



Antwort des Staatsrats auf einen parlamentarischen Vorstoss

Anfrage Ballmer Mirjam

2018-CE-251

Gemeinnütziges Wohnen auf dem blueFACTORY-Areal ermöglichen

I. Anfrage

Der jüngste Wechsel in der Führung des blueFACTORY Board of Directors hat sich bereits positiv auf die Governance-Reform der BFF SA sowie die Klärung ihrer Mission und Prioritäten ausgewirkt, wie die Website zeigt. Es scheint, dass der Standort blueFACTORY darauf abzielt, ein im Bereich des Wohnens der Zukunft anerkanntes Innovationsquartier mit einem eigenen Forschungszentrum – dem Smart Living Lab (SLL) – zu schaffen, das ihn zu einem Teil des Schweizerischen Innovationsparks macht.

Die Antwort des Staatsrats auf die Frage «Umsetzung des blueFACTORY Business Plans», 2018-CE-114, bezieht sich auf einen bevorstehenden Beschluss des Verwaltungsrats der BFF SA über «ihr Refinanzierungskonzept und sein Beteiligungsmodell für private Investoren». Die Anfragende ist überzeugt, dass die modellhafte Entwicklung der künftigen Immobilienprojekte eine grosse Chance für den Standort darstellen kann und die BF und Fribourg auf internationaler Ebene als Beispiel für eine moderne und nachhaltige Quartierentwicklung etablieren kann. Sie richtet deshalb folgende Fragen an den Staatsrat:

1. Welche anerkannten Nachhaltigkeitsstandards (z. B. 2000-Watt-Gesellschaft) müssen zukünftige Immobilienprojekte (nicht nur für den Teil Wohnen) erfüllen, um die Anforderung «blue» des gesamten Standorts zu erreichen, so wie es der Name «blueFACTORY» impliziert?
2. Teilt der Staatsrat die Auffassung, dass die Wohnprojekte eine Durchmischung von Wohnformen ermöglichen muss und somit mindestens ein Teil des Gesamtangebots aus gemeinnützigem Wohnen bestehen soll?

Neben den baulichen Kriterien wie zum Beispiel dem CO₂-Fussabdruck der Gebäude, muss der Lebensraum der Zukunft auch Haushalten verschiedener sozioökonomischer Kategorien Platz bieten, um den Anforderungen einer nachhaltigen Entwicklung gerecht zu werden. Der Bau von als gemeinnützig anerkannten Wohnungen setzt spezifische Rahmenbedingungen voraus.

3. Ist der Staatsrat bereit, dem Verwaltungsrat der BFF SA Vorzugskonditionen für private Investoren vorzuschlagen, die sich verpflichten, gemeinnützige Wohnungen zu bauen?

Zur Erinnerung: Der Verwaltungsrat der BFF SA hat der Umsetzung des SLL einen kostenlosen Baurechtsvertrag gewährt (siehe das vom Grossrat im Juni 2018 genehmigte Projekt).

4. Ist der Staatsrat bereit, dem Verwaltungsrat der BFF SA und ihrer Geschäftsleitung vorzuschlagen, die notwendigen Massnahmen zu ergreifen, um sicherzustellen, dass gemeinnützige Wohnbauträger (z.B. Genossenschaften, Stiftungen) in die Entwicklung des bF-Geländes einbezogen werden, um Wohnungen zu bauen, die für Haushalte mit begrenzten Ressourcen zugänglich sind?

11. Dezember 2018

II. Antwort des Staatsrats

Bevor der Staatsrat die Fragen von Grossrätin Ballmer beantwortet, möchte er unterstreichen, dass der Staat Aktionär der Bluefactory Fribourg-Freiburg SA (BFF SA) ist und dass er und die Stadt Freiburg je 50 % der Aktien halten. Strategische Entscheidungen werden folglich durch den Verwaltungsrat dieser Aktiengesellschaft getroffen.

1. *Welche anerkannten Nachhaltigkeitsstandards (z. B. 2000-Watt-Gesellschaft) müssen zukünftige Immobilienprojekte (nicht nur für den Teil Wohnen) erfüllen, um die Anforderung «blue» des gesamten Standorts zu erreichen, so wie es der Name «blueFACTORY» impliziert?*

Für das blueFACTORY-Gelände gilt ein Leitbild, das am 12. Februar 2014 verabschiedet wurde. Dieses Leitbild erwähnt namentlich das Konzept der CO₂-Neutralität und verpflichtet die BFF SA, sich bei der Bebauung und beim Betrieb des Geländes daran zu halten. Weiter verpflichtet es die Mieter, sich um die Reduktion ihrer CO₂-Bilanz zu bemühen. Seit 2015 veröffentlicht BlueFACTORY eine jährliche CO₂-Bilanz. Daraus geht hervor, dass 2017 der CO₂-Ausstoss gegenüber 2016 um 100 Tonnen abgenommen hat.

Die BFF SA präzisiert, dass die konkreten Regeln im kantonalen Nutzungsplan (NKP) aufgeführt sind. Sie verlangen, dass alle Bauten ausser den geschützten Gebäuden und den Versuchsgebäuden hohe Standards im Energiebereich erfüllen müssen. Die BFF SA sorgt dafür, dass bis 2050 die Ziele der «2000-Watt-Gesellschaft» bei der Gesamtenergiebilanz erreicht werden.

Ausserdem wird verlangt, dass die strengsten Kriterien der Norm «Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS)» eingehalten werden. Es handelt sich um den SNBS 2.0 Hochbau, den ersten vollständigen und zertifizierbaren Schweizer Standard für nachhaltiges Bauen. Er basiert auf der «Strategie Nachhaltige Entwicklung» des Bundes und unterstützt die Klimapolitik.

Die Direktion der BFF SA bestätigt ihre Bemühungen um Vorbildlichkeit für den Standort, insbesondere was die Anwendung von ehrgeizigen und anerkannten Normen und Anforderungen im Bereich der nachhaltigen Entwicklung betrifft.

Die Zusammenarbeit mit dem smart living lab (SLL) insbesondere im Zusammenhang mit dem Bau des Smart Living Building, der ab 2020 geplant ist, stellt einen klaren Trumpf für den Standort dar.

- 2. Teilt der Staatsrat die Auffassung, dass die Wohnprojekte eine Durchmischung von Wohnformen ermöglichen muss und somit mindestens ein Teil des Gesamtangebots aus gemeinnützigem Wohnen bestehen soll?*

Das blueFACTORY-Gelände, das sich im Zentrum der Stadt Freiburg in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs befindet, bietet zahlreiche Vorteile. Deshalb scheint es selbstverständlich, dass künftige Neubauten vorbildlich sein müssen, insbesondere um das Ansehen des Standorts zu gewährleisten.

Der Verwaltungsrat der BFF SA präzisiert, dass er in diesem Zusammenhang dafür sorgen wird, dass das blueFACTORY-Projekt nicht nur die Regeln des KNP einhält, sondern auch seinen Businessplan einhält. Das Wohnprojekt wird unter Berücksichtigung der Interessen eines Innovationsquartiers von nationaler und internationaler Bedeutung aufgestellt. Der Verwaltungsrat der BFF SA weist darauf hin, dass Mischgebäude (für Gewerbe- und Wohnnutzung) ein Tragwerksystem erfordern können, das nicht mit der Art von Wohnungen vereinbar ist, die Gegenstand der vorliegenden parlamentarischen Anfrage sind. Die beiden laufenden Bauvorhaben sehen zurzeit keine Wohneinheiten vor. Es ist also noch zu früh, um sich zu diesem Thema zu äussern. Der Verwaltungsrat hat das Anliegen jedoch zur Kenntnis genommen.

Allgemein können die Überlegungen zur Durchmischung von Wohnformen in Verbindung mit den vom SLL behandelten Themen, die um das Wohnen der Zukunft kreisen, auch Wohnformen berücksichtigen, die in der Schweiz noch wenig verbreitet sind (Clusterwohnungen, wo die Bewohnenden über einen kleinen Privatbereich verfügen und sich grosszügige gemeinsame Wohnräume teilen, modulare Wohnungen), oder gar ganz neue Wohnformen behandeln. Das oben besprochene Leitbild erwähnt «ein vielseitiges Wohnungsangebot, das innovative, experimentelle oder neuartige Wohnformen begünstigt, die in Verbindung mit dem Auftrag des Innovationsquartiers stehen».

Der Staatsrat teilt die Meinung, dass das Wohnprojekt ein vielseitiges Angebot an Wohnformen ermöglichen sollte. Er weist jedoch darauf hin, dass ein vielseitiges Angebot nicht unbedingt bedeutet, dass gemeinnützige Wohnungen gebaut werden. Es ist zwar allgemein anerkannt, dass die gemeinnützigen Wohnbauträger bei der Ausarbeitung innovativer Lösungen im Wohnbereich eine wichtige Rolle spielen (als Beispiele können die Projekte Kalkbreite und Mehr Als Wohnen in Zürich angeführt werden) und es ermöglichen, Überlegungen zu künftigen Bedürfnissen der Bevölkerung anzustellen (z.B. der Einbezug der künftigen Einwohner des Öko-Quartiers «Les Vergers» in Meyrin in den Bauprozess). Dennoch sollte die Durchmischung der Wohnformen auch anderen Akteuren auf dem Markt offen stehen, dies unter Berücksichtigung der Strategie des Geländes und der finanziellen Ziele der BFF SA.

Dementsprechend sollten die Überlegungen aufgrund der Art des Geländes, das für einen Mix zwischen Forschungstätigkeit, insbesondere im Bereich des Wohnens der Zukunft, und einem Wohnangebot in der Nähe des Arbeitsorts bestimmt ist, eher in Richtung eines modularen Wohnangebots gehen.

- 3. Ist der Staatsrat bereit, dem Verwaltungsrat der BFF SA Vorzugskonditionen für private Investoren vorzuschlagen, die sich verpflichten, gemeinnützige Wohnungen zu bauen?*

Die BFF SA funktioniert wie eine Immobiliengesellschaft, deren Mieteinnahmen nicht nur die Kosten, sondern auch die Rückzahlung der Kredite und die Zahlung der Schuldzinsen decken müssen. Auch wenn es insbesondere bei einem Innovationsquartier sinnvoll sein kann,

gemeinnützige Wohnbauträger zu berücksichtigen, würde die Gewährung von Vorzugskonditionen die Einnahmen der BFF SA schmälern. Wie in der Antwort des Staatsrats auf die Anfrage 2018-CE-114 von alt-Grossrat Thévoz erwähnt, wird die BFF SA ab 2021 zusätzliche finanzielle Mittel benötigen. Dieser Sachverhalt hat den Verwaltungsrat der BFF SA dazu bewogen, die verschiedenen bebaubaren Zonen aufzuteilen. Der für das Wohnen bestimmte Teil wird voraussichtlich in Partnerschaft mit einem Promotor im Rahmen eines Baurechts (sdR) realisiert. Der Promotor könnte mehrere Arten von Investoren vorschlagen. Doch im Falle einer Verpflichtung zum Bau von gemeinnützigen Wohnungen würden die vorgeschlagenen Vorzugskonditionen zu tieferen Einnahmen führen, was sich auf die Finanzen der BFF SA niederschlagen würde.

4. *Ist der Staatsrat bereit, dem Verwaltungsrat der BFF SA und ihrer Geschäftsleitung vorzuschlagen, die notwendigen Massnahmen zu ergreifen, um sicherzustellen, dass gemeinnützige Wohnbauträger (z.B. Genossenschaften, Stiftungen) in die Entwicklung des bF-Geländes einbezogen werden, um Wohnungen zu bauen, die für Haushalte mit begrenzten Ressourcen zugänglich sind?*

Das Ziel von gemeinnützigen Bauträgern ist es, Wohnungen zu den Gestehungskosten zu vermieten. Der Begriff der Gemeinnützigkeit wird im Wohnraumförderungsgesetz des Bundes (SR 842; Art. 4 Abs. 3) wie folgt definiert: «Als gemeinnützig gilt eine Tätigkeit, welche nicht gewinnstrebig ist und der Deckung des Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum dient». In der Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger (herausgegeben von den beiden Dachorganisationen für gemeinnützigen Wohnungsbau und vom Bundesamt für Wohnungswesen) werden die Grundsätze aufgeführt, nach denen sich die gemeinnützigen Wohnbauträger richten. Doch die Tätigkeit und die Grundsätze der jeweiligen Organisationen werden in ihren Statuten festgehalten.

Was den Zugang zu Wohnraum für Haushalte mit begrenzten Mitteln betrifft, präzisiert die Charta, dass die gemeinnützigen Wohnbauträger Wohnraum für alle Bevölkerungskreise anbieten. Dabei streben sie soweit möglich eine Durchmischung an, die unterschiedliche Lebensstile zulässt und Schwache nicht ausgrenzt, sondern integriert.

Somit leisten die gemeinnützigen Wohnbauträger einen Beitrag zur Versorgung finanziell schwacher Haushalte mit Wohnraum, soweit dies möglich ist. Die Mietbedingungen hängen direkt von den finanziellen Konditionen ab, die den gemeinnützigen Wohnbauträgern gewährt werden. Das sind hauptsächlich der Grundstückspreis und die Darlehensbedingungen. Die aktuelle Lage der BFF SA macht es angesichts des künftigen Mittelbedarfs allerdings schwierig, Vorzugskonditionen zu gewähren.

Dem ist anzufügen, dass der Grosse Rat im Februar 2018 eine Motion abgelehnt hat, mit der ein Wohnungsgesetz für eine echte Wohnungspolitik verlangt wurde. In seiner Antwort auf die Motion hat der Staatsrat dargelegt, dass er sich für die vermehrte Nutzung von Bundesdarlehen für gemeinnützige Wohnbauträger einsetzen wird. Allerdings erlaubt es die finanzielle und strategische Situation der BFF SA nicht unbedingt, diese Art von Wohnraum auf dem blueFACTORY-Gelände anzubieten.

12. Februar 2019