



## **Antwort des Staatsrats auf einen parlamentarischen Vorstoss**

**Überparteilicher Auftrag** Brügger Adrian / Chardonens Jean-Daniel / **2021-GC-96**  
Dorthe Sébastien / Galley Nicolas / Glasson Benoît / Kolly Gabriel /  
Kolly Nicolas / Mesot Roland / Michellod Savio / Wüthrich Peter

### **Der Kanton muss Mehrheitsaktionär werden oder, wenn er dies nicht will, seine Aktien der Stadt Freiburg verkaufen**

#### **I. Zusammenfassung des Auftrags**

Im Anschluss an das sehr knappe Abstimmungsergebnis vom 13. Juni 2021 über die Kapitalerhöhung der Aktiengesellschaft Bluefactory haben zehn Grossrätinnen und Grossräte verschiedener Parteien mit dem überparteilichen Auftrag vom 25. Juni 2021 vom Staatsrat verlangt, dass er alle Schritte unternimmt, um die Aktienmehrheit über die Gesellschaft zu erlangen. Nach ihrer Meinung hat sich die Frage der Governance respektive der Kapitalbeteiligung zu gleichen Teilen zwischen dem Staat und der Stadt Freiburg gestellt, ohne dass sie konkret beantwortet oder eine klare Vision diesbezüglich aufgestellt wurde, obwohl die Freiburger Bevölkerung es begrüessen würde, wenn der Staat die Führung in diesem Dossier übernehme. Deshalb verlangen sie vom Staatsrat, dass er zu vier Anträgen Stellung nimmt, die weiter unten wiedergegeben werden.

#### **II. Antwort des Staatsrats**

Einleitend weist der Staatsrat darauf hin, dass der Staat Freiburg und die Stadt Freiburg je die Hälfte des Aktienkapitals der Bluefactory Fribourg-Freiburg SA (BFF SA) halten. Angesichts der wirtschaftlichen und finanziellen Bedeutung des Standorts haben die beiden Aktionäre ein besonderes Interesse daran, dass diese Gesellschaft sich unter günstigen Bedingungen entwickelt, um die Innovationsfähigkeit der Freiburger Wirtschaft zu stimulieren.

Der Staatsrat möchte zudem betonen, dass die Zusammenarbeit zwischen den beiden Aktionären sehr gut funktioniert. Jede Partei leistet einen komplementären Beitrag an die Entwicklung des Innovationsquartiers: Der Standort befindet sich auf dem Gebiet der Stadt, die daraus einen lebendigen und kulturell erfüllten Ort machen will, ein richtiges Quartier für die Bevölkerung im Einklang mit den Vorgaben des Nutzungsleitbilds. Der Staat seinerseits sieht darin eine Chance für die Entwicklung innovativer Projekte, die Brücken zwischen der Bildung und der Wirtschaftsförderung schlagen. Die beiden Partner stützen ihre gemeinsamen Aktionen auf die drei Pfeiler der nachhaltigen Entwicklung ab, nämlich die Wirtschaft, die Gesellschaft und die Umwelt.

Aufgrund des vorliegenden Auftrags hat der Staatsrat die Stadt um ihre Stellungnahme gebeten. Diese hat ihre Stellungnahme am 24. Februar 2022 vorgelegt. Für sie ist der Verkauf ihrer Aktienbeteiligung an der BFF SA kein Thema und dies hauptsächlich aus zwei Gründen. Erstens könnte dieses Verwaltungsvermögen nur an den Staat verkauft werden, da im Rahmen der Aktionärsvereinbarung gegenüber dem kommunalen Gesetzgeber Verpflichtungen zur gemeinnützigen Entwicklung des Quartiers eingegangen wurden. Zweitens wird die aktuelle Finanzplanung der Stadt in den

nächsten fünf bzw. zehn Jahren ihre Investitionskapazität ausreizen (sofern die vorgesehenen Investitionen innerhalb der geplanten Fristen und Budgets erfolgen), was einen allfälligen Kauf der Aktien des Staats oder eines Teils davon ausschliesst.

Vor diesem Hintergrund ruft der Staatsrat in Erinnerung, dass im Anschluss an die Genehmigung des «kantonalen Nutzungsplans blueFACTORY» (KNP) im Juli 2018 die unabhängige Bau- und Immobilienberatungsfirma Wüest Partner AG beauftragt wurde, die bebaubare Fläche für das gesamte Gelände (einschliesslich der Parzelle «Les Mazots») zu bewerten.

Diese Bewertung basiert auf dem Marktwert, für den es jedoch in der Schweiz keine offizielle Definition gibt. Deshalb hat sich die Wüest Partner AG für die Bewertung auf europäische und amerikanische Normen abgestützt. Dieser Marktwert entspricht einem möglichen Transaktionspreis zum Zeitpunkt der Bewertung, der mit hoher Wahrscheinlichkeit unter fairen Marktbedingungen (u. a. kein Zeitdruck, keine Informationsasymmetrien usw.) erzielt werden kann und schliesst damit Extrempositionen nach oben wie nach unten aus.

Die gesamte Fläche des «KNP blueFACTORY», die verdichtet bebaut werden kann, entspricht einer Geschossfläche (GF) von 166 464m<sup>2</sup>, wobei 15 500 m<sup>2</sup> davon auf denkmalgeschützte Gebäude entfallen, die zu erhalten sind. Diverse Studien haben ergeben, dass in mehreren Etappen eine zusätzliche Nutzfläche (NF) von etwa 92 900 m<sup>2</sup> für unterschiedliche Zwecke wie Wohnungen, Büros, Verkaufsflächen, Werkstätten, Lager und Parkhaus geschaffen werden könnte. Über die verschiedenen Etappen des «KNP blueFACTORY» hinweg hat die Wüest Partner AG den Marktwert des Standorts wie folgt bewertet:

2020	2021-2023	2024-2025	2026-2027	2030-2033	2034-2035
63 500 000.-	106 050 000.-	214 520 000.-	302 390 000.-	417 560 000.-	476 220 000.-

Es ist anzumerken, dass der Standort blueFACTORY vor dem Expertenbericht der Wüest Partner AG mit 33,98 Mio. Franken bewertet wurde. Der Bericht kommt zum Schluss, dass der Wert des Quartiers vor der Kapitalerhöhung auf 63,5 Mio. Franken und danach auf 106 Mio. Franken aufgewertet werden kann. Die Bewertung des Standorts zeigt also, dass beide Aktionäre in Zukunft mit einem realen Ertragspotenzial rechnen können.

Dies vorausgeschickt, nimmt der Staatsrat zu den Anträgen wie folgt Stellung:

- 1. Wir verlangen als Erstes, dass der Aktienwert der Gesellschaft Bluefactory auf den 31. Dezember 2021 durch ein externes Gutachten bewertet wird.*

Da zurzeit keiner der Aktionäre gewillt ist, das Aktionärsverhältnis zu ändern, hält es der Staatsrat nicht für zweckdienlich, den Wert der Aktien der BFF AG schätzen zu lassen. Der Marktwert des blueFACTORY-Geländes kann hingegen gestützt auf das kürzlich von der Wüest Partner AG durchgeführte externe Gutachten beurteilt werden (vgl. weiter oben). Der entsprechende Bericht wurde im Übrigen an die parlamentarischen Kommissionen weitergeleitet, die mit der Prüfung des Antrags auf Kapitalerhöhung befasst waren.

- 2. Gestützt auf den Aktienwert gemäss diesem externen Gutachten soll der Staat der Stadt den Kauf ihrer Aktien anbieten, damit er Mehrheitsaktionär wird. Dabei soll mindestens ein zusätzlicher Aktienanteil von 30 % erworben werden (das heisst, nach der Transaktion würde der Staat 80 % und die Stadt 20 % der Aktien halten).*

Wie in der Einleitung dargelegt, hat die Stadt Freiburg nicht die Absicht, ihre Aktien an der BFF SA zu veräussern.

- 3. Falls die Stadt ihre Aktien nicht verkaufen möchte (einen Anteil von 30 % am Aktienkapital), muss der Staat der Stadt Freiburg seine eigenen Aktien zum Verkauf anbieten (ebenfalls einen Anteil von 30 % am Aktienkapital) und zwar zum gleichen Preis, wie das Angebot zum Kauf der Aktien der Stadt (vgl. Antrag 2).*

Für die Stadt Freiburg ist der Kauf der gesamten Aktien des Staats oder eines Teils davon ebenfalls ausgeschlossen (vgl. Einleitung).

- 4. Falls die Stadt den Kauf eines Teils der Aktien des Staats ablehnt, weil ihr das unmöglich ist, verlangen wir, dass ein Bericht zuhanden des Grossen Rats aufgestellt wird, der das Resultat der Gespräche mit der Stadt Freiburg wiedergibt.*

Die Zusammenarbeit zwischen dem Staat und der Stadt ist gut und konstruktiv. Im Rahmen der Kapitalerhöhung haben sich die beiden Aktionäre mehrfach zu einem sehr positiven Austausch getroffen, was die Ausarbeitung einer Zielvereinbarung und die für die Gesellschaft unerlässlichen Kapitalerhöhung ermöglicht hat. Die komplementären Interessen der beiden Aktionäre sind von grosser Bedeutung für die Entwicklung des Standorts, der aufgrund seiner zentralen Lage in der Stadt, seiner Werte und seiner Entwicklungsrolle landesweit einzigartig ist. Die aktuelle Aufteilung der Aktien zwischen den beiden Aktionären ist politisch motiviert. Beide haben ab dem Kauf des Standorts ihren Willen bekräftigt, sich gleichberechtigt an der Entwicklung des Geländes und an den Entscheidungen zu beteiligen.

Die beiden Aktionäre sind deshalb der Meinung, dass die Governance der Gesellschaft den derzeitigen Erwartungen und Anforderungen entspricht und nicht geändert werden muss.

Aus all diesen Gründen lädt Sie der Staatsrat ein, diesen Auftrag abzulehnen.

28. Juni 2022