	21
6.3	Descriptif des travaux	22
7	Financement	23
8	Conclusion	23
9	Einleitung	24
10	Präambel	24
11	Projektverlauf	24
11.1	Bedürfnisklausel	24
11.2	Start des Projekts	25
11.3	Studienkredit	25
12	Ausgeschriebenes Architekturprojekt	25
12.1	Energiekonzept und nachhaltige Entwicklung	26
12.2	Ausführungsphasen	26
12.3	Organisatorische Einschränkungen während den Bauarbeiten	26
13	Zeitplan	27
14	Kosten	27
14.1	Angefallene Kosten	27
14.2	Kostenvoranschlag	27
15	Finanzierung	28
16	Fazit	29
	Documents annexes	29

1 Introduction

Par le présent message, le comité de direction sollicite de l'assemblée des délégué-e-s l'octroi d'un crédit d'ouvrage de Fr. 49'741'000.-- pour les travaux d'agrandissement et rénovation du Home Médicalisé de la Sarine (HMS), du Foyer de jour de la Sarine, de l'Administration du Réseau Santé de la Sarine (RSS) et la construction de la centrale des ambulances, à Villars-sur-Glâne.

Ces travaux qui auront lieu de 2022 à 2025 sont dictés par les besoins suivants :

- Regrouper sur un seul site à l'Avenue Jean-Paul II 10, tous les résidents se trouvant actuellement sur 2 sites soit auprès de la Rose d'automne et du HMS. ;
- Supprimer les chambres à deux lits et permettre à chaque résidents de pouvoir vivre dans sa propre chambre ;
- Regrouper les différents services administratifs du RSS sur un seul site à l'Avenue Jean-Paul II et ainsi diminuer les frais de location pour les services administratifs de la direction du maintien à domicile et de l'orientation se trouvant actuellement au Quadrant, rue Nicolas de Flüe 2 à Fribourg ;
- Agrandir et rénover le bâtiment du HMS construit en 1983 et agrandi en 1994 et 2008., dont les installations techniques (chauffage, ventilation, sanitaire et électricité) sont vétustes et ne répondent plus aux normes techniques et environnementales actuelles.
- Construire une centrale d'ambulances permettant de répondre aux besoins de place liés à l'augmentation du nombre de collaborateurs ainsi qu'à l'augmentation du nombre de véhicules ;

2 Préambule

Le projet de transformation et d'agrandissement du HMS est porteur de beaucoup d'espoir car il permet une projection d'avenir plus sereine quant aux conditions de vie pour nos résident-e-s et de travail pour les collaborateurs-trices.

La transformation prévoit la rénovation du bâtiment par la mise en conformité des locaux, leur modernisation, et la mise en cohérence des locaux avec les besoins actuels pour accueillir des personnes âgées dans de bonnes conditions et offrir au personnel des conditions optimales de travail.

L'objectif du projet est centré sur les résident-e-s, habitant-e-s du lieu pour qu'ils se sentent bien. L'entrée en EMS est une décision difficile et nous espérons par ce projet facilitera la démarche des futur-e-s résident-e-s et de leurs familles.

La volonté est d'améliorer les espaces communs, pour favoriser les échanges, susciter les rencontres et les activités tout en préservant à chaque étage des lieux plus intimistes. Par exemple, le choix a été fait de créer un seul espace réunissant cafétéria du personnel, restaurant public et salle à manger des résident-e-s. Ce décroisement a pour but de gommer les différences et construire une nouvelle dynamique de vie au rez de chaussée. Les baies vitrées et l'ouverture sur le jardin contribuera aussi à partager des moments conviviaux tous ensemble.

Un axe important du développement du projet est celui de faire cohabiter les notions de lieu de vie mais aussi de lieux de soins toujours plus complexes. Concilier les deux aspects est compliqué mais indispensable car l'entrée en EMS est de plus en plus tardive avec l'augmentation de la durée de vie et le développement de structures intermédiaires. Par conséquent les situations de soins sont de plus en plus lourdes dès l'admission. Les résident-e-s et leur famille cherchent avec l'entrée en EMS la sécurité au quotidien et des soins de qualité. Notre responsabilité est de développer une ambiance chaleureuse et tranquille pour leurs dernières années de vie tout en garantissant des soins 24/24 utilisant les standards de qualité reconnus.

Le projet représente également une amélioration significative, au niveau de l'organisation spatiale pour le Foyer de jour car situé au rez-de-chaussée donnant sur la cour intérieure, il aura une meilleure visibilité et une plus grande capacité (soit jusqu'à 12 résidents au lieu de 8 actuellement) avec des espaces organisés et centrés sur les besoins des personnes accueillies.

L'agrandissement du bâtiment dans son ensemble a pour objectif d'accueillir la totalité du foyer Rose d'Automne au sein du HMS suite à la fusion qui a eu lieu en janvier 2020. Le nombre total de lits restera identique. L'activité sur un seul site est un aspect essentiel du projet car il permettra de supprimer toutes les contraintes très limitantes et onéreuses liées au multi site actuel et d'offrir les mêmes prestations à tous nos résident-e-s.

La gestion dans le nouveau bâtiment sera facilitée par la réalisation de 4 étages de soin identiques et seulement en deux parties (est et centrale) au lieu des trois ailes actuelles. L'environnement de travail du personnel sera ainsi plus ergonomique.

Le projet permet aussi de regrouper sur le même site toutes les directions opérationnelles et administratives du RSS avec l'intégration du personnel administratif des soins à domicile et du centre de coordination dans l'aile ouest du bâtiment. La construction de nouveaux locaux pour le service des ambulances, sur l'emplacement actuel, répond aux besoins d'expansion du SAS que se soient au niveau du personnel que des véhicules permettant de répondre aux urgences 24h/24h pour le district.

Avec ce projet de travaux très complet et ambitieux, l'organisation de notre réseau sera plus efficiente pour répondre encore mieux aux besoins de la population.

3 Historique du projet

3.1 Contexte

Le 7 décembre 2017, l'Assemblée des délégués du RSS a validé un mandat d'étude parallèle afin de définir un projet de rénovation et d'agrandissement du HMS.

Le HMS, à l'instar des 10 EMS mandatés, entre dans le plan de couverture des besoins permettant une meilleure coordination des travaux de rénovation des EMS du district. Ces dernières années, ceux du Manoir (Givisiez), des Chênes (Fribourg), du Gibloux et des Martinets ont été remis à neuf. Ces travaux ont permis de constater que les nouvelles dispositions prises par le RSS, qui a défini des lignes

directrices fixant entre autres les montants de construction maximum admissibles dans les EMS, permettent aujourd'hui une maîtrise efficace des coûts pour les nouvelles constructions et pour les rénovations.

C'est aussi avec cette volonté d'efficience que le RSS a choisi la voie du MEP. Il s'agissait de faire émerger les solutions optimales dans le cadre des travaux qui devront être menés au HMS. Les projets devaient non seulement proposer une rénovation des bâtiments accueillant les résident-e-s, mais aussi un agrandissement, l'intégration de l'administration du RSS et du Service d'aide et de soins à domicile et la rénovation du (SAS).

Avant de lancer le MEP, le comité du RSS a analysé les différentes possibilités, en prenant aussi en compte la reprise de l'activité de la Rose d'automne, au 1er janvier 2020. Au total, quatre choix possibles ont été analysés soit :

1. Maintien des résident-e-s sur 2 sites
2. Centralisation sur le site du HMS de tous les résident-e-s et décentralisation d'une partie des services dans le bâtiment de la Rose d'automne
3. Centralisation de tous les services sur le site du HMS
4. Centralisation des résident-e-s sur le site du HMS et achat d'une parcelle en face du HMS pour y loger différents services

Après analyse des paramètres organisationnels et financiers, l'option 3, soit la centralisation de tous les services sur le site du HMS, a été retenue. En effet, cette option permet de rationaliser tous les services, de permettre de n'avoir plus de déplacement entre les différents sites et de ne rénover qu'un seul bâtiment. On trouvera donc, à l'avenir, sur le site du HMS, une nouvelle construction permettant d'accueillir, sur quatre étages, 143 résident-e-s, la cuisine, le Foyer de jour, le SAS ainsi que l'administration du RSS.

3.2 Clause du besoin

Les bâtiments existants

Le HMS a été construit en trois étapes, en 1983, 1994 et 2008. Le bâtiment du SAS date pour sa part de 1993. Suite aux différentes analyses sur l'état du bâtiment, il est indéniable que leur rénovation apportera un gain significatif de confort autant aux résident-e-s qu'au personnel oeuvrant dans le HMS, au sein du SAS et de l'administration du RSS. Les travaux permettront également d'optimiser les installations techniques des bâtiments et de les mettre en conformité avec les exigences environnementales d'aujourd'hui.

L'évolution démographique

L'évolution démographique au niveau du district démontre qu'entre 2013 et 2019, les personnes de plus de 80 ans représentaient 3'731 personnes en 2013 et 4'350 personnes en 2019 soit une augmentation de l'ordre de 15 % pour cette population en 6 ans. Les prévisions démontrent que cette

même population sera d'environ 5'700 personnes en 2025 et 7'100 en 2030, soit une augmentation sur 10 ans de 63 %. Il est clair qu'au moment d'écrire ces lignes, le taux d'occupation de certains EMS est plus proche de 90% que de 100 %, effet lié aux décès attribués à la deuxième vague COVID. Il est indéniable que la surmortalité dans la classe d'âge sous revue va certainement freiner provisoirement la progression du nombre de personnes âgées, mais pas de manière significative sur 10 ans et la demande en place en EMS redeviendra importante d'ici quelques mois.

Regroupement sur un seul site

En regroupant les résidents sur un seul site au lieu de deux actuellement, le RSS, respectivement les communes du district, ne devront pas supporter des frais d'investissement pour deux bâtiments usagés, dont le plus petit, celui de la Rose d'automne, ne correspond plus du tout aux lignes directrices du RSS. En effet, le bâtiment de la Rose d'automne est aussi usagé et aurait dû être rénové pour répondre au standard de confort actuel. A la fin des travaux, plusieurs options doivent être analysés concernant ce bâtiment, soit sa vente à une autre entité, qui permettra au RSS de récupérer les montants de Fr. 2'175'000.—pour le terrain et Fr. 2'000'00.— pour le bâtiment et ainsi de diminuer l'endettement du RSS ou sa réaffectation pour répondre à un besoin futur du RSS.

En outre, cet agrandissement permettra de regrouper la direction et l'administration du maintien à domicile et du centre de coordination sur le site du HMS. Outre les synergies possibles au niveau administratif, cela permettra au RSS d'économiser annuellement le loyer de Fr. 41'000.— actuellement versé pour la location du Quadrant à la rue Nicolas de Flüe 2 à Fribourg.

Service des ambulances

En ce qui concerne la centrale d'ambulance, celle-ci est aussi beaucoup trop petite pour accueillir les 3 équipes de jour ainsi que le Chef de secteur, son Adjoint opérationnel et la Secrétaire. Au départ, cette centrale avait été conçu pour une équipe d'une quinzaine de collaborateurs alors qu'aujourd'hui nous comptons 32 collaborateurs-trices. En 2018, pour libérer de l'espace à l'arrière du garage des ambulanciers, un local provisoire a été aménagé dans le bâtiment abritant les véhicules du HMS. Cette solution provisoire a amélioré la situation et permis aux ambulanciers de ne plus inhaler les gaz d'échappement, mais elle n'est pas au standard actuel de confort pour des employé-e-s.

3.3 Démarrage du projet

Etude de faisabilité - Secteur du home médicalisé, décembre 2017

Le Réseau santé de la Sarine ainsi que les autorités communales du district de la Sarine ont décidé d'enclencher en 2016 une étude de planification de l'agrandissement de ces bâtiments afin d'établir le cahier des charges pour le MEP. Cette étude a occupé de 2016 à 2018 une équipe pluridisciplinaire, composée essentiellement d'architectes, d'ingénieurs CVSE et du personnel médical, pour établir les différentes données de base.

Le diagnostic de l'état du bâtiment et des installations sur les bâtiments 01, 02 et 03 a permis de relever la non-conformité parasismique, ainsi que la nécessité d'un concept global d'amélioration thermique en accord avec les normes énergétiques actuelles.

En synthèse, les différents rapports de 2016 sur le diagnostic de l'état du bâtiments et technique apporte les constats suivants :

- Au niveau des matières polluantes, l'amiante, sous une forme agglomérée et non dangereuse lors de l'utilisation normales des locaux, est surtout présente dans les anciens carrelages et faïences, mais aussi dans la toiture située au premier niveau ainsi que dans les tuyaux de descente d'eau pluviales.
- Au niveau des façades, selon les images thermographiques, les éléments préfabriqués en béton ne correspondent plus aux normes énergétiques actuelles et entraînent des déperditions de chaleur importantes du fait de la surface globale de ces éléments.
- Au niveau des vitrages, ceux datant de 1983 sont obsolètes et offrent une faible résistance thermique, par contre les vitrages remplacées en 1994 présentent de meilleures performances thermiques, mais en dessous des normes actuelles.
- Au niveau de la qualité de l'eau, des résidus métalliques liés à la corrosion des conduites sont présents à la sortie des robinetteries. La pression et le débit de l'eau souvent insuffisant, perturbe fortement l'exploitation de la cuisine ainsi que l'exploitation du bâtiment au 3^{ème} et 4^{ème} étage.
- Au niveau des conduites d'évacuation d'eaux pluviales, celles-ci ont subi des perforations dans les coudes situés sur les déviations de colonnes.

Selon un planning de court à long terme, d'importants travaux sont à entreprendre sur les installations techniques du bâtiment.

Mandat d'étude parallèle

C'est sur ces bases qu'a été lancé le MEP. L'inauguration des nouveaux bâtiments HMS et du SAS est prévue au plus tôt au deuxième semestre 2025.

Les travaux de rénovation et d'agrandissement devront être réalisés en site habité ou partiellement habité. Durant la totalité des travaux, le HMS doit maintenir son activité.

Site, études de projets

Le HMS se situe à Villars-sur-Glâne sur la colline du Guintzet. Il bénéficie d'un emplacement stratégique, de par sa proximité avec l'Hôpital cantonal HFR., Notons encore qu'une future route de contournement sera réalisée entre l'hôpital HFR et la semi-autoroute.

Le secteur est délimité au nord par l'Avenue Jean-Paul II, qui sépare le HMS du Centre Bertigny et de l'Institut Saint-Joseph. À l'est se situent une zone de parking et la Maison de Repos & convalescence. Plus loin au sud-est sont situés la Katholische Kirchliche Körperschaft et la Fondation de Fribourg pour

la Jeunesse. Au sud-ouest sont situées les zones de parking dédiées à l'Hôpital HFR, qui lui se situe au sud et à l'ouest du home. Au cours des dernières années, le site a fait l'objet de diverses études..

Le périmètre d'intervention est composé des parcelles suivantes :

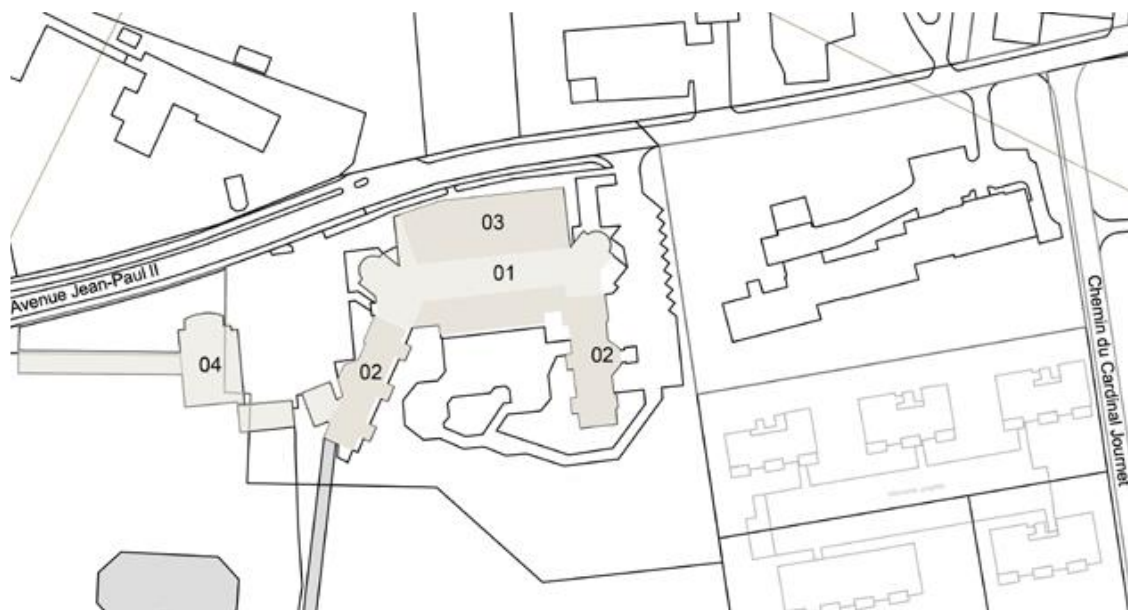
- RF 3'189 = 9'296 m²
- RF 3'113 = 1'065 m²

Objectifs

Le comité du RSS a souhaité développer les bâtiments des parcelles RF 3'189 et RF 3'113. L'objectif du Maître de l'ouvrage est de supprimer les chambres à 2 lits et d'aménager des chambres individuelles supplémentaires et plus particulièrement de réorganiser le programme en fonction des besoins actuels et futurs du home, ainsi que du SAS.

Le complexe du Réseau santé de la Sarine est composé des bâtiments suivants :

- bâtiment 01 (home médicalisé) construction de base datant de 1983
- bâtiment 02 (home médicalisé) extension attique datant de 1994
- bâtiment 03 (home médicalisé) extension nord datant de 2008, nouvelles extensions selon projet
- bâtiment 04 (Service ambulancier), datant de 1993



Situation actuelle

Les objectifs sont les suivants :

- planifier de manière cohérente et attractive les volumes, les affectations et les aménagements du périmètre ;
- définir les espaces collectifs et organiser les circulations ;
- réorganiser les différents espaces et affectations selon le programme et le règlement des établissements médico-sociaux du district de la Sarine ;
- planifier une utilisation rationnelle des équipements et affectations existants ;

- faciliter les accès au site par des accès piétons, en transports publics (bus) ainsi qu'en véhicules (parkings, livraison et secteur ambulancier) ;
- assurer un phasage des travaux en maintenant l'activité du home ;
- optimiser le projet sur le plan économique (coûts de construction et d'exploitation) ;
- opérer une mise à jour des différents équipements techniques ;
- l'organisation générale du HMS est prévue en 8 (2 par étage) unités de soins de 15-18 lits ;
- jalonner la circulation par des lieux de vies et des vues sur l'extérieur
- qualifier des espaces extérieurs et paysagers.

Type de procédure

La procédure a pris la forme d'un mandat d'études parallèles à deux degrés, organisé selon une procédure sélective. Cette procédure a été soumise au régime légal des marchés publics et s'inspire, en ce qui concerne le processus, des dispositions édictées par la SIA (143 édition 2009) sans toutefois en faire une application impérative ni certifiée par la commission SIA.

Le Maître d'ouvrage a pris la décision d'organiser un mandat d'études parallèles pour l'extension et la transformation du home et du service des ambulances. Cette décision a été dictée par la complexité du dossier, tant technique qu'organisationnelle. En effet, le complexe est l'addition de trois agrandissements successifs avec des installations CVSE qui nécessitent une réfection partielle pour certaines parties et complète pour d'autres.

Sélection des bureaux

Le jury composé d'expert-e-s et de représentant-e-s du maître de l'ouvrage s'est réuni le 16 novembre 2018 pour évaluer les 12 dossiers de candidature qui ont été déposés.

Suite à l'analyse des dossiers et à la grande qualité de ceux-ci, le jury a décidé de retenir 6 bureaux pour participer au concours. Les bureaux retenus en ordre alphabétique étaient :

- Acarchitectes, Fribourg
- Ayer Architectes sa, Granges-Paccot
- Boegli Kramp Architekten AG, Fribourg
- IttenBrechtbühl sa, Lausanne
- Lateltin & Monnerat Architectes SIA SA, Fribourg
- Page architectes sa, Fribourg

Éléments programmatiques

La répartition des chambres sera réorganisée et de nouvelles chambres seront prévues. Le solde sera dévolu aux services, aux bureaux et aux activités.

Par principe, les rez-de-chaussée devraient compter les surfaces d'accueil, de restauration, d'animations principales. Seront incluses aussi les surfaces disponibles pour organiser l'accessibilité aux différents étages et les communs.

Le sous-sol du Home médicalisé est occupé en partie par les buanderies. Le réaménagement des sous-sols comprendra aussi les locaux techniques et les espaces de stockage des bâtiments.

Type et répartition des chambres

Le Home médicalisé de la Sarine possède actuellement 101 chambres pour les résident-e-s. L'objectif de l'association est d'atteindre entre 135 et 145 chambres. À ce jour, toutes les chambres ne sont pas individuelles, il s'agit de remédier à cette situation.

Les chambres sont de type locatif. Elles doivent posséder une qualité spatiale qui permet à chaque résident d'y mettre son effectif personnel et la pièce doit répondre aux besoins médicaux nécessaires aux personnes âgées. Des salles de soins (dispenseurs) doivent se trouver à proximité de même que les sanitaires selon la Norme SIA 500. Hormis les surfaces de circulation adaptées aux personnes de mobilité réduite, les concurrents doivent proposer des locaux communs, tels que locaux de cafétéria et restaurant et une salle d'activités ludiques. La chambre doit avoir l'espace d'entrée, de séjour, de sommeil, de rangement, de soins du corps (5 m²) et d'éventuels prolongements extérieurs.

Service d'ambulance de la Sarine

Il comprend actuellement une zone dédiée au personnel, une zone de garage ainsi qu'une zone administrative.

Ces espaces sont à réorganiser et optimiser afin d'avoir une meilleure réactivité et rapidité. La qualité et la sécurité sont à garantir.

Le service des ambulances comptera 5 ambulances de type poids lourd (2X6 tonnes, 3X4 tonnes) et un véhicule de service de type pick-up de 3 tonnes, soit pour le SAS 6 véhicules au total.

Foyer de jour

Dans la position et la dimension actuelles, le foyer de jour ne convient plus. L'objectif est d'accueillir un plus grand nombre de personnes. Le séjour doit être redimensionné. De plus, sa position actuelle au rez inférieur ne permet pas une mise en valeur.

Recommandations du jury

Le jury a recommandé au Maître de l'ouvrage de confier le mandat pour la poursuite du projet « Belvederagain » au bureau Boegli Kramp Architekten AG à Fribourg, en tenant compte des recommandations suivantes :

- d'une manière générale, le projet a minimisé les interventions de rénovation (eau, électricité, etc.) Ces études pourraient avoir des conséquences importantes sur le développement par étapes et la durée des travaux.
- étudier des solutions pour le phasage de la cuisine, celle-ci ne pouvant pas être extériorisée pour des raisons d'utilisation du personnel, il faut étudier des solutions qui occupent le personnel durant tout le chantier (cuisine dans un container, etc.).
- étudier soigneusement les déplacements des résidents (nombre et durée).

- la volonté du MO est de remettre l'ensemble du bâtiment aux normes actuelles. L'enveloppe et les installations techniques nécessiteront une rénovation complète.
- vérifier attentivement le respect des directives feu, aucune dérogation ne sera admise.
- développer avec les personnes concernées l'organisation des bureaux et les lieux de pause du personnel.
- vérifier attentivement la faisabilité de la solution de récupération des éléments de façades existant au niveau de la durabilité que des coûts.
- les manoeuvres des ambulances devront être étudiées minutieusement.

Évaluation du projet lauréat

Le projet Belvederagain propose une intervention radicale sur les bâtiments existants, tant au niveau des bâtiments qu'au niveau de l'organisation du programme. En effet il prévoit d'une part d'attribuer l'aile ouest aux bureaux, à l'administration du home, et, au rez-de-chaussée à l'accueil de jour ; et d'autre part, il propose de démolir totalement l'aile est et de la reconstruire pour accueillir de nouvelles chambres avec la cuisine et les restaurants au rez-de-chaussée. Cette décision typologique de n'attribuer plus que deux ailes aux chambres a pour effet de déplacer les lieux stratégiques de distribution en mettant le poids sur une colonne de distribution verticale principale située à l'angle nord-ouest de l'ensemble.

Ainsi le nouveau home peut se lire comme un bâtiment avec deux ailes de chambres et une troisième de bureaux. Le plan du rez-de-chaussée devient entièrement public, mettant en relation avec l'entrée et la rue les espaces d'accueil et de réception, ainsi que la salle d'animation aisément divisible. Les autres éléments du programme de cet étage sont l'accueil de jour, la cafétéria et le restaurant tous trois en relation directe avec les espaces extérieurs donnant sur une sorte de cour-jardin arborisée et permettant une déambulation circulaire, agréable et aisée.

Aux étages, l'organisation de la nouvelle aile prévoit une circulation circulaire ponctuée d'éclairages naturels et permettant aux résidents de ne pas arriver dans un « cul-de-sac » lors de leurs déambulations, ce qui est particulièrement important pour les cas relativement lourds.

3.4 Crédit d'étude

Le 18 décembre 2019, l'assemblée des délégué-e-s à valider le montant de Fr. 3'100'000 pour l'étude du projet dans sa phase 3 selon les normes SIA ainsi que pour effectuer l'appel d'offre partiel à 60 % permettant ainsi de définir un devis définitif à +/- 10% et d'élaborer un message permettant une votation de l'assemblée des délégués. Les montants votés se répartissent de la manière suivante :

	Honoraires totaux	HMS	Partie d'ouvrage SAS
Etude de projet	2'140'000	1'910'000	230'000
Appel d'offre partiel	730'000	650'000	80'000
Total HT	2'870'000	2'560'000	310'000
TVA	220'990	197'120	23'870
Total	3'090'990	2'757'120	333'870

Au 31 décembre 2020, le montant dépensé était de Fr. 1'380'155.65 et correspond au travail effectué durant l'année 2020, malgré la pandémie, pour arriver à présenter le projet et le mettre à l'enquête, ainsi que pour obtenir le permis de construire dans le courant de l'année 2021.

3.5 Enquêtes publiques

Modification du PAL

La réalisation du projet nécessite une modification du Plan d'affectation des zones (PAZ). Le dossier a été présenté à la Commission d'aménagement du territoire qui a préavisé favorablement aussi bien le projet de construction que la modification du PAZ. Le Conseil communal a suivi ce préavis positif.

Les modifications apportées au PAZ sont mineures et sont de deux ordres :

- la modification n° 1 concerne la modification des limites des secteurs B et C de la zone d'intérêt général
- la modification n° 2 consiste à l'ajout de prescriptions particulières sur le secteur proche de la Route Jean-Paul II

Il est à relever que le projet global de restructuration est situé sur les parcelles RF 3113 et RF 3189. La parcelle RF 3113 est située dans le secteur C de la zone d'intérêt général alors que la parcelle RF 3189 dans le secteur B. La proposition de modification des limites des secteurs (modification n° 1) permet de simplifier les procédures et les calculs en terme de droits à bâtir essentiellement. En effet, dans le secteur B, la densité est calculée avec un Indice brut d'utilisation du sol (IBUS) alors que le secteur C est géré par un Indice de masse (IM).

En ce qui concerne l'indice d'occupation des sols (IOS), les secteurs B et C ont des indices similaires. La grande différence réglementaire concerne la hauteur totale (h) qui est fixée à 45.00 m pour le secteur C alors qu'elle est de 15.00 m pour le secteur B. Afin de maintenir le long de la Route Jean-Paul II un caractère urbain adapté à la situation, il a été décidé d'ajouter des prescriptions particulières sectorielles sur le secteur du projet. Ces prescriptions limitent la hauteur totale à 20.00 m.

Mise à l'enquête publique du projet d'architecture

Selon le ReLAtEC et le règlement d'urbanisme (RCU) de la Commune de Villars-sur-Glâne, une demande préalable ainsi qu'une mise à l'enquête en procédure ordinaire sont nécessaires pour le projet. La demande préalable a été déposée en juin 2020 et les plans d'enquête du projet définitif ont été présentés et approuvés par la Commission de bâtisse et le Comité et la demande de permis de construire a été publiée dans la Feuille officielle en avril 2021.

4 Projet architectural mis à l'enquête

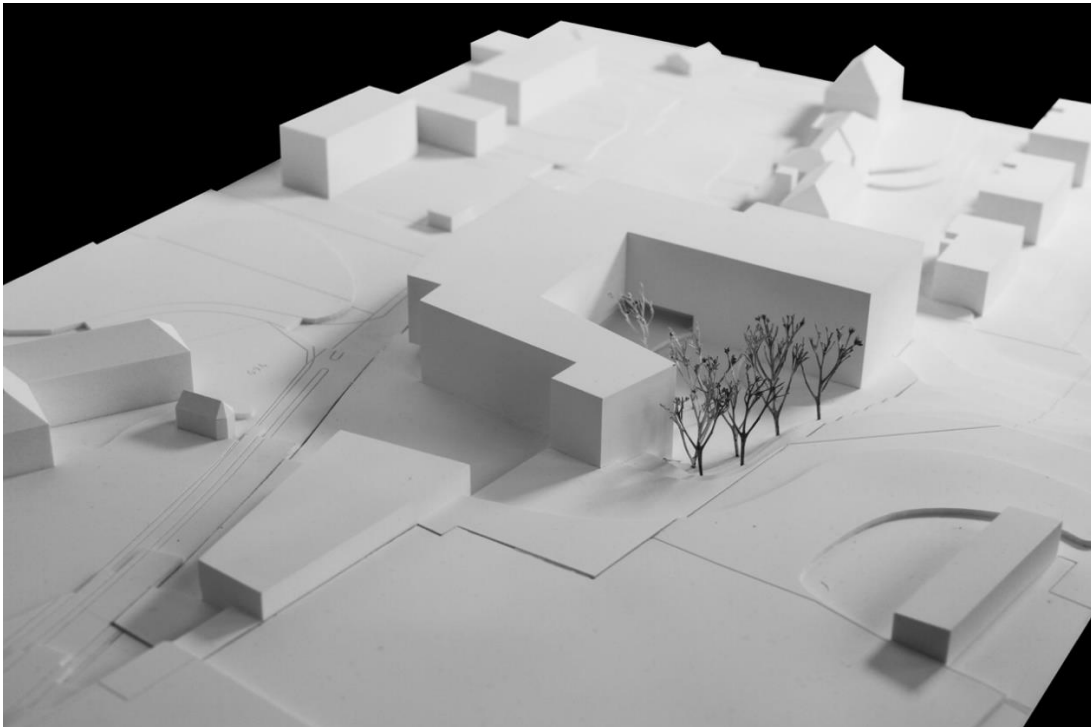
4.1 Description du projet

Implantation et interventions

Comme déjà relevé, le Home Médicalisé de la Sarine et la centrale des ambulances se situent sur la colline du Guintzet, à proximité d'autres établissements médico-sociaux et de l'Hôpital Cantonal. Sa situation offre une vue sur la vieille-ville de Fribourg et les Préalpes. Au cœur de son dispositif spatial se trouve une cour, autour de laquelle s'organise le bâtiment existant. Le but premier est de lier les différentes parties de l'ouvrage pour rendre le complexe plus uniformisé et de clarifier les nombreuses étapes de constructions du bâtiment. La volonté est de reprendre les différents éléments architecturaux présents pour en former un nouveau tout.

Le projet d'extension propose un agrandissement sur les parties nord-est et nord-ouest du bâtiment. Pour ce faire, les ailes est et ouest existantes sont déconstruites pour permettre leur reconstruction de sorte à retrouver un fonctionnement fluide des circulations et accentuer l'intimité de la cour. Une intervention primordiale au rez-de-chaussée consistant en la suppression de la salle d'animation permet ainsi de créer une relation directe depuis le hall d'entrée vers l'espace extérieur central. La mise en valeur de cette cour donne la possibilité aux pensionnaires de déambuler dans ce généreux jardin. La topographie en pente accentue cette privacité tout en permettant des percées sur le paysage.

Dans la partie ouest du site, adossée au parking de l'Hôpital Cantonal, le bâtiment du service des ambulances est également déconstruit pour être reconstruit. Le rez-de-chaussée du nouveau bâtiment se glisse sous le parking du HFR alors que l'étage supérieur émerge du nouveau volume.



Répartition des fonctions

La répartition des fonctions pour le HMS se fait par étage et par corps de bâtiment. La réorganisation du rez-de-chaussée offre un accueil de qualité et permet une clarification des espaces dédiés au public et aux résident-e-s, mais également au personnel soignant. Un espace d'accueil généreux, une salle d'animation modulable, un restaurant et une cuisine de production prennent place au rez-de-chaussée du corps central et de l'aile est, celui-ci devenant un étage totalement public. Le rez-de-chaussée de l'aile ouest est quant à lui dédié au foyer de jour et au bureau du HMS.

Dans les étages, les unités de soins se répètent sur quatre étages purement identiques dans leur configuration, favorisant ainsi leur appropriation par les usagers et le personnel. Afin d'assurer un bon fonctionnement et une bonne gestion du personnel, la taille des unités se veut la plus équitable possible. La première unité prend place dans la partie existante adaptée et la seconde dans la partie neuve. L'articulation entre ces deux unités renforce son rôle de pivot central. Elle regroupe les circulations verticales, les bureaux de soins et la salle à manger. Cette centralité favorise les rencontres entre les résidents et facilite le travail du personnel. Deux séjours communs situés dans les extrémités complètent enfin le dispositif.

Les étages de l'aile ouest, également identiques sur quatre niveaux sont quant à eux dédiés à la partie administrative du Réseau santé de la Sarine. Les bureaux et la salle de conférence sont desservis par un couloir permettant des vues vers l'extérieur apportant également un éclairage naturel. Le sous-sol du HMS regroupe les locaux nécessaires au bon fonctionnement du bâtiment avec des locaux de stockage, des vestiaires et des locaux techniques.

Le bâtiment du service des ambulances accueille quant à lui en son rez-de-chaussée les garages dédiés aux ambulances et tous les locaux nécessaires à leur bon fonctionnement. A l'étage, et toujours dans un esprit d'efficacité, les bureaux et les chambres de repos sont desservis de part et d'autre par un couloir central qui mène en bout de course à un espace commun regroupant une cuisine, une salle à manger et un séjour.

4.2 Expression des bâtiments

Les façades du HMS s'inspirent du langage du bâtiment existant datant des années 1980 en le réinterprétant de manière contemporaine. La façade est structurée avec des éléments verticaux préfabriqués en béton qui accentuent l'effet de verticalité du bâtiment. Un revêtement en céramique appliqué aux contre-cœurs, apporte une matérialisation nouvelle sur le site et permet d'avoir un jeu d'ombres et de lumière en fonction de la position du soleil, faisant de la façade un élément quasi vivant. Enfin, la façade est soulignée par un élément préfabriqué horizontal fin en béton apportant une finesse à l'ensemble de la façade.

Le contre-cœur, avec une hauteur intérieure de 75cm, permet aux résidents d'avoir une vue vers l'extérieur depuis leur lit, et éviter également un effet de vertige qui pourrait être ressenti avec une fenêtre sur toute la hauteur d'étage. Les ouvrants sont matérialisés par des éléments vitrés sur le même plan que la fenêtre, structurant la façade au second plan. Les façades du rez-de-chaussée se

matérialisent par de grands vitrages pour apporter un maximum de luminosité dans les espaces de rencontre.

Les façades du SAS dans la partie supérieure du bâtiment s'appuient sur les mêmes « ingrédients » que celles du HMS, en les déclinant dans un même langage afin de lier les deux interventions et éviter d'apporter sur le site une expression encore différente. La partie du socle est dans la partie du rez-de-chaussée est traité quant à elle avec un revêtement en tôle englobant les portes en accordéon des garages.

4.3 Aménagements extérieurs

La mise en valeur de la cour crée un "micro-paysage" et donne la possibilité aux résidents de déambuler dans ce généreux jardin regorgeant de plantations variées. La topographie en pente accentue cette privacité tout en permettant des percées sur le paysage. Une promenade est mise en place avec une variation du paysage tout au long de celle-ci. Les arbres structurent le jardin avec des différentes formes et des couleurs.

L'accès à l'entrée principale et à la plupart des places de parc, ainsi que la zone de livraison, sont réalisés en asphalté. Les places de stationnement, d'un total de 73 sur l'ensemble du site, sont répartis en deux parkings distincts, un pour le personnel et un pour les visiteurs.

Le parking attenant à l'espace vert du côté est sera réalisé en grilles gazon pour limiter les surfaces imperméables. Du mobilier extérieur tel que des bancs, adaptés au repos des personnes âgées, ainsi que des luminaires viennent agrémenter l'ensemble de ce jardin.

Conformément à la norme et en fonction du nombre d'employé-e-s présent-e-s sur le site en même temps, le nombre de places de parc vélos prévues s'élève à 40, dont le 50% sera couvert. Après discussion avec le Service de la mobilité de la Commune de Villars-sur-Glâne, il serait possible d'implanter ces places vélos en deux étapes. En effet, le site étant actuellement peu pratiqué par les vélos, une première étape consisterait à en implanter la moitié, de vérifier leur fréquence d'utilisation, et le cas échéant et au besoin de réaliser le solde.

Plan de mobilité

En lien avec la thématique de mobilité, la Commune de Villars-sur-Glâne impose d'établir un plan de mobilité. Celui-ci a déjà été développé en 2017 par un bureau spécialisé en charge de sa rédaction. Il a été complété avec les spécifications du nouveau projet.

4.4 Concept énergétique et développement durable

Les critères énergétiques et thermiques des bâtiments répondront au minimum aux exigences légales en vigueur au dépôt de la demande d'autorisation et notamment selon le Règlement sur l'énergie du canton de Fribourg, à la politique d'exemplarité des collectivités publiques, art. 35 et 36. Les performances énergétiques des deux bâtiments devront donc atteindre l'équivalence Minergie-P. La

Commission de bâtisse dans sa séance du 30 novembre 2020 a pris la décision de ne pas obtenir de labellisation pour les bâtiments mais de s'en tenir au respect des exigences Minergie-P.

La production de chaleur est assurée par le raccordement au chauffage à distance FRICAD avec minimum 75% d'énergie renouvelable. Une sous-station CAD permet de fournir l'énergie nécessaire au chauffage des bâtiments et à la production d'eau chaude sanitaire. La distribution de chaleur se fera par un chauffage au sol, installé dans la chape. Cette option devra encore être analysée sous les aspects économiques et environnementaux.

Il est prévu d'installer principalement des systèmes de ventilation double-flux avec échangeur/récupérateur d'énergie intégré pour respecter les exigences Minergie-P et les lois/règlementations sur l'énergie en vigueur. Pour éviter que l'air fourni en hiver ne soit trop sec, une récupération de l'humidité de l'air repris est également prévue, notamment pour les chambres. Il est prévu d'installer plusieurs monoblocs de ventilation dans les locaux techniques du sous-sol. Une installation d'approvisionnement en oxygène pour toutes les chambres est également prévue. Enfin, une installation photovoltaïque d'une superficie d'environ 600 m², gérée sous la forme d'un contrat de contracting, est prévue sur la toiture des deux bâtiments pour la production d'électricité.

La production de chaleur, le système de ventilation et la production d'électricité sont en adéquation avec les qualités du projet recherchées et les moyens financiers à disposition, et sont conformes aux exigences Minergie-P.

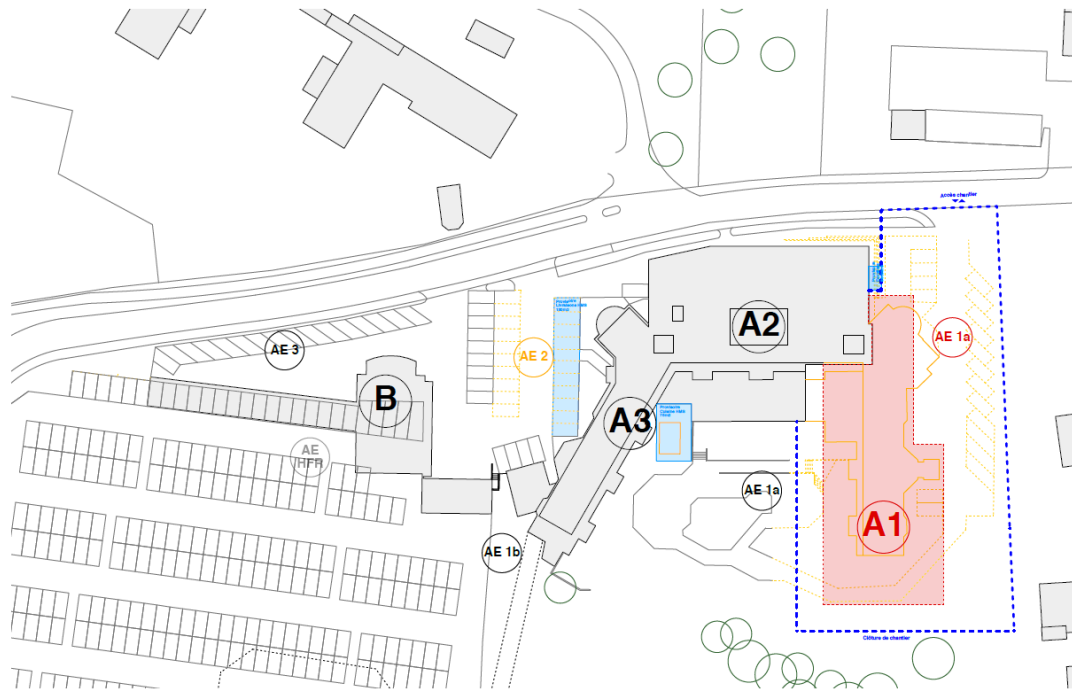
Le concept énergétique et technologique global est accompagné d'une enveloppe du bâtiment de haute qualité pour la protection thermique en hiver, de vitrage triple et d'une bonne protection solaire pour la protection thermique en été. Cela garantit un confort thermique élevé avec un fonctionnement optimisé du bâtiment.

4.5 Phasage de réalisation

Les travaux seront réalisés par étapes, tout en maintenant une partie des résident-e-s sur le site. Le phasage suit le planning d'ensemble du projet en commençant par l'aile est du HMS pour l'étape 1 et en se poursuivant par la partie centrale, l'aile ouest et le bâtiment du service d'ambulances pour l'étape 2. Une cuisine provisoire sera mise en place pendant les travaux de l'étape 1, permettant au HMS de subvenir à ses besoins en termes de production de repas.

Plan étape 1

Réalisation (26 mois) mars 2022 à avril 2024



A1 / A2 – HMS

Locaux à déplacer

- 29 chambres
- cuisine
- livraisons et déchets
- blanchisserie
- foyer de jour
- autres locaux (vestiaires, etc.)

Mesures

- fermeture des chambres
- provisoire cuisine pâtisserie + cour A2 – HMS
- provisoire parking entre HMS et SAS
- externalisation
- externalisation (jusqu'à fin étape 2, juillet 2025)
- déplacement vers A2 / A3 – HMS

B – SAS

Utilisation existant

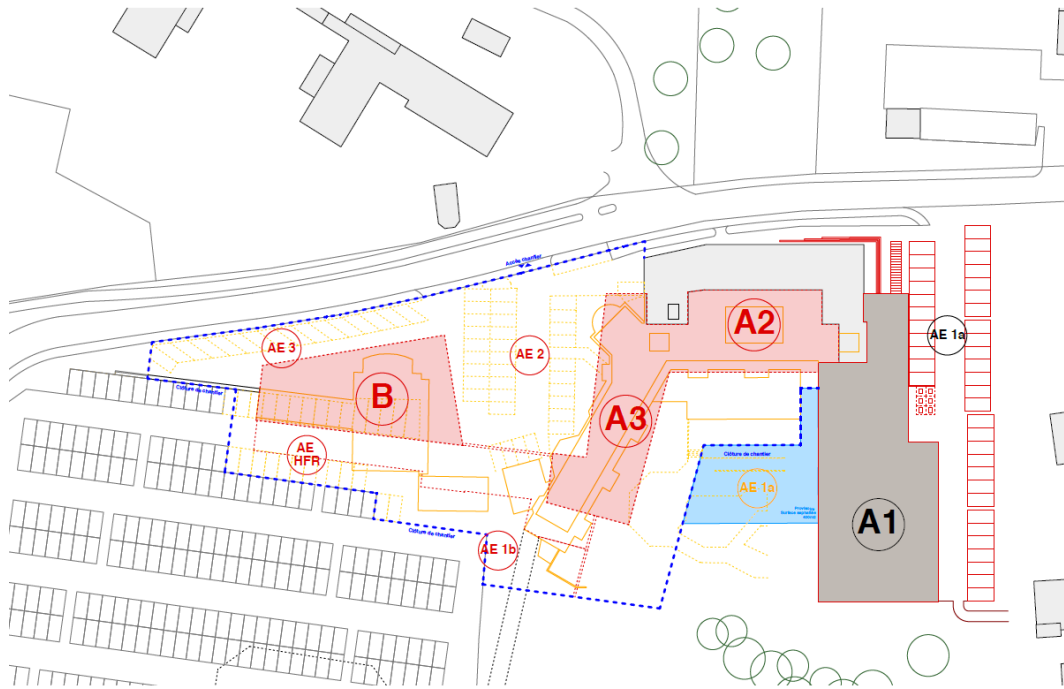
- service des ambulances

Mesures

- reste en fonction

Plan étape 2

Réalisation (15 mois) mai 2024 à juillet 2025



A2 / A3 – HMS

Locaux à déplacer

- 64 chambres
- autres locaux
- bureaux direction RSS
- service des ambulances

Mesures

- déplacement vers A1 – HMS
- déplacement vers A1 – HMS (bureaux HMS, stockage)
- externalisation
- externalisation

B – SAS

Locaux à déplacer

- service des ambulances

Mesures

- externalisation

4.6 Contraintes organisationnelles durant les travaux

Comme expliqué ci-dessus, le phasage va entraîner le déplacement ou la fermeture de plusieurs secteurs du HMS et des ambulances ou le comité devra trouver des solutions pour :

- 29 résident-e-s au minimum, soit une unité entre janvier 2022 et juillet 2025;
- le foyer de jour entre janvier 2022 et juillet 2025 ;
- la buanderie de manière pérenne ;
- le service des ambulances pour au minimum une période d'avril 2024 à juillet 2025, mais de manière idéale entre janvier 2022 et juillet 2025 ou de manière pérenne.

29 résident-e-s du HMS

Durant tous les travaux, le site HMS avenue Jean-Paul II 10 n'aura plus que 72 chambres à disposition soit 29 chambres de moins qu'actuellement. En lien avec la problématique des lits inoccupés sur le canton de Fribourg suite à la deuxième vague COVID-19 du 4^{ème} trimestre 2020, le comité a décidé de ne pas externaliser ces 29 chambres, mais de les fermer durant toute la phase des travaux pour les raisons suivantes :

- environ 10% de lits proposés dans le canton sont libres au début mars 2021 ;
- le HMS est déjà en partie vide et il y a 14 lits libres sur les deux bâtiments au début mars 2021 ;
- proposer des places dans un autre district dans un contexte de surdotation va certainement amener à avoir une structure vide, car les personnes de la Sarine ne se rendront pas volontiers dans un autre district
- le district va disposer de 13 nouveaux lits d'ici la fin 2021 avec l'ouverture du 4^{ème} étage de l'EMS des Chênes ;
- en cas de pénurie dans le district, les places libres dans les autres districts peuvent absorber la demande ;

Cette contrainte de diminution du nombre de place à disposition durant toute la phase de travaux va engendrer au niveau financier une perte dans le compte de fonctionnement du HMS. L'estimation montre un déficit net de l'ordre de Fr. 400'000.– par année et déjà dès 2021 et jusqu'en 2025. Ce montant a été calculé en tenant compte des pertes de recettes liées aux prix de pension soit Fr. 1'110'000.—compensées en partie par une diminution des charges de l'ordre de Fr. 710'000.-- Cette perte nette sera compensée par le bénéfice reporté du HMS des années 2018 à 2020 puis le solde négatif des années 2022 à 2025 sera compensé par les bénéfices futurs escomptés à partir de 2026, dès que le nouvel EMS sera totalement opérationnel.

Le foyer de jour

Pour le foyer de jour, qui se trouve actuellement dans l'ancien appartement du concierge du HMS au sous-sol, il faudra louer un appartement d'environ 4 ½ pièces, de plein pied avec des places de parcs toutes proches durant toute la période de construction, soit dès le 1er janvier 2022 jusqu'à fin juillet 2025. Cette solution provisoire est possible car le personnel du foyer de jour est largement indépendant du HMS, mais nous devons trouver une solution pour la livraison des repas. Ces coûts sont intégrés dans le devis de construction.

La blanchisserie

Nous devons trouver durant toute la phase de travaux, une blanchisserie professionnelle qui s'occupera autant du linge plat que du linge des résidents. Il n'y a pas d'augmentation de coût pour ce changement

Le SAS

Durant la phase de travaux, nous devons délocaliser les ambulances au moins d'avril 2024 à juillet 2025. Mais le maintien sur place des ambulances durant toute la phase des travaux n'est pas optimal à cause des mouvements de camion qui auront lieu sur le site dès la destruction de l'aile est. C'est pourquoi, idéalement, il faudrait pouvoir délocaliser les ambulances au début des travaux en 2022. Ces coûts de location d'un espace dès 2022 ont été intégrés dans le cadre du devis général.

5 Planning

Au moment d'écrire ces lignes, les demandes liées au permis de construire ont été transmises aux différentes instances décisionnelles et le planning ci-dessous est intimement lié aux délais de validation de ces organismes.

Le planning intentionnel décrit les phases significatives suivantes :

- | | |
|--|--------------------------------|
| • Etude sur l'optimisation du bâtiment HMS et SAS | janvier 2016 à décembre 2016 |
| • Etude liées à la phase préliminaire d'études du bâtiment | janvier 2017 à décembre 2017 |
| • procédure mandat d'études parallèles | novembre 2018 à septembre 2019 |
| • attribution du mandat au planificateur général | novembre 2019 |
| • demande du crédit d'étude | décembre 2019 |
| • avant-projet et projet de l'ouvrage | janvier 2020 à mars 2021 |
| • présentation et validation du devis général +/-10% | avril 2021 |
| • enquête publique | avril 2021 |
| • demande de crédit d'ouvrage à l'Assemblée de délégués | mai 2021 |
| • votation populaire | septembre 2021 |
| • appels d'offres publics | dès septembre 2021 |
| • ouverture du chantier | mars 2022* |
| • mise en service étape 1 | avril 2024* |
| • mise en service étape 2 | juillet 2025* |

* sous réserve de l'acceptation du crédit de construction et de l'octroi du permis de construire

6 Coûts

6.1 Coûts engagés

Les différentes études votées par l'assemblée des délégué-e-s entre 2016 et 2019 y compris les honoraires pour les mandats d'étude parallèle (MEP) ont coûté Fr. 658'205.--. Ce montant sera amorti avec le montant total de travaux de rénovation, dès la fin des travaux en 2025.

Le crédit d'étude (cf point 3.4), voté le 18 décembre 2019 de Fr. 3'100'000.— est intégré dans le devis général ci-dessous

6.2 Devis général

Le devis général élaboré dans le cadre de la demande de crédit de construction a été approuvé par la Commission de bâtisse lors de la séance du 19 mars 2021 et son degré de précision est de +/-10%. Il s'articule selon les codes de frais de la construction (CFC) et comprend les postes suivants :

CFC	Descriptif	Total	A – HMS	B – SAS
		CHF HT	CHF HT	CHF HT
0	Terrain	0	0	0
	Propriété du Réseau Santé de la Sarine			
1	Travaux préparatoires	2'804'203	2'519'527	284'676
	Désamiantage, démolitions			
2	Bâtiment (y c. honoraires)	35'761'119	31'410'559	4'350'560
	Gros-œuvre, installations techniques, aménagements intérieurs et honoraires			
3	Equipement d'exploitation	1'519'490	1'519'490	0
	Cuisine de production, bains de soins			
4	Aménagements extérieurs	1'943'725	1'586'565	357'160
	Aménagements des parkings et de la cour			
5	Frais secondaires	1'800'813	1'614'279	186'534
	Autorisations, taxes de raccordement, assurances			
6	Réserve	1'906'291	1'676'289	230'002
	Divers imprévus sur CFC 1, 2, 3, 4 et 9			
9	Ameublement et décoration (y c. honoraires)	3'342'616	2'998'327	344'289
	Mobilier intérieur et extérieur			
	Total devis général HT	49'078'257	43'325'036	5'753'221
	TVA à 7.7%	3'762'663	3'321'331	441'333
	Sauf sur CFC 51 Autorisations et taxes et CFC 53 Assurances			
	Total général TTC	52'840'920	46'646'366	6'194'554

6.3 Descriptif des travaux

Le descriptif sommaire ci-dessous accompagne le devis général.

Travaux préparatoires (CFC 1)

Les travaux préparatoires comprennent les travaux de désamiantage, de démolition, l'installation de chantier en commun et la création de la cuisine provisoire.

Bâtiment (CFC 2)

Ce poste inclut les travaux du gros-œuvre tels que l'excavation, les canalisations, les travaux de l'entreprise de maçonnerie, la pose des vitrages, de l'isolation, des éléments de façades et les protections solaires extérieures. Sont également compris les travaux liés aux installations électriques, aux installations de chauffage et de ventilation ainsi qu'aux installations sanitaires. Pour les installations de transport, plusieurs ascenseurs et montes-lits connectant l'ensemble des niveaux sont comptabilisés dans le devis.

Les aménagements intérieurs font également partie du CFC 2. Ils comprennent notamment tous les travaux des cloisons légères, des portes intérieures et des menuiseries intérieures telles que les armoires des chambres et le mobilier fixe du projet. Sont également comptabilisés, les travaux de peinture, de revêtements de sol, de parois et de plafond.

Les honoraires du pool de mandataires (architectes, direction des travaux, ingénieur-e civil, architecte paysagiste, ingénieur-e-s CVSE, expert-e en protection incendie), du géomètre, de l'expert-e en substances dangereuses (désamiantage), du planificateur cuisine, du physicien-e/acousticien-e du bâtiment sont imputés à ce CFC.

Equipement d'exploitation (CFC 3)

Les coûts liés à ce poste comprennent l'aménagement complet de la cuisine de production, les bains de soins, les vidoirs et l'approvisionnement en oxygène des chambres.

Aménagements extérieurs (CFC 4)

Ce poste comprend les aménagements extérieurs de la cour centrale, y compris les plantations, la déchetterie et les aménagements des différents parkings extérieurs

Frais secondaires et comptes d'attente (CFC 5)

Ce poste comprend les frais d'autorisation et les taxes, les échantillons, les maquettes et les frais de reproduction, les assurances et les prestations du maître d'ouvrage.

Réserve (CFC 6)

Une réserve générale pour pallier aux divers imprévus a été comptabilisée dans le CFC 6. Elle correspond à environ 5% des CFC 1, 2 (hors honoraires), 3, 4 et 9 et équivaut aux réserves usuellement prévues pour ce genre de travaux de construction.

Ameublement et décoration (CFC 9)

Sous ce poste sont compris le mobilier intérieur, notamment les lits, les tables et chaises du restaurant, le mobilier de bureaux et le mobilier extérieur.

7 Financement

Le **crédit de construction demandé est de Fr. 49'741'000 (+/- 10 %)** représentant le montant du devis de Fr. 52'840'920 moins le montant de Fr. 3'100'000.—intégrant la phase 4.1 des normes SIA, sur la base de de l'indice des prix de la construction de bâtiment à plusieurs logements pour l'espace Mittelland d'octobre 2020.

Le montant d'investissement global estimé sera financé par l'emprunt et amorti selon les prescriptions légales à 3 %. Les frais financiers annuels de cet investissement brut sont les suivants :

Amortissement y compris les études 3 %	CHF 1'605'000.--
Intérêts (tenant compte d'une marge d'autofinancement à zéro) 0.9 %	CHF 482'000.--
Total	CHF 2'087'000.-

Les coûts des intérêts passifs sont dégressifs. Ces montants d'amortissement et d'intérêts seront effectifs l'année suivant la fin du décompte final de rénovation soit dès 2027.

8 Conclusion

Le comité du RSS propose à l'assemblée des délégués d'accepter le crédit d'ouvrage de Fr. 49'741'000.— (+/-10%) pour les travaux d'extension et d'adaptation du Home Médicalisé de la Sarine, du foyer de jour de la Sarine, de l'administration du RSS et la construction de la centrale des ambulances, à Villars-sur-Glâne.



9 Einleitung

Mit der vorliegenden Botschaft beantragt das Direktionskomitee der Delegiertenversammlung die Genehmigung eines Objektkredits von CHF 49'741'000 für die Erweiterung und den Umbau des Pflegeheims Saaneland, der Tagesstätte des Pflegeheims Saaneland, der Administration des Gesundheitsnetzes Saane (Réseau Santé de la Sarine – RSS) und den Bau des Ambulanzentrums in Villars-sur-Glâne.

10 Präambel

Das Projekt für den Umbau und die Erweiterung des Pflegeheims Saaneland (Home médicalisé de la Sarine – HMS) wird bessere Lebensbedingungen für unsere Bewohnerinnen und Bewohner und Arbeitsbedingungen für die Mitarbeitenden schaffen. Damit können alle ruhiger in die Zukunft blicken.

Das Projekt sieht die Sanierung des Gebäudes vor, indem die Räumlichkeiten den Vorschriften und Normen entsprechend umgestaltet, modernisiert und an die aktuellen Bedürfnisse angepasst werden, um ältere Menschen unter guten Bedingungen betreuen und dem Personal optimale Arbeitsbedingungen bieten zu können.

Zudem ermöglicht das Projekt, dank einer rationelleren Gestaltung des RSS, die administrativen Mitarbeitenden der Spitex in den Westflügel des Gebäudes zu integrieren. Für den Ambulanzdienst sollen am jetzigen Standort neue Räumlichkeiten entstehen; einem Dienst mit wachsenden Bedürfnissen, der zunehmend an Bedeutung gewinnt.

11 Projektverlauf

11.1 Bedürfnisklausel

Das HMS wurde in drei Etappen 1983, 1994 und 2008 erbaut. Das Gebäude des Ambulanzdienstes Saaneland (Service des ambulances de la Sarine – SAS) stammt aus dem Jahr 1993. Im Rahmen der Bauarbeiten werden zudem eine Optimierung der technischen Anlagen der Gebäude und deren Anpassung an die heutigen Umweltaforderungen ermöglicht. Es sei zudem daran erinnert, dass die Bewohnerinnen und Bewohner des Pflegeheims Saaneland derzeit an zwei Standorten betreut werden: an der Avenue Jean-Paul II 10 und am Chemin du Cardinal Journet, dem ehemaligen Pflegeheim "Rose d'automne" in Villars-sur-Glâne.

Indem die Bewohnerinnen und Bewohner an einem einzigen statt wie bisher zwei Standorten zusammengefasst werden, müssen das RSS bzw. die Gemeinden des Bezirks künftig nicht mehr die Investitionskosten für zwei alte Gebäude tragen, von denen das kleinere (das Gebäude "Rose d'automne") absolut nicht mehr den Richtlinien des RSS entspricht. Zudem ist das Gebäude "Rose d'automne" in die Jahre gekommen und hätte renoviert werden müssen, um dem heutigen Komfortstandard zu entsprechen. Nach dem Abschluss des Projekts müssen mehrere Optionen für dieses Gebäude geprüft werden, entweder wird es an eine andere Einrichtung verkauft oder es wird im Hinblick auf einen zukünftigen Bedarf des RSS umgenutzt.

11.2 Start des Projekts

Nachdem eine Beurteilung des Zustands des Gebäudes und der Anlagen eine mangelnde Erdbebensicherheit sowie die Notwendigkeit eines umfassenden Konzepts für eine wärmetechnische Sanierung aufgezeigt hat, beschloss das Direktionskomitee, eine Machbarkeitsstudie durchzuführen, um ein Pflichtenheft festzulegen.

Das Verfahren erfolgte in Form eines zweistufigen Studienauftrags, der nach einem selektiven Verfahren durchgeführt wurde. Die Bauherrschaft äusserte den Wunsch, sich an der Entwicklung des Vorprojekts zu beteiligen, indem er eine Zwischenkritik durchführte und die Teilnehmenden während dieses Gesprächs kennenlernte. Das Dialogverfahren erlaubte ihr, die Projektziele im Verlauf des Verfahrens zu schärfen und in die Projekte einfliessen lassen zu können. Das Verfahren unterlag den Regeln des öffentlichen Beschaffungswesens und orientierte sich, was den Ablauf betrifft, an den Bestimmungen des SIA (143 Ausgabe 2009), ohne jedoch deren Anwendung zwingend vorzuschreiben oder von der Kommission des SIA zertifizieren zu lassen.

Diese Entscheidung wurde aufgrund der technischen als auch organisatorischen Komplexität des Dossiers gefällt. Komplex ist das Projekt insbesondere deshalb, weil es sich um drei aufeinanderfolgende Erweiterungs-Etappen mit Heizungs-, Lüftungs-, Sanitäranlagen und Elektroinstallationen (HLSE) handelt, bei denen für gewisse Teile eine Teilsanierung und für andere wiederum eine Totalsanierung erforderlich ist.

Ende 2018 empfahl die Jury des Studienauftrags der Bauherrschaft, das Architekturbüro Boegli Kramp Architekten AG in Freiburg mit der Weiterbearbeitung des Projekts zu beauftragen.

11.3 Studienkredit

Am 18. Dezember 2019 hatte die Delegiertenversammlung den Betrag von CHF 3'100'000 für die Studie des Projekts in seiner Phase 3 gemäss den SIA-Normen sowie für die Durchführung der Teilausschreibung zu 60% genehmigt. Damit konnte ein endgültiger Kostenvoranschlag (+/- 10%) erstellt und eine Botschaft vorbereitet werden, die der Delegiertenversammlung zur Abstimmung vorgelegt werden kann. Die zur Abstimmung vorgelegten Beträge verteilen sich wie folgt:

	Gesamthonorar	HMS	SAS
Projektstudie	2'140'000	1'910'000	230'000
Teilausschreibung	730'000	650'000	80'000
Total (exkl. MWST)	2'870'000	2'560'000	310'000
MWST	220'990	197'120	23'870
Total	3'090'990	2'757'120	333'870

12 Ausgeschriebenes Architekturprojekt

Das Erweiterungsprojekt sieht eine Erweiterung im nordöstlichen und nordwestlichen Teil des Gebäudes vor. Dazu werden die bestehenden Ost- und Westflügel rückgebaut und im Anschluss neu erstellt, um einen optimalen Betrieb mit dementsprechenden Erschliessungen zu ermöglichen, und die Intimität des Innenhofs zu akzentuieren. Im Erdgeschoss wird der Aufenthaltsraum aufgehoben, um einen direkten

Bezug zwischen der Eingangshalle und dem zentralen Aussenraum zu schaffen. Dank der Aufwertung dieses Innenhofes können die Bewohnerinnen und Bewohner künftig durch einen grosszügigen Garten flanieren. Die abfallende Topographie betont diese Privatsphäre und ermöglicht gleichzeitig Ausblicke auf die Landschaft.

Im westlichen, an den Parkplatz des Kantonsspitals angrenzenden Teil des Perimeters wird das Gebäude des Ambulanzdienstes ebenfalls zurückgebaut und neu erstellt. Dessen Erdgeschoss kommt unter dem Niveau des Parkplatzes des HFR zu liegen, während das Obergeschoss auf diesem neuen Volumen errichtet wird.

12.1 Energiekonzept und nachhaltige Entwicklung

Die energetischen und wärmetechnischen Kriterien der Gebäude entsprechen mindestens den gesetzlichen Anforderungen, die zum Zeitpunkt des Einreichens des Baugesuchs gelten, insbesondere den Anforderungen des Energiereglements des Kantons Freiburg an die Vorbildfunktion öffentlicher Körperschaften, Artikel 35 und 36. Die Energieeffizienz der beiden Gebäude muss demnach den Minergie-P-Standard erreichen.

Das energetische und technische Gesamtkonzept wird begleitet von einer hochwertigen Gebäudehülle für den Wärmeschutz im Winter, einer Dreifachverglasung und einem guten Sonnenschutz für den sommerlichen Wärmeschutz. Damit wird ein hoher Wärmekomfort bei einer optimierten Gebäudedefunktion gewährleistet.

12.2 Ausführungsphasen

Die Arbeiten werden phasenweise durchgeführt, wobei ein Teil der Bewohnerinnen und Bewohner am Standort verbleibt. Die zeitlich gestaffelten Ausführungsphasen folgen dem Gesamtprojektplan, beginnend mit dem Ostflügel des HMS in der Etappe 1, gefolgt vom Mittelteil, dem Westflügel und dem Gebäude des Ambulanzdienstes in Etappe 2. Während den Arbeiten in Etappe 1 wird eine provisorische Küche errichtet, damit das HMS seinen Bedürfnissen in Bezug auf die Zubereitung von Mahlzeiten nachkommen kann.

12.3 Organisatorische Einschränkungen während den Bauarbeiten

Wie weiter oben erläutert, werden die zeitlich gestaffelten Ausführungsphasen zur Folge haben, dass mehrere Sektoren des HMS und des Ambulanzdienstes verlagert oder aufgehoben werden. Das Direktionskomitee muss eine Lösung finden:

- für mindestens 29 Bewohnerinnen und Bewohner bzw. eine Einheit zwischen Januar 2022 und Juli 2025;
- für die Tagesstätte zwischen Januar 2022 und Juli 2025;
- dauerhaft für den Wäschereiservice;
- für den Ambulanzdienst mindestens für den Zeitraum von April 2024 bis Juli 2025, idealerweise jedoch von Januar 2022 bis Juli 2025 oder dauerhaft.

13 Zeitplan

Der vorgesehene Zeitplan umfasst die folgenden wesentlichen Phasen:

- Studie für die Optimierung der Gebäude HMS und SAS Januar 2016 bis
Dezember 2016
- Studie im Zusammenhang mit der Vorphase der Gebäudestudien Januar 2017 bis
Dezember 2017
- Studienauftragsverfahren November 2018 bis September
2019
- Erteilung des Auftrags an Generalplaner November 2019
- Antrag auf Studienkredit Dezember 2019
- Vorprojekt und Bauprojekte Januar 2020 bis März 2021
- Präsentation und Bestätigung des Kostenvoranschlags +/-10% April 2021
- öffentliche Auflage April 2021
- Antrag auf Objektkredit an die Delegiertenversammlung Mai 2021
- Volksabstimmung September 2021
- öffentliche Ausschreibungen ab September 2021
- Baubeginn März 2022*
- Inbetriebnahme Etappe 1 April 2024*
- Inbetriebnahme Etappe 2 Juli 2025*

* vorbehaltlich der Annahme des Baukredits und der Erteilung der Baugenehmigung

14 Kosten

14.1 Angefallene Kosten

Ohne Berücksichtigung des an der Delegiertenversammlung vom 18.12.2019 genehmigten Budgets für die Studie und die Erstellung eines Kostenvoranschlags für die Sanierung haben die verschiedenen von der Delegiertenversammlung beschlossenen Studien zwischen 2016 und 2019 inkl. der Honorare für die Studienaufträge CHF 658'205 betragen. Dieser Betrag wird mit dem Gesamtbetrag der Sanierungsarbeiten nach dem Abschluss des Projekts im Jahr 2025 abgeschrieben.

14.2 Kostenvoranschlag

Der im Rahmen der Beantragung des Baukredits erstellte Kostenvoranschlag wurde von der Baukommission an ihrer Sitzung vom 19. März 2021 genehmigt und weist einen Genauigkeitsgrad von +/-10% auf. Er ist nach dem Baukostenplan (BKP) gegliedert und umfasst die folgenden Positionen:

	Eigentum Gesundheitsnetz Saane			
1	Vorbereitungsarbeiten	2'804'203	2'519'527	284'676
	Asbestsanierung, Abbrucharbeiten			
2	Gebäude (inkl. Honorare)	35'761'119	31'410'559	4'350'560
	Rohbau, technische Anlagen			
	Ausbau und Honorare			
3	Betriebseinrichtungen	1'519'490	1'519'490	0
	Produktionsküche, Pflegebad			
4	Umgebung	1'943'725	1'586'565	357'160
	Parkplätze und Innenhof			
5	Baunebenkosten	1'800'813	1'614'279	186'534
	Bewilligungen, Anschlussgebühren, Versicherungen			
6	Reserve	1'906'291	1'676'289	230'002
	Unvorhergesehene Ausgaben in BKP 1, 2, 3, 4 und 9			
9	Mobiliar und Einrichtung (inkl. Honorare)	3'342'616	2'998'327	344'289
	Innen- und Aussenmobiliar			
	Total Kostenvoranschlag (exkl. MWST)	49'078'257	43'325'036	5'753'221
	MWST 7.7%	3'762'663	3'321'331	441'333
	Mit Ausnahme von BKP 51 Bewilligungen und Gebühren und BKP 53 Versicherungen			
	Gesamttotal (inkl. MWSt)	52'840'920	46'646'366	6'194'554

15 Finanzierung

Im voranstehenden Kostenvoranschlag ist der an der Delegiertenversammlung vom 18. Dezember 2019 genehmigte Betrag von CHF 3'100'000 für die Studie und die Erstellung eines Kostenvoranschlages für die Renovation des HMS und des Ambulanzentrums enthalten. **Der beantragte Baukredit beläuft sich somit auf CHF 49'741'000 (+/- 10%),** was dem Betrag des Kostenvoranschlages von CHF 52'840'920 abzüglich des Betrages von CHF 3'100'000 entspricht, unter Einbezug der Phase 4.1 der SIA-Normen, basierend auf dem Baupreisindex für Mehrfamilienhäuser für die Region Espace Mittelland vom Oktober 2020.

Die geschätzte Gesamtinvestitionssumme wird durch ein Darlehen finanziert und gemäss den gesetzlichen Bestimmungen in der Höhe von 3% pro Jahr abgeschrieben. Die jährlichen finanziellen Kosten dieser Bruttoinvestition belaufen sich auf:

Abschreibung inkl. Studien	3 %	CHF 1'605'000
Zinsen (unter Berücksichtigung einer Selbstfinanzierungsmarge von 0%)	0.9 %	CHF 482'000
Total		CHF 2'087'000

Die Kosten für die Passivzinsen sind degressiv. Diese Abschreibungs- und Zinsbeträge werden ab dem Jahr nach dem Ende der Schlussabrechnung für die Sanierung bzw. ab 2027 wirksam.

16 Fazit

Das Direktionskomitee des RSS schlägt der Delegiertenversammlung vor, den Objektkredit von CHF 49'741'000 (+/-10%) für die Erweiterung und den Umbau des Pflegeheims Saaneland, der Tagesstätte Saaneland, der Administration des RSS und den Bau des Ambulanzentrums in Villars-sur-Glâne anzunehmen.

Documents annexes

A – Dossier de plans

B – Visualisations et photos de maquette

C – Devis général +/- 10%

QR code pour visionner sur youtube une vidéo de la maquette du HMS

