



Botschaft 2017-DAEC-6

31. Januar 2017

des Staatsrats an den Grossen Rat zum Dekretsentwurf über den Erwerb der Elanco-Liegenschaften

Wir ersuchen um einen Verpflichtungskredit von 23 070 000 Franken, um im Sinne der Wirtschaftsförderung und einer aktiven Bodenpolitik die Liegenschaften des Unternehmens Elanco in Saint-Aubin und Marly zu erwerben.

1. Einleitung

Am 22. April 2014 meldete Novartis den Verkauf der Sparte Tiergesundheit an das Unternehmen Elanco, eine Filiale des amerikanischen Pharmakonzerns Eli Lilly, das seinen Sitz in Indianapolis hat. Weil *Novartis Centre de Recherche Santé Animale SA* Teil dieser Sparte war, ging sie in diesem Rahmen ebenfalls an Elanco über und wurde in *Elanco Centre de Recherche Santé Animale SA* umbenannt. Zum Vermögen dieser Aktiengesellschaft gehörten verschiedene Liegenschaften (Grundstücke und Gebäude in Saint-Aubin, darunter grossflächiges Landwirtschaftsland) und Grundstücke in Marly (ehemals im Eigentum von Ciba-Geigy). 2014 und 2015 fand ein regelmässiger Austausch zwischen der Volkswirtschaftsdirektion (VWD) und der Wirtschaftsförderung des Kantons Freiburg (WIF) einerseits und den Unternehmen Eli Lilly und Elanco andererseits statt; damit sollte erreicht werden, dass der Standort von Saint-Aubin aufrechterhalten wird. Leider kündigte Elanco am 21. Oktober 2015 seine Absicht an, diesen Standort zu schliessen. Der Betrieb wurde bis im Frühjahr 2016 schrittweise zurückgefahren und darauf definitiv stillgelegt.

2. Inwertsetzung der Immobilien

Anfang 2016 beauftragte Elanco eine internationale Agentur und ihr Zürcher Büro damit, einen Käufer für die Immobilien zu finden. Die WIF hatte regelmässigen Kontakt mit diesem Büro.

Während des ganzen Jahres 2016 wurden daneben Überlegungen zur Zukunft des Standorts angestellt. Unter der Leitung des Oberamtmanns des Broyebezirks wurde eine Projektgruppe gebildet. Eine technische Arbeitsgruppe mit der Beteiligung des Clusters *Food and Nutrition*, der WIF und den Ämtern der Direktion der Institutionen und der Land- und Forstwirtschaft (ILFD) begann die Arbeit für eine breit gefasste Projektausschreibung für Innovationen im Agrar-

und Ernährungssektor mit dem Standort von Saint-Aubin in einer Schlüsselrolle. Bis zur Ausarbeitung eines konkreten Szenarios für die Inwertsetzung des Standorts wird dieses Verfahren noch weitergeführt werden müssen. In diesem Zusammenhang war die mittelfristige Intervention des Staats eine Option; es bestand aber keine Eile.

Die Gespräche mit Elanco zu den Grundstücken in Marly wurden im Oktober 2016 intensiviert. Diese Grundstücke sind in der Arbeitszone, doch ist deren Überbaubarkeit bis zur Verwirklichung der Strassenverbindung Marly–Matran eingeschränkt. Die Ankündigung des Staatsrats, das Strassenprojekt wieder aufnehmen zu wollen, eröffnete zusätzliche Möglichkeiten der Inwertsetzung dieser Grundstücke, die sich direkt am Ende der künftigen Strassenverbindung befinden.

3. Entscheidungsprozess

Am 15. November 2016 unterzeichnete die Delegation für das Wirtschafts- und Finanzwesen des Staatsrats eine erste, nicht bindende Absichtserklärung, die sämtliche Immobilien zum Gegenstand hatte. Am 17. November bestätigte die Elanco-Gruppe in Indianapolis ihr Interesse an einem verbindlichen Angebot und gab dem Staat Freiburg während 20 Tagen das alleinige Recht, ein solches Angebot zu unterbreiten. Zwischen dem 21. und 25. November führte ein unabhängiger Experte eine Begutachtung der Gebäude durch.

Der Staatsrat beschloss am 28. November 2016, dem Unternehmen Elanco ein verbindliches Angebot für sämtliche Immobilien zu unterbreiten, nachdem er zum Schluss gekommen war, dass diese Liegenschaften eine einmalige Gelegenheit für seine aktive Bodenpolitik darstellen.

Da ein grosser Teil der Grundstücke in Saint-Aubin in der Landwirtschaftszone ist und somit dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) untersteht, wurde parallel dazu die kantonale Behörde für Grundstückverkehr (BGV) ersucht, ihre Zustimmung zu dieser Transaktion zu geben. Alle betroffenen Landwirte wurden kontaktiert und die Bedingungen für die Übernahme durch den Staat der Pachtverträge wurden festgelegt.

In Sitzungen mit den Gemeindebehörden von Saint-Aubin und Marly konnten der Status der Grundstücke im Rahmen der künftigen kommunalen Raumplanung (die Ortspläne sind in Revision) und die langfristige Zusammenarbeit zwischen Staat und Gemeinden für die Inwertsetzung der Grundstücke präzisiert werden.

Am 22. Dezember 2016 unterschrieben der Finanzdirektor im Namen des Staatsrats sowie Vertreter von Elanco einen Kaufvertrag. In diesem werden verschiedene aufschiebende Bedingungen vorbehalten; dazu gehört vor allem die Annahme durch den Grossen Rat des entsprechenden Finanzierungsdekrets. Laut Vertrag soll die Eigentumsübertragung bis spätestens 31. Mai 2017 erfolgen.

4. Beschreibung der Objekte

Folgende Objekte sind Gegenstand des Dekrets:

Grundstücke

Marly: **Parzellen in der Bauzone** mit eingeschränkter Überbaubarkeit (bis zur Verwirklichung der Strassenverbindung Marly-Matran ist keine Überbauung zugelassen)

149 695 m² (Parzellen Nr. 1252, 1254, 1255, 1256)

Saint-Aubin: **Parzellen in der Arbeitszone**, teilweise überbaut 276 886 m² (Parzelle Nr. 333), davon etwa:

- 89 000 m² überbaut
- 174 000 m² nicht überbaut
- 14 000 m² nicht bebaubar (Weg, Bach, Grünflächen)

Parzellen in der Landwirtschaftszone

986 054 m² (Parzellen Nr. 339, 344, 345, 346, 3027), davon:

- 979 132 m² auf dem Boden des Kantons Freiburg
- 6922 m² (Parzelle Nr. 3027) auf dem Boden des Kantons Waadt (Gemeinde Avenches)

Zufahrt

4326 m² (Parzelle Nr. 212)

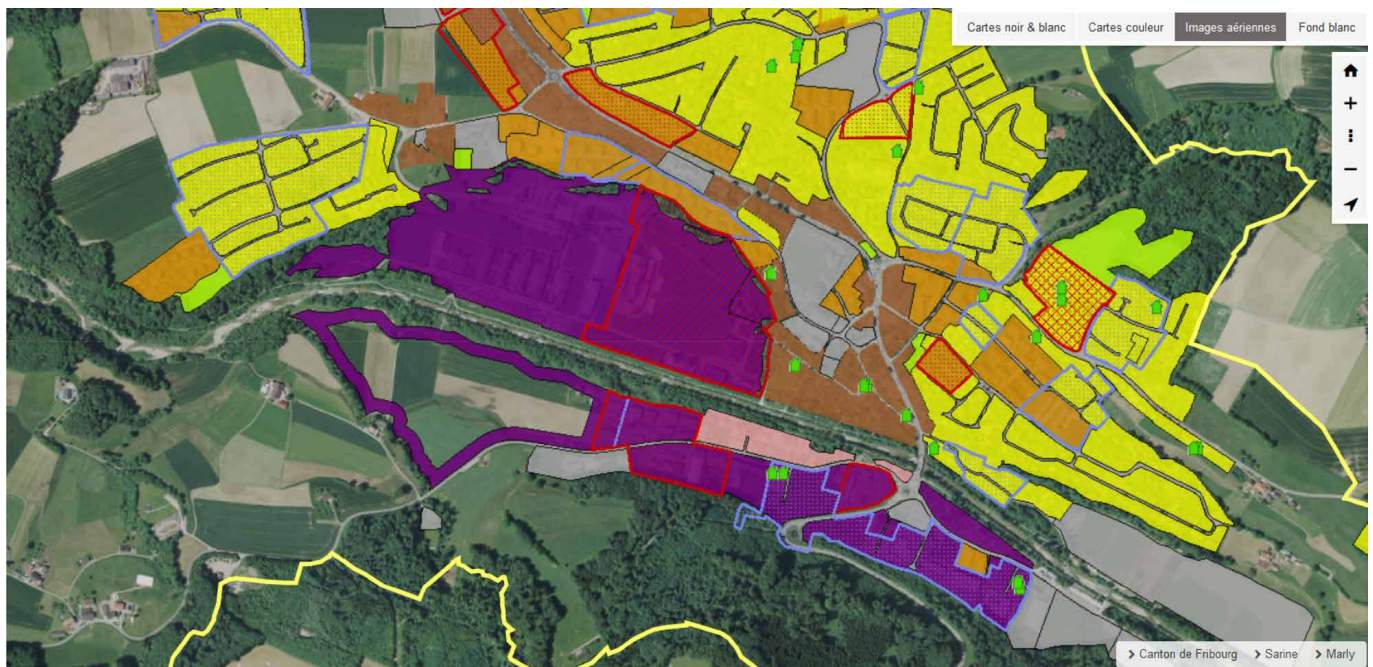


Abb. 1: Grundstücke in Marly – Situation Gemeindeperimeter

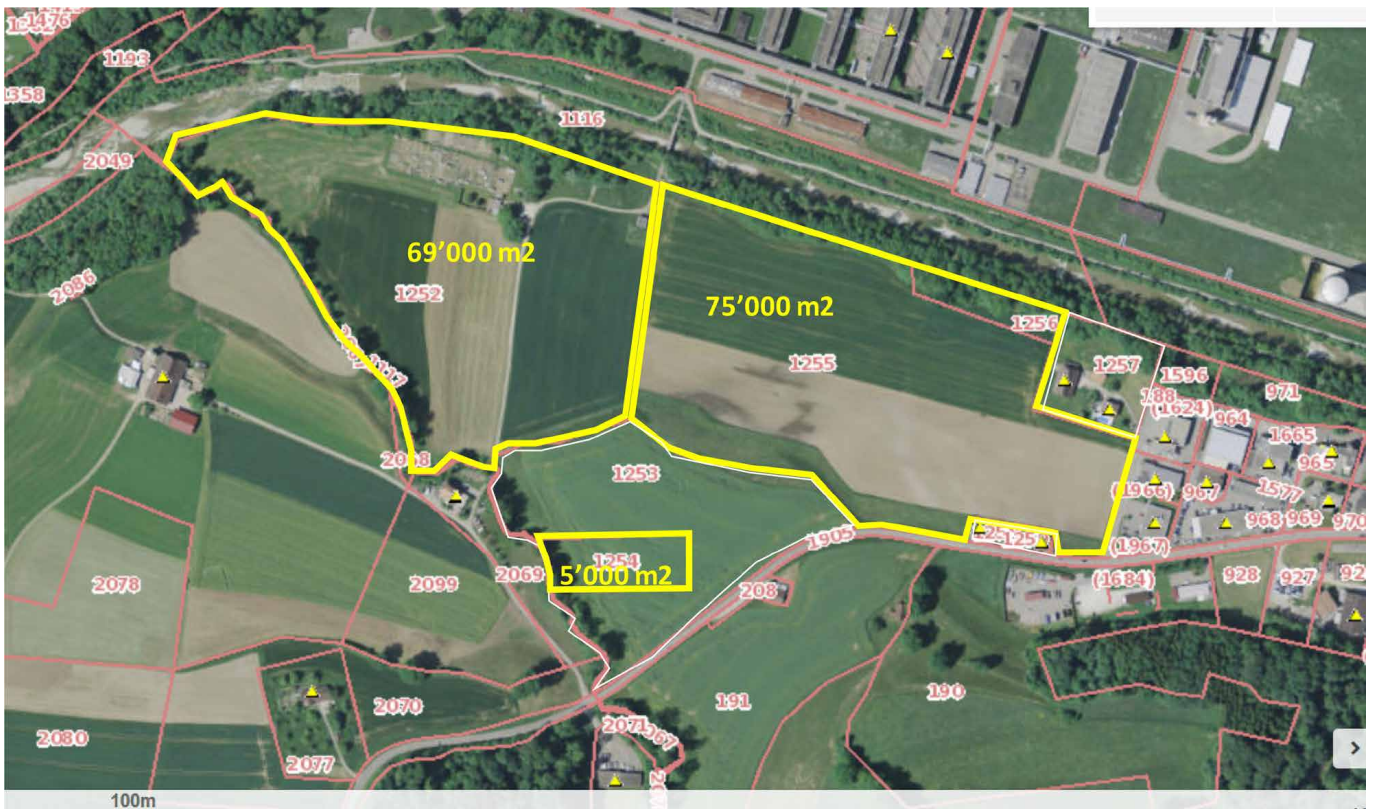


Abb. 2: Grundstücke in Marly – Detail

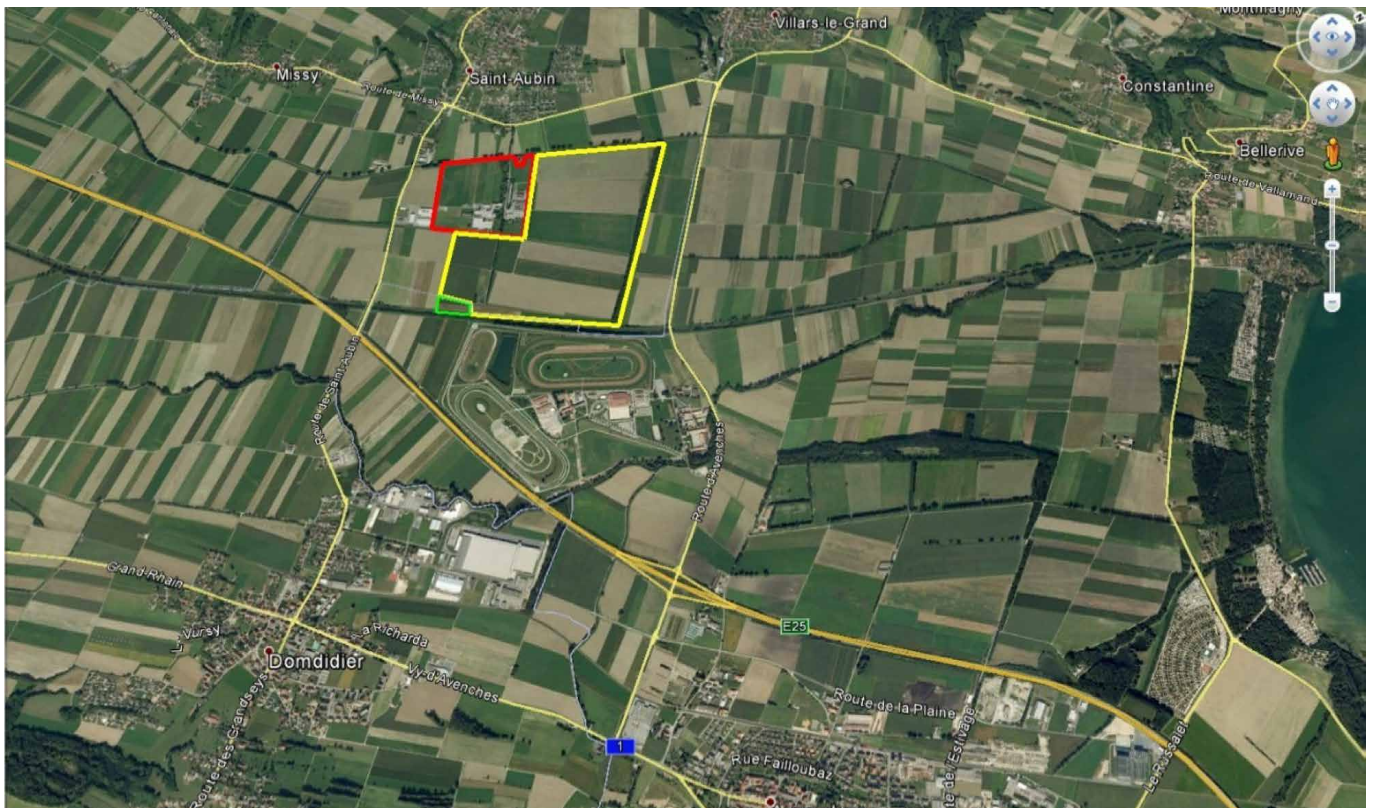


Abb. 3: Grundstücke in Saint-Aubin – Situation Gemeindeperimeter

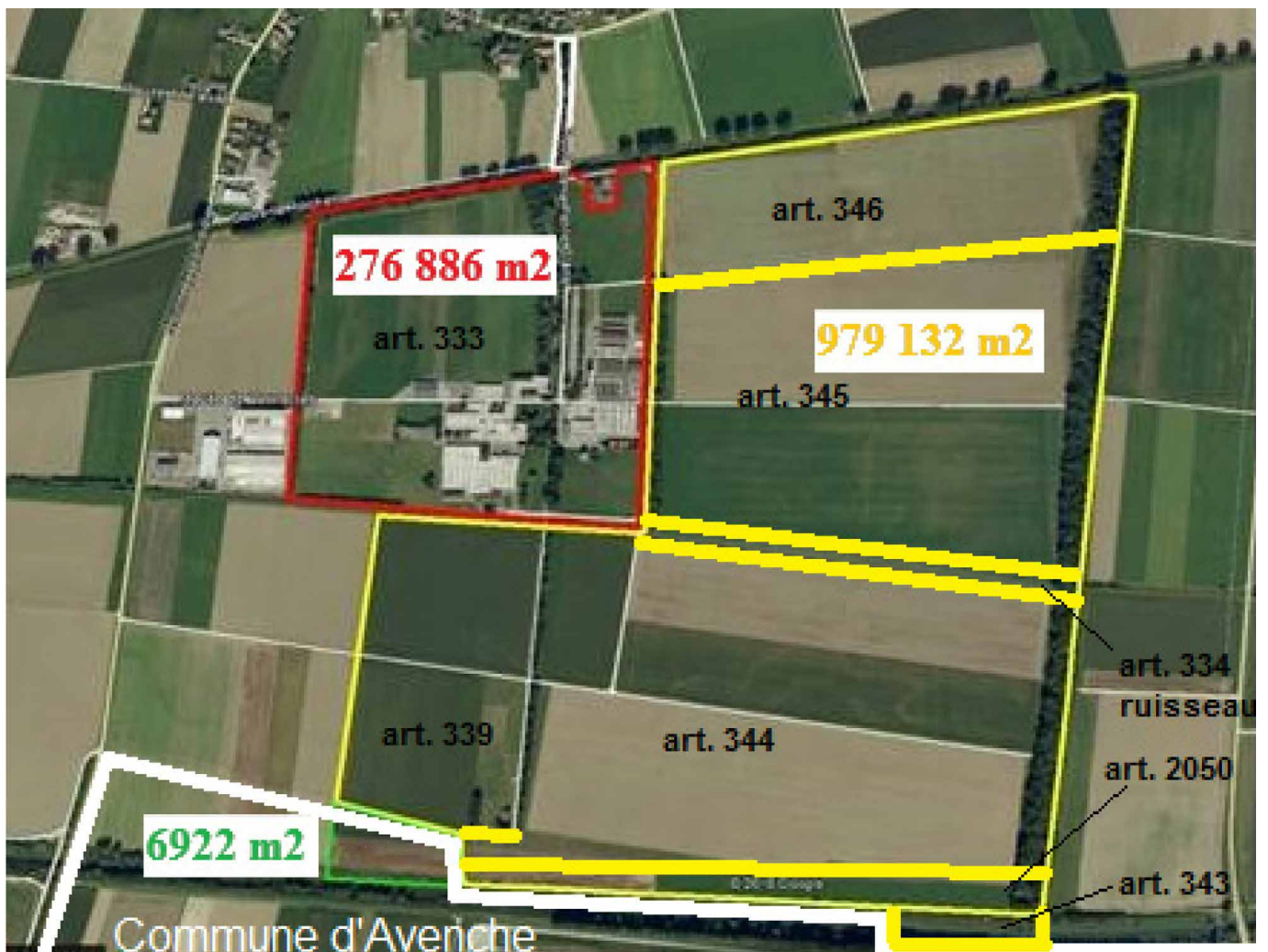
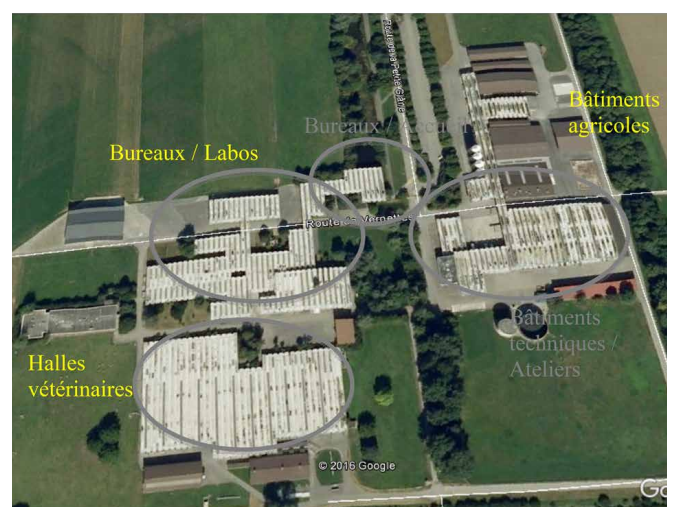


Abb. 4 Grundstücke in Saint-Aubin – Detail
 rot: Arbeitszone; gelb: Landwirtschaftszone; grün: Landwirtschaftszone in der Gemeinde Avenches; weiss: Zufahrt

Gebäude

Saint-Aubin: 25 100 m² Geschossfläche, davon:

- **16 900 m² Originalgebäude** (1962), vom Amt für Kulturgüter (KGA) verzeichnet
 - 7200 m² Büros und Laboratorien
 - 5700 m² Hallen für die Veterinäre
 - 4000 m² technische Gebäude und Werkstätten
- **8200 m² später gebaute Gebäude**, nicht geschützt
 - 1500 m² Büros und Laboratorien
 - 3800 m² Hallen für die Veterinäre
 - 300 m² technische Gebäude und Werkstätten
 - 2600 m² landwirtschaftliche Gebäude



5. Raumplanung

Der Kanton will diese Liegenschaften unter anderem erwerben, weil das revidierte Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) Neueinzonungen während des Bauzonenmoratoriums stark einschränkt. Ein weiterer wichtiger Grund ist die besondere Situation des Standorts von Marly innerhalb der Agglomeration Freiburg. Die geografische Situation des Standorts von Saint-Aubin kann raumplanerisch als weniger interessant bezeichnet werden, insbesondere in Bezug auf die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr. In Abhängigkeit von den Tätigkeiten, die sich hier mittelfristig entwickeln, wird die Erschliessung überprüft und bei Bedarf ausgebaut werden müssen.

Der neue kantonale Richtplan, der zurzeit in Ausarbeitung ist, wird dem Potenzial dieser beiden Standorte Rechnung tragen. So ist es angesichts ihres langfristigen Potenzials sinnvoll, einerseits einen neuen strategischen Sektor zu schaffen, der das *Marly Innovation Center* (MIC) und die im Rahmen des hier diskutierten Projekts erworbenen Grundstücke in Marly umfasst, und andererseits die Grundstücke in Saint-Aubin als Sektor von kantonaler Bedeutung einzustufen.

Der Status der verschiedenen Grundstücke innerhalb der Ortspläne (OP) der Gemeinden Marly und Saint-Aubin wurde in Gesprächen mit den beiden Gemeinden, die im Dezember 2016 stattgefunden haben, geklärt.

6. Vom Amt für Kulturgüter (KGA) verzeichnete Gebäude

Seit 1994 ist der Agrarforschungsstandort in Saint-Aubin im Freiburger Verzeichnis Zeitgenössische Architektur eingetragen.

2015 übermittelte das KGA der Gemeinde eine aktualisierte Version des Verzeichnisses, damit sie die verzeichneten Objekte im Rahmen der OP-Gesamtrevision unter Schutz stelle. Dabei teilte das KGA den ursprünglichen Gebäuden definitiv den Wert A zu und verlangte die Unterschutzstellung von 5 Gebäuden, wobei je nach Substanz die Schutzkategorie 1, 2 oder 3 definiert wurde.

Die Qualität des Standorts erklärt sich einerseits durch den Standort der Volumen und deren orthogonale Anordnung entlang der beiden Hauptachsen und andererseits durch das modulare Bausystem und dessen architektonischen Ausdruck. Die Modularität, die typisch für Bauten der 1960er- und 1970er Jahre ist, findet sich auf allen Ebenen, vom Tragwerk bis zur Inneneinrichtung. Der Standort wurde zudem – und dies ist aussergewöhnlich für einen industriellen Standort – mit einem echten, hochwertigen landschaftlichen Projekt mit einem grossen Kanal, mit Baumreihen, Stillgewässern und Grünflächen in die Broye-Ebene integriert. So ist

dieser Standort eine der ersten und bedeutendsten Einrichtungen des Typs «Forschungscampus» in der Schweiz.

In seinem Bericht vom 14. November 2016 hat das KGA die vorgeschlagenen Schutzmassnahmen und deren Ausmass im Detail dargelegt. Aus Sicht des Amts bieten die Qualitäten, die dem Standort eigen sind (Modularität, auf Effizienz ausgerichtete Organisation), zahlreiche Möglichkeiten für die Umnutzung und Erweiterung des Standorts. Während die Gebäude, die nach der Inbetriebnahme des Standorts gebaut wurden, abgerissen oder ersetzt werden können, sind die ursprünglichen Gebäude erhaltenswert; sie können aber durchaus umgebaut oder modular erweitert werden. Das Volumen des ehemaligen Silos könnte gar wiederhergestellt und anderweitig genutzt werden. Die Siedlungs- und die Landschaftsstruktur sollten als Referenz für künftige Erweiterungen dienen.



Fig. 5: Büros und Laboratorien

Die funktionellen (Umnutzung der Räume), technischen (energetische Sanierung, Anpassung an die einschlägigen Normen, Asbestsanierung) und wirtschaftlichen (Sanierungs- und Unterhaltskosten) Aspekte eines solchen Projekts für die Renovierung, den Umbau und die Erweiterung sind noch Gegenstand von Expertisen. Gestützt auf diese Expertisen und nach der Gewichtung der Interessen (kulturhistorischer Wert der Gebäude und Umnutzungspotenzial) wird der Staatsrat die Strategie für die Entwicklung des Standorts definieren. In der Zwischenzeit kann dank der nicht bebauten Fläche (rund 174 000 m² bzw. zwei Drittel der Fläche in der Bauzone) rasch reagiert werden, sollte kurzfristig ein interessantes Projekt präsentiert werden.

Die erfassten Gebäude können in 4 Gruppen eingeteilt werden:

1. «Büros und Empfang». Diese Räume können aufgrund ihres guten Gesamtzustands sofort genutzt werden. Es stellt sich indessen die Frage der energetischen Sanierung der Gebäudehülle. Dieser Teil umfasst ausschliesslich Gebäude, denen der Wert A zugeteilt wurde. Sie sind gewissermassen die Visitenkarte des Standorts.
2. Der Komplex mit den «Büros und Laboratorien» umfasst Labos des Typs «wet-lab». Sofern rasch ein oder mehrere

Projekte identifiziert werden, die diese Einrichtungen nutzen können, könnte eine vorübergehende oder dauerhafte Inwertsetzung dieses Teils interessant sein. Weil dieser Teil eine grosse Fläche aufweist, werden die Sanierungs- und/oder Betriebskosten entsprechend hoch sein. Immerhin: Dank der modularen Bauweise und der wiederholten Nutzung gleicher Elemente ist eine kostengünstige und rationelle Sanierung denkbar. Voraussetzung ist allerdings, dass die Szenarien für die energetische Sanierung realistisch und wirtschaftlich tragbar sind.

Zu diesem Komplex gehört auch das Wärmekraftwerk. Dieses Gebäude, welches das höchste Gebäude des Standorts ist, speist alle Bauten des Standorts und wird, wenn es beibehalten wird, Gegenstand einer bedeutenden Investition sein müssen, um es an die heutigen Normen anzupassen.

3. Die «Hallen für die Veterinäre» beherbergen hauptsächlich Zellen und Einrichtungen für Versuchstiere. Weil diese Einrichtungen auf eine äusserst spezifische Tätigkeit ausgerichtet sind, können sie nicht wiederverwendet werden. Sie werden deshalb zulasten des Verkäufers entfernt werden. Die industrielle Umrüstung des Rohbaus (Tragwerk und Dach) wird von den Gelegenheiten, die sich bieten, und der Entwicklungsstrategie abhängen. Wahrscheinlich haben einzig das Tragwerk und das Dach einen Wert für die künftige Nutzung. Voraussetzung ist allerdings auch hier, dass die Szenarien für die energetische Sanierung realistisch und wirtschaftlich tragbar sind.
4. Der Komplex «Technische Gebäude und Werkstätten» ist in einem weniger guten Zustand. In der Vergangenheit wurde deren Unterhalt vernachlässigt. So weisen sowohl die Betonelemente als auch die Abdichtung Defizite auf, was die strukturelle Stabilität jedoch nicht beeinträchtigt. Die Sanierungskosten werden entsprechend hoch sein. Es ist somit unwahrscheinlich, dass eine industrielle Umnutzung dieser Gebäude wirtschaftlich sinnvoll ist. Stattdessen liegt die Priorität auf deren Rückbau.

Bevor der Staatsrat eine Interessenabwägung vornehmen und seine Strategie festlegen kann, sind weitere Abklärungen nötig. Diese Expertisen sind, wie bereits erwähnt, im Gang.

7. Sanierung der Standorte

Die Sanierungsrisiken sind relativ gut bekannt und betreffen einzig den Standort von Saint-Aubin.

Elanco hat spezialisierte Unternehmen mit einer Schätzung der Asbestsanierungsarbeiten beauftragt: Die Kosten für den gesamten Standort wurden mit 1,1 Millionen Franken veranschlagt. In einem nächsten Schritt wird der Zeitplan für diese Arbeiten, die auch im Falle eines Rückbaus unausweichlich sein werden, festgelegt werden müssen. Dem ist anzufügen,

dass das Vorhandensein von Asbest bei Gebäuden dieses Baujahrs nichts Aussergewöhnliches ist.

Auf einem kleinen Teil der Fläche in der Bauzone (< 5000 m² oder ~2%) hat Ciba-Geigy vor vielen Jahren Pflanzenschutzmittel in Treibhäusern getestet. Das Amt für Umwelt (AfU) hat diesen Teil des Grundstücks in den Kataster der belasteten Standorte aufgenommen. Seit 2015 sind Kontrollen und Analysen im Gang, die 3 Jahre dauern werden. Damit wird im Umkreis dieser Zone die Entwicklung von Stoffen, die sich als problematisch erweisen können (hauptsächlich Pestizide), ermittelt. Kurzfristig hat dies zur Folge, dass diese Fläche nur mit Einschränkungen genutzt werden kann. Andererseits ist nur ein sehr kleiner Teil der Gesamtfläche betroffen. Zudem stellt die frühere Nutzung dieser Fläche mittelfristig kein bedeutendes Hindernis für die Inwertsetzung der Liegenschaft dar. Sollte sich herausstellen, dass der Boden in diesem Sektor saniert werden muss, würden die Kosten vom künftigen Bauprojekt getragen werden.

Einige Nebengebäude, die für bestimmte Tätigkeiten von Novartis bzw. Elanco genutzt wurden (Schafstall, Hundezwinger, Schuppen usw.), sind für die künftige Inwertsetzung des Standorts nicht interessant und werden rasch abgebrochen werden müssen, um Platz für neue industrielle Tätigkeiten zu schaffen und Interessenten einen Standort mit grosser Flexibilität und möglichst wenigen Einschränkungen anbieten zu können.

8. Landwirtschaftliche Tätigkeit

Die Grundstücke in Marly werden landwirtschaftlich genutzt, befinden sich jedoch in der Arbeitszone. Damit unterstehen sie auch nicht dem BGGB. Die betroffenen Landwirte wurden einzeln kontaktiert. Die Pachtverträge werden vom Staat übernommen werden – im Prinzip ab dem 1. Juni 2017. In Saint-Aubin sind rund 170 000 m² der Parzelle 333 nicht überbaut und in der Arbeitszone, sodass das BGGB auch hier nicht zur Anwendung gelangt.

Beim Standort von Saint-Aubin sind hingegen insgesamt 986 000 m² in der Landwirtschaftszone und somit dem BGGB unterstellt. Dieses Landwirtschaftsland war früher, als hier noch viele Nutztiere gehalten wurden, eng mit dem Forschungszentrum von Ciba-Geigy und später Novartis verbunden. Ab den 2000er-Jahren nutzte das Unternehmen den Standort für neue Tätigkeiten, sodass die Nutztiere mehrheitlich durch Heimtiere ersetzt wurden. Die Bedeutung der landwirtschaftlichen Tätigkeiten nahm ab. Ab 2008 verpachtete Novartis den landwirtschaftlichen Betrieb einem ehemaligen Angestellten.

Als Elanco den Standort übernahm, genehmigte die BGV den Erwerb des Grundstücks durch Elanco im Sinne einer Weiterführung der bisherigen Situation unter der Bedingung,

dass die landwirtschaftliche Tätigkeiten aufrechterhalten werden.

Am 28. November 2016 unterbreitete der Staatsrat deshalb der BGV ein formelles Gesuch für die Grundstücke, die dem BGBB unterstehen. Die BGV stellte am 16. Dezember 2016 für den Erwerb der betroffenen Flächen durch den Staat Freiburg ein positives Gutachten aus. Dabei legte die BGV als Bedingung fest, dass der Pachtvertrag mit dem derzeitigen Pächter mindestens bis 2023 Bestand haben müsse und dass die Weiterführung der landwirtschaftlichen Tätigkeit bis 2030 zu garantieren sei. Der Staatsrat geht davon aus, dass die BGV gestützt auf den Kaufvertrag Anfang 2017 einen formellen Beschluss fassen wird, in welchem sie in Ergänzung zu den erwähnten Bedingungen die Nutzungsbestimmung der landwirtschaftlichen Gebäude präzisiert.

9. Szenarien zur Inwertsetzung der Standorte

9.1. Marly

Das Szenario für die Inwertsetzung der Grundstücke in Marly ist relativ einfach. Mit den Grundstücken, die zwar in der Bauzone, gegenwärtig aber nicht bebaubar sind, geschieht nichts, bis die Strassenverbindung Marly–Matran verwirklicht ist. Sobald Zeitplan und Trasse für diese Verbindung genauer bekannt sind und sofern die Gemeinde dies nach dessen Revision in ihrem OP verlangt, kann ein Detailbebauungsplan (DBP) für diese Zone ausgearbeitet werden, um eine rasche Inwertsetzung der Grundstücke nach der Inbetriebnahme der Strassenverbindung Marly–Matran vorwegzunehmen. Es ist jedoch noch viel zu früh, um über die industriellen Tätigkeiten zu spekulieren, die sich dann werden entwickeln können.

9.2. Saint-Aubin

Die Grundstücke in Saint-Aubin, die in der Landwirtschaftszone sind, werden bis auf Weiteres landwirtschaftlich genutzt werden. Dazu hat sich der Staat gegenüber der BVG verpflichtet: Bis 2023 ist der Staat an den Pachtvertrag mit dem heutigen Pächter gebunden und bis 2030 muss er die Aufrechterhaltung einer landwirtschaftlichen Nutzung garantieren.

Die Parzelle 333 ist in der Arbeitszone. Dieser Sektor war kürzlich Gegenstand von mehreren raumplanerischen Änderungen: Der «secteur du motel» wurde einer neuen Nutzungsbestimmung zugeführt, der DBP von 1967, der keine neue Überbauungen mehr zulies, wurde aufgehoben und es wurden ein neuer Perimeter mit obligatorischem DBP sowie im Gemeindebaureglement die zu erreichenden Ziele des DBP definiert. Das heisst, hier sind verschiedene Szenarien denkbar. Der Staatsrat wird seine Strategie in ein paar Monaten festlegen können, wenn die Ergebnisse der zurzeit

laufenden Abklärungen bekannt sind. Noch ist völlig offen, wer diesen Standort künftig nutzen könnte, sodass die Szenarien im Wesentlichen die Vorarbeiten betreffen, die nötig sind, damit der Standort mit den künftigen Projekten, die von Interesse sind, kompatibel ist.

Zum jetzigen Zeitpunkt werden für den überbauten Teil folgende Szenarien in Betracht gezogen:

1. *Der vollständige Abriss der Gebäude* ist das Szenario mit dem geringsten wirtschaftlichen Risiko; denn nach einer Anfangsinvestition für die Abbrucharbeiten und Asbestsanierung befänden sich die Grundstücke auf stand-by; die Betriebskosten wären nahe Null. Angesichts des kulturhistorischen Werts des Standorts ist dieses Szenario jedoch kaum vertretbar.
2. *Erhalt aller vom KGA erfassten Gebäude.* Die Abbruchkosten wären deutlich geringer als im ersten Szenario und auf die peripheren Gebäude beschränkt. Dafür müssten 1,1 Millionen Franken für die Asbestsanierung aufgewendet werden. Zudem müsste der Staat die am stärksten beschädigten Gebäude sanieren und für die Betriebskosten (namentlich Energieverbrauch) aufkommen.
3. *Erhalt eines Zeitzeugen.* In diesem Szenario wird einzig das Gebäude «Büros und Empfang» als Zeuge der Vergangenheit beibehalten, wofür ein eingeschränktes Budget für Betrieb und Sanierung genügt. Die übrigen Gebäude werden abgerissen, um die Betriebskosten auf ein Minimum zu reduzieren und die grösstmögliche Flexibilität für die künftige Nutzung zu erreichen. Dieses Szenario mit einer minimalistischen Bewahrung des Bestehenden wird vom KGA nicht unterstützt.
4. *Kombinierte Szenarien.* Es sind noch weitere Szenarien denkbar. So könnte insbesondere der Teil «Büros und Laboratorien» beibehalten werden, wenn sich in den kommenden Monaten eine kurzfristige Nutzung abzeichnet. Die WIF stellt hierzu Überlegungen an. Die Inwertsetzung der «Hallen für die Veterinäre» bedingte wahrscheinlich, dass nur das Tragwerk und die Dächer beibehalten werden und dass eine wirtschaftlich tragbare energetische Sanierung dieser Strukturen möglich ist.

Für den kurzfristigen Erhalt der «landwirtschaftlichen Gebäude» sind weitere Abklärungen nötig. Dabei müssen wirtschaftliche Aspekte (Kosten eines Abrisses vs. Kosten für eine Inwertsetzung) wie auch die Kohärenz des Komplexes (eine Tierhaltung in den landwirtschaftlichen Gebäuden ist nicht mit allen Szenarien für die künftige Nutzung des Standorts kompatibel) berücksichtigt werden.

Staatliche Dienststellen und externe Büros haben bereits verschiedene Vorstudien durchgeführt, um wichtige Punkte abzuklären. Dazu gehören insbesondere:

- > Zustand der Gebäudehüllen und Sanierungskosten;
- > Machbarkeit der Szenarien für die energetische Sanierung;
- > Inventar Wärmekraftwerk und Energieverteilnetz;
- > Zustand der landwirtschaftlichen Gebäude und Möglichkeiten für deren Inwertsetzung.

Die Entscheide zu den verschiedenen Szenarien werden erst in mehreren Monaten getroffen werden können; sie sind

abhängig von den Ergebnissen der Vorstudien und den sich bietenden Möglichkeiten für die künftige Inwertsetzung. Sie können sich somit im Laufe der Zeit ändern. Der Staatsrat schätzt die Aufwandüberschüsse für den Betrieb und die allenfalls nötigen laufenden oder dringlichen Unterhaltsarbeiten bis 2019 – das heisst bis zur Festlegung der Strategie für die Inwertsetzung des Standorts – auf maximal 3 Millionen Franken.

in 1000 CHF	6 Monate 2017	2018	2019	Total
Erträge Landwirtschaftsland	30	70	70	170
Dringliche Arbeiten				-900
Abbruch der Nebengebäude		-500		
Teilweise Asbestsanierung		-400		
Betrieb				-1750
Energie	-200	-400	-400	
Sicherheit	-50	-100	-100	
Verwaltung	-50	-100	-100	
Gebühren und Versicherungen	-50	-100	-100	
Studien				-330
Vorstudien Inwertsetzung	-100	-100	-100	
Umweltmonitoring	-10	-10	-10	
Reserve für Unvorhergesehenes	-190			-190
	-620	-1640	-740	-3000

Die Kosten für den vollständigen Rückbau des Standorts werden auf 6 Millionen Franken geschätzt. Für diese Aufstellung wurde einzig der Rückbau von den Nebengebäuden einkalkuliert. Die Asbestsanierungsarbeiten für den gesamten Standort wurden mit 1,1 Millionen Franken veranschlagt. Für diese Aufstellung wurde eine teilweise Asbestsanierung mit Weiternutzung bestimmter Gebäude einberechnet. Gegenwärtig verbraucht der Standort viel Energie. In dieser Aufstellung wurden die Ausgaben zur Deckung des Energieverbrauchs bis zu weiteren Sanierungsarbeiten berücksichtigt.

10. Aktive Bodenpolitik und Synergien mit dem Tetra-Pak-Areal

Um die Transaktion mit Elanco fristgerecht abzuschliessen, muss in einem ersten Schritt der Kauf der Elanco-Liegenschaften durchgeführt werden. Dies ist denn auch Gegenstand des vorliegenden Dekrets.

Für die Folge sind verschiedene Überlegungen im Gang: Der Staat hat im November 2016 das Tetra-Pak-Areal erworben und will nun, sofern der Grosse Rat das vorliegende Dekret verabschiedet, die Liegenschaften von Elanco in Saint-Aubin und Marly kaufen.

Dabei stellt sich unweigerlich die Frage der Synergien bei der Bewirtschaftung und Verwaltung dieser Standorte sowie des Ziels dieser Geschäfte im Rahmen der globalen Strategie des Staatsrats für die Wirtschaftsförderung und eine aktive Bodenpolitik. Diese Überlegungen werden zum Teil in die Antwort zur Motion Thévoz/Vial 2016-GC-79 (*Financement cantonal de la politique foncière active dans la zone d'activités*

d'importance cantonale) einfließen. Der Staatsrat wird demnächst Vorschläge für seine Vision der Wirtschaftsförderung und aktiven Bodenpolitik sowie die Rolle, welche die verschiedenen Standorte dabei spielen können, unterbreiten.

Die Delegation für das Wirtschafts- und Finanzwesen analysiert zurzeit die verschiedenen Varianten für die Struktur zur Immobilienverwaltung im Rahmen der aktiven Bodenpolitik des Kantons.

Unabhängig von diesen Überlegungen und den Strategien, die Gegenstand von politischen Debatten sein werden, muss die Gelegenheit jetzt genutzt werden; denn Elanco hat für den Verkauf seiner Liegenschaften an den Staat vertraglich einen engen Zeitrahmen festgelegt.

11. Kaufpreis

Für den Erwerb der Elanco-Liegenschaften wurde ein Kaufpreis von 20 Millionen Franken vereinbart.

Marly		
Grundstücke in der Arbeitszone	149 695 m ² zu Fr. 50.-/m ²	7 484 750.-
Saint-Aubin		
Grundstücke in der Landwirtschaftszone	986 054 m ² zu Fr. 4.28/m ² (von der BGV festgelegt)	4 225 713.-
Grundstücke in der Arbeitszone		
nicht überbaut	173 641 m ² zu Fr. 50.-/m ²	8 682 050.-
bebaut	88 893 m ² zu Fr. 50.-/m ²	4 444 650.-
Wert der Gebäude (vom Szenario abhängig)		0.-
Gesamtwert der Liegenschaft		24 837 163.-
÷ Abzug		-4 837 163.-
Kaufpreis		20 000 000.-

Mit Fr. 50.-/m² für die Grundstücke in den Arbeitszonen wurde ein konservativer Wert eingesetzt. Darin ist berücksichtigt, dass die Grundstücke in Marly erst später überbaut werden können und dass ein kanalisierter Bach durch eine der Parzellen fliesst, was deren Marktwert ebenfalls verringert. Daneben wurden aufgrund der möglichen Belastung gewisser Sektoren in Saint-Aubin die Risiken und die sich daraus allenfalls ergebenden Verzögerungen für die Überbauung in den Preis einkalkuliert.

Der Wert der Gebäude wurde mit 0 Franken berechnet, um kein Szenario für die Inwertsetzung auszuschliessen. Zur Information: Der Versicherungswert der Gebäude beträgt 60 Millionen Franken. Ein unabhängiger Experte hat ihren Wert im November 2016 auf 35 Millionen Franken geschätzt.

Das heisst, der Kaufpreis von 20 Millionen Franken ist aus Sicht des Staats attraktiv. Um allen künftigen Szenarien Rechnung zu tragen, muss das Dekret aber auch gewisse Risiken sowie zusätzliche Arbeiten und Betriebskosten einbeziehen.

12. Beantragter Verpflichtungskredit

Die Gesamtkosten des Projekts setzen sich wie folgt zusammen:

Erwerb der Liegenschaften	20 000 000.-
Transaktionskosten (Rechtsanwälte und Notare)	70 000.-
Aufwandüberschüsse für den Betrieb und den laufenden oder dringlichen Unterhalt in den ersten Jahren	3 000 000.-
Total	23 070 000.-

13. Mobilität/Erschliessung

Wirtschaftlich gesehen ist das Projekt vorteilhaft weil damit ein Rahmen geschaffen werden kann, der die Schaffung und/oder Verdichtung neuer Arbeitsplätze in bestehenden Räumen fördert, sodass nicht unberührte Räume genutzt werden müssen. Mit diesem Projekt fördert der Staat die Umnutzung eines wertvollen Industriestandorts (Saint-Aubin) bzw. – in Marly – die Entwicklung eines Standorts, bei dem eine Synergie mit dem *Marly Innovation Center* (MIC) besteht.

Beim Standort von Saint-Aubin will der Staat eine subsidiäre Rolle übernehmen und mit einer entsprechenden Verwaltung den ökonomischen Übergang sicherstellen von den früheren zu den neuen industriellen Tätigkeiten, die sich hier entwickeln können. Ohne die Intervention des Staats ist zu befürchten, dass der Standort während Jahren brach liegt, bevor ein neues Industrieprojekt entsteht oder dass hier Tätigkeiten entwickelt werden, die wirtschaftlich von geringem Interesse sind. Darüber hinaus befindet sich der Standort von Saint-Aubin in der Nähe der Industriestandorte von Domdidier und Avenches, mit denen er ein wichtiges Wirtschaftszentrum bildet. Mit einem künftigen Strassenprojekt, das mit dem DBP koordiniert würde, könnte eine direkte Verbindung mit dem Autobahnanschluss von Avenches geschaffen werden. Insbesondere im Bereich der Mobilität könnten interessante Synergien geschaffen werden (gemeinsame Pendelbusse zwischen den Standorten und dem Bahnhof Domdidier bzw. Avenches, gemeinsame Verkehrsverbindungen für den Langsamverkehr usw.). Die Ausweitung der industriellen Tätigkeiten in diesem Sektor ist aus ökologischer Sicht vorteilhaft.

Zum Standort von Marly ist Folgendes zu sagen: Der Umstand, dass die Verwirklichung der Strassenverbindung Marly–Matran eine Vorbedingung für die Inwertsetzung dieses Standorts ist, wird eine grosse Rolle bei dessen Entwicklung spielen. Dies gilt sowohl in Verbindung mit dem MIC-Standort am linken Ufer der Ärgera als auch im eigenen Perimeter.

Im Rahmen der Arbeiten zur Totalrevision des kantonalen Richtplans wird die Klassifizierung der beiden Pole in Abhängigkeit von ihrer neuen Situation angepasst werden.

14. Datum der Übernahme

Sofern der Grosse Rat das Dekret verabschiedet und unter Vorbehalt eines Referendums soll die Eigentumsübertragung am 31. Mai 2017 erfolgen.

15. Finanzreferendum

Der beantragte Verpflichtungskredit liegt unter dem in 45 Artikel der Kantonsverfassung festgelegten Betrag (1% der Gesamtausgaben der letzten Staatsrechnung) und unter-

steht somit nicht dem obligatorischen Finanzreferendum. Er übersteigt hingegen den in Artikel 46 der Kantonsverfassung festgelegten Wert (¼% der Gesamtausgaben der letzten Staatsrechnung). Damit untersteht das Dekret dem fakultativen Finanzreferendum. Ferner muss das Dekret aufgrund der Höhe der Kosten und gestützt auf Artikel 141 Abs. 2 des Grossratsgesetzes vom 6. September 2006 nicht bloss von der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen, sondern von der Mehrheit der Mitglieder des Grossen Rates genehmigt werden (qualifiziertes Mehr). Das unterbreitete Dekret hat keinen Einfluss auf die Aufgabenteilung zwischen Staat und Gemeinden und ist nicht von Fragen der Eurokompatibilität betroffen.

16. Schlussfolgerung

Aus Sicht des Staatsrats stellt die mögliche Inwertsetzung der Elanco-Liegenschaften ein grosses Potenzial für die Wirtschaftsförderung und die aktive Bodenpolitik dar. Der Erwerb dieser Liegenschaften ist eine Investition für die Zukunft. Der Kaufbetrag ist attraktiv, zieht man in Betracht, dass die Grundstücke in Marly mittelfristig mit hoher Wahrscheinlichkeit an Wert gewinnen werden. Damit können auch die inhärenten Ungewissheiten in Bezug auf die Inwertsetzung der bestehenden Gebäude auf dem Standort von Saint-Aubin toleriert werden. Kommt hinzu, dass ein grosser Teil des Standorts in Saint-Aubin bereits eingezont und frei von jeglicher Überbauung ist und dieser Umstand eine zusätzliche finanzielle Sicherheit bietet.

Angesichts dieses Potenzials sind die finanziellen Risiken tragbar. Somit ersucht der Staatsrat den Grossen Rat, den Dekretsentwurf gutzuheissen.
