



Message 2016-DIAF-55

20 décembre 2022

du Conseil d'Etat au Grand Conseil accompagnant le projet de décret relatif à l'octroi d'un crédit d'engagement pour la restauration et la transformation des bâtiments du Domaine des Faverges

Nous avons l'honneur de vous soumettre le message accompagnant le projet de décret relatif à l'octroi d'un crédit d'engagement de 17 574 000 francs pour la restauration de la Grande Maison, de la Maison du Vigneron, ainsi que la transformation du bâtiment «Bouteiller» sur le site du Domaine des Faverges.

Ce message comprend les chapitres suivants:

1. Introduction	1
2. Evolution du projet	3
3. Description du projet	4
3.1. Généralités et aménagements extérieurs	4
3.2. Grande Maison – Lieu de réception du CE et d'œnotourisme	5
3.3. Maison du vigneron – Logements et espace de vente/dégustation	7
3.4. Bouteiller – nouvelle cave de vinification et local de stockage	8
4. Concept d'accueil	9
4.1. Visites et dégustations	9
4.2. Location de salles: réceptions et séminaires	9
4.3. Vente directe au Domaine	9
4.4. Recettes et charges	9
4.5. Exploitation durant le chantier	10
5. Coûts et crédit d'engagement demandé	10
5.1. Estimation totale des coûts	10
5.2. Financement hors crédit d'engagement via Fonds des Vignes	11
5.3. Subvention Monuments et sites Canton de Vaud	12
6. Concept énergétique et environnemental	12
7. Calendrier	13
8. Référendum	13
9. Conclusion	13

1. Introduction

Le Domaine des Faverges, situé sur la commune de St-Saphorin dans le canton de Vaud, a été fondé en 1138 par le fondateur de l'Abbaye d'Hauterive, le Seigneur Guillaume de Glâne. Les moines cisterciens ont façonné ces terres durant plusieurs siècles y amenant notamment la culture du vin.



Les Faverges vers 1800



Les Faverges vers 1700

A la suite de l'expropriation des biens ecclésiastiques par l'Etat, le Domaine est devenu propriété de l'Etat de Fribourg en 1848. Actuellement le Domaine s'étend sur 15.4 ha de vigne. Le Domaine des Faverges est non seulement un domaine viticole, mais il est également, avec la Grande Maison, un lieu emblématique et officiel pour les réceptions du Conseil d'Etat. La Grande Maison a été reconstruite en 1760 et la dernière rénovation importante a eu lieu en 1952. Depuis, des travaux d'entretien très modestes ont été entrepris, mais le bâtiment ne répond plus aux standards qu'on pourrait attendre du lieu de réception du Conseil d'Etat. Les installations sanitaires sont plus que limitées, l'infrastructure électrique est minimale avec des salles sans prise électrique, etc.

Par ailleurs, les besoins viti-vinicoles ont également évolué ces dernières années. La cave initialement conçue pour vinifier 3 types de vin (deux blancs et un rouge) ne correspond plus à la situation actuelle de stratégie de vente. Afin de répondre à l'évolution du marché, les cépages cultivés sont plus variés et la vinification demande de plus petits volumes de cuves ou barriques.

Finalement, ce lieu d'exception présente aussi un grand potentiel d'amélioration de l'accueil-clients. La vente directe se fait dans un coin du local de stockage sans réelle possibilité de dégustation. Les offres d'œnotourisme actuelles pourraient également être améliorées et développées tout comme l'infrastructure pour organiser des séminaires et séances.

En conclusion, il est grand temps de réaliser une restauration et transformation de ces bâtiments, 70 ans après la dernière rénovation importante, pour mieux mettre en valeur ce lieu exceptionnel.



Les Faverges actuellement

2. Evolution du projet

La Direction des institutions, de l'agriculture et des forêts (DIAF), l'Administration des Vignobles de l'Etat (AVE), ainsi que le Service des bâtiments (SBat) ont présenté un projet d'agrandissement et de rénovation de la Grande Maison du Domaine des Faverges lors de la séance du Conseil d'Etat (CE) du 19 décembre 2017. Le projet se fractionnait en trois parties: la construction d'une cave à barriques avec un local de vente/dégustation, la rénovation du lieu de réception du CE et l'aménagement des combles. L'intention était de réaliser la partie cave à barriques et local de vente/dégustation pour la Fête des vignerons en 2019.

Le projet et le devis ont été élaborés, en étroite collaboration avec les utilisateurs, par l'Atelier d'architecture Jacques Ayer, mandaté par décision du CE le 4 juillet 2017. Le CoPil, qui a été nommé par le CE le 9 octobre 2017, a validé le projet le 24 novembre 2017. Le 19 décembre 2017, le CE a approuvé un crédit dans les limites de ses compétences financières pour ce projet. Une commission de bâtisse qui intégrait les membres du Grand Conseil (GC) a été nommée le 13 novembre 2018, mais n'a jamais siégé au vu de l'évolution du projet expliquée ci-dessous.

Le 19 janvier 2019, le CE a décidé d'élargir le périmètre du projet et d'intégrer également l'assainissement de la Maison du vigneron, à la suite du départ à la retraite du vigneron qui y habitait jusqu'à la fin 2020. En outre, le CE a également pris acte que sur la base des premières offres d'entreprises pour le projet validé en décembre 2017, le crédit initial s'est avéré insuffisant. Il a été ainsi décidé de réaliser un état des lieux complet des bâtiments sur site et, sur cette base, de mener une étude de faisabilité. Il a également été décidé que le résultat des études, ainsi qu'une demande d'accord de principe pour l'élaboration d'un avant-projet avec décret pour le GC, devraient être présentés au CE.

Le 10 mars 2020, le CE a pris acte du résultat de l'étude de faisabilité et a donné son accord de principe pour l'élaboration d'un avant-projet. L'élargissement du périmètre et l'objectif de réaliser une rénovation conséquente de la Grande Maison ont fait évoluer les coûts. Le concept initial comprenant la construction d'une cave à barriques avec un local de vente/dégustation sous la cour, la mise en valeur du lieu de réception du CE et l'aménagement des combles de la Grande Maison est toutefois resté inchangé.

Pour l'élaboration de l'avant-projet, une procédure SIA 144 – appel d'offres pour les prestations des architectes et ingénieurs a été lancée le 18 septembre 2020. Le 10 mars 2021, le CE a adjugé le marché au planificateur général CMF-Communauté Mandataires Faverges avec le bureau Amsler DOM architectes comme mandataire principal.

Les nouveaux mandataires ont proposé de remettre en question le programme d'occupation des bâtiments, les flux entre l'exploitation viti-vinicole et les visiteurs/clients, ainsi que de ne pas intervenir dans la cour. La solution proposée est très convaincante: sortir la vinification de la Grande Maison, créer une nouvelle cave dans l'espace de stockage du «Bouteiller» et faire un local de stockage et de mise en bouteille au sous-sol de ce même bâtiment. L'espace libéré permet:

1. de mieux gérer l'accès aux différents étages de la Grande Maison;
2. d'intégrer la cave à barriques dans la cave existante et de répartir les vases en bois, libérant de l'espace pour les visites de cave;
3. d'aménager un espace d'accueil, de vente et dégustation dans la Maison du vigneron;
4. de regrouper l'ensemble des activités viti-vinicoles en un seul lieu (le Bouteiller).

Le CoPil a validé cette approche pour l'élaboration de l'avant-projet et le résultat a été présenté au CE en décembre 2021, qui a relevé la qualité du projet. La rénovation conséquente de la

Grande Maison et la meilleure desserte des étages, possible grâce au déplacement de l'infrastructure vinicole, augmentent la qualité du projet de manière significative, mais non sans influencer les dépenses. Par ailleurs, les aménagements extérieurs ont également passablement évolué et mettent mieux en valeur ce cite emblématique.

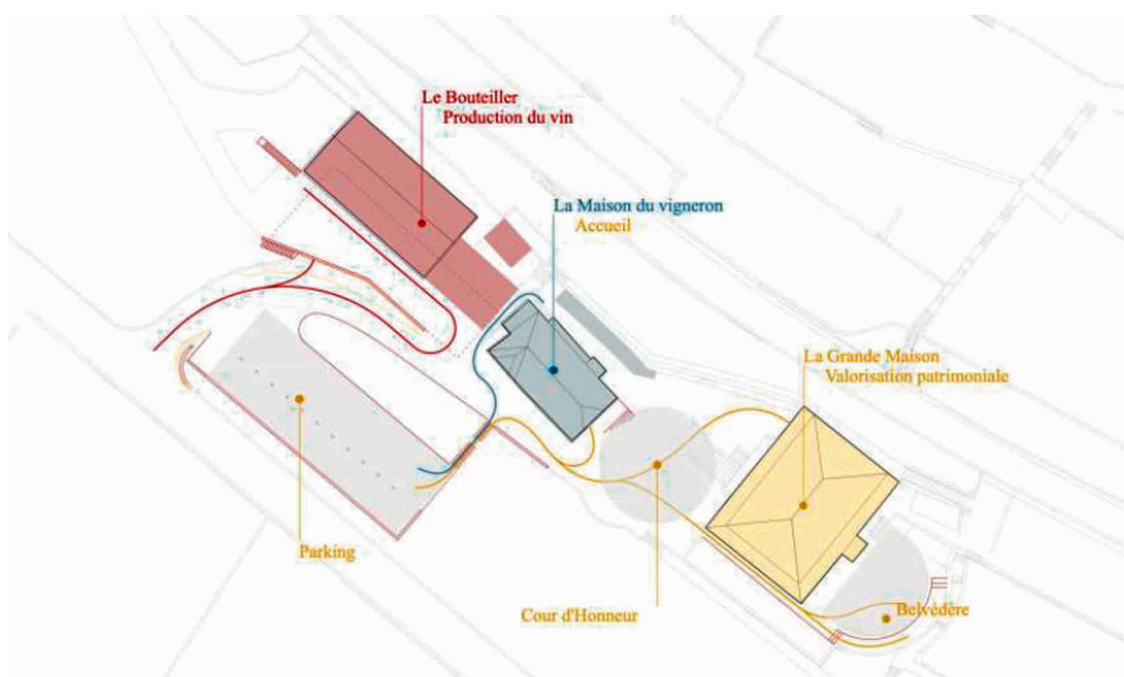
Sur la base de cet avant-projet, un appel d'offre pour environ 2/3 des marchés a été lancé en avril 2022 afin d'élaborer la demande de crédit d'engagement, conformément à l'Ordonnance du 9 novembre 2021 sur les projets immobiliers importants de l'Etat et sur la Commission d'examen des projets immobiliers de l'Etat (OPIC). En raison de la situation particulière (Covid19/crise en Ukraine), les retours de soumissions ont dépassé l'estimation des coûts de manière

significative. Le détail des coûts du projet se trouve au chapitre 5 de ce message.

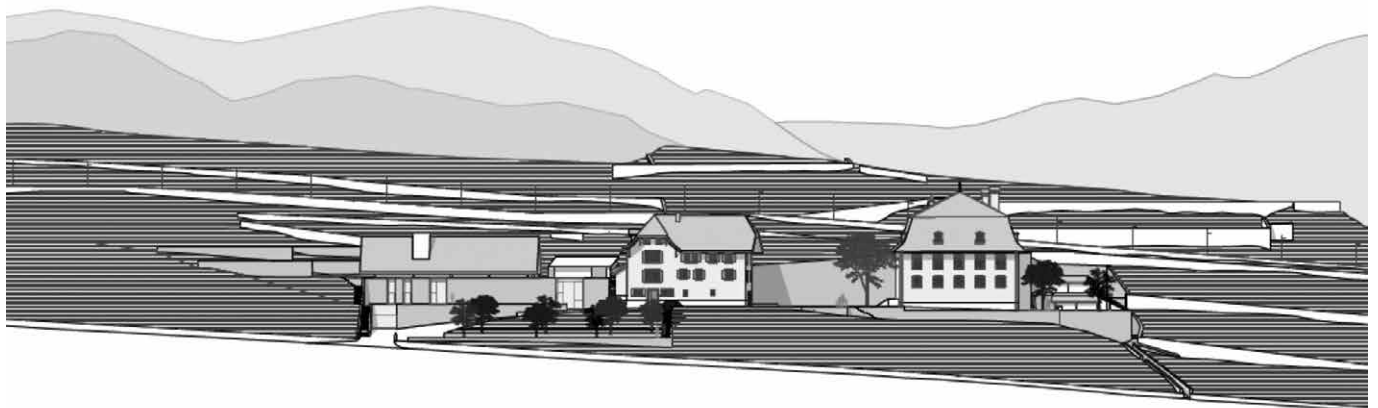
3. Description du projet

3.1. Généralités et aménagements extérieurs

Le projet propose d'effectuer un certain nombre de roades programmatiques afin de faire correspondre l'identité de chaque bâtiment aux diverses fonctions du domaine viticole. Ainsi le Bouteiller rassemble les activités liées à la production du vin, la Maison du vigneron devient le lieu de vente et occupe une position de pivot dans le site, et la Grande Maison est restaurée afin de valoriser le site comme lieu de réception et l'histoire du domaine.



Les aménagements extérieurs se caractérisent par la mise en place de terrasses définies par des murs, à l'image du paysage de Lavaux.



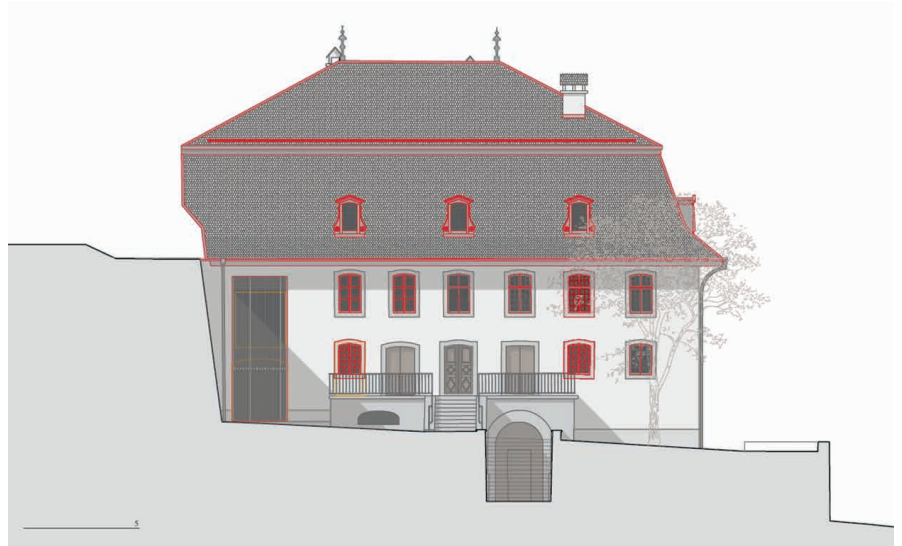
3.2. Grande Maison – Lieu de réception du CE et d'œnotourisme

La Grande Maison est restaurée, une nouvelle circulation verticale est mise en place à l'arrière du bâtiment, pour en simplifier les accès et en desservir les niveaux pour les personnes à mobilité réduite.

La travée amont ayant subi de vastes transformations lors de la mise en place des pressoirs modernes, elle n'a pas conservé de substance historique. Elle devient le lieu de la nouvelle entrée et de la nouvelle desserte verticale de la Grande Maison.



Façade Ouest actuelle



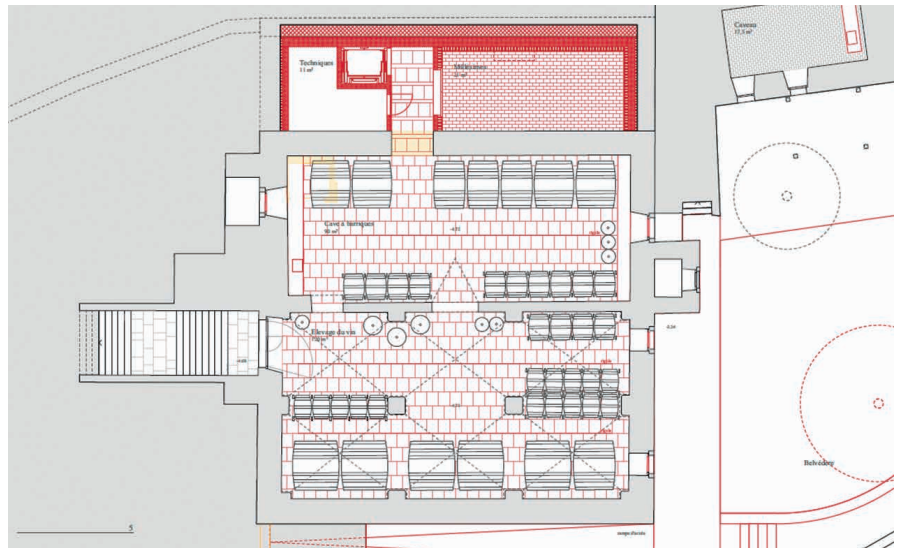
Façade Ouest future

Après le déplacement des cuves de production du vin vers le Bouteiller, les caves sont assainies. Elles deviennent ainsi un lieu de dégustation entouré de vases et de barriques. L'agran-

dissement au nord permet la création d'une cave à millésimes, ainsi qu'un accès par l'ascenseur aux personnes à mobilité réduite.



Caves actuelles

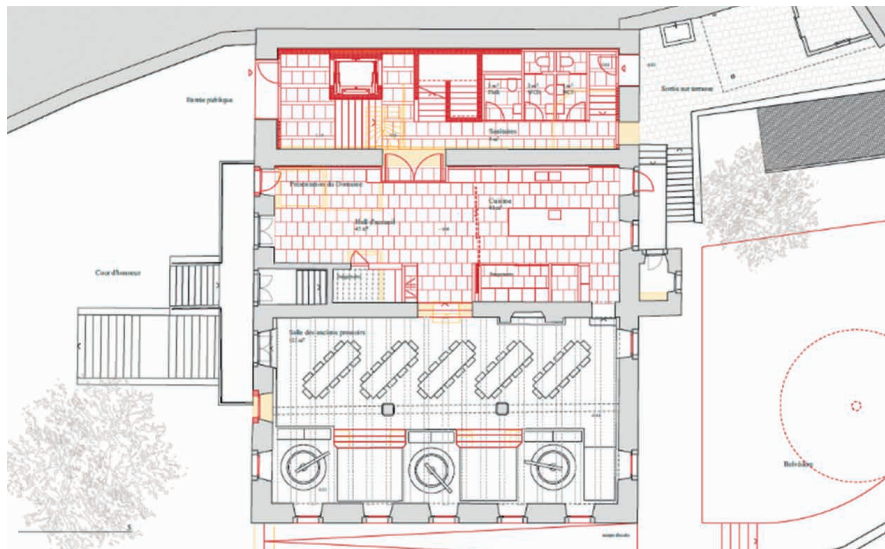


Sous-sol futur

Au rez-de-chaussée, la travée centrale est transformée pour recevoir une cuisine fonctionnelle et des WC. La salle des pressoirs avec ses pressoirs historiques est mise en valeur.



La salle des pressoirs

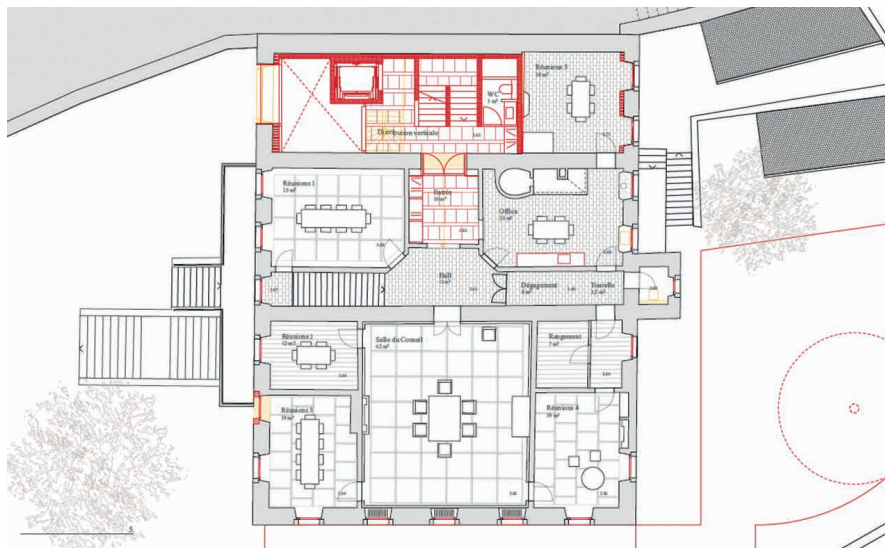


Plan du Rez

A l'étage de la salle historique, les espaces sont conservés et restaurés, leur accès facilité par la nouvelle circulation verticale.



L'actuelle Salle du Conseil

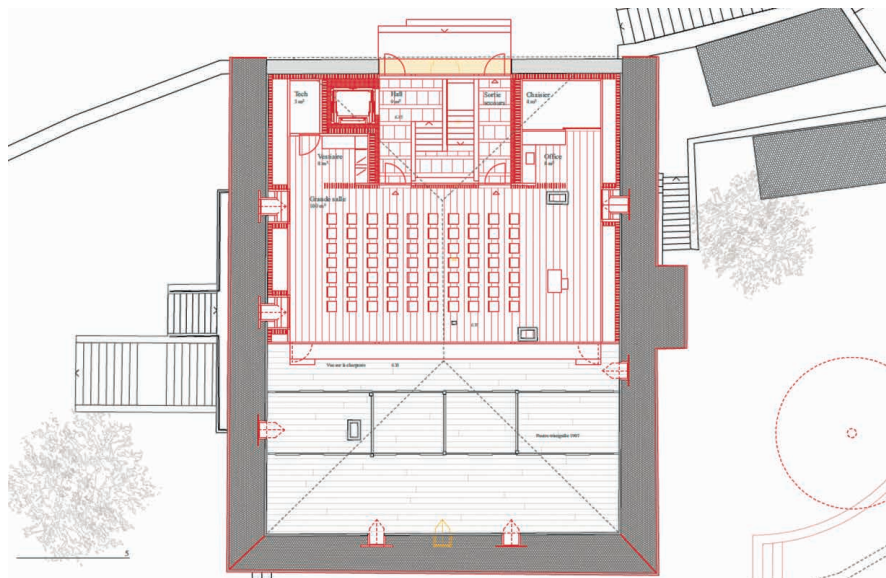


Plan de l'Etage

L'espace des combles est valorisé par la mise en place d'une salle de réunion directement accessible depuis l'extérieur. Seule la partie amont est aménagée, la moitié sud conservant son caractère d'origine et donnant à voir la charpente historique ainsi que la poutre triangulée réalisée en 1907 pour stabiliser l'ouvrage.



L'espace actuel des Combles



Plan des Combles



La futur salle de réunions

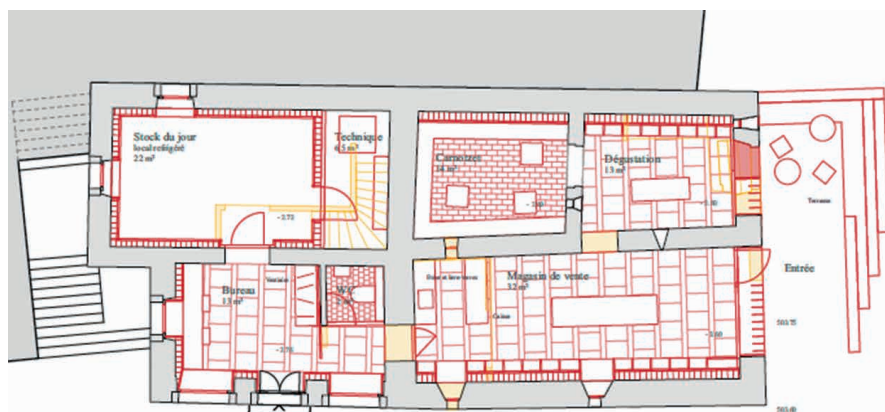
3.3. Maison du vigneron – Logements et espace de vente/dégustation

La Maison du vigneron est transformée pour devenir le lieu de vente et de dégustation des produits du Domaine.

Les caves et la buanderie existantes sont remplacées par un local de vente et de dégustation ouvert sur la Cour d'honneur. Un aménagement partiel de la cour facilite l'installation d'une petite terrasse ombragée.



Façades Est et Nord



Plan du Rez inférieur

Le logement des étages sera transformé en deux appartements. Un appartement sera mis à disposition du gérant du site et le deuxième pourra être loué à un employé de l'exploitation viticole.

3.4. Bouteiller – nouvelle cave de vinification et local de stockage

Les travaux de transformation du Bouteiller visent à rassembler la majorité des activités viticoles et vinicoles dans un seul bâtiment.

L'actuel atelier viticole en bois est réaménagé afin d'accueillir le matériel et les machines du vigneron, ainsi que les installations techniques de froid de process.

Les locaux actuels de stockage au rez sont transformés pour héberger les cuves de production du vin ainsi que les locaux techniques de production d'énergies nécessaires à l'ensemble du site.

Le terre-plein existant est remodelé pour créer un sous-sol partiellement enterré. Il accueillera la livraison des marchandises ainsi que les locaux de mise en bouteille, de stocks de bouteilles, pellets et fournitures.

Sur la terrasse du Bouteiller, la cuisine d'été est reconstruite pour servir de réfectoire au personnel viti-vinicole.



Façade Sud actuelle



Le futur Bouteiller

4. Concept d'accueil

Le futur concept d'accueil du Domaine des Faverges contient trois volets; les visites et dégustations, les locations de salles pour des réceptions et séminaires, ainsi que la vente directe.

4.1. Visites et dégustations

Près de 900 personnes prennent part annuellement à des visites/dégustations au Domaine des Faverges, principalement entre avril et septembre. L'accueil des groupes se fait en trois étapes: la visite de l'étage historique de la Grande Maison, la visite et dégustation au guillon dans les caves et finalement une dégustation de vins dans la salle des pressoirs, qui pour la majorité des groupes n'est pas idéale, car trop grande. Grâce à la mise en valeur de la Grande Maison, notamment l'aménagement des combles et la création de deux espaces de dégustation dans la Maison du vigneron, les visites pourront s'effectuer dans les étages de la Grande Maison, dans la cave, et se terminer dans un lieu adapté aux petits groupes pour la dégustation finale. Le catalogue de prestations de dégustations et d'apéritifs sera enrichi allant d'une dégustation simple à un apéritif dînatoire.

4.2. Location de salles: réceptions et séminaires

En moyenne chaque année, ce sont 600 personnes qui participent à un événement ou une séance dans la salle des pressoirs, la salle de séance du 1^{er} étage ou sur la terrasse. Outre les événements organisés par la Chancellerie d'Etat ou l'Administration des Vignobles de l'Etat (AVE), les particuliers ou entreprises peuvent louer les différents espaces pour des réunions privées. Cela représente une vingtaine de locations par année.

L'offre actuelle et future des salles est listée dans le tableau ci-dessous.

Espaces	Capacité (Places assises)
Rez-de-chaussée	
Salle des pressoirs	60 à 80 personnes
Terrasse	60 à 80 personnes
1^{er} étage	
Salle de séance	12 personnes
<i>Nouveau</i>	
Rez-de-chaussée	
Hall d'entrée Rez-de-chaussée	20 à 30 personnes
1^{er} étage	
Salle de séance «Côté Ouest 1»	2 à 4 personnes
Salle de séance «Côté Ouest 2»	8 à 10 personnes
Salle de séance «Côté Est 1»	8 à 10 personnes

Espaces	Capacité (Places assises)
Salle de séance «Côté Est 2»	8 à 10 personnes
Lobby (ancienne cuisine)	2 à 10 personnes
Combles	
Salle de conférence	60 à 80 personnes

L'augmentation des espaces se situe principalement au 1^{er} étage et dans les combles de la Grande Maison. En réaménageant ces pièces, ces dernières reçoivent une fonction plus claire qu'actuellement et permettent la mise en valeur de ces lieux.

La diversité et la complémentarité des tailles de salles sont de réels atouts pour l'organisation d'événements ou de séminaires. En effet, les plus petites salles offrent la possibilité de travailler en plus petits groupes. La salle des pressoirs ou la terrasse permettent de se retrouver pour les repas et un lobby au 1^{er} étage est dédié aux pauses.

Une analyse de marché réalisée en 2019 a relevé le haut potentiel d'accueil de séminaires sur le site des Faverges. Sa proximité avec les nombreuses entreprises établies dans l'Arc Lémanique offre de belles perspectives, tout comme sa particularité en tant que domaine viticole et sa diversité d'espaces.

4.3. Vente directe au Domaine

La vente directe au Domaine est actuellement très faible et il n'y a pas d'espace dédié de qualité. L'aménagement d'un magasin permettra la mise en valeur des vins du Domaine, leur dégustation et leur vente directe à la clientèle privée existante ou de passage. De même, le magasin fera partie du parcours client d'une visite avec dégustation et déclenchera des achats. Il est prévu d'ouvrir ce magasin une à deux fois par semaine en fin de journée, ainsi que le samedi matin. Actuellement, 4 000 bouteilles sont vendues en direct lors des ouvertures un samedi matin par mois et 600 lors de visites.

4.4. Recettes et charges

L'exploitation et l'entretien de ces nouveaux espaces d'accueil nécessiteront du personnel supplémentaire. Pour l'entretien intérieur et extérieur, il est envisagé de conclure des contrats de prestations avec des entreprises spécialisées.

Pour la gestion des demandes de visites ou de locations, le suivi des dossiers, la préparation des espaces, l'accueil et la vente, etc., il sera indispensable d'engager deux personnes à temps plein qui pourront se relayer et assurer une permanence. Il est envisageable de prévoir l'engagement d'un/une gérant/e de site et d'un/une stagiaire, tous deux à 100%. Du personnel supplémentaire sur appel et rémunéré à l'heure sera également nécessaire selon la demande.

Deux postes de travail sont prévus au rez-de-chaussée de la Maison du vigneron. Cet espace servira également de réception et de guichet d'accueil pour le Domaine. Cette présence en continu est indispensable à un accueil professionnel de la clientèle annoncée, mais également à la nombreuse clientèle de passage.

L'objectif sera de financer les coûts d'exploitation. Un montant estimatif annuel de 150 000 francs devra être absorbé par les recettes générées par les différentes prestations facturées.

En comparaison avec la situation actuelle, les charges d'exploitation seront les suivantes:

Natures	Situation actuelle	Montant (CHF)	Nouvelle situation	Montant (CHF)
Personnel	Mandat à l'heure	34 500	2 EPT dont 1 stagiaire	120 000
Entretien intérieur et extérieur		8 500		20 000
Charges exploitations diverses (Informatique, énergie, ...)		7 000		10 000
Total des charges		50 000		150 000

Pour la couverture des charges d'exploitation, il est projeté d'atteindre les objectifs suivants:

Natures	Nombre actuel par année	CA annuel actuel (CHF)	Nombre projeté par année	CA annuel projeté (CHF)
Visite et dégustation <i>(déduction des vins et marchandises incluses dans le forfait)</i>	900 personnes	18 000	1800 personnes	36 000
Location événements privés/séminaires	20 événements	10 000	50 événements	25 000
Vins consommés lors d'événements privés et séminaires (Marge)	400 bouteilles	2 400	800 bouteilles	4 800
Vente lors d'événements (Marge)	600 bouteilles	3 600	1 200 bouteilles	7 200
Vente directe au Domaine (Marge)	4 000 bouteilles	24 000	15 000 bouteilles	90 000
		58 000	Total des recettes	163 000

Pour atteindre ce nombre de prestations, un concept marketing et un plan de communication seront réalisés. Actuellement, très peu de communication et de démarchage sont réalisés par l'AVE. Il existe cependant une collaboration avec les partenaires touristiques régionaux tels que Lavaux Patrimoine ou Montreux Riviera Tourisme. A l'avenir, ces collaborations seront étendues avec ces prestataires mais également avec des hôtels, restaurants et traiteurs.

A la suite de la rénovation de la Maison du vigneron, celle-ci proposera deux appartements et éventuellement une chambre indépendante qui généreront des recettes supplémentaires. Dans l'idéal, un appartement sera loué à la/au gérant/e de site afin de garantir une présence quotidienne, tandis que le deuxième appartement sera prioritairement loué à un employé du domaine viticole. Les deux loyers permettront de rentabiliser l'investissement fait dans les deux appartements qui représente environ 50% des 1 873 000 francs. En calculant 4% de 1 000 000 francs pour l'amortissement et l'entretien, on arrive à 40 000 francs de charges par an. Un loyer modeste de 2000.-/mois et par appartement produit 48 000 francs de recettes par an.

4.5. Exploitation durant le chantier

Un concept d'utilisation des bâtiments et espaces est en cours d'élaboration. Dès mars 2023, l'exploitation du Domaine comme lieu d'accueil, de dégustation et de vente directe sera limitée.

5. Coûts et crédit d'engagement demandé

5.1. Estimation totale des coûts

Conformément à l'OPIC, l'enveloppe financière du projet a été définie sur la base des retours des deux tiers des soumissions, le solde ayant fait l'objet d'une estimation. Les deux tableaux ci-dessous présente le devis par ouvrage et par CFC:

Devis général consolidé par ouvrage	Montants TTC
Etudes préparatoires	217 000
Grande Maison	8 754 000
Maison du vigneron	1 873 000
Bouteiller	4 410 000
Réfectoire (remplacement)	449 000
Photovoltaïque	200 000
Matériel d'exploitation	1 103 000
Aménagements extérieurs	1 181 000
* Total hors études préparatoires (2/3 de soumissions rentrées)	17 970 000
Réserve d'approximation du Maître d'ouvrage (10%)	1 797 000
Couts Total du projet	19 984 000
Montant payé au 23 novembre 2022	-910 000
Participation du fonds des vignes	-1 500 000
Total du crédit d'engagement	17 574 000

* yc réserve de 10% pour divers et imprévus de chantier répartie sur les CFC

Devis général par CFC

CFC	Devis général consolidé	Montants TTC
0	Etudes préparatoires	217 000
1	Travaux préparatoires	1 959 000
2	Bâtiment	11 630 000
3	Equipement d'exploitation	998 000
4	Aménagements extérieurs	1 063 000
5	Frais secondaires	410 000
58	Réserve pour divers et imprévus de chantier de 10%	1 791 000
9	Ameublement et décoration	119 000
	Total sans les études préparatoires (2/3 de soumissions rentrées)	17 970 000
	Réserve d'approximation du Maître d'ouvrage (10%)	1 797 000
	Total CFC 0-9	19 984 000

L'indice de référence du coût des travaux se base sur l'indice suisse des prix de la construction (ISPC) arrêté en avril 2022 et établi à 110.3 points dans la catégorie «Bâtiment – Espace Mittelland» (base octobre 2020 = 100 points). Il s'agit du dernier indice connu au moment de l'établissement du devis général consolidé.

Le coût des travaux sera majoré ou réduit en fonction de l'indice ci-dessus et les hausses extraordinaires des matériaux seront intégrées lors du décompte final.

5.2. Financement hors crédit d'engagement via Fonds des Vignes

Le Fonds des Vignes est en premier lieu un fonds de réserve qui sert à équilibrer les bonnes et les mauvaises années viticoles, ainsi le centre de charges VILA ne charge pas les comptes de fonctionnement de l'Etat. Un regard sur son évolution des dix dernières années montre que le Fonds a été alimenté chaque année de 2011 à 2019 avec une somme totale de 692 000 francs. En 2020, un prélèvement de 133 000 francs a été nécessaire pour compenser la diminution des ventes due à la pandémie. En 2021, une très faible récolte, à cause de la situation climatique exceptionnelle, a provoqué une diminution des stocks et un prélèvement à hauteur de 432 435 francs a été effectué pour équilibrer les comptes de fonctionnement.

Le solde du Fonds des vignes au 1.1.2022 s'élève à 801 378 francs.

Depuis l'approbation du premier projet d'agrandissement et de rénovation par le CE en 2017, des amortissements ont été effectués à charge du Fonds des vignes pour un montant total 671 508 francs.

Il est évident que l'infrastructure nécessaire à l'exploitation du vignoble doit être, dans la mesure du possible, prise en charge par le Fonds des vignes. Cependant, la délimitation ne va pas de soi, car certains locaux ou infrastructures servent à la fois à l'exploitation viti-vinicole et aux réceptions du Canton. En tenant compte des coûts du Bouteiller, du réfectoire, de la partie vente/dégustation de la Maison du vigneron et de la cave de la Grande Maison, l'investissement en lien avec l'exploitation viti-vinicole se monte à environ 8 millions.

En tenant compte des amortissements déjà comptabilisés et des futurs apports, il est proposé de participer à hauteur de 1,5 millions au financement du projet via le Fonds des Vignes. Les comptes de fonctionnement du centre de charge «Vignobles de l'Etat» devront à l'avenir – comme aujourd'hui – couvrir les frais d'exploitation et d'entretien avec une alimentation du Fonds des vignes lors d'un bon exercice et un prélèvement lors d'un moins bon exercice. Dans les meilleurs cas, une contribution supplémentaire aux investissements réalisés en faveur du Domaine est imaginable et sera décidée ultérieurement, en fonction des résultats financiers du centre de charge concerné.

5.3. Subvention Monuments et sites Canton de Vaud

L'étude et la mise en valeurs des éléments patrimoniaux et historiques de la Grande Maison nécessitent des prestations réalisées par des spécialistes pour un montant estimé à environ 200 000 francs. Les travaux proprement dits représentent aussi environ 200 000 francs.

Une telle subvention pourrait être attribuée par le Canton de Vaud sous réserve d'une mise sous protection du bâtiment. Selon l'art. 52 de la loi du 30 novembre 2021 sur la protection du patrimoine culturel immobilier (RSV 451.16), l'Etat de Vaud peut octroyer une subvention pour la restauration du patrimoine culturel immobilier classé. La demande de subvention doit être adressée à l'autorité compétente par écrit trois mois avant le début des travaux. Dans cette optique, la demande de classement de la Grande Maison aux Monuments historiques du Canton de Vaud est en préparation. L'éventuelle subvention n'est cependant pas intégrée dans le crédit d'engagement demandé au Grand Conseil, l'entrée en matière du Canton de Vaud et la hauteur du montant n'étant pas connus au moment de l'établissement du décret. Le cas échéant, la subvention réduirait le volume du crédit d'engagement.

6. Concept énergétique et environnemental

Le projet de rénovation du Domaine des Faverges s'inscrit dans une démarche globale de préservation du patrimoine et d'exemplarité écologique.

Le projet du Domaine des Faverges est traité et conduit par le standard SNBS (standard construction durable Suisse) adopté par le canton de Fribourg. Il permet, à travers 45 critères, de prendre en compte et d'évaluer de manière égale et globale les dimensions sociétales, économiques et environnementales dans la planification, la construction et l'exploitation. Les critères SNBS reprennent et complètent ceux formulés par le décret Boussole 21. De ce fait, il ne sera dès lors pas nécessaire de faire une analyse complémentaire Boussole 21.

Cette démarche pour les bâtiments accompagne logiquement celle entreprise pour la conversion en agriculture biologique des vignes. Le référentiel SNBS est utilisé de façon adaptée et pragmatique pour prendre en compte les spécificités de ce projet: son caractère patrimonial et ses usages particuliers. Chacun des trois bâtiments et leurs abords extérieurs sont intégrés à la démarche: la Grande Maison, la Maison du vigneron et le Bouteiller.

D'un point de vue sociétal, le projet architectural se fonde sur une rationalisation de la répartition des usages entre les bâtiments et une amélioration du bien-être des usagers. L'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite est ainsi améliorée dans la Grande Maison grâce à l'ajout d'un ascenseur. La qualité d'air intérieur, en choisissant des matériaux naturels et sains, sera soignée. Le nouvel espace dans les combles de la Grande Maison fait également l'objet d'une attention particulière pour en assurer le confort estival. Les espaces extérieurs seront aménagés pour faciliter l'orientation des personnes, clarifier les différents flux et inviter à profiter de ces derniers.

D'un point de vue économique, un axe de travail important est de mettre en place les bons outils pour l'exploitation: manuel détaillé regroupant tous les éléments techniques et organisationnels, accessibilité aisée des installations pour l'entretien et la maintenance, etc. Une démarche de qualité durable, avec des investissements judicieux, réduit en effet les coûts d'exploitation des bâtiments.

D'un point de vue environnemental, l'opération sera exemplaire au niveau carbone: rénovation d'un ensemble existant bien sûr, mais aussi réalisation d'une production de chaleur au bois. La mise en place d'un monitoring complet permettra d'assurer la performance réelle des installations. De plus, les matériaux neufs seront systématiquement sélectionnés pour leurs qualités écologiques et un suivi environnemental sera mis en place en phase chantier.

7. Calendrier

Sous réserve de l'obtention de l'autorisation de construire, le début du chantier est prévu à l'été 2023. Selon la planification envisagée, l'exécution des travaux de construction devrait durer environ trois années, pour une ouverture de l'accueil des clients en été 2026.

8. Référendum

S'agissant du référendum financier, le crédit d'engagement demandé n'atteint pas la limite prévue par l'art. 45 de la Constitution du 16 mai 2004 du canton de Fribourg (1% du total des dépenses des derniers comptes de l'Etat, soit 42 049 741 francs). Il ne doit pas conséquent pas être soumis au référendum obligatoire. Considérant la limite fixée par l'article 46, il est cependant soumis au référendum financier facultatif.

9. Conclusion

Afin de réaliser ce projet, un crédit d'engagement de 17 574 000 de francs est demandé par le Conseil d'Etat au Grand Conseil.

Le décret proposé entraînera des conséquences en matière de personnel comme évoqué sous le point 4. Cependant le coût du personnel supplémentaire sera compensé par des recettes supplémentaires grâce au nouveau concept d'exploitation.

Le décret n'influencera pas la répartition des tâches entre l'Etat et les communes. Il ne pose pas de problème sous l'angle de la conformité au droit fédéral et de l'euro-compatibilité.

Dès lors, le Conseil d'Etat vous invite à adopter le présent décret.

Annexe:

—

Plans du projet



Botschaft 2016-DIAF-55

20. Dezember 2022

des Staatsrats an den Grossen Rat zum Dekretsentwurf über einen Verpflichtungskredit für die Renovation und den Umbau der Gebäude der Domaine des Faverges

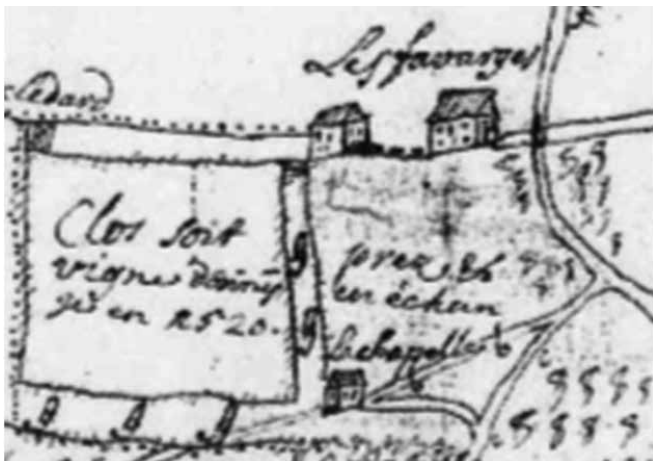
Hiermit unterbreiten wir Ihnen die Botschaft zum Dekretsentwurf über einen Verpflichtungskredit von 17 574 000 Franken für die Renovation der Grande Maison und der Maison du Vigneron sowie den Umbau des Gebäudes «Bouteiller» auf der Domaine des Faverges.

Die Botschaft ist wie folgt gegliedert:

1. Einleitung	14
2. Entwicklung des Projekts	16
3. Beschreibung des Projekts	17
3.1. Allgemeines und Aussenanlagen	17
3.2. Grande Maison – Ort für Empfänge des SR und für Weintourismus	18
3.3. Maison du Vigneron – Wohnungen und Verkaufs-/Degustationsraum	20
3.4. Bouteiller – neuer Keller zur Weinbereitung und Lagerraum	21
4. Empfangskonzept	22
4.1. Besichtigungen und Degustationen	22
4.2. Vermietung von Räumlichkeiten: Empfänge und Seminare	22
4.3. Direktverkauf auf der Domaine des Faverges	22
4.4. Einnahmen und Kosten	22
4.5. Betrieb während der Bauphase	23
5. Kosten und beantragter Verpflichtungskredit	23
5.1. Gesamtkostenschätzung	23
5.2. Finanzierung ausserhalb des Verpflichtungskredits über den Rebbaufonds	24
5.3. Subvention Denkmäler und Stätten Kanton Waadt	25
6. Energie- und Umweltkonzept	25
7. Zeitplan	26
8. Referendum	26
9. Schlussbemerkung	26

1. Einleitung

Die Domaine des Faverges, die in der Gemeinde St-Saphorin im Kanton Waadt liegt, wurde 1138 vom Stifter des Klosters Hauterive, Freiherr Guillaume de Glâne, gegründet. Die Zisterziensermönche haben dieses Land über mehrere Jahrhunderte hinweg geformt und insbesondere den Weinbau hierhin gebracht.



Les Faverges um 1800



Les Faverges um 1700

Im Zuge der Enteignung kirchlicher Güter durch den Staat ging das Gut 1848 in den Besitz des Staats Freiburg über. Zurzeit umfasst das Weingut 15,4 ha Reben. Die Domaine des Faverges ist nicht nur ein Weingut, sondern mit der Grande Maison auch ein symbolträchtiger und offizieller Ort für die Empfänge des Staatsrats. Dieses Gebäude wurde 1760 erbaut und die letzte grössere Renovation erfolgte 1952. Seither wurden sehr bescheidene Unterhaltsarbeiten durchgeführt, aber das Gebäude entspricht nicht mehr den Standards, die man von einem Ort für Empfänge des Staatsrats erwarten würde. Die sanitären Einrichtungen sind äusserst begrenzt, die elektrische Infrastruktur ist minimal mit Räumen ohne Steckdosen usw.

Im Übrigen haben sich in den letzten Jahren auch die Bedürfnisse des Weinbaus verändert. Der ursprünglich für die Vinifizierung von drei Weinsorten (zwei Weissweine und ein Rotwein) gebaute Weinkeller entspricht der aktuellen Verkaufsstrategie nicht mehr. Um sich an die Marktentwicklungen anzupassen, wird eine breitere Palette von Rebsorten angebaut, und für die Weinbereitung werden Tanks oder Barriques für kleinere Mengen benötigt.

Schliesslich bietet dieser einmalige Ort auch ein grosses Verbesserungspotenzial beim Kundenempfang. Der Direktverkauf erfolgt in einer Ecke des Lagerraums, ohne richtige Möglichkeit für eine Degustation. Auch die bestehenden Weintourismus-Angebote könnten verbessert und ausgebaut werden, ebenso wie die Infrastruktur für die Organisation von Seminaren und Sitzungen.

Zusammenfassend ist es 70 Jahre nach den letzten grösseren Arbeiten höchste Zeit für eine Renovation und einen Umbau dieser Gebäude, um diesen aussergewöhnlichen Ort besser zur Geltung zu bringen.



Les Faverges heute

2. Entwicklung des Projekts

An der Staatsratssitzung vom 19. Dezember 2017 präsentierten die Direktion der Institutionen und der Land- und Forstwirtschaft (ILFD), die Verwaltung der Staatsreben (VSR) und das Hochbauamt (HBA) ein Um- und Ausbauprojekt für die Grande Maison der Domaine des Faverges. Das Projekt umfasste drei Teile: den Bau eines Barrique-Kellers mit einem Degustations-/Verkaufsraum, die Renovation des Orts für Empfänge des SR und den Umbau des Dachgeschosses. Die Idee war es, den Barrique-Keller und den Degustations-/Verkaufsraum bis zur Fête des Vignerons 2019 fertigzustellen.

Das Projekt und der Kostenvoranschlag wurden, in enger Zusammenarbeit mit den Nutzern, vom Atelier d'architecture Jacques Ayer ausgearbeitet, das durch Beschluss des SR vom 4. Juli 2017 beauftragt worden war. Der Steuerungsausschuss, der am 9. Oktober 2017 vom SR ernannt wurde, genehmigte das Projekt am 24. November 2017. Am 19. Dezember 2017 genehmigte der SR einen Kredit innerhalb seiner Finanzkompetenzen für dieses Projekt. Eine Baukommission, in welcher auch Mitglieder des Grossen Rates (GR) Einsitz nahmen, wurde am 13. November 2018 ernannt, trat aber angesichts der unten erläuterten Entwicklung des Projekts nie zusammen.

Am 19. Januar 2019 beschloss der SR, den Projektumfang zu erweitern und nach der Pensionierung des Winzers auch die Renovation der Maison du Vigneron, in der der Winzer bis 2020 wohnte, einzubeziehen. Zudem nahm der SR zur Kenntnis, dass sich aufgrund der ersten Offerten von Unternehmen für das im Dezember 2017 genehmigte Projekt der ursprüngliche Kredit als unzureichend erwies. So wurde beschlossen, eine umfassende Bestandsaufnahme der Gebäude vor Ort durchzuführen und auf dieser Grundlage eine Machbarkeitsstudie zu erstellen. Es wurde zudem beschlossen, dass das Ergebnis der Studien zusammen mit einem Antrag auf grundsätzliche Zustimmung zur Ausarbeitung eines Vorprojekts mit Dekret für den GR dem SR vorgelegt werden sollte.

Am 10. März 2020 nahm der SR das Ergebnis der Machbarkeitsstudie zur Kenntnis und stimmte der Ausarbeitung eines Vorprojekts grundsätzlich zu. Die Erweiterung des Umfangs und die Absicht, die Grande Maison umfassend zu renovieren, haben zu einer Kostensteigerung geführt. Das ursprüngliche Konzept, das den Bau eines Barrique-Kellers mit einem Degustations-/Verkaufsraum unter dem Hof, die Aufwertung des Orts für Empfänge des SR und den Umbau des Dachgeschosses der Grande Maison vorsah, blieb jedoch unverändert.

Für die Ausarbeitung des Vorprojekts wurde am 18. September 2020 ein Verfahren nach SIA 144 – Ingenieur- und Architekturleistungsofferten – eingeleitet. Am 10. März 2021 vergab der SR den Auftrag an den Generalplaner CMF-Communauté Mandataires Faverges mit dem Büro Amsler DOM architectes als Hauptauftragnehmer.

Die neuen Auftragnehmer schlugen vor, die Gebäudebelegung und die Personen- und Warenströme zwischen dem Weinbaubetrieb und den Besuchern/Kunden zu hinterfragen und den Hof nicht zu verändern. Die vorgeschlagene Lösung ist sehr überzeugend: Die Weinbereitung soll nicht mehr in der Grande Maison erfolgen und im Lagerraum des «Bouteiller» soll ein neuer Keller und im Untergeschoss ein Raum für die Lagerung und Abfüllung geschaffen werden. Der freige-wordene Platz ermöglicht es:

1. die verschiedenen Stockwerke der Grande Maison besser zugänglich zu machen;
2. den Barriques-Keller in den bestehenden Keller zu integrieren und die Holzfässer innerhalb der beiden bestehenden Kellerteile besser zu verteilen, wodurch Platz für Kellerbesichtigungen frei wird;
3. in der Maison du Vigneron einen Raum für den Empfang, den Verkauf und die Degustationen einzurichten;
4. alle Weinbauaktivitäten an einem Ort (dem «Bouteiller») zu konzentrieren.

Der Steuerausschuss genehmigte diesen Ansatz für die Ausarbeitung des Vorprojekts und das Ergebnis wurde dem SR im Dezember 2021 vorgelegt, der die Qualität des Projekts hervorhob. Die umfassende Renovation der Grande Maison und die bessere Erschliessung der Stockwerke, die durch die Verlegung der Weininfrastruktur möglich ist, erhöht die Qualität des Projekts erheblich, beeinflusst aber auch die Ausgaben. Auch die Aussenanlagen werden stark angepasst und heben den symbolträchtigen Charakter dieses Ortes besser hervor.

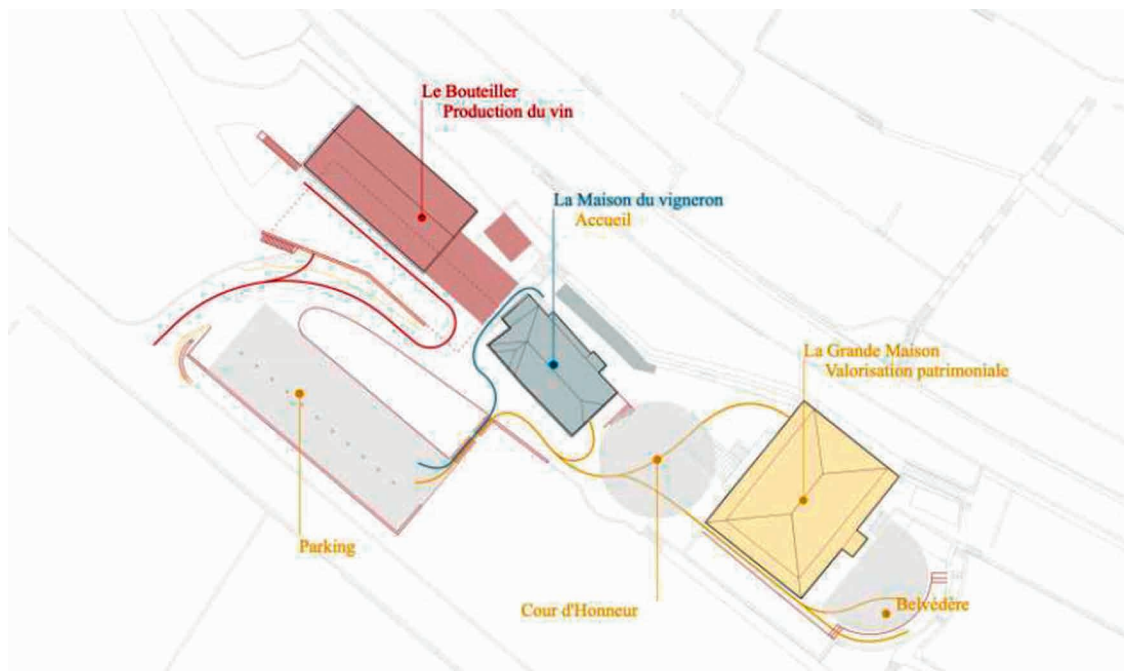
Auf der Grundlage dieses Vorprojekts wurde im April 2022 eine Ausschreibung für rund 2/3 der Aufträge durchgeführt, um die Beantragung eines Verpflichtungskredits in Übereinstimmung mit der Verordnung vom 9. November 2021 über die bedeutenden Immobilienvorhaben des Staates und über die Kommission für die Bewertung der Immobilienvorhaben des Staates (ImmoV) auszuarbeiten. Aufgrund der besonderen Situation (Covid-19/Krise in der Ukraine) überstiegen

die eingegangenen Angebote die Kostenschätzung erheblich. Die detaillierten Kosten des Projekts finden sich in Kapitel 5 dieser Botschaft.

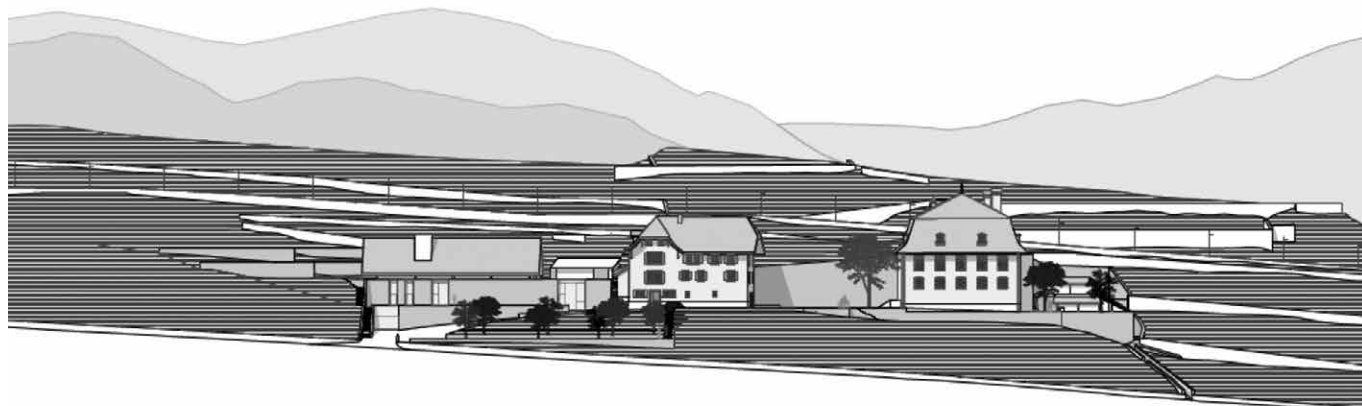
3. Beschreibung des Projekts

3.1. Allgemeines und Aussenanlagen

In dem Projekt wird vorgeschlagen, eine Reihe von Anpassungen des Gebäudeprogramms vorzunehmen, um die Identität jedes Gebäudes mit den verschiedenen Funktionen des Weinguts in Einklang zu bringen. So werden im Gebäude «Bouteiller» die mit der Weinproduktion verbundenen Aktivitäten konzentriert, die Maison du Vigneron wird zum Verkaufsort und zum Dreh- und Angelpunkt der Anlage, und die Grande Maison wird renoviert, um die Domaine als Empfangsort und die Geschichte des Weinguts zur Geltung zu bringen.



Charakteristisch für die Aussenanlagen sind die anhand von Mauern geformten Terrassen, die sich in die Landschaft des Lavaux einfügen.



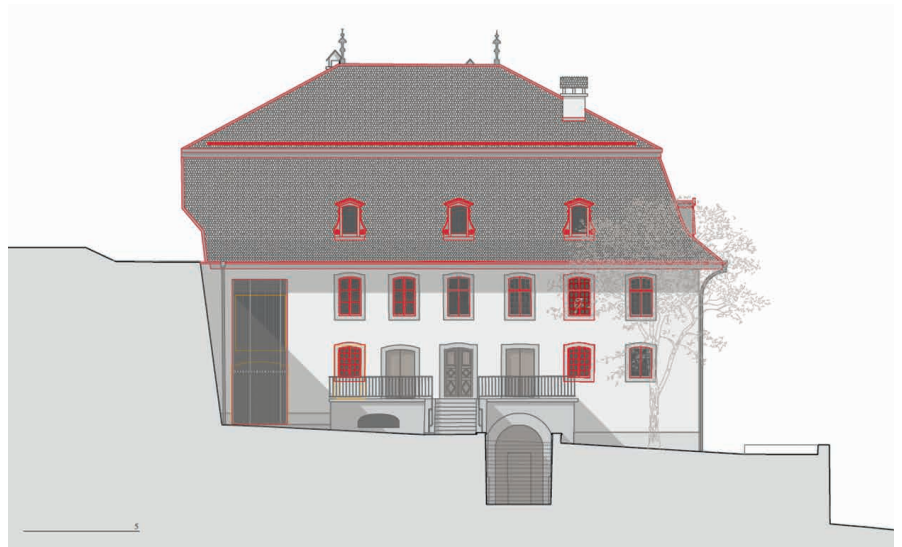
3.2. Grande Maison – Ort für Empfänge des SR und für Weintourismus

Die Grande Maison wird renoviert und auf der Rückseite des Gebäudes wird eine neue vertikale Erschliessung eingerichtet, um den Zugang zu vereinfachen und alle Stockwerke für Personen mit eingeschränkter Mobilität zugänglich zu machen.

Da die Fassadenöffnung beim Einbau der modernen Weinpresse umfangreich verändert wurde, ist keine historische Substanz erhalten geblieben. Hier befindet sich der neue Eingang und die neue vertikale Erschliessung der Grande Maison.



Westfassade heute



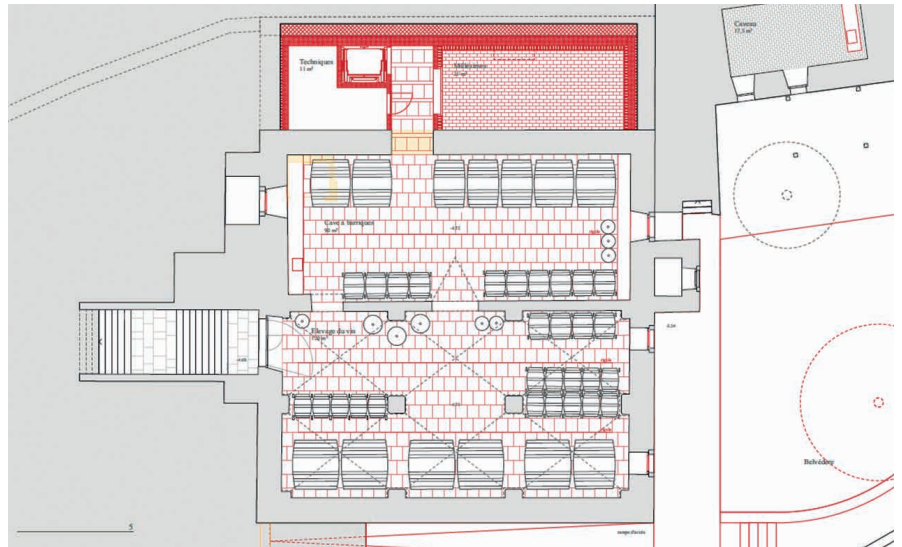
Zukünftige Westfassade

Nach der Verlegung der Tanks zur Weinherstellung in den «Bouteiller» werden die Keller saniert. Sie werden so zu einem Ort für stimmungsvolle Degustationen, inmitten von Bar-

riques und Holzfässern. Der Ausbau im nördlichen Teil ermöglicht die Einrichtung eines Jahrgangskellers sowie einen behindertengerechten Zugang über den Aufzug.



Weinkeller heute

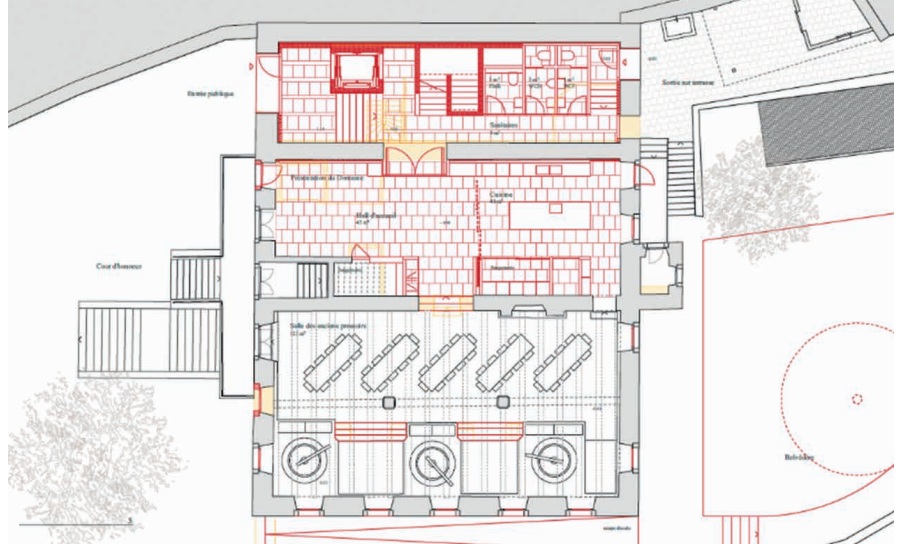


Zukünftiges Untergeschoss

Im Erdgeschoss wird der mittlere Gebäudeteil umgebaut, um eine funktionale Küche und ein WC einzubauen. Der Trottenraum mit seinen historischen Weinpressen wird aufgewertet.



Der Trottenraum

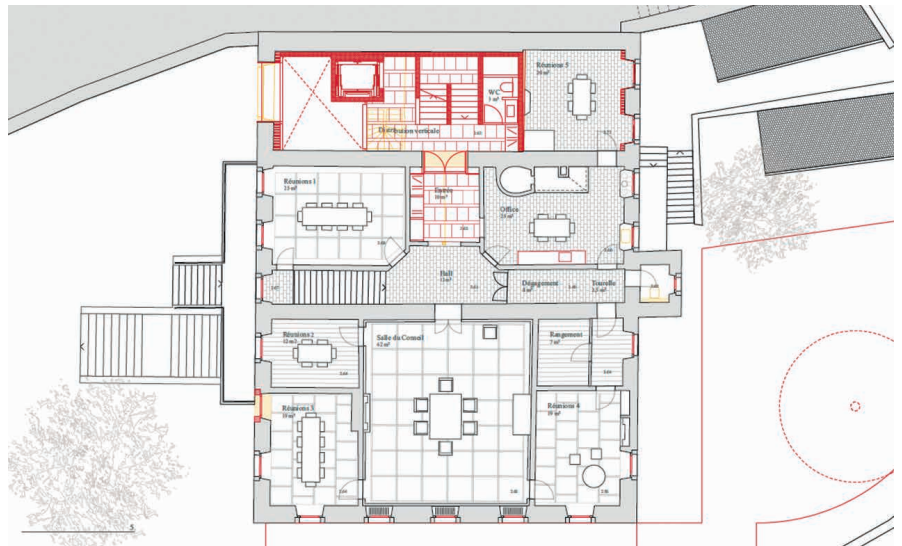


Plan des Erdgeschosses

Die Räume auf dem Stockwerk des historischen Saals bleiben erhalten und werden restauriert. Ihr Zugang wird durch die neue vertikale Erschliessung erleichtert.



Die Salle du Conseil heute

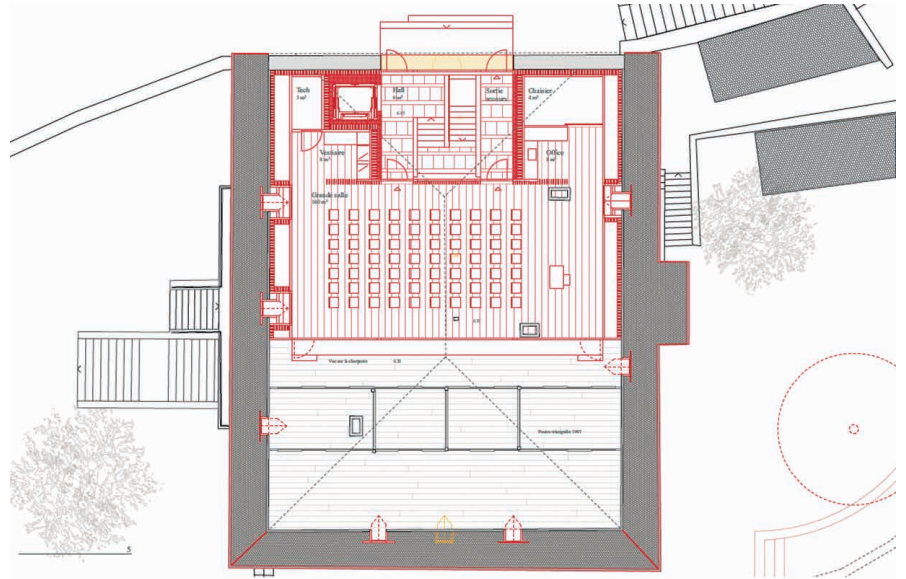


Plan des Obergeschosses

Das Dachgeschoss wird durch die Einrichtung eines Sitzungsraums aufgewertet, der direkt von aussen zugänglich ist. Nur der hintere Teil wird ausgebaut, die südliche Hälfte behält ihren ursprünglichen Charakter und gibt den Blick auf das historische Gebälk sowie den Träger des Holzfachwerks frei, der 1907 zur Stabilisierung des Bauwerks errichtet wurde.



Das Dachgeschoss heute



Plan des Dachbodens



Der zukünftige Sitzungsraum

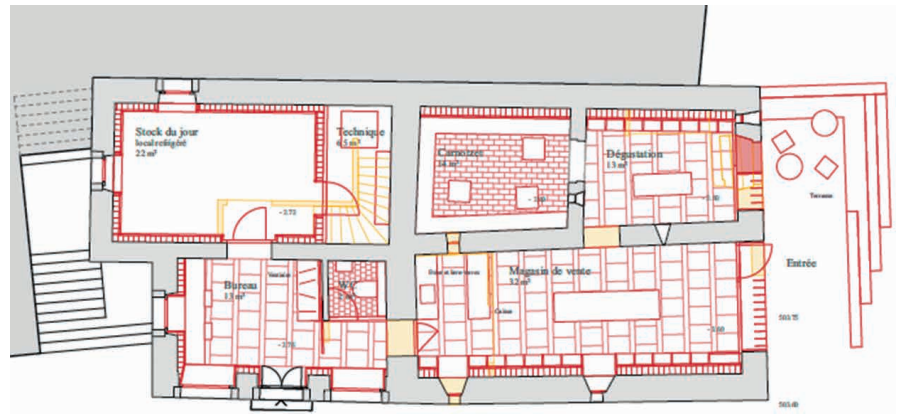
3.3. Maison du Vigneron – Wohnungen und Verkaufs-/Degustationsraum

Die Maison du Vigneron wird umgebaut und dient als Ort für den Verkauf und die Degustation der Produkte der Domaine.

Die vorhandenen Keller und die Waschküche werden durch einen Verkaufs- und Degustationsraum ersetzt, der zum Aussenhof hin offen ist. Eine teilweise Umgestaltung des Hofes ermöglicht die Einrichtung einer kleinen schattigen Terrasse.



Ost- und Nordfassade



Plan unteres Erdgeschoss

In den oberen Stockwerken wird die heute bestehende Wohnung umgebaut und es entstehen zwei Wohnungen. Die eine soll die Dienstwohnung der oder des zukünftigen Standortverantwortlichen werden, die andere kann an Angestellte des Weinbaubetriebs vermietet werden.

3.4. Bouteiller – neuer Keller zur Weinbereitung und Lagerraum

Durch den Umbau des Gebäudes «Bouteiller» soll der Großteil der mit der Weinproduktion verbundenen Aktivitäten in einem Gebäude zusammengelegt werden.

Die derzeitige Werkstatt wird umgestaltet, damit die Geräte und Maschinen des Winzers sowie die Kältetechnik darin untergebracht werden können.

Die derzeitigen Lagerräume im Erdgeschoss werden umgebaut. Sie werden die Tanks zur Weinherstellung sowie die Heizzentrale für den gesamten Standort beherbergen.

Es wird ein neues Untergeschoss geschaffen. Dieses ist für die Warenlieferungen vorgesehen und umfasst die Räumlichkeiten für das Abfüllen sowie das Lager für Flaschen, Pellets und Material.

Auf der Terrasse des «Bouteiller» wird die Sommerküche umgebaut als Aufenthaltsort und Kantine des Personals.



Südfassade heute



Das zukünftige Gebäude «Bouteiller»

4. Empfangskonzept

Das zukünftige Empfangskonzept der Domaine des Faverges umfasst drei Aspekte; Besichtigungen und Degustationen, die Vermietung von Räumlichkeiten für Empfänge und Seminare sowie den Direktverkauf.

4.1. Besichtigungen und Degustationen

Rund 900 Personen nehmen jährlich an Besichtigungen/Degustationen auf der Domaine des Faverges teil, hauptsächlich zwischen April und September. Besuche von Gruppen erfolgen in drei Etappen; Besichtigung des historischen Stockwerks der Grande Maison, Besichtigung und Degustation vom Fass in den Weinkellern und zum Schluss Weindegustation im Trottenraum, der für die meisten Gruppen nicht ideal ist, weil er zu gross ist. Dank der Renovation der Grande Maison, insbesondere durch den Umbau des Dachgeschosses, und der Einrichtung von zwei Degustationsräumen in der Maison du Vigneron können die Besichtigungen der Grande Maison und der Weinkeller weiterhin erfolgen und mit einer Degustation in einem für kleine Gruppen geeigneten Raum abgeschlossen werden. Das Angebot für Degustationen und Aperitifs wird ausgebaut, von einer einfachen Verkostung bis hin zu einem Apéro riche.

4.2. Vermietung von Räumlichkeiten: Empfänge und Seminare

Durchschnittlich nehmen jedes Jahr 600 Personen an einer Veranstaltung oder Sitzung im Trottenraum, im Sitzungsraum im 1. Stock oder auf der Terrasse teil. Nebst den von der Staatskanzlei oder der Verwaltung der Staatsreben (VSR) organisierten Veranstaltungen können Privatpersonen oder Firmen die verschiedenen Räumlichkeiten für private Events mieten. Pro Jahr werden die Räumlichkeiten rund 20-mal vermietet.

Das aktuelle und zukünftige Angebot der Räumlichkeiten ist in der folgenden Tabelle aufgeführt.

Räumlichkeiten	Kapazität (Sitzplätze)
Erdgeschoss	
Trottenraum	60 bis 80 Personen
Terrasse	60 bis 80 Personen
1. Stock	
Sitzungsraum	12 Personen
<i>Neu</i>	
Erdgeschoss	
Eingangshalle Erdgeschoss	20 bis 30 Personen
1. Stock	
Sitzungsraum «Westseite 1»	2 bis 4 Personen
Sitzungsraum «Westseite 2»	8 bis 10 Personen

Räumlichkeiten	Kapazität (Sitzplätze)
Sitzungsraum «Ostseite 1»	8 bis 10 Personen
Sitzungsraum «Ostseite 2»	8 bis 10 Personen
Lobby (vormals Küche)	2 bis 10 Personen
Dachgeschoss	
Konferenzsaal	60 bis 80 Personen

Vor allem im 1. Stock und im Dachgeschoss der Grande Maison wird es mehr Räumlichkeiten geben. Durch den Umbau erhalten diese Räumlichkeiten eine klarere Funktion als bisher und werden das Gebäude aufwerten.

Die Vielfalt und die Komplementarität der Grösse der Räume sind für die Organisation von Veranstaltungen oder Seminaren von Vorteil. So bieten kleinere Räume die Möglichkeit, in kleineren Gruppen zu arbeiten. Im Trottenraum oder auf der Terrasse kann man zu den Mahlzeiten zusammenkommen und eine Lobby im ersten Stock ist für Pausen gedacht.

Eine 2019 durchgeführte Marktanalyse ergab ein grosses Potenzial für die Durchführung von Seminaren auf der Domaine des Faverges. Ihre Nähe zu den zahlreichen Unternehmen der Genferseeregion wie auch die besondere Lage in einem Weinbaugebiet und die unterschiedlichen Räumlichkeiten bieten gute Perspektiven.

4.3. Direktverkauf auf der Domaine des Faverges

Der Direktverkauf auf dem Weingut ist derzeit sehr bescheiden und es gibt keinen eigens dafür vorgesehenen Raum. Die Einrichtung eines Ladens wird es ermöglichen, die Weine des Guts zu präsentieren, sie zu verkosten und direkt an bestehende Privatkunden oder Personen auf der Durchreise zu verkaufen. Zudem wird der Laden in die Besichtigung mit Degustation integriert, was zu Verkäufen führen wird. Es ist geplant, das Geschäft ein- bis zweimal pro Woche Ende Nachmittag sowie am Samstagvormittag zu öffnen. Gegenwärtig beläuft sich der Direktverkauf auf 4000 Flaschen, die während der Öffnungszeiten an einem Samstagvormittag pro Monat verkauft werden, sowie 600 Flaschen bei Besichtigungen.

4.4. Einnahmen und Kosten

Für das neue Betriebskonzept wird es zusätzliches Personal brauchen. Für den Unterhalt im Innen- und Aussenbereich ist geplant, Dienstleistungsverträge mit spezialisierten Unternehmen abzuschliessen.

Für die Bearbeitung der Anfragen und die Planung von Besichtigungen und Vermietung der Räumlichkeiten, die Bearbeitung der Dossiers und die Vorbereitung der Räumlichkeiten, den Empfang und den Verkauf usw. wird es unumgänglich sein, zwei Vollzeitbeschäftigte einzustellen,

die sich gegenseitig ablösen und einen ständigen Betrieb gewährleisten können. Vorgesehen ist die Anstellung einer oder eines Standortverantwortlichen und einer Praktikantin oder eines Praktikanten, beide zu 100%. Je nach Bedarf wird auch zusätzliches Personal auf Abruf nötig sein, das im Stundenlohn bezahlt wird.

Im Erdgeschoss der Maison du Vigneron sind zwei Arbeitsplätze vorgesehen. Dieser Raum wird auch als Rezeption der Domaine dienen. Eine ständige Präsenz ist unerlässlich für

einen professionellen Empfang sowohl der angekündigten als auch der zahlreichen spontanen Kundschaft.

Ziel ist die Finanzierung der Betriebskosten. Ein geschätzter jährlicher Betrag von CHF 150 000 muss durch die Einnahmen aus den verschiedenen in Rechnung gestellten Leistungen gedeckt werden.

Die Betriebskosten werden sich im Vergleich zu heute wie folgt zusammensetzen:

Art	Aktuelle Situation	Betrag (CHF)	Neue Situation	Betrag (CHF)
Personal	Mandat im Stundenlohn	34 500	2 VZÄ, davon 1 Praktikant/in	120 000
Unterhalt Innen- und Aussenbereich		8500		20 000
Verschiedene Betriebskosten (Informatik, Energie,...)		7000		10 000
Total Kosten		50 000		150 000

Zur Deckung der Betriebskosten ist geplant, folgende Ziele zu erreichen:

Art	Aktuelle Anzahl pro Jahr	Aktueller Jahresumsatz (CHF)	Voraussichtliche Anzahl pro Jahr	Voraussichtlicher Jahresumsatz (CHF)
Besichtigung und Degustation <i>(abzüglich Wein und Waren, die in der Pauschale enthalten sind)</i>	900 Personen	18 000	1800 Personen	36 000
Vermietung private Veranstaltung/Seminar	20 Veranstaltungen	10 000	50 Veranstaltungen	25 000
An privaten Veranstaltungen und Seminaren konsumierte Weine (Marge)	400 Flaschen	2400	800 Flaschen	4800
Verkauf bei Veranstaltungen (Marge)	600 Flaschen	3600	1200 Flaschen	7200
Direktverkauf auf der Domaine (Marge)	4000 Flaschen	24 000	15 000 Flaschen	90 000
		58 000	Einnahmen insgesamt	163 000

Um diese Anzahl an Leistungen zu erreichen, werden ein Marketingkonzept und ein Kommunikationsplan erstellt. Derzeit betreibt die VSR nur sehr wenig Kommunikation und Kundenwerbung. Es besteht jedoch eine Zusammenarbeit mit den regionalen Tourismuspartnern wie Lavaux Patrimoine oder Montreux Riviera Tourisme. In Zukunft soll die Zusammenarbeit mit diesen Partnern, aber auch mit Hotels, Restaurants und Caterern ausgebaut werden.

Nach der Renovation der Maison du Vigneron werden darin zwei Wohnungen und eventuell ein Zimmer zur Verfügung stehen, die zusätzliche Einnahmen generieren werden. Im Idealfall wird der oder dem Standortverantwortlichen eine Wohnung vermietet, damit immer jemand vor Ort ist. Die zweite Wohnung wird hingegen vorrangig an einen Angestellten des Weinguts vermietet. Dank den beiden Mieten wird die Investition in die beiden Wohnungen, die etwa 50% der 1 873 000.– ausmacht, rentabel. Wenn man von 4% von 1 000 000.– für Abschreibung und Unterhalt ausgeht, kommt man auf jährliche Kosten von 40 000.–. Eine bescheidene

Miete von 2000.–/Monat und Wohnung generiert Einnahmen von 48 000.– pro Jahr.

4.5. Betrieb während der Bauphase

Ein Konzept für die Nutzung der Gebäude und Räumlichkeiten ist derzeit in Arbeit. Ab März 2023 wird die Domaine des Faverges für Besichtigungen, Degustationen und den Direktverkauf nur beschränkt genutzt werden können.

5. Kosten und beantragter Verpflichtungskredit

5.1. Gesamtkostenschätzung

Gemäss der ImmoV wurde der Finanzrahmen des Projekts basierend auf zwei Dritteln der eingegangenen Angebote festgelegt, der Restbetrag wurde geschätzt. Die beiden folgenden Tabellen zeigen den Kostenvoranschlag pro Bauwerk und nach BKP.

Konsolidierter allgemeiner Kostenvoranschlag pro Bauwerk	Beträge inkl. MwSt.
Vorbereitende Studien	217 000
Grande Maison	8 754 000
Maison du Vigneron	1 873 000
Bouteiller	4 410 000
Aufenthaltsraum/Kantine (Ersatz)	449 000
Fotovoltaik	200 000
Betriebsmaterial	1 103 000
Aussenanlagen	1 181 000
* Total ohne vorbereitende Studien (2/3 der eingereichten Angebote)	17 970 000
Reserve des Näherungswerts der Bauherrschaft (10%)	1 797 000
Gesamtkosten des Projekts	19 984 000
Am 23. November 2022 bezahlter Betrag	-910 000
Beteiligung Rebbaufonds	-1 500 000
Total Verpflichtungskredit	17 574 000

* inkl. 10% Reserve für Verschiedenes und Unvorhergesehenes auf der Baustelle, verteilt auf die BKP

Allgemeiner Kostenvoranschlag nach BKP

BKP	Konsolidierter allgemeiner Kostenvoranschlag	Beträge inkl. MwSt.
0	Vorbereitende Studien	217 000
1	Vorbereitende Arbeiten	1 959 000
2	Gebäude	11 630 000
3	Betriebseinrichtung	998 000
4	Aussenanlagen	1 063 000
5	Nebenkosten	410 000
58	Reserve für Verschiedenes und Unvorhergesehenes auf der Baustelle 10%	1 791 000
9	Ausstattung	119 000
	Total ohne vorbereitende Studien (2/3 der eingereichten Angebote)	17 970 000
	Reserve des Näherungswerts der Bauherrschaft (10%)	1 797 000
	Total BKP 0-9	19 984 000

Als Referenzwert für die Baukosten dient der im April 2022 erhobene schweizerische Baupreisindex (SBI), der für die Kategorie «Hochbau – Espace Mittelland» auf 110.3 Punkte festgelegt wurde (Basis Oktober 2020 = 100 Punkte). Dies war zum Zeitpunkt des Erstellens des konsolidierten allgemeinen Kostenvoranschlags der letzte bekannte Index.

Die Kosten für diese Arbeiten werden entsprechend der Entwicklung des oben erwähnten Index erhöht oder herabgesetzt und ausserordentliche Materialerhöhungen werden bei der Schlussabrechnung berücksichtigt.

5.2. Finanzierung ausserhalb des Verpflichtungskredits über den Rebbaufonds

Der Rebbaufonds ist in erster Linie ein Reservefonds, der zum Ausgleich der guten und schlechten Weinjahre dient, sodass die Kostenstelle VILA die Laufende Rechnung des Staates nicht belastet. Ein Blick auf seine Entwicklung in den letzten zehn Jahren zeigt, dass der Fonds von 2011 bis 2019 jedes Jahr mit einer Gesamtsumme von CHF 692 000 gespiesen wurde. 2020 war eine Entnahme von CHF 133 000 notwendig, um den pandemiebedingten Umsatzrückgang auszugleichen. Im Jahr 2021 führte eine sehr geringe Ernte aufgrund der aussergewöhnlichen klimatischen Bedingungen zu einem Rückgang der Lagerbestände und es wurde eine Entnahme in Höhe von CHF 432 435 getätigt, um die Laufende Rech-

nung auszugleichen. Der Saldo des Rebbaufonds am 1.1.2022 beläuft sich auf 801 378 Franken.

Seit der Genehmigung des ersten Erweiterungs- und Renovationsprojekts durch den SR im Jahr 2017 wurden Abschreibungen zu Lasten des Rebbaufonds in Höhe von insgesamt CHF 671 508 vorgenommen.

Es liegt auf der Hand, dass die für die Bewirtschaftung des Rebgruts notwendige Infrastruktur möglichst vom Rebbaufonds übernommen werden muss. Die Abgrenzung ist jedoch nicht einfach, da einige Räumlichkeiten oder Infrastrukturen sowohl für die Bewirtschaftung des Weinguts als auch für Empfänge des Kantons genutzt werden. Angesichts der Kosten für den «Bouteiller», den Aufenthaltsraum, den Degustations-/Verkaufsraum in der Maison du Vigneron und den Keller der Grande Maison belaufen sich die Investitionen im Zusammenhang mit dem Weinbaubetrieb auf rund 8 Millionen.

Unter Berücksichtigung der bereits verbuchten Abschreibungen und der zukünftigen Einlagen wird vorgeschlagen, sich über den Rebbaufonds mit CHF 1,5 Millionen an der Finanzierung des Projekts zu beteiligen. Die laufenden Kosten der Kostenstelle «Staatsreben» müssen in Zukunft – wie heute – die Betriebs- und Unterhaltskosten decken, wobei in einem guten Geschäftsjahr eine Einlage in den Rebbaufonds erfolgt und in einem weniger guten Geschäftsjahr eine Entnahme. Im besten Fall ist ein zusätzlicher Beitrag an die Investitionen zugunsten des Rebgruts denkbar und wird zu einem späteren Zeitpunkt, entsprechend den finanziellen Ergebnissen der betreffenden Kostenstelle, bestimmt.

5.3. Subvention Denkmäler und Stätten Kanton Waadt

Die Untersuchung und Aufwertung der historischen Elemente der Grande Maison erfordern Leistungen von Fachleuten, deren Kosten auf etwa CHF 200 000.– geschätzt werden. Die eigentlichen Arbeiten belaufen sich ebenfalls auf etwa CHF 200 000.–.

Eine solche Subvention könnte vom Kanton Waadt unter der Bedingung gewährt werden, dass das Gebäude unter Schutz gestellt wird. Gemäss Art. 52 des Gesetzes vom 30. November 2021 über den Schutz des unbeweglichen Kulturerbes (*Loi sur la protection du patrimoine culturel immobilier*, RSV 451.16) kann der Kanton Waadt eine Subvention für die Restaurierung von unter Schutz gestelltem unbeweglichem Kulturerbe gewähren. Der Antrag auf Förderung muss drei Monate vor Beginn der Arbeiten schriftlich bei der zuständigen Behörde eingereicht werden. In diesem Sinne wird der Antrag auf Denkmalschutz der Grande Maison beim Kanton Waadt vorbereitet. Die allfällige Subvention ist jedoch nicht im Verpflichtungskredit enthalten, der beim Grossen Rat beantragt wird, da weder das Eintreten des Kantons Waadt noch die

Höhe des Betrags zum Zeitpunkt der Erstellung des Dekrets bekannt waren. Eine allfällige Subvention würde den Verpflichtungskredit entsprechend reduzieren.

6. Energie- und Umweltkonzept

Das Renovationsprojekt der Domaine des Faverges ist Teil einer umfassenden Strategie zur Erhaltung des Kulturerbes und zur ökologischen Vorbildlichkeit.

Das Projekt der Domaine des Faverges wird nach dem SNBS-Standard (Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz) behandelt und geführt, der vom Kanton Freiburg übernommen wurde. Er ermöglicht anhand von 45 Indikatoren, die gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und ökologischen Dimensionen bei der Planung, dem Bau und dem Betrieb gleichermaßen und umfassend zu berücksichtigen und zu bewerten. Die SNBS-Indikatoren greifen die in der Kompass21-Richtlinie formulierten Kriterien auf und ergänzen sie. Eine ergänzende Kompass21-Analyse ist daher nicht nötig.

Die Berücksichtigung des SNBS-Standards für die Gebäude folgt der Logik, die mit der Umstellung der Reben auf biologische Bewirtschaftung unternommen wurde. Das SNBS-Referenzsystem wird in einer geeigneten und pragmatischen Weise angewendet, um die Besonderheiten dieses Projekts zu berücksichtigen: seinen Charakter als Kulturgut und seine besonderen Nutzungen. Jedes der drei Gebäude und ihre Umgebung sind in den Prozess integriert: die Grande Maison, die Maison du Vigneron und der «Bouteiller».

Aus gesellschaftlicher Sicht beruht das architektonische Projekt auf einer rationellen Verteilung der Nutzungen zwischen den Gebäuden und einer Verbesserung des Wohlbefindens der Nutzer. So wird der Zugang für Menschen mit eingeschränkter Mobilität in der Grande Maison durch den Einbau eines Aufzugs verbessert. Die Qualität der Innenraumluft wird durch die Wahl natürlicher und gesunder Materialien sichergestellt. Auch dem neuen Raum im Dachgeschoss der Grande Maison kommt besondere Aufmerksamkeit zuteil, um den Komfort im Sommer zu gewährleisten. Die Aussenbereiche werden so gestaltet, dass sie die Orientierung erleichtern, die verschiedenen Personenströme verdeutlichen und dazu einladen, sie zu geniessen.

Aus wirtschaftlicher Sicht besteht ein wichtiger Schwerpunkt darin, die richtigen Werkzeuge für den Betrieb einzusetzen: ausführliches Handbuch mit allen technischen und organisatorischen Aspekten, vereinfachter Zugang zu den Anlagen für den Unterhalt usw. Ein nachhaltiger Qualitätsansatz mit vernünftigen Investitionen senkt die Betriebskosten der Gebäude.

Aus umweltpolitischer Sicht wird das Vorhaben in Bezug auf den CO₂-Ausstoss beispielhaft sein: Renovation eines bestehenden Komplexes, aber auch Realisierung einer Holz-

heizung. Durch die Einführung eines umfassenden Monitorings wird die tatsächliche Leistung der Anlagen sichergestellt. Darüber hinaus werden neue Materialien systematisch nach ihren ökologischen Qualitäten ausgewählt und eine Umweltüberwachung während der Bauphase eingeführt.

7. Zeitplan

Unter Vorbehalt der Erteilung der Baubewilligung ist der Baubeginn für den Sommer 2023 geplant. Nach der vorgesehenen Planung soll die Ausführung der Bauarbeiten etwa drei Jahre dauern, sodass der Kundenempfang im Sommer 2026 eröffnet werden kann.

8. Referendum

Was das Finanzreferendum betrifft, so erreicht der beantragte Verpflichtungskredit den in Artikel 45 der Verfassung des Kantons Freiburg vom 16. Mai 2004 vorgesehenen Betrag (1% der Gesamtausgaben der letzten Staatsrechnung, d. h. 42 049 741 Franken) nicht. Er untersteht daher nicht dem obligatorischen Referendum. Angesichts des in Artikel 46 festgelegten Betrags untersteht er hingegen dem fakultativen Finanzreferendum.

9. Schlussbemerkung

Um dieses Projekt zu realisieren, beantragt der SR dem GC einen Verpflichtungskredit in Höhe von 17 574 000 Franken.

Das unterbreitete Dekret hat, wie unter Punkt 4 ausgeführt, Auswirkungen auf den Personalbedarf. Die Kosten für das zusätzliche Personal werden jedoch durch zusätzliche Einnahmen aufgrund des neuen Betriebskonzepts ausgeglichen.

Das Dekret hat keinen Einfluss auf die Aufgabenverteilung zwischen Kanton und Gemeinden. Die Vereinbarkeit mit dem Bundesrecht und mit dem Europarecht wird nicht in Frage gestellt.

Der Staatsrat ersucht Sie daher, den vorliegenden Dekretsentwurf anzunehmen.

Anhang:

—

Projektpläne

**Décret relatif à l'octroi d'un crédit d'engagement
pour la restauration et la transformation des bâtiments
du Domaine des Faverges**

du...

Actes concernés (numéros RSF):

Nouveau: –
Modifié(s): –
Abrogé(s): –

Le Grand Conseil du canton de Fribourg

Vu la loi du 25 novembre 1994 sur les finances de l'Etat (LFE);
Vu le message 2016-DIAF-55 du Conseil d'Etat du 20 décembre 2022;
Sur la proposition de cette autorité,

Décrète:

I.

Art. 1

¹ Le projet de restauration et de transformation des bâtiments du Domaine des Faverges (DFA) est approuvé.

Art. 2

¹ Le coût global des travaux est estimé à 19 984 000 francs.

**Dekret über einen Verpflichtungskredit
für den Umbau und die Sanierung der Gebäude
der Domaine des Faverges**

vom...

Betroffene Erlasse (SGF Nummern):

Neu: –
Geändert: –
Aufgehoben: –

Der Grosse Rat des Kantons Freiburg

gestützt auf das Gesetz vom 25. November 1994 über den Finanzhaushalt
des Staates (FHG);
nach Einsicht in die Botschaft 2016-DIAF-55 des Staatsrats vom 20. Dezember
2022;
auf Antrag dieser Behörde,

beschliesst:

I.

Art. 1

¹ Das Projekt zum Umbau und zur Sanierung der Gebäude der Domaine des Faverges (DFA) wird genehmigt.

Art. 2

¹ Die Gesamtkosten der Arbeiten werden auf 19 984 000 Franken geschätzt.

Art. 3

¹ Un crédit d'engagement de 17 574 000 francs est ouvert auprès de l'Administration des finances.

² La part des coûts non couverte par le crédit est assurée d'une part par les paiements effectués à hauteur de 910 000 francs et couverts par le crédit approuvé par le Conseil d'Etat le 19 décembre 2017, ainsi que par le Fonds des vignes à hauteur de 1 500 000 francs.

Art. 4

¹ Les crédits de paiement nécessaires seront portés aux budgets financiers annuels, sous le centre de charges 3460/5040.002, et utilisés conformément aux dispositions de la loi sur les finances de l'Etat (LFE).

Art. 5

¹ Les dépenses seront activées au bilan de l'Etat, puis amorties conformément à l'article 27 LFE.

Art. 6

¹ Le coût global est estimé sur la base de l'indice suisse des prix à la consommation (ISPC) arrêté en avril 2022 et établi à 110.3 points dans la catégorie «Bâtiment – Espace Mittelland» (base octobre 2020 = 100 points).

² Le coût des travaux de construction sera majoré ou réduit en fonction:

- a) de l'évolution de l'indice ci-dessus survenue entre la date de l'établissement du devis et celle de l'offre;
- b) des augmentations ou des diminutions officielles des prix survenues entre la date de l'offre et celle de l'exécution des travaux.

II.

Aucune modification d'actes dans cette partie.

Art. 3

¹ Für die Finanzierung wird bei der Finanzverwaltung ein Verpflichtungskredit von 17 574 000 Franken eröffnet.

² Der nicht durch den Kredit gedeckte Betrag umfasst einerseits bereits geleistete Zahlungen in der Höhe von 910 000 Franken, welche durch den vom Staatsrat am 17. Dezember 2017 genehmigten Kredit gedeckt sind, sowie 1 500 000 Franken aus dem Rebbaufonds.

Art. 4

¹ Die nötigen Zahlungskredite werden in die jährlichen Finanzvoranschläge unter der Kostenstelle 3460/5040.002 aufgenommen und entsprechend den Bestimmungen des Gesetzes über den Finanzhaushalt des Staates verwendet.

Art. 5

¹ Die Ausgaben werden in der Staatsbilanz aktiviert und nach Artikel 27 des Gesetzes über den Finanzhaushalt des Staates abgeschrieben.

Art. 6

¹ Die Schätzung der Gesamtkosten beruht auf einem Stand von 110.3 Punkten des schweizerischen Baupreisindex (SBI) für die Kategorie «Hochbau – Espace Mittelland» (Basis Oktober 2020 = 100 Punkte), April 2022.

² Die Kosten für diese Arbeiten werden erhöht oder herabgesetzt entsprechend:

- a) der Entwicklung des oben erwähnten Baupreisindex zwischen der Ausarbeitung des Kostenvoranschlags und der Einreichung der Offerte;
- b) den offiziellen Preiserhöhungen oder -senkungen zwischen der Einreichung der Offerte und der Ausführung der Arbeiten.

II.

Keine Änderung von Erlassen in diesem Abschnitt.

III.

Aucune abrogation d'actes dans cette partie.

IV.

Le présent décret est soumis au referendum financier facultatif.
Il entre en vigueur dès sa promulgation.

III.

Keine Aufhebung von Erlassen in diesem Abschnitt.

IV.

Dieses Dekret untersteht dem fakultativen Finanzreferendum.
Es tritt mit der Promulgierung in Kraft.