



Antwort des Staatsrats auf einen parlamentarischen Vorstoss

Anfrage Christian Ducotterd / Marc-Antoine Gamba
**Entwicklungsstand und Finanzierung des Projekts
blueFACTORY**

2017-CE-122

I. Anfrage

blueFACTORY ist ein wichtiges Projekt zur Förderung der Innovationsfähigkeit der Freiburger Wirtschaft und sein Erfolg ist für den Staat und die Stadt Freiburg von grösster Bedeutung.

Für das Projekt wurde die Firma Bluefactory Fribourg-Freiburg SA (BFFSA) gegründet. Eine ihrer Hauptaufgaben ist der Bau und die Vermietung von Flächen an inhaltliche Projekte (Technologieplattformen) und Privatunternehmen, um die Entwicklung der Geschäftstätigkeit zu fördern. Der Kanton hat die Realisierung von vier Inhaltsprojekten auf dem blueFACTORY-Gelände unterstützt: das Swiss Integrative Center for Human Health (SICHH), das BioFactory Competence Center (BCC), Innosquare und das Smart Living Lab (SLL). Diese Projekte sollen die Ansiedlung von Unternehmen fördern, die am Technologietransfer mit den Hochschulen und den Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen (F&E) interessiert sind.

Sechs Jahre nach dem Erwerb des ehemaligen Geländes der Cardinal-Brauerei durch den Staat und die Stadt Freiburg ist es an der Zeit, eine Zwischenbilanz über den Entwicklungsstand des Projekts blueFACTORY und seine künftige Entwicklung sowohl hinsichtlich der BFFSA als auch der vier inhaltlichen Projekte und der Ansiedlung von Privatunternehmen auf dem Gelände zu ziehen.

Die künftige Finanzierung muss geklärt werden, damit die richtigen Entscheidungen getroffen werden können und die Werbung bei den interessierten Unternehmen in Kenntnis der Lage verstärkt werden kann. Forschung, Innovation und Schaffung neuer Unternehmen sind alles Investitionen für unseren Kanton, verlangen aber kurzfristig einen hohen Kapitaleinsatz. Es ist unerlässlich, die Firmen über Möglichkeiten für Investitionen auf dem Gelände zu informieren, falls dies gewünscht wird. Eine verstärkte Investition des Staats in das Projekt würde es ermöglichen, interessante Unternehmen anzulocken und gleichzeitig die finanziellen Einschränkungen zu senken.

1. Hat der Staatsrat die Absicht, sich stärker am Projekt zu beteiligen, um die Ansiedlung von interessanten Unternehmen auf dem blueFACTORY-Gelände zu fördern?
2. Haben der Staat und die Stadt Freiburg die Absicht, Privatinvestoren eine Beteiligung am Aktienkapital zu ermöglichen? Welchen Return on Investment können Unternehmen erwarten, die sich auf die eine oder andere Art am Projekt blueFACTORY beteiligen?
3. Wie wird die Komplementarität mit den anderen Standorten wie dem Marly Innovation Center gehandhabt?

Die Erklärungen über die Entwicklung des blueFACTORY-Geländes scheinen zwar beruhigend, doch die Umsetzung und der Bau neuer Gebäude lassen auf sich warten. Der Anblick des Geländes mit auffälligen Altbauten, ungeeigneten Plätzen und einem verwahrlosten Park ist schlechte Werbung für das Projekt.

4. Was behindert das Projekt bei seiner Entwicklung?
5. Sind alle Dienststellen wie etwa das BRPA darum bemüht, die Umsetzung eines für unseren Kanton so wichtigen Projekts zu erleichtern?
6. Ist vorgesehen, den allgemeinen Zustand und den Anblick des Geländes zu verbessern?

Die völlig veraltete ehemalige Abfüllhalle steht unter Denkmalschutz. Dieser Schutz verhindert eine Verdichtung im Stadtzentrum, wo Boden einen hohen Wert hat, öffentliche Verkehrsmittel gut erreichbar sind und eine grosse Zahl qualitativ hochstehender Arbeitsplätze geschaffen werden können. Der Staatsrat kann in Fällen, in denen das öffentliche Interesse Vorrang hat, ein geschütztes Gebäude abbrechen lassen.

7. Wie viele zusätzliche Arbeitsplätze könnten geschaffen werden, wenn diese Halle abgebrochen wird und die Möglichkeiten für einen mehrstöckigen Hochbau optimal genutzt werden?
8. Wie hoch schätzt der Staatsrat die zusätzlichen finanziellen Einnahmen, die ein mehrstöckiges Gebäude anstelle dieser Halle generieren könnte?
9. Je nach Antwort auf die vorangehenden Fragen: Wie wird der Staatsrat in Bezug auf den Schutz dieser Halle handeln?

30. Mai 2017

II. Antwort des Staatsrats

Einleitend unterstreicht der Staatsrat die Bedeutung des blueFACTORY-Geländes, auf dem das erste CO₂-arme Quartier der Schweiz entsteht. Das Projekt ist von zentraler Bedeutung für die Förderung der Innovationsfähigkeit der Freiburger Wirtschaft und für den Staat und die Stadt Freiburg hängt viel von seinem Erfolg ab. Aufgrund seines Quartiercharakters soll das Gelände auch ein Lebensort werden, an dem sich unter anderem auch Restaurants, kulturelle Projekte und innovative Wohnungen befinden werden. Aufgrund des Einflusses des Projekts auf das Gemeindegebiet sind Themen wie Siedlungsgestaltung und Mobilität wichtige Aspekte des gesamten Projekts.

1. Hat der Staatsrat die Absicht, sich stärker am Projekt zu beteiligen, um die Ansiedlung von interessanten Unternehmen auf dem blueFACTORY-Gelände zu fördern?

Die Gesellschaft Bluefactory Fribourg-Freiburg SA (BFFSA) wurde am 12. Februar 2014 gegründet. Ihre Aktionäre sind der Staat und die Stadt Freiburg, die je die Hälfte der Aktien besitzen. Buchhalterisch hat die Gesellschaft den Betrieb des blueFACTORY-Geländes (ehemalige Cardinal-Brauerei) auf den 1. März 2014 übernommen. Bei ihrer Gründung verfügte die Gesellschaft über ein Kapital von 25 Millionen Franken, davon 24 Millionen Franken in Form von Anlagevermögen (Kaufwert des Geländes und der Städtebaustudien, die von den Aktionären zum Zeitpunkt der Gründung an die Gesellschaft übertragen wurden) und eine Million Franken in Form

von liquiden Mitteln. Die BFFSA hat zudem zwei rückzahlbare Darlehen in der Höhe von je 5 000 000 Franken vom Staat und von der Stadt Freiburg erhalten. Das Darlehensgesuch wurde im Mai 2016 akzeptiert. Der Staat hat im Mai 2017 eine erste Tranche von 1 850 000 Franken ausgezahlt.

Der Hauptauftrag der BFFSA besteht im Bau und in der Vermietung von Räumlichkeiten – zuerst nur an die Träger von Inhaltsprojekten (Technologieplattformen), später dann auch an weitere Unternehmen – mit dem Ziel, die Entwicklung neuer Produkte insbesondere durch Förderung des Wissens- und Technologietransfers zwischen den Hochschulen, den Forschungs- und Entwicklungsinstituten (F&E), den Unternehmen und den Märkten zu gewährleisten.

Wie von den Verfassern dieser Anfrage erwähnt, unterstützt der Kanton auch die Realisierung von vier Inhaltsprojekten auf dem blueFACTORY-Gelände: das Swiss Integrative Center for Human Health (SICHH), das BioFactory Competence Center (BCC), Innosquare und das Smart Living Lab (SLL).

Das SICHH hat vom Staat ein rückzahlbares Darlehen von 3 000 000 Franken und eine Bürgschaft für höchstens 9 000 000 Franken erhalten. Für dieses Projekt wird dem Grossen Rat ein Antrag um Umwandlung der Bürgschaft von 9 Millionen Franken in ein Darlehen gestellt werden. Dem BCC wurde ein rückzahlbares Darlehen von 600 000 Franken und eine Bürgschaft für 3 000 000 Franken zugesichert. Der Verein INNOSQUARE hat einen A-fonds-perdu-Beitrag von 2 000 000 Franken erhalten, um die Ausrüstung für den Start der drei Kompetenzzentren ROSAS (Robust and Safe Systems Center Fribourg), PCC (Printing Competence Center) UND PICC (Plastics Innovation Competence Center) zu finanzieren.

Das Projekt des Smart Living Lab (SLL) steht in Verbindung mit einer ständigen wissenschaftlichen und akademischen Niederlassung der Eidgenössischen Technischen Hochschule Lausanne (ETH Lausanne) im Kanton Freiburg. Es beinhaltet ein Forschungszentrum im Bereich des künftigen Wohnens, das auch den Wissenstransfer zugunsten der Industrie gewährleistet. Für den Bau des neuen SLL-Gebäudes auf dem blueFACTORY-Gelände wird dem Grossen Rat demnächst ein Finanzierungsgesuch unterbreitet. Im Mai 2014 hatte der Grosse Rat bereits einen Verpflichtungskredit von 26 176 000 Franken gewährt, der für den Zeitraum von 2014 bis 2018 für die Finanzierung der Lehrstühle der ETH Lausanne, die Forschungsgruppen der UNI-FR und der HTA-FR, den Solar Decathlon und die Mieten der blauen Halle bestimmt ist, bis das neue SLL-Gebäude bezogen werden kann. Das Dekret, das demnächst dem Grossen Rat vorgelegt wird, betrifft den Bau des SLL-Gebäudes und die finanzielle Sicherung des Projekts ab 2018.

Wie in der Vereinbarung mit der ETH Lausanne vom 11. März 2014 geplant, leistet der Staat Freiburg einen Beitrag zur Errichtung der EPFL-Freiburg indem er jährlich 4 500 000 Franken für die Finanzierung von zwei Lehrstühlen für ordentliche Professoren und einen für einen Gastprofessor bezahlt und sich dazu verpflichtet, dass innerhalb von fünf Jahren ab Unterzeichnung der Vereinbarung das SLL-Gebäude zur Verfügung gestellt wird. Das SLL wird angesichts seines aktuellen Wachstums ab 2023 die maximale Auslastung des neuen Gebäudes erreicht haben, wenn es so gebaut wird, wie es in der Vereinbarung vorgesehen ist, das heisst mit 89 Arbeitsplätzen. Um die Dynamik eines Zentrums von nationaler und internationaler Bedeutung mittel- und langfristig nicht einzuschränken, haben die Direktion des SLL und seine akademischen Partner in Freiburg dem Staatsrat vorgeschlagen, das künftige SLL-Gebäude mit einer zusätzlichen Fläche von 1000 m² (+25 %) und einer verdichteten Nutzung zu planen, damit es bis zu 130 Mitarbeitende (+45 %)

aufnehmen kann. Der Staatsrat hat dem zugestimmt. Diese Vergrößerung wird die ursprünglich in der Vereinbarung vorgesehenen Kosten des Baus von 20 000 000 Franken um 5 000 000 erhöhen. Die vorgesehenen Betriebskosten des Gebäudes müssten auch entsprechend angepasst werden.

Der Staatsrat ist auch offen für ein Projekt für den Bau eines Gebäudes, das mit dem Gebäude des Smart Living Lab (SLL) einen zweiten Neubau der BFFSA (Gebäude B) verbindet, wobei aber eine getrennte Finanzierung vorgesehen werden muss. Er wird insbesondere darauf achten, dass dieser Zusammenschluss die Planung der einzelnen Projekte nicht behindert und den kantonalen Nutzungsplan (KNP) einhält und dass die Mieter der zusätzlichen Flächen nicht in Konflikt mit den Werten des Smart Living Lab stehen. Da das SLL-Projekt in Verbindung mit einer ständigen wissenschaftlichen und akademischen Niederlassung der Eidgenössischen Technischen Hochschule Lausanne (ETH Lausanne) im Kanton Freiburg steht, muss das Gebäude oder der Gebäudeteil, der dem Smart Living Lab gewidmet ist, eine starke visuelle und architektonische Identität aufweisen.

2. *Haben der Staat und die Stadt Freiburg die Absicht, Privatinvestoren eine Beteiligung am Aktienkapital zu ermöglichen? Welchen Return on Investment können Unternehmen erwarten, die sich auf die eine oder andere Art am Projekt blueFACTORY beteiligen?*

Mehrere Privatinvestoren sind an einer Beteiligung am Aktienkapital der BFFSA, aber auch an einer Mitfinanzierung gewisser von der BFFSA getätigten Investitionen interessiert. Es handelt sich dabei einerseits um Anlagegesellschaften wie Versicherungsgesellschaften, Pensionskassenfonds oder Investmentfonds und andererseits um Unternehmen, die sich eventuell langfristig im Innovationsquartier niederlassen möchten. Der Verwaltungsrat der BFFSA, dem auch der Volkswirtschaftsdirektor angehört, hat verschiedene Modelle für die Beteiligung von Privatinvestoren an der Gesellschaft und den Investitionen geprüft. Bei der Prüfung wurden die Auswirkungen auf die Governance und die Finanzen, die Dauer und Kosten der Umsetzung und die Übereinstimmung mit den Statuten, dem Aktionärsvertrag und dem Leitbild der BFFSA berücksichtigt. Schliesslich hat sich der Verwaltungsrat im Einvernehmen mit seinen beiden Aktionären für die vorrangige Gewährung eines Baurechts (Art. 779 ZGB) für Privatinvestoren entschieden. Die allfällige Vergabe eines Baurechts muss den beiden Aktionären zur Genehmigung unterbreitet werden.

Die Unternehmen, die am blueFACTORY-Projekt teilhaben, werden vom Wissensaustausch mit einem nationalen und internationalen Referenzzentrum im Bereich des Wohnens der Zukunft profitieren. Die Ansiedlung an einem CO₂-armen Standort und in der Nähe einer ständigen wissenschaftlichen und akademischen Zweigstelle der ETH Lausanne, der Universität und der Hochschule für Technik und Architektur Freiburg ist für die Unternehmen auch hinsichtlich ihres Images interessant.

3. *Wie wird die Komplementarität mit den anderen Standorten wie dem Marly Innovation Center gehandhabt?*

Mit blueFACTORY verfügt Freiburg über ein ehrgeiziges Innovationsquartier auf dem Gelände der ehemaligen Cardinal-Brauerei. Das blueFACTORY-Gelände als CO₂-armes Quartier bietet den Start-ups und Unternehmen eine einzigartige Gelegenheit, ihre Tätigkeit im Kanton in einer neuen kreativen Umgebung auszuüben. Der Technologiepark Le Vivier in Villaz-St-Pierre und das Marly Innovation Center (MIC) bieten qualitativ hochstehende Flächen und Dienstleistungen, die auf die Bedürfnisse von innovativen Start-ups und Unternehmen eingehen und eine Ergänzung zu den drei Gründerzentren von Fri Up darstellen, die vom Staat und den Regionen in Freiburg (blueFACTO-

RY), Vaulruz und Murten finanziert werden. In diesem Sinne arbeiten die Verantwortlichen für die Förderung der verschiedenen Standorte zusammen, um ihre jeweiligen Stärken und die Komplementarität ihres Angebots im Kanton Freiburg bekannt zu machen.

4. Was behindert das Projekt bei seiner Entwicklung?

Nach der Aufgabe des Projekts Steamboat, das 2013 als Sieger aus dem Ideenwettbewerb hervorgegangen war, und der Neuausrichtung des blueFACTORY-Geländes von einem Technologiepark zu einem Innovationsquartier mit einem städtebaulichen Konzept musste ein kantonaler Nutzungsplan (KNP) ausgearbeitet werden. Da sich das Innovationsquartier an zentraler Lage befindet und eine besondere Rolle für die Entwicklung der Stadt Freiburg spielt, ist eine Teilrevision der Ortsplanung nicht angemessen. Für die Planung des Sektors ist ein KNP erforderlich. Der KNP wurde im Juni 2016 neu aufgesetzt und die definitive Version wird am 24. November 2017 in die Vernehmlassung geschickt.

Folglich kann nicht behauptet werden, das Projekt schreite nicht voran. Im Gegenteil wird mit den Arbeiten in zwei Richtungen vorgestossen. Die eine betrifft die Umnutzung der Gebäude, die erhalten bleiben. In diesem Bereich sind praktisch alle verfügbaren Räumlichkeiten bereits umgenutzt oder Gegenstand eines Umnutzungsprojekts. Die zweite Stossrichtung besteht in der Ausarbeitung des oben erwähnten kantonalen Nutzungsplans, der einen klaren reglementarischen Rahmen für die Entwicklung der freien Flächen bieten soll.

5. Sind alle Dienststellen wie etwa das BRPA darum bemüht, die Umsetzung eines für unseren Kanton so wichtigen Projekts zu erleichtern?

Das Projekt wird in Bezug auf die Raumplanung von der politischen Begleitgruppe überwacht, die vom Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektor präsiert wird. Weitere Mitglieder sind der Volkswirtschaftsdirektor, der Ammann der Stadt Freiburg, die für die Raumplanung zuständige Gemeinderätin, der Stadtarchitekt und die Vorsteherin des BRPA. Der Direktor der BFFSA wird als Gast zu den Sitzungen eingeladen. Die politische Begleitgruppe beaufsichtigt die technische Gruppe, die mit der Ausarbeitung des KNP beauftragt ist.

Die technische Gruppe hat in Zusammenarbeit mit allen betroffenen Dienststellen der Stadt und des Staats Freiburg ein innovatives städtebauliches Konzept ausgearbeitet. Einer der wichtigsten Trümpfe dieses Konzepts liegt in der Vernetzung von qualitativ hochstehenden öffentlichen Räumen mit einer Überbauung, die für alle Benutzer attraktiv ist und mit dem Finanzplan der BFFSA übereinstimmt. Das städtebauliche Konzept positioniert blueFACTORY nicht nur als vorbildlicher Standort für die Unterbringung von Technologieprojekten, sondern zeichnet das Quartier auch durch eine moderne und dynamische Integration in das städtische Umfeld aus.

6. Ist vorgesehen, den allgemeinen Zustand und den Anblick des Geländes zu verbessern?

Die BFFSA sieht vor, im Jahr 2017 eine Grünfläche um das Hochkamin der ehemaligen Brauerei herum zu schaffen. Die auf etwa 200 000 Franken veranschlagten Arbeiten werden sowohl den Mietern des Geländes als auch der Öffentlichkeit zugute kommen. Dieses Projekt entspricht dem Wunsch, das Gelände der Bevölkerung zugänglich zu machen. Es handelt sich dabei aber um eine provisorische Nutzung vor dem Bau neuer Gebäude. Der KNP sieht vor, dass langfristig zwei grosse offene Flächen geschaffen werden. Die eine besteht aus einer Grünanlage von mindestens

6000 m², um eine qualitativ hochstehende Verbindung zwischen beiden Enden des Quartiers herzustellen.

7. *Wie viele zusätzliche Arbeitsplätze könnten geschaffen werden, wenn die Abfüllhalle abgebrochen wird und die Möglichkeiten für einen mehrstöckigen Hochbau optimal genutzt werden?*

Als im Jahr 2012 das Reglement für den Ideenwettbewerb aufgestellt wurde, hat das Amt für Kulturgüter das Reglement hinsichtlich der zu erhaltenden Gebäude validiert. Aus seinen Empfehlungen ging insbesondere hervor, dass die Abfüllhalle, das Silo, das HGFochkamin, das Pfortnerhaus und das Direktionsgebäude mit seinem Untergeschoss zwingend zu erhalten sind. Diese Bauten wurden als charakteristisch für den Standort identifiziert und ihr Wert liegt in ihrem historischen Bild und Ausdruck, aber auch darin, dass sie repräsentativ, rar und unversehrt sind. Alle Überlegungen, die seit Ende 2012 angestellt werden, berücksichtigen diese Empfehlungen. Der Abbruch der Abfüllhalle stand bei der BFFSA nie zur Diskussion. Im Übrigen ist es unmöglich, eine direkte Verbindung zwischen der Erhaltung oder dem Abbruch dieser Halle und der Anzahl Arbeitsplätze herzustellen.

8. *Wie hoch schätzt der Staatsrat die zusätzlichen finanziellen Einnahmen, die ein mehrstöckiges Gebäude anstelle dieser Halle generieren könnte?*

Nach Schätzungen ermöglicht die Überbauung des FACTORY-Geländes langfristig eine Nutzfläche von 80 000 m² und die Beschäftigung von 2500 Personen. Die BFFSA hat einen Studienauftrag vergeben, damit Überlegungen zur Zweckänderung der ehemaligen Abfüllhalle (grauen Halle) und zu ihrer wirtschaftlichen Nutzung angestellt werden. Der Verwaltungsrat der BFFSA überprüft zurzeit die Prioritäten für die Umsetzung der verschiedenen Projekte auf dem Gelände, zu denen auch der Umbau der grauen Halle gehört, um seinen Finanzplan unter Berücksichtigung seiner finanziellen Möglichkeiten zu optimieren.

Die Vorprojektphase hat gezeigt, dass eine Zweckänderung der Halle kurzfristig finanziell nicht realisierbar ist, da die Kosten auf 26 bis 30 Millionen Franken für das Gebäude mit einer Nutzfläche von 4500 m² geschätzt werden. Deshalb will der Verwaltungsrat prüfen, ob eine Übergangslösung für die Nutzung des Gebäudes angezeigt ist.

9. *Je nach Antwort auf die vorangehenden Fragen: Wie wird der Staatsrat in Bezug auf den Schutz dieser Halle handeln?*

Der Staatsrat beabsichtigt, die Empfehlungen des Amtes für Kulturgüter im Bereich des Schutzes der Kulturgüter zu berücksichtigen und unterstützt die Umnutzung der ehemaligen Abfüllhalle (graue Halle). Diese Halle wurde von der Kommission für das Verzeichnis der zeitgenössischen Architektur einstimmig anerkannt und gehört somit zu den fünf geschützten Bauten auf dem Gelände.

9. Oktober 2017