



Bericht Nr. 60

22. Mai 2013

des Staatsrats an den Grossen Rat über die Gründung der Aktiengesellschaft Bluefactory Fribourg-Freiburg SA im Hinblick auf die Errichtung eines Technologieparks auf dem ehemaligen Gelände der Cardinal- Brauerei in Freiburg

Wir legen Ihnen einen Bericht über die Gründung der Firma Bluefactory Fribourg-Freiburg SA (BFF SA) vor, an der sich der Staat Freiburg mit 12 500 Aktien im Wert von je 1000 Franken beteiligt, was 50 % des Aktienkapitals der Firma entspricht. Diese Transaktion erfolgt über eine Sacheinlage in Form der Liegenschaften Artikel 7042 und 7212 der Gemeinde Freiburg – Cardinal-Areal –, deren Eigentümer der Staat und die Stadt Freiburg in einfacher Gesellschaft sind. Die Sacheinlage wird ergänzt durch die zum Zeitpunkt der Gesellschaftsgründung zugesicherten Mittel zur Deckung der Studienkosten für die Nutzung der Grundstücke sowie durch einen Barbetrag.

Ein Vertrag zwischen der Gesellschaft und den Gründungsaktionären legt den genauen Betrag der Sacheinlage zum Zeitpunkt der Gesellschaftsgründung fest. Der Saldo, der der Differenz zwischen dem Betrag von 12 500 000 Franken und dem Wert der Sacheinlage entspricht, wird in bar eingezahlt. So wird die Gesellschaft über die nötigen Liquiditäten für ihre ersten Ausgaben verfügen, um den Bau des Innovationsquartiers in die Wege zu leiten.

Gemäss einer Analyse des Amtes für Gesetzgebung regeln Artikel 43 Bst. h und Artikel 44 Abs. 2 Bst. g des Gesetzes über den Finanzhaushalt des Staates (FHG; SGF 610.1) die Kompetenzen für die Übertragung des Eigentums an einer Liegenschaft aus dem Finanzvermögen des Staates oder für den Erwerb einer Finanzbeteiligung. Diesen Bestimmungen zufolge wird die Zuständigkeit des Staatsrats auf ein halbes Prozent des Aufwands der letzten vom Grossen Rat genehmigten Erfolgsrechnung beschränkt, was 15 679 931 Franken entspricht (vgl. Verordnung über die massgebenden Beträge gemäss der letzten Staatsrechnung; SGF 612.21). Geht man davon aus, dass das vom Kanton für 12,5 Millionen Franken erworbene Grundstück immer noch den gleichen Wert hat, so ist der Staatsrat für die Umwandlung der Liegenschaften in Aktien zuständig. Er verfügt also über die finanzielle Kompetenz, um über dieses Finanzgeschäft zu entscheiden.

Da jedoch das Projekt eines Technologieparks für den Kanton von strategischer Bedeutung ist, hat sich der Staatsrat entschlossen, den Grossen Rat über seine Absichten zu informieren. Um der Transparenz willen, die in diesem Dossier

vorherrschend muss, hat er deshalb den vorliegenden Bericht verfasst.

1. Einleitung

Am 9. Juni 2011 verabschiedete der Grosse Rat mit 93 Ja-Stimmen und einer Nein-Stimme ohne Enthaltungen das Dekret Nr. 246 über den Erwerb der Liegenschaften Artikel 7042 und 7212 der Gemeinde Freiburg (Cardinal-Areal) in einfacher Gesellschaft mit der Stadt Freiburg und bewilligte damit für die Kosten und Ausbauarbeiten einen Verpflichtungskredit von 12 500 000 Franken, der der Hälfte des Kaufwerts entspricht (TGR 2011, S. 1173). Die andere Hälfte wurde von der Stadt erworben. Mit der Verkäuferin, der Firma Feldschlösschen, wurde der Grundstückpreis auf 21 500 000 Franken festgelegt. Die beiden Käufer haben ihr diesen Betrag am 31. März 2012 ausgezahlt und konnten das Gelände am 30. Juni 2012 in Besitz nehmen.

2. Das Projekt Bluefactory

Sehr rasch entschloss man sich für die Idee eines Technologieparks im Sinne der ursprünglichen gemeinsamen Visionen des Staatsrats und des Gemeinderats und einigte sich auf das folgende Konzept:

2.1. Ein Technologiepark für einen dynamischen Kanton

Der Technologiepark wird dem ganzen Kanton neue Impulse geben. Er wird die Stadt und den Kanton Freiburg als Innovationszentrum von nationaler Bedeutung profilieren und die Ausstrahlung der Region fördern.

Der Kauf des «Cardinal»-Areal durch die Stadt und den Kanton hat für die Freiburger Wettbewerbsfähigkeit ein neues Zeitalter eingeläutet. Die zur Verfügung stehende Fläche von 53 000 m² wird von einer Aktiengesellschaft verwaltet, deren Mehrheitsaktionäre die Stadt und der Kanton sind. Diese Gesellschaft wird die Räume vermieten und mit Start-ups und Firmen arbeiten, die sich am Standort niederlassen möchten. Die Nähe zu den Hochschulen ist ein wichtiger Trumpf, da dies den Unternehmen die Möglichkeit bietet,

mit ihnen zusammenzuarbeiten. Die Hochschulen sind auch an den Plattformen beteiligt, die sich im Technologiepark niederlassen werden (vgl. Kapitel 2.3). Spezialisierte Dienstleistungen (Risikokapital, Coaching) und besondere Förderinstitutionen werden sich ebenfalls im Technologiepark niederlassen. Dieser wird etappenweise gebaut und dürfte 1000 bis 2000 neue Stellen schaffen.

2.2. Der erste CO₂-neutrale Standort der Schweiz

Der Freiburger Technologiepark wird das erste CO₂-neutrale Innovationsquartier der Schweiz sein. Er wird sich durch seine vorbildliche Infrastruktur auszeichnen, die auf die Bedürfnisse der Zukunft ausgerichtet ist. Da der Park den Industrien der Zukunft den Weg ebnen soll, werden darin die Umweltkosten in die wirtschaftlichen Mechanismen einbezogen. Die CO₂-Neutralität rückt die Innovationskraft des Kantons in ein sehr günstiges Licht. Der fortschrittliche Charakter des Parks wird auf alle dortigen Unternehmen abstrahlen und so auch national und international tätige Unternehmen anziehen. Für Firmen, die ihre Umweltwirkung minimieren möchten, wird der Standort besonders attraktiv sein. Ein entsprechendes freiwilliges Engagement wird von allen erwartet, die ein Projekt im Park realisieren möchten.

2.3. Ein Innovationsquartier

Das Innovationsquartier wird den Technologietransfer im Kanton beschleunigen. Es wird sich durch die besondere Art seiner Infrastruktur (CO₂-Neutralität) auszeichnen und so Technologiefirmen verschiedenster Richtungen anziehen, die eine derartige Infrastruktur nutzen möchten, um ein innovatives Projekt auf ihrem Tätigkeitsgebiet zu entwickeln.

Überdies wird der Park von der Hochschule für Technik und Architektur Freiburg (HTA-FR), von der Universität Freiburg (UNI-FR), vom Adolphe-Merkle-Institut (AMI), von der Hochschule für Gesundheit Freiburg (HfG-FR), von der Fachhochschule Freiburg für soziale Arbeit (FHF-SA, ab 2018) und von der Hochschule für Wirtschaft Freiburg (HSW-FR) profitieren, die allesamt in der Nähe liegen.

Mehrere Projekte von Technologieplattformen¹ werden gefördert und unterstützt, um Kompetenzzentren zu schaffen, die Unternehmen mit komplementären Aktivitäten anlocken. Bei diesen Plattformen handelt es sich namentlich um Folgende:

- > **Smart Living Lab:** Projekt eines Forschungszentrums im Bereich des intelligenten Wohnens, das den Wissenstransfer gewährleistet und an dem die Eidgenössische

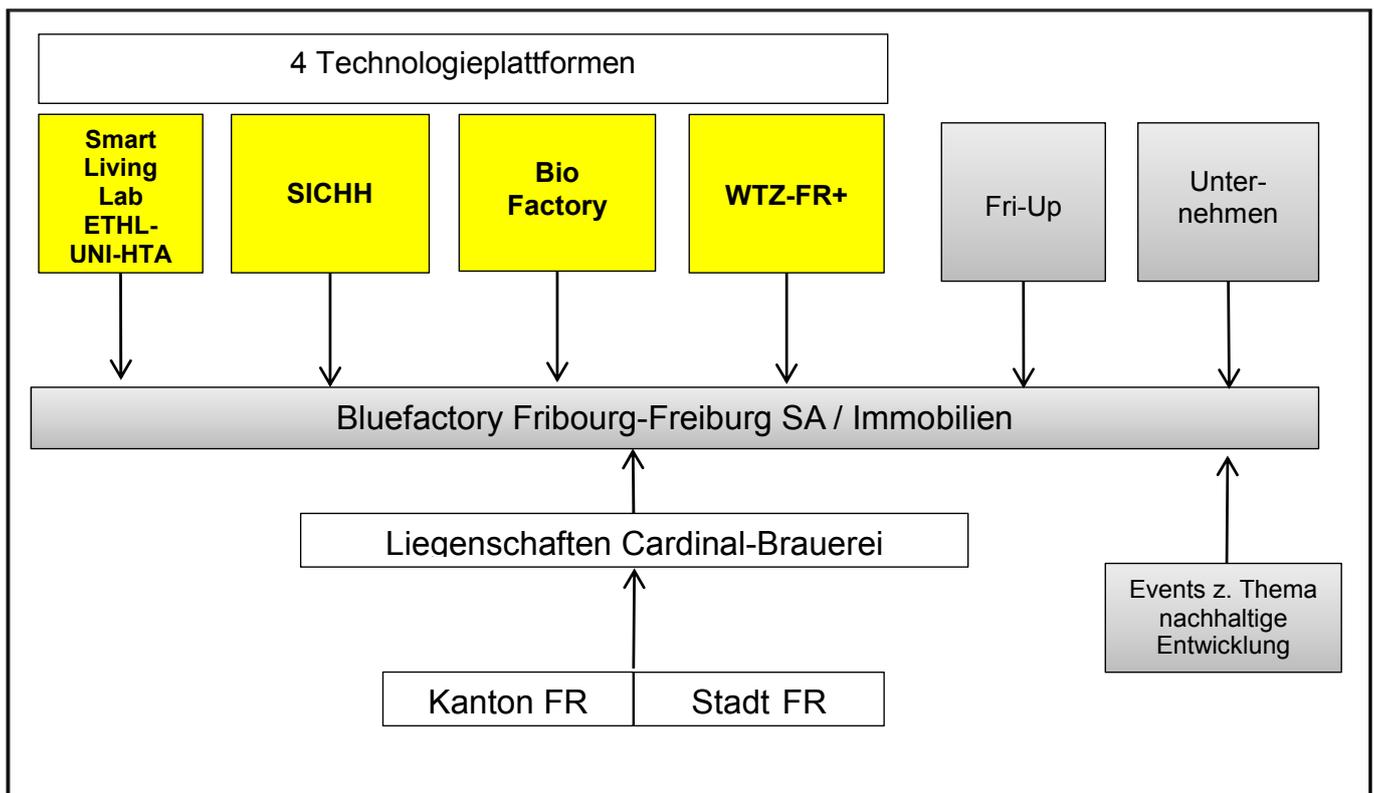
- Technische Hochschule Lausanne (ETH Lausanne), die UNI-FR und die HTA-FR zusammenarbeiten werden. Das Projekt wurde am 23. April 2013 bekannt gegeben;
- > **Swiss Integrative Center for Human Health (SICHH):** Projekt, das von der UNI-FR getragen wird und das ein Dienstleistungszentrum für die Forschung und Entwicklung im Gesundheitsbereich umfassen wird;
- > **Biofactory:** Projekt eines Weiterbildungszentrums für Produktionsmethoden im Bereich der Biotechnologie;
- > **Wissenschafts- und Technologiezentrum des Kantons Freiburg (WTZ-FR+):** Kontaktstelle für die Begleitung von Forschungs- und Entwicklungsprojekten von Unternehmen;

Erwähnenswert ist auch der Verein Fri-up, der zwar keine Technologieplattform im eigentlichen Sinne ist. Er beherbergt und coacht Start-ups in der Gründungsphase und hat sich bereits im Oktober 2012 auf dem Gelände fest niedergelassen.

Damit das Management optimiert und die Transparenz der Finanzierungsquellen garantiert werden können, werden die Plattformprojekte klar von der Firma (BFF SA) getrennt, die die Immobilien auf dem Gelände verwaltet wird. Die Plattformen werden wie alle anderen Firmen und Start-ups, die Räumlichkeiten auf dem Gelände mieten, Mieter der Bluefactory Fribourg-Freiburg SA sein. Falls sich der Staat an der Finanzierung oder Unterstützung des einen oder anderen Plattformprojekts beteiligt, wird er dies nicht über die Firma BFF SA tun.

Die Firma Bluefactory Fribourg-Freiburg SA wird für den Bau und den Betrieb des Quartiers sowie für die Werbung zuständig sein und muss dabei den Willen der Gründungsaktionäre – nämlich der Stadt und des Kantons – beachten.

¹ Eine Technologieplattform ist eine Organisation, die die Innovation und den Technologietransfer fördert, indem sie den Akteuren eines spezifischen Bereichs eine Grundlage für den Austausch und die Zusammenarbeit bietet.



2.4. Kulturelle, soziale und andere Aktivitäten

Auch soziokulturelle und künstlerische Projekte werden einen Platz auf dem Gelände finden. Dies entspricht ganz dem Wunsch, dass sich der Park nahtlos in die Stadt und die Gesellschaft einfügt. Das Verfahren für die Auswahl derartiger Projekte und für deren allfällige Finanzierung ist aber noch offen. Bluefactory soll aber in erster Linie ein Innovationsquartier sein. Die Integration von künstlerischen und soziokulturellen Projekten ist vorgesehen, doch da die Umsetzung in Etappen erfolgt, wird dem Technologiepark die Priorität eingeräumt. Was die kulturellen Aktivitäten betrifft, so sind zurzeit nur zeitlich beschränkte Projekte im Sommerhalbjahr möglich.

2.5. Mobilität und Verkehr

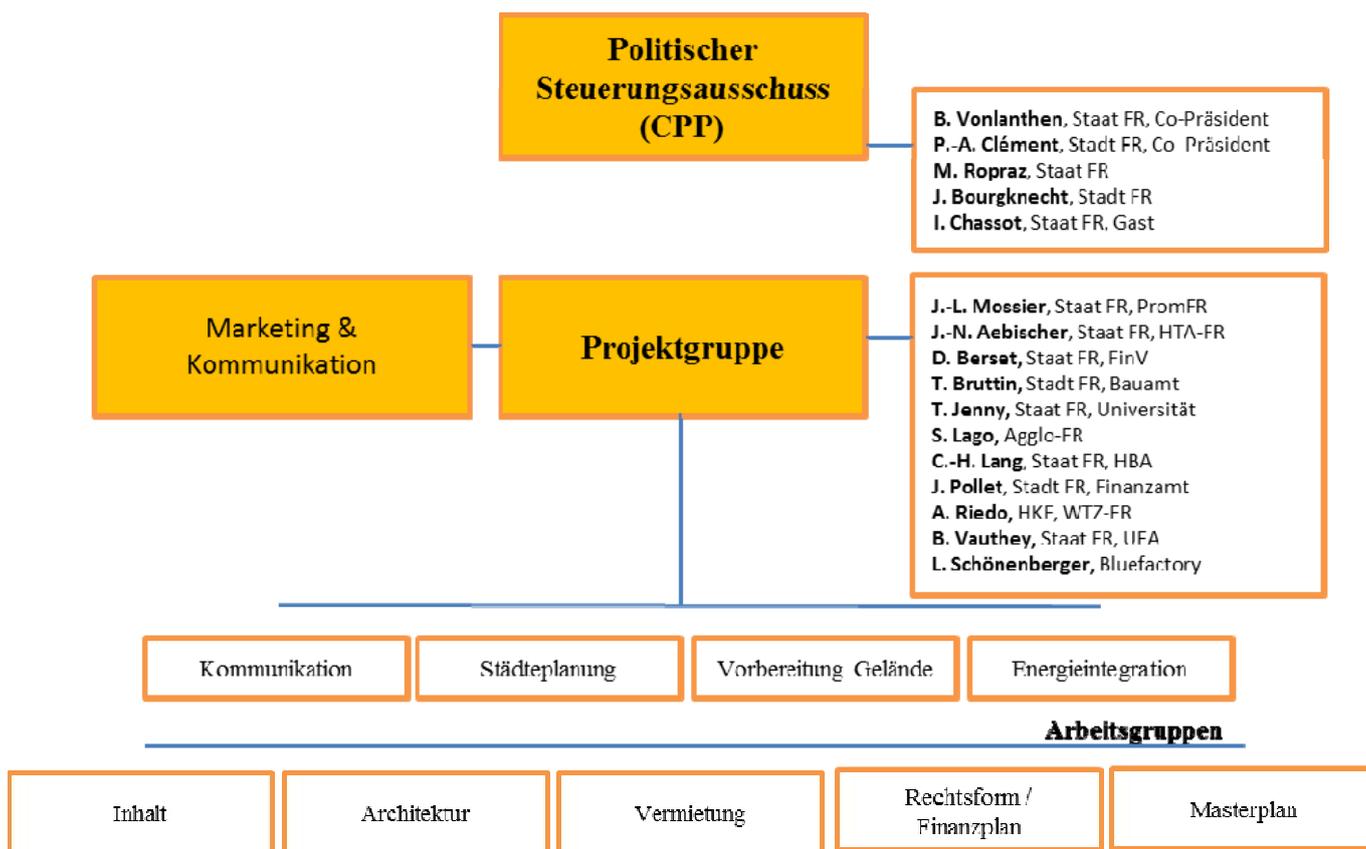
Neben der strategischen Ausrichtung auf die «CO₂-Neutralität» und die Innovation verfügt der Park über einen anderen zentralen und einmaligen Trumpf: seine Lage im Stadtzentrum neben einem Bahn- und Busbahnhof. Diese Lage macht aus ihm ein Gelände, das in Bezug auf die Zugänglichkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln einzigartig ist und sich folglich besonders für die Niederlassung von Firmen eignet, die ihren ökologischen Fussabdruck insbesondere in Bezug auf die CO₂-Bilanz messen und optimieren möchten.

Diese Lage erlaubt es auch, eine viel stärkere städtische Einbindung vorzusehen, als dies bei konkurrierenden Parks möglich ist, die meist am Stadtrand liegen. Ausserdem wurde

eine Mobilitätsstudie über das Dreieck «Bahnhof-Pérolles-Cardinal» in Auftrag gegeben.

3. Die projektstruktur in der Startphase und aktuelle Nutzung

Damit das Projekt rasch voranschreitet und alle Fragen in Verbindung mit der Errichtung des neuen Technologieparks identifiziert werden, haben der Staatsrat und der Gemeinderat schon im Herbst 2011, noch bevor sie das Cardinal-Areal in Besitz nehmen konnten, die folgende Projektstruktur aufgestellt:



Diese Struktur wird von der Wirtschaftsförderung Kanton Freiburg (PromFR) geleitet, die die Verbindung zwischen allen Gruppen herstellt, die an den verschiedenen Konzepten arbeiten.

Als Erstes haben mehrere multidisziplinäre Gruppen an Themen im Bereich des Städtebaus, der Rechts- und Finanzierungsform und an der inhaltlichen Ausgestaltung des Parks gearbeitet.

Es ist vorgesehen, dass diese Organisation mit der Gründung der AG aufgelöst wird. Der Verwaltungsrat hat jedoch die Befugnis, je nach Bedarf gewisse Arbeitsgruppen aufrechtzuerhalten.

Ab Herbst 2012 wurden die Räumlichkeiten, die ohne grossen Aufwand vermietet werden konnten, bestimmten Unternehmen angeboten, die den Grundkriterien entsprachen, die die Gruppe für die inhaltliche Ausgestaltung ausgearbeitet hatte. Heute befinden sich rund zwanzig Start-ups auf dem Gelände. Zu diesen zählen etwa die Firma Bcomp, die in der Forschung und Entwicklung von Verbundwerkstoffen aus Naturfasern tätig ist, die DAHU Sports Company Ltd, die Sportausrüstungen entwickelt, und die Particle Vision GmbH, die massgeschneiderte Dienstleistungen, Analysen und Beratung im Bereich des Feinstaubes liefert.

Die freien Räume des Standorts werden ausserdem, soweit es ihre Verfügbarkeit zulässt, für punktuelle Projekte und Veranstaltungen zur Verfügung gestellt. Dabei handelt es sich

insbesondere um Ausstellungen zum Thema der nachhaltigen Entwicklung oder um Veranstaltungen in Verbindung mit dem Auftrag des Parks. Vereinzelt konnten auch rein künstlerische Anlässe auf dem Gelände abgehalten werden (ArtPosition, Theaterstück «Cardinal mein Leben» usw.).

4. Städteplanung

4.1. Der Wettbewerb

Die Resultate des Städtebauwettbewerbs, der von September bis Januar gedauert hat, wurden der Öffentlichkeit im März 2013 vorgestellt.

Der von der Arbeitsgruppe «Städtebau» vorbereitete Städtebauwettbewerb stellte eine zentrale Etappe im Verfahren zur Genehmigung des Quartierplans dar, der die Form eines kantonalen Nutzungsplans annimmt. Das Ziel des Städtebauwettbewerbs war es, ein Gesamtszenario unter Berücksichtigung diverser Faktoren wie Siedlung, kulturelles Erbe, Mobilität und Energie zu definieren.

Die Jury, die sich aus dreizehn Personen zusammensetzte und von Jean Bourgnecht, Vize-Ammann der Stadt Freiburg, präsiert wurde, hat fünf der 25 eingereichten Projekte prämiert.

Der Gewinner, Brockmann Stierlin Architekten aus Zürich, wird nun den Masterplan ausarbeiten, der als Grundlage für

die Erarbeitung des kantonalen Nutzungsplans dienen wird. Gegen Ende 2013 sollte der Plan öffentlich aufgelegt werden. Danach können die Arbeiten auf dem Gelände beginnen.

4.2. «Steamboat», das gewählte Projekt aus der Sicht seiner Schöpfer



Nach den Worten der Gewinner des Städtebauwettbewerbs *«ist die ehemalige Cardinal-Brauerei ein Standort von grosser Bedeutung für Freiburg und zwar sowohl hinsichtlich seiner kulturellen Identität als auch im Hinblick auf seine künftige Entwicklung. Das Gelände besteht aus einer grossen einheitlichen Parzelle im Stadtzentrum.»*

Unser Vorschlag konzentriert den Gebäudekomplex auf einen klar begrenzten und kompakten Raum. Dieser Raum deckt sich ungefähr mit der Fläche, die von der Bausubstanz der ehemaligen Brauerei genutzt wird. Dieser neue Stadtteil zeichnet sich durch seine rechteckige Form aus. Die einzigen Elemente, die aus dem Volumen herausragen, sind das ehemalige Silo und der Hochkamin der Brauerei.

Dank der dichten Bebauung kann ein neuer Park geschaffen werden, der den Dimensionen der Stadt gerecht wird. Diese Oase inmitten der Stadt bietet einen neuen Erholungsraum und wertet damit auch die anliegenden Quartiere auf.

Wie Mosaiksteine werden die Volumen im vordefinierten Raum gruppiert. In den Zwischenräumen entwickelt sich ein sequenziell differenzierter öffentlicher Raum. Die Vorgabe einer möglichst starken Interaktion der verschiedenen Aktivitäten verlangt nach einer Durchmischung der Programme auf Ebene der Erdgeschosse, die das Rückgrat des Quartiers bilden.

Die Mobilität des Geländes wurde für Fussgänger optimiert. Das Gelände ist zu Fuss unbeschränkt begehbar ohne Strassen oder halbprivate Räume. Der motorisierte Individualverkehr ist auf den Zugangsweg über die Route de la Fonderie beschränkt und wird direkt zur Tiefgarage am südlichen Ende des Quartiers geleitet.»

4.3. Zeitplan

Es ist vorgesehen, das Projekt in mehreren Phasen zu realisieren. Die 1. Phase umfasst die erste Realisierungsetappe mit einer Mietfläche von etwa 10 000 m². Die weiteren Phasen werden im Rahmen des Verfahrens zum Masterplan definiert und später abhängig von der Nachfrage beschlossen und realisiert.

Die aktuelle Planung sieht den folgenden Zeitplan vor, wobei die Fristen für die verschiedenen Verfahren und Studien sowie die politischen Genehmigungen zu berücksichtigen sind.

Wann	Was	Wer
Im Gange	Städtebaustudien/Masterplan, Vorbereitung des kantonalen Nutzungsplans (KNP); die Gebäude, die in der 1. Phase gebaut werden sollen, werden bis Ende Juni 2013 im Rahmen des zurzeit laufenden Verfahrens zum Masterplan vorgeschlagen.	Staat FR
Juli 2013	Gründung der Bluefactory Fribourg-Freiburg SA	Staat und Stadt FR
Ab September 2013	Start der Architekturstudien für die 1. Phase	BFF SA
Januar 2014	Öffentliche Auflage des KNP	Staat FR
Ab Ende des KNP-Verfahrens (2014)	Beginn der Bauarbeiten für die 1. Phase	BFF SA
Ende 2015	Erste Räumlichkeiten verfügbar (1. Phase)	BFF SA
2017	Bau des SLL-Versuchsgebäudes (Smart Living Lab)	BFF SA
2. und spätere Phasen	Weitere Phasen werden aufgrund der Nachfrage geplant	BFF SA

Bis die erste Phase umgesetzt ist, wird die künftige Aktiengesellschaft rasch eine Zahl von Räumen im historischen Verwaltungsgebäude der ehemaligen Brauerei renovieren, damit Werkstätten und Büros für den Start der ersten Plattformprojekte zur Verfügung gestellt werden können.

5. Gründung der Aktiengesellschaft BlueFactory Fribourg-Freiburg SA

Die Arbeitsgruppe «Rechts- und Finanzierungsform» hat einen Berater beigezogen, um eine Expertenmeinung über die verschiedenen möglichen Rechtsformen einzuholen. Dieser hat alle Optionen durchleuchtet, die der Stadt und dem Kanton offen stehen, um das Innovationsquartier gemeinsam zu errichten. Die Wahl fiel hauptsächlich aus den folgenden Gründen auf eine Aktiengesellschaft:

- > Die Aktionäre haften beschränkt. Für Verbindlichkeiten der Aktiengesellschaft haftet nur das Gesellschaftsvermögen. Das Risiko wird somit begrenzt.
- > Der wichtige Aspekt der Aktiengesellschaft ist das «Aktienkapital» und nicht das Aktionariat. Das Aktienkapital kann von einer unbeschränkten Zahl von Personen bei-

gesteuert werden. Unter bestimmten Bedingungen und sofern dies die beiden Gründungsaktionäre für nötig oder nützlich halten, können sich also grundsätzlich auch Dritte an der Gesellschaft beteiligen.

- > Aus dem Anteil der einzelnen Aktionäre an der Aktiengesellschaft kann bei Bedarf ein Wertpapier gemacht werden. Dies vereinfacht eine allfällige Übertragung.
- > Bei einer AG ist die Erstellung eines Aktionärsvertrags üblich. Dieser legt vertraglich fest, was die Aktionäre in Ausübung ihrer Befugnisse tun dürfen und beachten müssen.

All dies geht aus der Studie hervor, die der von der Arbeitsgruppe «Rechts- und Finanzierungsform» beauftragte Experte durchgeführt hat. Seine Schlüsse lauten wie folgt:

«Die Rechtsform der Aktiengesellschaft scheint sich aus rechtlicher Sicht für die Errichtung des Freiburger Technologie- und Innovationsparks am besten zu eignen. Die Aktiengesellschaft wird es den Gründern (Stadt und Kanton Freiburg) erlauben, den Inhalt der Statuten und die Ziele der Gesellschaft zu bestimmen, um ihre Position als Mehrheitsaktionäre zu wahren. Die Aktionäre können ferner einen Aktionärsvertrag abschliessen, um ihre jeweiligen Rechte festzulegen. Die Aktiengesellschaft ist auch die Rechtsform, in die Dritte am ehesten investieren, da sie an ihr teilhaben und allenfalls auch über Dividenden davon profitieren können. Die Flexibilität ihrer Struktur, ihre Entwicklungsmöglichkeiten und ihr Potenzial, Drittinvestoren zu interessieren, sind alles Faktoren, die für diese Rechtsform sprechen.»

Nach der Gründung wird die Bluefactory Fribourg-Freiburg SA, sobald die Baubewilligung vorliegt, mit der ersten Bauphase beginnen. Diese hängt von der Nachfrage ab und besteht im Bau eines oder mehrerer Gebäude mit einer Bruttofläche von etwa 10 000 bis 15 000 m². Diese Bauten sollten der Gesellschaft möglichst rasch zu einem relativ ausgeglichenen Finanzhaushalt verhelfen. In der Folge sind weitere Bauten geplant, die sich ebenfalls nach der effektiven Nachfrage richten.

6. Ziel und Aufbau der Aktiengesellschaft BlueFactory

6.1. Statuten, Aktionärsvertrag und Nutzungsleitbild

Zur Wahrung der Interessen der beiden Aktionäre und für die Verwaltung des bluefactory-Geländes wurden drei Gründungsunterlagen erarbeitet: die Statuten der Gesellschaft, der Aktionärsvertrag und das Nutzungsleitbild, das dem Aktionärsvertrag beiliegt. Diese Unterlagen sind unter der folgenden Internetadresse erhältlich: <http://www.bluefactory.ch>.

6.1.1. Die Statuten

Die Statuten sind eine notarielle Urkunde und legen die Ziele der Gesellschaft fest. Sie sind allgemein gehalten und enthalten die klassischen Elemente, die den minimalen gesetzlichen Anforderungen gemäss Obligationenrecht (OR; SR 220) entsprechen.

Da die Statuten aufgrund der notariellen Form unflexibel sind, bleiben sie bei der Definition der Organe und der grundlegenden Betriebsregeln der Gesellschaft bewusst vage. Sie legen aber insbesondere die Aufgaben des Verwaltungsrats und der Generalversammlung fest.

6.1.2. Der Aktionärsvertrag

Der Aktionärsvertrag ist ein privatrechtlicher Vertrag zwischen den Gründern, die auf diese Weise die Regeln festlegen, die sie sich als Aktionäre der AG auferlegen und an die sich die Gesellschaft halten muss. Der Aktionärsvertrag der Bluefactory Fribourg-Freiburg SA legt namentlich die folgenden Punkte fest:

- > Die Gründungsaktionäre sind die Stadt und der Kanton Freiburg.
- > Der Vertrag legt die Rechte und Pflichten der Gründungsaktionäre bei ordentlichem Geschäftsgang der Gesellschaft fest.
- > Die Gründungsaktionäre können einvernehmlich beschliessen, einen Minderheitsaktionär zu akzeptieren.
- > Der Vertrag legt die Rechte und Pflichten fest, falls einer der Aktionäre aus der Gesellschaft austritt.
- > Er enthält Angaben zur Zusammensetzung des Verwaltungsrats (je eine Vertreterin oder ein Vertreter der Stadt und des Kantons, die vorsitzende Person und zwei bis vier Mitglieder, die gemeinsam bestimmt werden) und bestimmt die Art und Weise, wie Entscheide gefällt werden.
- > Er legt fest, dass ein strategischer Beirat eingesetzt wird, und definiert seine Rolle.
- > Er sieht die Kompetenzen vor, die der Geschäftsleitung übertragen werden.
- > Er beschreibt die Finanzierungsquellen (hauptsächlich Aktienkapital und Bankkredite) und die Dividendenverteilung.
- > Er erwähnt, dass der Vertrag unbefristet ist, und legt die Kündigungsmodalitäten (nach 25 Jahren) und den Gerichtsstand fest.

6.1.3. Das Nutzungsleitbild

Das Nutzungsleitbild liegt dem Aktionärsvertrag bei und ist integrierender Bestandteil des Vertrags. Es bestimmt die Arten von Nutzern, ihre Eigenschaften und in bestimmten Fällen ihre jeweiligen Proportionen. Das Nutzungsleitbild sieht vor, wie die AG gemäss den Absichten ihrer Aktionäre

für den Standort werben kann. Das Dokument beinhaltet namentlich:

- > Die allgemeinen Grundsätze, die für den Standort gelten, insbesondere die «CO₂-Neutralität»;
- > Die Kategorien und Arten von Nutzern, die sich auf dem Gelände niederlassen dürfen;
- > Die allgemeinen Punkte, auf die Wert gelegt wird, namentlich dass die Projekte innovativ sind und die grundlegenden Prinzipien von BlueFactory mittragen. Das Leitbild empfiehlt auch eine Zahl von Funktionen, die der Standort wenn möglich erfüllen sollte;
- > Die gestellten Bedingungen, wie etwa die Bereitstellung gemeinsamer Sitzungszimmer;
- > Die Definition einer Kategorie von Nutzern für die Wohneinheiten, die auf dem Gelände geschaffen werden könnten, mit dem Hinweis, dass auch diese Nutzer die vom Park verfolgten Ziele mittragen sollten.

6.2. Verwaltungsrat und Geschäftsstruktur

Gemäss Artikel 19 der Statuten wird der Verwaltungsrat (VR) der AG aus fünf bis sieben Mitgliedern bestehen. Um die Rolle der beteiligten öffentlichen Körperschaften besser zu definieren und um über Persönlichkeiten zu verfügen, die es der Gesellschaft erlauben, ihr Ziel zu erreichen, definiert der Aktionärsvertrag im Einzelnen, wie die Verwaltungsratsmitglieder gewählt werden:

«Die Parteien wählen die VR-Mitglieder wie folgt:

- *Der Staatsrat und der Gemeinderat bezeichnen je ein Mitglied aus ihrem Kreis;*
- *Die Aktionäre, die zusammen mindestens über zehn Prozent des Kapitals verfügen, haben das Recht, ein VR-Mitglied zu bezeichnen;*
- *Die übrigen Mitglieder werden vom Staat Freiburg und von der Stadt Freiburg gemeinsam bezeichnet.»*

Das Nutzungsleitbild wird dem Aktionärsvertrag beigelegt und ist integrierender Bestandteil dieses Vertrags. Es bestimmt die Arten von Nutzern, ihre Eigenschaften und in bestimmten Fällen ihre jeweiligen Proportionen.

Folglich wird sich der erste VR wie folgt zusammensetzen:

- > Eine vorsitzende Person, die von Stadt und Kanton gemeinsam bezeichnet wird;
- > Ein Mitglied des Staatsrats;
- > Ein Mitglied des Gemeinderats;
- > Zwei Mitglieder, die von Stadt und Kanton gemeinsam bezeichnet werden.

Der Verwaltungsrat muss zu gegebener Zeit eine Direktorin oder einen Direktor für die Geschäftsleitung wählen. Je nach Bedarf kann er erfahrene Spezialisten im Bereich des Privatrechts (Immobiliarsachen-, Gesellschafts- und Vertrags-

recht) und des öffentlichen Rechts (namentlich Institutionen und Raumplanung) in Auftrag nehmen.

6.3. Strategischer Beirat

Der Verwaltungsrat kann sich auf einen strategischen Beirat (SBR) stützen, der vom Staatsrat und vom Gemeinderat bezeichnet wird. Dieser wird den VR von seiner Erfahrung, seinen Impulsen und seinem Kontaktnetz profitieren lassen.

6.4. Realisierung

Diese Struktur sollte so rasch wie möglich einsatzbereit sein, damit das Projekt weiterentwickelt werden kann und die Bankkredite aufgenommen werden können. Auf diese Weise wird eine rasche Umnutzung eines Teils der Gebäude ermöglicht, damit die Nachfrage verschiedener Unternehmen befriedigt werden kann, die sich auf dem Gelände niederlassen möchten.

7. Finanzierung und Entscheidungskompetenzen

7.1. Finanzierung der Bluefactory Fribourg-Freiburg SA

Um die Stabilität während der Startphase zu gewährleisten, ist es wichtig, die Aktiengesellschaft mit ausreichend Kapital zu versehen. Die Vergabe des Baurechts bietet diese Sicherheit nicht und hätte ausserdem zur Folge, den Wert der Liegenschaften während 50 Jahren oder länger zu blockieren. Werden dagegen die Grundstücke in Aktien der Bluefactory Fribourg-Freiburg SA umgewandelt, bleibt der Wert der Liegenschaften verwendbar, so dass alle Optionen für eine mittel- oder langfristige Anlage offen bleiben.

7.2. Finanzierung der Bauprojekte

Angesichts des Werts der Liegenschaften im Eigentum der Bluefactory Fribourg-Freiburg SA kann die Gesellschaft ihre ersten Bauprojekte über Hypothekarkredite finanzieren.

7.3. Finanzierung des Betriebs

Gemäss den ersten Finanzplänen braucht es eine Mietfläche von etwa 10 000 m², um die Selbstfinanzierung zu erreichen. Vergleiche mit ähnlichen Vorhaben bestätigen diese Berechnungen. Mit einer grösseren Mietfläche wird die Gesellschaft finanziell selbständig und kann mit der Zeit einen Gewinn erwirtschaften. Für die ersten drei bis vier Jahre muss jedoch damit gerechnet werden, dass die Gesellschaft einen Betriebsverlust verzeichnet.

Die Gesellschaft wird zum Zeitpunkt ihrer Gründung über den Saldo der Rückstellungen verfügen, die beim Kauf der

Liegenschaften gemacht wurden. Dieser beläuft sich auf etwa eine Million Franken und entspricht dem Betrag, der während der Phase der Vorstudien unter der Verantwortung des CPP nicht aufgewendet wurde. Ausserdem verfügt die Bluefactory Fribourg-Freiburg SA dank den Liegenschaften über ausreichend Eigenkapital, um die Verluste während der Startphase über Bankkredite zu finanzieren.

7.4. Finanzierung der inhaltlichen Projekte

Die inhaltlichen Projekte bzw. die Technologieplattformen sind Mieter der Bluefactory Fribourg-Freiburg SA und müssen ihre Finanzierung unabhängig von ihr sicherstellen. Die Bluefactory Fribourg-Freiburg SA wird weder direkt noch indirekt für die Finanzierung gewisser inhaltlicher Projekte herangezogen.

Diese strenge Trennung der Finanzquellen erlaubt es, die finanziellen Risiken aufzuteilen, und bietet der Bluefactory Fribourg-Freiburg SA bessere Finanzierungsbedingungen.

Die Unterstützung des Kantons für bestimmte Plattformprojekte (z.B. für das SLL oder das SICHH) wird zurzeit unabhängig geprüft und wird in den kommenden Monaten zu einem separaten Finanzierungspaket geschnürt.

7.5. Übertragung der Liegenschaften an die Bluefactory Fribourg-Freiburg SA

Für die Gründung wird der Aktiengesellschaft ein Finanzvermögen übertragen, das sich aus den Liegenschaften, den vorgeschossenen Kosten für Studien und Aufträge sowie einem Barbetrag zusammensetzt. Die Liegenschaft Nr. 7743 (chemin des Mazots 2), alleiniges Eigentum des Kantons Freiburg, ist darin nicht enthalten. Die Liegenschaft ist in das Projekt integriert und wird zu einem späteren Zeitpunkt einer Analyse unterzogen. Die gesamte Einlage beläuft sich somit auf 12 500 000 Franken. Dieser Betrag entspricht genau dem Kredit, der mit dem Dekret von 2011 für den Kauf der Liegenschaften Artikel 7042 und 7202 vergeben wurde. Für den Kanton entsteht somit keine neue finanzielle Belastung. Der Betrag, der zum Finanzvermögen des Staats gehört, wird in Aktien einer Aktiengesellschaft umgewandelt, die zum gleichen Wert im Staatshaushalt ausgewiesen werden. Im Übrigen unterstand das erwähnte Dekret dem fakultativen Finanzreferendum.

Wie weiter oben erwähnt (vgl. Vorbemerkungen) ist der Staatsrat befugt, über die Eigentumsübertragung zu entscheiden, bei der Liegenschaften in Aktien umgewandelt werden.

Wir bitten Sie, diesen Bericht zur Kenntnis zu nehmen.