



Botschaft 2016-DEE-15

9. Mai 2016

des Staatsrats an den Grossen Rat zum Dekretsentwurf über eine Finanzhilfe zugunsten der Gesellschaft blueFACTORY Fribourg-Freiburg SA (BFF SA)

Wir unterbreiten Ihnen einen Dekretsentwurf über eine zusätzliche Finanzhilfe zugunsten der BFF SA, um kurz- und mittelfristig ihre finanziellen Mittel zu erhöhen, bis sie finanziell selbsttragend ist.

Die Botschaft ist wie folgt gegliedert:

1. Einleitung	10
2. blueFACTORY: ein Flaggschiffprojekt des Kantons und der Stadt Freiburg	11
2.1. BFF SA: die Hülle	11
2.1.1. Analyse- und Planungsarbeiten	11
2.1.2. Realisierte Arbeiten	12
2.1.3. Begleitmassnahmen	13
2.2. blueFACTORY: der Inhalt	13
2.2.1. SICHH	13
2.2.2. BCC	14
2.2.3. Innosquare	14
2.2.4. SLL und Zweigstelle der ETH Lausanne	14
2.2.5. Kulturelle Projekte	15
3. Finanzielle Lage 2015	15
3.1. Schwierigkeiten, den Finanzplan aus dem Jahr 2014 einzuhalten	15
3.2. Revision des Finanzplans aus dem Jahr 2014	15
4. Darlehen zugunsten der BFF SA	17
5. Erläuterungen zum Dekretsentwurf	18
6. Auswirkungen des Entwurfs	18
7. Schluss	18

1. Einleitung

Die Gesellschaft Bluefactory Fribourg-Freiburg SA (BFF SA) wurde am 12. Februar 2014 gegründet. Nach ihren Statuten bezweckt sie, das Innovationsquartier am ehemaligen Standort der Cardinal-Brauerei in Freiburg zu entwickeln, zu bebauen, zu betreiben und zu verwalten. Ihre Aktionäre sind der Staat und die Stadt Freiburg, die je die Hälfte der Aktien besitzen.

Buchhalterisch hat die Gesellschaft den Betrieb des Technologieparks blueFACTORY (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.

Der Hauptauftrag der BFF SA 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.

2. blueFACTORY: ein Flaggschiffprojekt des Kantons und der Stadt Freiburg

Zum Zeitpunkt ihrer Schliessung beschäftigte die Cardinal-Brauerei rund siebzig Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Heute sind auf dem blueFACTORY-Gelände 41 Unternehmen aktiv und etwa 200 Personen beschäftigt. Dieses Innovationsquartier mit einer Fläche von 60 000 m² im Herzen der Stadt Freiburg soll langfristig 2500 Personen einen Arbeitsplatz bieten und das erste CO₂-neutrale Quartier der Schweiz werden. Das Projekt ist Teil des nationalen Projekts des Swiss Innovation Park (SIP West EPFL), was es dem Kanton Freiburg ermöglicht, seine Rolle als Brückenkanton voll und ganz wahrzunehmen. blueFACTORY stellt damit ein zentrales Projekt für die Innovationsfähigkeit der Freiburger Wirtschaft dar und sein Erfolg ist für den Staat und die Stadt Freiburg von grösster Bedeutung. Aufgrund seines Quartiercharakters soll der Standort ein belebter Ort werden, an dem auch unter anderem Restaurants, kulturelle Projekte und Wohnungen zu finden sind (höchstens 14% der gesamten Fläche gemäss Nutzungsleitbild vom 12. Februar 2014, das zwischen dem Staat und der Stadt Freiburg vereinbart wurde). Auch städtebauliche Aspekte und der Verkehr sind wichtige Themen für das gesamte Projekt, da es einen Einfluss auf das Gemeindegebiet der Stadt Freiburg hat.

2.1. BFF SA: die Hülle

Wie weiter oben erwähnt, ist die BFF SA beauftragt, die Flächen und Räumlichkeiten auf dem blueFACTORY-Gelände zu bebauen, zur Verfügung zu stellen und zu verwalten (Hülle). In den Jahren 2014 und 2015 konnte die entsprechende Projektbasis geschaffen werden.

2.1.1. Analyse- und Planungsarbeiten

Als Erstes waren diverse Analyse- und Planungsarbeiten nötig. Realisiert wurde namentlich Folgendes:

- > Aktivierung der Arbeitsgruppe CO₂, mit regelmässiger Berichterstattung;
- > Neubeurteilung der Organisation der Gesellschaft;
- > Revision des Masterplans des Projekts durch den strategischen Beirat;
- > Beginn der Arbeiten zum neuen Nutzungsplan (Zusammenarbeit BFF SA–Kanton–Stadt);
- > Überlegungen zur Einrichtung der «Abfüllhalle»;
- > Planung der künftigen Bauten.

Die Revision des Masterplans ist an dieser Stelle besonders zu erwähnen. Nach dem Städtebauwettbewerb im Jahr 2013, den das Projekt «Steamboat» gewonnen hat, haben die Stadt und der Kanton Freiburg im Jahr 2014 einen Ideenwettbewerb durchgeführt, um einen Technologiepark zu bilden, der innovative Start-ups und KMU, aber auch städtische Elemente wie Läden, Restaurants, kulturelle Projekte usw. beherbergen

kann. Nach ihrer Gründung führte die BFF SA 2015 unter der Leitung ihres strategischen Beirats ferner Mitwirkungsaktivitäten durch mit dem Ziel, die Werte, den Auftrag und die Vision von blueFACTORY herauszukristallisieren. Diese Überlegungen haben zur Feststellung geführt, dass einer der Vorteile des Masterplans «Steamboat» darin liegt, ein Netzwerk von qualitativ hochstehenden öffentlichen Räumen zu schaffen, die in Verbindung mit der bebauten Fläche stehen und für die Benutzer attraktiv sind. Die Dimensionen der Verbindungswege waren aber nicht geeignet, über das Gelände hinaus einen durchgängigen öffentlichen Raum zu schaffen. Auch das allzu starre und wenig anpassungsfähige Konzept des Projekts «Steamboat» schien kaum geeignet für ein Innovationsquartier, das bereit sein muss, in den kommenden zwanzig Jahren auf einen kaum vorhersehbaren und veränderlichen Raumbedarf einzugehen. Das Projekt war mehr für einen Innovationspark konzipiert als für ein Innovationsquartier nach den Vorstellungen der Aktionäre. Diese Feststellungen haben den strategischen Beirat dazu bewegt, dem Verwaltungsrat der BFF SA eine Überarbeitung des Masterplans vorzuschlagen, um das ursprüngliche Projekt weiterzuentwickeln und zwar insbesondere den Inhalt des Quartiers flexibler zu gestalten und die Verbindungen zu den benachbarten Quartieren zu verbessern. Aus den Studien ist hervorgegangen, dass die Städteplanung ein Schlüsselfaktor bei der Festlegung der Rahmenbedingungen für den Betrieb der BFF SA darstellt. Die Städteplanung muss unter Beachtung des gesamten Kontexts beurteilt werden und zwar mit Blick auf die öffentlichen Räume, die Entkapselung und den Anschluss an die benachbarten Quartiere, die Zugänglichkeit, das Parkplatzangebot, die Umgebung und die Landschaft, die Belebung, die Stimmung und das historische Erbe.

In Bezug auf die weiter oben erwähnten Analysearbeiten ist noch zu erwähnen, dass die BFF SA vorsieht, eine jährliche Bilanz des Standorts über die CO₂-Strategie aufzustellen. Die erste Bilanz des Standorts wurde für das Jahr 2015 gemäss den Grundsätzen gezogen, die von der CO₂-Arbeitsgruppe aufgestellt worden sind. Die Arbeitsgruppe hat die Umnutzung der «blauen Halle» als Berechnungsmodell gewählt, da diese Gegenstand einer präzisen Berechnung der CO₂-Emissionen war. Berechnet wurden die durch die Umnutzung und den Betrieb der Halle verursachten Emissionen anhand von Indikatoren, die sich auf den Energieverbrauch, die Abfallproduktion, die Mobilität der Mieter und den Warentransport bezogen. Die Berechnung ergab eine sehr positive Bilanz mit einem Ausstoss von 1030 t CO₂, das heisst 45 t CO₂ pro Jahr für die Umbauarbeiten. Der Energieverbrauch wird einen Ausstoss von 12 t CO₂ pro Jahr für 200 Arbeitsplätze verursachen, was dem Heizölverbrauch von zwei Einfamilienhäusern entspricht. Die rund 1800 m² grosse Photovoltaikanlage wird knapp doppelt so viel Energie produzieren, als für den Betrieb der Halle benötigt wird. Werden diese Resultate mit den Zielen verglichen, die im Rahmen des Projekts «2000-Watt-Gesellschaft» für das Jahr 2050 formu-

liert wurden, so konnten die Ziele in Bezug auf den Bau und den Betrieb beinahe erreicht werden. Ob jedoch das Ziel der CO₂-Neutralität erreicht werden kann, hängt stark von der Involvierung der Mieter ab. Die Arbeitswege der Pendler, die beruflich bedingten Reisen, der Papierverbrauch und das Abfallmanagement weisen ein hohes Optimierungspotenzial auf.

2.1.2. Bisher realisierte Arbeiten

In den Jahren 2014 und 2015 konnten diverse Arbeiten abgeschlossen werden, darunter namentlich:

- > Renovation des Verwaltungsgebäudes der ehemaligen Brauerei (von der Verwaltung der BFF SA und mehreren KMU genutzt)
- > Renovation des Nebengebäudes der ehemaligen Brauereigebäude (Nebengebäude 2, hauptsächlich von Fri-Up genutzt);
- > Abbruch der technischen Gebäude, in denen das Bier gebraut wurde;

- > Einbau der Heizzentrale und andere Arbeiten für das gesamte Gelände;
- > Überwachung des Baus, Übergabe und Einweihung der «blauen Halle» im Dezember 2015.

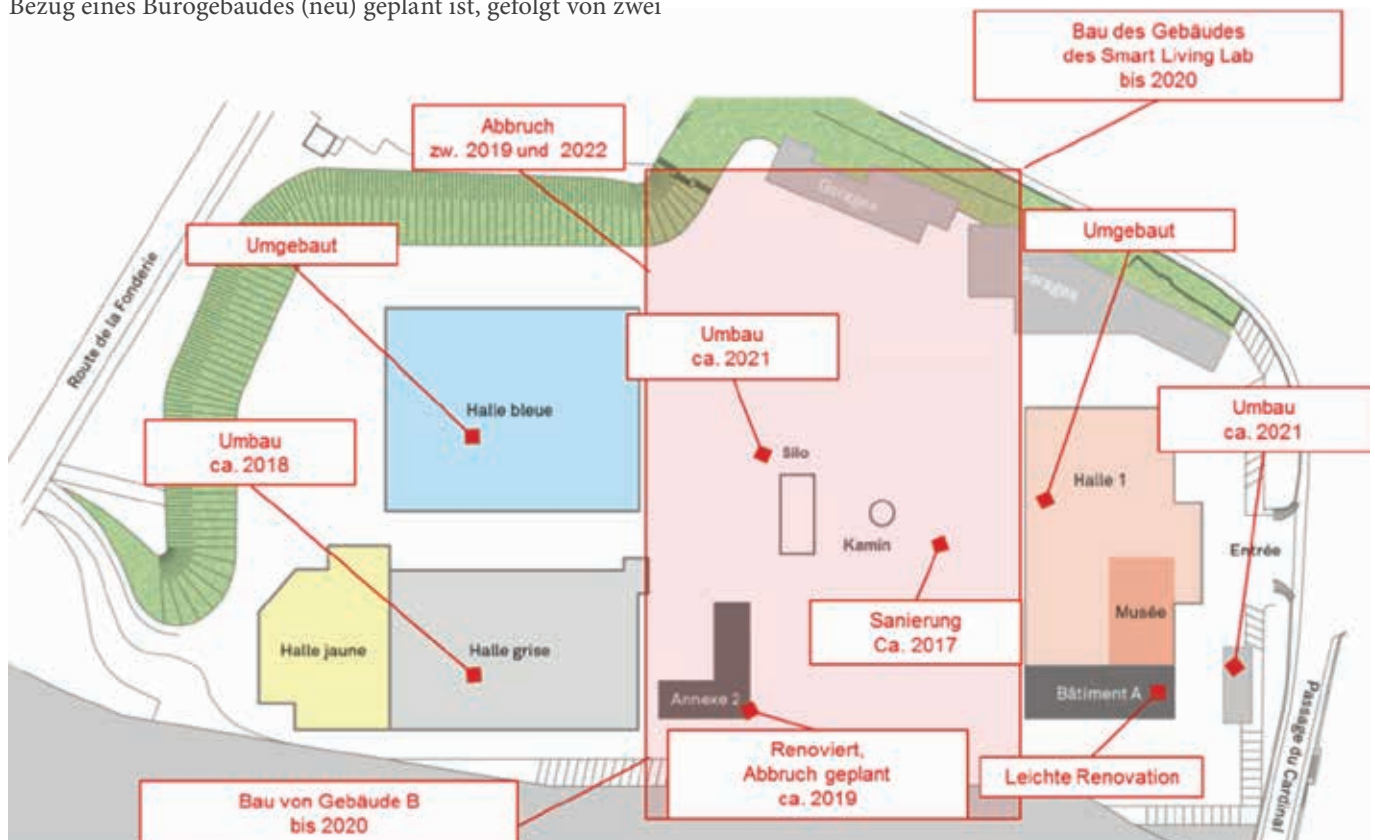
Zu diesem Punkt ist zu erwähnen, dass sich die ersten Bauarbeiten aufgrund der Gegebenheiten des Standorts als komplex erwiesen haben. So stehen gewisse Gebäude unter Denkmalschutz, weshalb ihnen insbesondere bei den Abbrucharbeiten besondere Beachtung geschenkt werden muss: Dazu gehören das Pförtnerhaus, das Hauptverwaltungsgebäude, der Kamin, das Getreidesilo und die Abfüllhalle. Die Integration dieser Gebäude hat einen grossen Einfluss auf die Verwaltung des blueFACTORY-Geländes. Der Kamin der ehemaligen Brauerei und das Getreidesilo zwangen beispielsweise die Unternehmen, Erhaltungsmaßnahmen zu treffen, um die Stabilität dieser Bauten während den Abbrucharbeiten zu gewährleisten.

Aus den oben stehenden Darlegungen geht hervor, dass sich das Projekt des Innovationsquartiers blueFACTORY stark weiterentwickelt hat, aber immer noch in der ersten Phase einer Expansion steckt, die sich in den kommenden Monaten und Jahren weiter intensivieren wird.



Auf die erste Etappe folgt ab 2018 die Bereitstellung der «grauen Halle» (Abfüllhalle). In Zusammenarbeit mit dem Amt für Kulturgüter wurde eine erste Studie über den Zustand des Gebäudes, seine Strukturen und die Qualität des Betons einem Architekturbüro und einem Bauingenieur in Auftrag gegeben. Je nach den Ergebnissen wird ab Herbst ein Architekturwettbewerb durchgeführt. Die Neubauten werden danach schrittweise errichtet, wobei für 2019 der Bezug eines Bürogebäudes (neu) geplant ist, gefolgt von zwei

weiteren Gebäuden (neu) in den Jahren 2020 und 2021. Eine wichtige Etappe stellen ausserdem die Planung und der Bau des SLL-Gebäudes dar (2019–2020). Wie sein Name besagt, wird es das Projekt der ETH Lausanne beherbergen, das sich zurzeit in der «blauen Halle» befindet und sich insbesondere mit dem internationalen Wettbewerb «Solar Decathlon» beschäftigt. Das neue Quartier sieht damit in grossen Linien wie folgt aus:



Wie sich zeigt, braucht es für den Bau eines Innovationsquartiers Ausdauer und Geduld. Der bereits zurückgelegte Weg zeugt von der guten Zusammenarbeit der beteiligten Partner (Organe der BFF SA, Partner der inhaltlichen Projekte, Staat und Stadt Freiburg). Es ist deshalb wichtig, dass diese Zusammenarbeit auch in Zukunft fortgesetzt werden kann.

2.1.3. Begleitmassnahmen

Zum Schluss wurden noch Begleitmassnahmen getroffen, die in Verbindung mit dem Betrieb des Standorts und seiner künftigen Entwicklung stehen. Dazu gehören insbesondere Massnahmen zur Sicherung des Geländes, die Realisierung eines Audits der Situation, der Buchhaltung und der Prozesse sowie die Einführung von Verfahren (insbesondere Reportings). Auf diese Weise konnten die Strukturen der Gesellschaft gefestigt werden. Weitere Massnahmen hinsichtlich der Führung werden folgen.

2.2. blueFACTORY: der Inhalt

Seit den Anfängen des Innovationsquartiers hat der Staatsrat 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 haben auch die Zustimmung des Grossen Rats für ihre Finanzierung erhalten (Maisession 2014 für das SLL und das SICHH; Dezembersession 2014 für das BCC und Innosquare). Die Entwicklung dieser Projekte kam 2015 stark voran und wird sich auch 2016 fortsetzen:

2.2.1. SICHH

Das SICHH-Projekt wird von der Universität Freiburg getragen und beinhaltet ein Dienstleistungszentrum, das Forschungs- und Entwicklungsleistungen im Gesundheitsbereich anbietet. Das Projekt ist als Aktiengesellschaft ausgestaltet. Während der Startphase 2015 verzeichnete die Gesellschaft einen Umsatz von 82 404 Franken und einen Aufwand

von 812 301 Franken. Am 31. Dezember 2015 beschäftigte sie 12 Personen (8,9 Vollzeitstellenäquivalente). Das SICHH ist für die Umsetzung mehrerer Projekte zuständig, insbesondere im Bereich der Entwicklung von Analysemethoden, der Untersuchung von Proben mit Rasterkraftmikroskop, der Charakterisierung von Pulver, das aus Milch gewonnen wird, und der immersiven Technologien. Im Jahr 2015 wurden drei Partnerschaften und Zusammenarbeitsvereinbarungen mit Industriebetrieben geschlossen (Nanosurf AG, Zeiss AG und Cell Culture of Switzerland AG). Das SICHH hat Anfang Dezember 2015 seine Räume in der «blauen Halle» bezogen (Labors: Anfang 2016).

2.2.2. BCC

Das BCC-Projekt ist als Aktiengesellschaft ausgestaltet, die ein Weiterbildungszentrum für biotechnologische Produktionstechnik aufbaut. Die Gesellschaft wurde am 1. April 2015 gegründet und verfügt über ein Aktienkapital von 100 000 Franken, von dem 60 000 Franken liberiert wurden. Im Jahr 2015 hat die Gesellschaft keinen Umsatz erwirtschaftet, da sie sich noch im Aufbau befand und sich auf dem blueFACTORY-Gelände erst noch niederlassen musste. Sie verzeichnete einen Aufwand von 238 940 Franken. Trotzdem hat das Projekt seine Tätigkeit sofort erfolgreich aufgenommen und schreitet planmässig voran.

2.2.3. Innosquare

Das Projekt Innosquare hat zum Ziel, Cluster zu verwalten und in Zusammenarbeit mit Freiburger Unternehmen, die in bestimmten Bereichen tätig sind, Kompetenzzentren zu schaffen. Das Projekt ist als nicht gewinnorientierter Verein ausgestaltet, der im Oktober 2015 gegründet wurde. Der Verein hat sich auf dem blueFACTORY-Gelände niedergelassen, wo er seine Verwaltungsdienstleistungen und die Unterstützung der Kompetenzzentren ROSAS und Digital Printing sicherstellt. Für das dritte Kompetenzzentrum (Plastics Innovation Competence Center) und das Labor für Prototyping mussten Einrichtungsarbeiten auf dem blueFACTORY-Gelände vorgenommen werden. Diese Arbeiten begannen im Mai 2015 und wurden im April 2016 fertiggestellt. Der Investitionsfonds des Projekts Innosquare weist 2015 keine Ausgaben auf.

2.2.4. SLL und Zweigstelle der ETH Lausanne

Das SLL-Projekt wird im Rahmen einer dauerhaften akademischen und wissenschaftlichen Ansiedlung der Eidgenössischen Technischen Hochschule Lausanne im Kanton Freiburg (Zweigstelle der ETH Lausanne) realisiert. Das SLL-Projekt schafft ein Forschungszentrum im Bereich des künftigen Wohnens und bezweckt, den Wissenstransfer zugunsten der Industrie zu gewährleisten. Das Projekt, das sich am 1. Dezember 2015 in der «blauen Halle» auf dem

blueFACTORY-Gelände niedergelassen hat, beinhaltet eine Zusammenarbeit zwischen der ETH Lausanne, der Universität Freiburg (UNI-FR) und der Hochschule für Technik und Architektur Freiburg (HTA-FR). Das SLL beschäftigt 48 Mitarbeitende und Forschende, von denen 11 Personen von der ETH Lausanne, 18 Personen von der HTA-FR und 19 Personen von der UNI-FR entsandt werden. Die durch das Projekt generierten Anstellungen belaufen sich auf 7 Personen an der ETH Lausanne (davon 2 Professoren), 6 Personen an der HTA-FR (davon 2 Professoren) und 6 Personen an der UNI-FR (davon 2 Professoren). Bei der ETH Lausanne sind die Anstellungsverfahren von zwei weiteren Professoren noch im Gange.

Das SLL wird über sechs Forschungsgruppen verfügen. Sechs Forschungsbereiche wurden definiert und von den akademischen Partnern validiert: Komfort und Wahrnehmungen, Interaktionen und Verhalten, Anpassungsfähigkeit der Gebäude und Quartiere, Energienetz und Wirtschaftlichkeit, Kontrolle der aktiven Systeme sowie integriertes Design und Baugeschehen. 43 Forschungsprojekte sind im Gange und 30 Publikationen sind 2015 erschienen. Die Forschungsgruppe, die am künftigen SLL-Gebäude arbeitet, hat eine Übersicht über den Stand der Technik erstellt, ein wissenschaftliches Konzept ausgearbeitet und vier Forschungsrichtungen verfolgt sowie vier praktische Experimente durchgeführt. Das SLL hat acht Veranstaltungen organisiert und an acht weiteren teilgenommen, um seinen Bekanntheitsgrad zu steigern. So wurde unter anderem ein runder Tisch zum Thema «Vom Forschungsprojekt zum Bau des smart living building» organisiert, zu dem Generalunternehmer, Bauherren, Ingenieure, Architekten, Industrielle sowie Unterhalts- und Betriebsspezialisten eingeladen waren.

Das Schweizer Team, das aus Vertretern der ETH Lausanne, der HTA-FR, der UNI-FR und der Haute école d'art et de design-Genève (HEAD) besteht, wurde am 20. Januar 2016 vom amerikanischen Energieministerium für die Teilnahme am Solar Decathlon nominiert, der im Herbst 2017 in Denver, Colorado, in den Vereinigten Staaten organisiert wird. Um diesen Wettbewerb zu gewinnen, müssen die Studierenden ein voll betriebsfähiges Wohngebäude entwickeln und bauen, das als einzige Energiequelle das Sonnenlicht nutzt. Erwähnenswert ist ferner, dass die ETH Lausanne mittelfristig den Ausbau ihrer Tätigkeit auf dem blueFACTORY-Gelände plant. Ein Makro-Prototyping-Projekt wurde in diesem Zusammenhang erwähnt.

Der Staatsrat hat am 16. Februar 2016 eine Finanzweisung genehmigt. In Bezug auf die Finanzen beliefen sich die Gesamtkosten gemäss Reporting des SLL am 31. Dezember 2015 auf 1 823 000 Franken. Zur Erinnerung: Das Budget 2014–2018 beträgt 26 176 000 Franken.

2.2.5. Kulturelle Projekte

Wie weiter oben in Verbindung mit der Revision des Masterplans erwähnt, wird sich der Technologiepark blueFACTORY in ein Quartier entwickeln, dessen Anbindung an die Stadt von vorrangiger Bedeutung sein wird. Eine gemeinsame Arbeitsgruppe des Kantons und der Stadt Freiburg wurde geschaffen, um unter der Leitung des strategischen Beirats den kulturellen Inhalt zu definieren. Die Gruppe hat deshalb auch die Aufgabe, das Projekt im Hinblick auf die Aspekte der Belebung und der Stimmung zu prüfen und zwar insbesondere durch die Beurteilung von kulturellen Projekten, von Restaurationsmöglichkeiten usw.

3. Finanzielle Lage 2015

Nach dem im Oktober 2014 aufgestellten Finanzplan wurde vorgesehen, dass die BFF SA ab einer effektiven Mietfläche von 15 000 m² auf dem Gelände ab 2020–2021 finanziell selbsttragend sein wird. Das Innovationsquartier verfügt langfristig über ein Potenzial von über 90 000 m² Mietfläche. Was die flüssigen Mittel betrifft, wurde erwartet, dass der gesamte Bedarf bis ins Jahr 2019 höchstens 1 800 000 Franken betragen würde. Dies ist mehr als die zum Zeitpunkt der Gründung verfügbaren liquiden Mittel. Es ist darauf hinzuweisen, dass sich die Aktionäre zum Zeitpunkt der Erstellung des ursprünglichen Finanzplans bewusst waren, dass die Bereitstellung von einer Million Franken für den Betrieb der Gesellschaft wahrscheinlich etwas knapp ausfallen wird. Sie gingen jedoch davon aus, dass der Immobilienwert es dem Finanzpartner der Gesellschaft erlauben würde, zusätzliche Betriebskredite zu gewähren, damit der Mittelbedarf für den Betrieb der BFF SA gedeckt werden kann, bis sie finanziell selbsttragend ist. Zu diesem Punkt ist zu erwähnen, dass die Marktpreise darauf hindeuten, dass der Liegenschaftswert deutlich über dem Kaufpreis liegt.

Der Jahresabschluss 2014 wies einen Verlust von 424 000 Franken auf (444 000 Franken gemäss Finanzplan) und entsprach folglich der Planung. Zu jener Zeit zählte die BFF SA 11 Mieter von Büroräumlichkeiten für einen gesamten Mietbetrag von 28 000 Franken pro Monat.

3.1. Schwierigkeiten, den Finanzplan aus dem Jahr 2014 einzuhalten

Das Rechnungsjahr der Gesellschaft zeichnete sich 2015 durch eine Verschlechterung der finanziellen Lage aus. Die wichtigsten Gründe dafür sind:

- > Die verspätete Inbetriebnahme des ersten Gebäudes, «der blauen Halle», das grossen Umbauarbeiten unterzogen werden musste: Nach der ursprünglichen Planung hätte dieses Gebäude bereits ab dem Sommer 2015 seine ersten Mieter empfangen sollen. Doch infolge von

zusätzlichen Anforderungen der Mieter und aufgrund technischer Überraschungen konnten die Räumlichkeiten erst im Dezember 2015 bezogen werden. Die neu berechneten Bruttomargen der Mieten, die gemäss dem ursprünglichen Finanzplan auf 537 000 Franken geschätzt wurden, beliefen sich auf 206 000 Franken im Jahr 2015 (-331 000 Franken);

- > Gemäss dem ursprünglichen Finanzplan wurden die Betriebskosten für das Jahr 2015 auf 696 000 Franken (einschl. Löhne) geschätzt. In der Tat beliefen sich die Ausgaben 2015 auf etwa 1 284 000 Franken. Die Zunahme dieses Postens ist hauptsächlich auf Mehrausgaben (ohne Löhne) von 430 000 Franken zurückzuführen (gemäss dem ursprünglichen Finanzplan wurden die Ausgaben auf 137 000 Franken geschätzt / nach der Revision des Plans auf 567 000 Franken). Diese Mehrausgaben setzten sich hauptsächlich aus Verwaltungskosten (211 000 Franken) und aus den Honoraren der Beratungsfirmen (150 000 Franken) zusammen.

Statt also Ende 2015 einen positiven Kassensaldo von 244 000 Franken zu erreichen (unter Einbezug eines Cashflows für den Betrieb von 252 000 Franken) – wie im Finanzplan aus dem Jahr 2014 vorgesehen –, wies die BFF SA einen Finanzierungsfehlbetrag von 635 000 Franken (einschl. Abschreibungen) aus, der zum bereits vorgesehenen Verlust des Jahres 2014 hinzukam (424 000 Franken).

In der Zwischenzeit haben sich der Verwaltungsrat und die Aktionäre der Gesellschaft mit dem Finanzpartner geeinigt, damit dieser der Gesellschaft einen Übergangskredit von höchstens 4 Millionen Franken gewährt. Die Freigabe dieses Kredits wurde durch eine Bürgschaft des Staatsrats für diesen Betrag ermöglicht (Bürgschaftserklärung vom 20. April 2016), worüber die Finanz- und Geschäftsprüfungskommission des Grossen Rats informiert wurde. Dieser Kredit wird es der BFFSA erlauben, ihren Betrieb sicherzustellen, bis der Staat und die Stadt Freiburg eine zusätzliche Finanzhilfe zu ihren Gunsten beschlossen und freigegeben haben.

3.2. Revision des Finanzplans aus dem Jahr 2014

Wie weiter oben erwähnt, würde sich dem Finanzplan aus dem Jahr 2014 zufolge der Mittelbedarf bis zum Jahr 2019 auf etwa 1,8 Millionen Franken belaufen, bevor ab 2020 der erste Gewinn gemacht würde.

Dieser Finanzplan wurde im April 2016 gestützt auf die Neubeurteilung gewisser Ausgaben und Einnahmen durch den Verwaltungsrat revidiert. In Bezug auf die Ausgaben wurden folgende Punkte berücksichtigt: die Funktionsweise der Organe der Gesellschaft; die interne Personalverwaltung; die Verwaltung der externen Mandate und Mieter; die Leitung der städtebaulichen, architektonischen und technischen Projekte; die Finanzierung gewisser Vorstudien (durch die Revi-

sion des Masterplans entstandene Kosten, vgl. weiter oben); die Entwicklung der Beziehungen zu den Hochschulen des Kantons, der Westschweiz (insbesondere zur ETH Lausanne) und der ganzen Schweiz; die Entwicklung der Partnerschaft mit potenziellen Kunden und mit verschiedenen anderen Partnern aus Wirtschaft und Politik; die Überwachung der Vereinbarkeit des Projekts mit dem Ziel der CO₂-Neutralität; der Unterhalt und die Sicherung des Geländes, auf dem sich unter anderem fünf Gebäude befinden, die unter Denkmalschutz stehen.

Die Revision des Finanzplans wurde nach bestem Wissen des Verwaltungsrats und unter Berücksichtigung der aktuellen Projekt- und Marktbedingungen aufgestellt. Folglich wurden die aktuellen Zinssätze angewendet (1,5% auf Baukrediten;

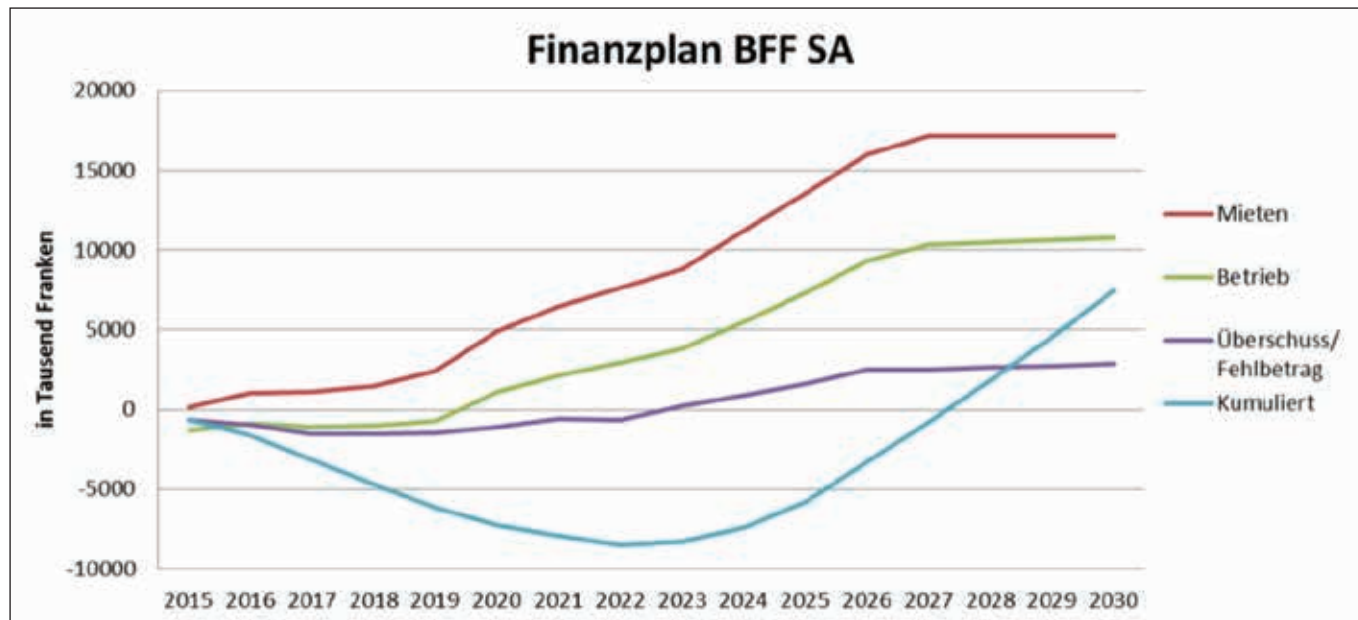
2% auf Hypotheken; 5,25% auf dem Kontokorrent). Die Tilgungssätze von 3% pro Jahr wurden bei den Gebäuden beibehalten, die voraussichtlich langfristig betrieben werden. Die Auslastungsquote dieser Gebäude wurde auf 95% festgesetzt.

Auf der Grundlage dieser Hypothesen werden die Verwaltungskosten der BFF SA bis 2020 jährlich eine Million Franken betragen. Dieser Aufwand wird mit der Inbetriebnahme der neuen Gebäude und den daraus resultierenden Einnahmen schrittweise gedeckt.

Der Finanzplan kann sich also je nach Projektfortschritt und Marktlage noch verändern (Zinssätze, Tilgungssätze usw.). Zum jetzigen Zeitpunkt sieht er wie folgt aus (für die Jahre 2014 und 2015 sind die Ergebnisse unter den Beträgen nach Finanzplan aufgeführt):

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Mieten (netto)	171	997	1 131	1 447	2 436	4 913	6 445	7 637	8 825	11 200	13 575	15 950	17 137	17 137	17 137	17 137
<i>Betrieb</i>	-1 077	-1 386	-1 507	-1 516	-1 796	-1 898	-1 916	-1 934	-1 962	-1 975	-1 988	-2 012	-2 025	-2 038	-2 061	-2 074
Studien/ Zinsen/ Steuern/ diverses	-378	-502	-697	-955	-1348	-1938	-2397	-2749	-3081	-3697	-4241	-4633	-4792	-4634	-4476	-4318
Total Kosten	-1 455	-1 888	-2 204	-2 471	-3 144	-3 836	-4 313	-4 683	-5 044	-5 672	-6 230	-6 645	-6 816	-6 671	-6 536	-6 391
Betriebs- ergebnis	-1 284	-891	-1 073	-1 024	-708	1 076	2 132	2 954	3 781	5 527	7 345	9 305	10 321	10 466	10 601	10 746
Kreditrück- zahlung	-25	-166	-636	-645	-1 000	-2 207	-2 866	-3 706	-3 706	-4 756	-5 806	-6 856	-7 906	-7 906	-7 906	-7 906
Beteiligungen	0	75	150	150	225	30	137	126	116	104	93	82	71	60	49	37
Liquide Mittel am 1.1.2015	600	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Überschuss/ Fehlbetrag	-635	-981	-1 558	-1 519	-1 482	-1 101	-597	-625	191	876	1 632	2 531	2 486	2 620	2 744	2 877
Kumulierter Überschuss/ Fehlbetrag	-635	-1 616	-3 175	-4 693	-6 176	-7 277	-7 874	-8 499	-8 308	-7 432	-5 800	-3 269	-783	1 836	4 580	7 457

Nach dem neuen Finanzplan wird damit gerechnet, dass **der von 2015 bis 2022 kumulierte Bedarf an flüssigen Mitteln etwa 8 499 000 Franken betragen wird**, bevor die Gesellschaft beginnt, dank höherer Einnahmen und einer Stabilisierung der Verwaltungskosten einen Gewinn zu erwirtschaften (vgl. untenstehende Grafik).



Der Vergleich zwischen dem ursprünglichen und dem neuen Finanzplan zeigt, dass der grösste Unterschied im Bereich der Verwaltungskosten liegt und auf die zeitliche Verschiebung der Mieterträge zurückzuführen ist. Zum Beispiel zeigt sich, dass diese Kosten für das Jahr 2015 im Finanzplan 2014 mit 789 000 Franken budgetiert waren. In der Tat beliefen sie sich aber gemäss Jahresrechnung 2015 auf 1 077 000 Franken. Eine Prüfung des Budgets 2016 der Gesellschaft hat gezeigt, dass sich die Verwaltungskosten aus folgenden Posten zusammensetzen:

- > Personalkosten 791 000 Franken
(Löhne Direktor, Sekretär, Ingenieure, Hauswarte usw.)
- > Betriebskosten 230 000 Franken
(Material, Arbeit der Organe usw.)
- > Kosten für den Unterhalt des Standorts 75 000 Franken
- > Versicherungen 20 000 Franken
- > Aufträge (rechtliche und notarielle Aufträge, Kommunikation, CO₂, Informatik usw.) 270 000 Franken

Gesamtkosten: 1 386 000 Franken

Die Differenz zwischen dem alten und dem neuen Finanzplan ist darauf zurückzuführen, dass zum Zeitpunkt, als der Finanzplan 2014 aufgestellt wurde, noch Ungewissheit über die Funktionsweise der Gesellschaft herrschte und zwar insbesondere über den Bedarf an finanziellen Mitteln zur Deckung der Verwaltungskosten (namentlich für die Arbeit

der Organe), der Kosten für den Unterhalt (üblicher Unterhalt) und der Kosten für externe Aufträge. Die Zinsen und Tilgungssätze für die Kredite lasten ebenfalls schwer auf dem Finanzplan. Es ist folglich wichtig, dass sich das Projekt weiterentwickelt und insbesondere das geplante Bauprogramm umgesetzt wird.

Aus dem revidierten Finanzplan geht hervor, dass gewisse Risiken hinsichtlich der Einnahmen aus den Mieten (Auslastungsgrad, Mietpreis pro m², fristgerechter Bau der Gebäude) und der Zinssätze bestehen, die sich mittelfristig verändern können. Der Wert des Grundstücks und der Gebäude wie auch der wirtschaftliche, kulturelle, ökologische und gesellschaftliche Nutzen werden jedoch diese Risiken mehr als kompensieren.

4. Darlehen zugunsten der BFF SA

Die Zukunft des blueFACTORY-Projekts steht und fällt mit der Aktiengesellschaft BFF SA, die, wie weiter oben dargelegt, zurzeit mit finanziellen Schwierigkeiten konfrontiert ist.

Um die Zukunft des Projekts zu sichern, ist es wichtig, den Bedarf der BFF SA an liquiden Mitteln zu decken. Das dafür vorgesehene Darlehen entspricht dem im Finanzplan 2016 geschätzten Mittelbedarf. Die im Finanzplan 2016 aufgeführten Beträge wurden anhand der beiden vergangenen Geschäftsjahre (2014 und 2015) revidiert. Ausserdem muss eine Sicherheitsmarge vorgesehen werden, um die Unge-

wisheiten in Bezug auf die Entwicklung des Projekts (insbesondere die Planung und Durchführung der Bauarbeiten) und die Marktbedingungen (Zinssätze, Auslastungsgrad der Gebäude usw.) zu berücksichtigen.

Die BFF SA möchte ihren eigenen Angaben zufolge ein Darlehen in der Höhe von 10 Millionen Franken erhalten. Dieser Betrag würde es ihr erlauben, den kumulierten Mittelbedarf bis Erreichen des finanziellen Gleichgewichts zu decken (8,5 Millionen Franken) sowie über die oben erwähnte Marge zu verfügen. Die BFF SA hat ihren beiden Einzelaktionären, nämlich der Stadt und dem Kanton Freiburg, eine entsprechende Anfrage unterbreitet. Der Gemeinderat der Stadt Freiburg und der Staatsrat haben an ihrer jeweiligen Sitzung vom 14. März bzw. vom 22. März erklärt, dass sie unter Vorbehalt der allfällig erforderlichen Einwilligung des Generalrats und des Grossen Rats grundsätzlich bereit sind, zusätzliche finanzielle Mittel zugunsten der BFF SA bereitzustellen. Diese Stellungnahme zusammen mit der «Bürgerschaftserklärung» des Staats Freiburg ermöglichte es dem Finanzpartner, der Gesellschaft einen Übergangskredit von 4 Millionen Franken (in den beantragten 10 Millionen Franken eingeschlossen) zu gewähren, damit sie ihren Betrieb bis Ende 2016 sicherstellen kann.

Die gemeinsame Beteiligung des Staats und der Stadt Freiburg von 10 Millionen Franken wird auf beide Aktionäre hälftig verteilt (5 Millionen Franken).

Die finanziellen Mittel werden in Form von Darlehen bereitgestellt, deren Modalitäten von den Geldgebern bestimmt werden. Diese Darlehen können in Raten je nach den Bedürfnissen der Gesellschaft und abhängig vom Finanzreporting ausgezahlt werden, das sie den Aktionären regelmässig vorlegt. Der Staat und die BFF SA werden die entsprechenden Detailfragen in einem Darlehensvertrag regeln, der zwischen der Gesellschaft und dem Staat als Aktionär abgeschlossen wird.

5. Erläuterungen zum Dekretsentwurf

Die finanzielle Beteiligung des Staats erfolgt über die Kostenstelle «5440.004 / GENE-3775» und wird im Staatsvoranschlag 2017 aufgeführt, sofern die entsprechende Gesetzesgrundlage vom Grossen Rat verabschiedet wird.

Die Modalitäten dieses Darlehens müssen in einem Vertrag detailliert aufgeführt werden, den der Staatsrat und die BFF SA miteinander abschliessen. Was das Darlehen betrifft, wird dieses zurückgezahlt, sobald die Firma in der Lage ist, einen Gewinn zu erzielen.

Artikel 46 Abs. 1 Bst. b der Kantonsverfassung sieht vor, dass die Erlasse des Grossen Rates, die eine neue Nettoausgabe zur Folge haben, die $\frac{1}{4}\%$ der Gesamtausgaben der letzten vom Grossen Rat genehmigten Staatsrechnung übersteigt, dem

fakultativen Referendum unterliegen. Dieser Grenzbetrag entspricht gemäss der Staatsrechnung 2014 einem Betrag von 8 556 535 Franken. Das Darlehen, das der BFF SA gewährt wird, unterliegt somit nicht dem fakultativen Finanzreferendum.

Artikel 141 Abs. 2 Bst. a des Grossratsgesetzes vom 6. September 2006 sieht vor, dass für die Genehmigung von einmaligen Bruttoausgaben, die wertmässig mehr als $\frac{1}{8}\%$ der Gesamtausgaben der letzten vom Grossen Rat genehmigten Staatsrechnung ausmachen, das heisst 4 278 268 Franken gestützt auf die Staatsrechnung 2014, das qualifizierte Mehr erforderlich ist. Der vorliegende Entwurf erfüllt diese Bedingung. Er muss folglich Gegenstand eines mit qualifiziertem Mehr gefassten Beschlusses sein.

6. Auswirkungen des Entwurfs

Der Dekretsentwurf hat keinen Einfluss auf den Personalbestand des Staats. Es hat auch keinen Einfluss auf die Aufgabenteilung zwischen dem Kanton und den Gemeinden. Er ist verfassungs- und bundesrechtskonform. Der Entwurf ist von der Frage der Europatauglichkeit nicht betroffen. In finanzieller Hinsicht hat der Dekretsentwurf eine Auszahlung von 5 Millionen Franken zur Folge. Die Rückzahlung erfolgt abhängig von der Entwicklung der Gesellschaft mittel- bis langfristig.

7. Schluss

Seit ihrer Gründung im Jahr 2014 leistet die BFF SA im Rahmen des Flaggschiffprojekts blueFACTORY einen bedeutenden Beitrag an das Image und die wirtschaftliche Entwicklung des Kantons Freiburg. Die Aufgabe dieser Gesellschaft ist es, eine qualitativ hochstehende Infrastruktur für innovative Inhaltsprojekte und Unternehmen bereitzustellen, die sich im Innovationsquartier niedergelassen haben oder sich künftig niederlassen werden. Der Nutzen der von der BFF SA gewährten Dienstleistungen für die lokale und regionale Wirtschaft ist von Bedeutung. blueFACTORY stellt in der Tat das Schaufenster der Innovationspolitik des Kantons Freiburg dar und dies zu einem Zeitpunkt, da die Zukunft der Freiburger Wirtschaft weitgehend von ihrer Innovationskraft abhängt. Der erwartete Nutzen aus den Investitionen für das gesamte blueFACTORY-Projekt ist vielversprechend und sollte die auf dem gesamten Gelände getätigten Investitionen mehr als kompensieren. Dem ist anzufügen, dass dank dem Projekt ein Industriegelände mit geschützten Gebäuden, die es aufzuwerten gilt, aufgeschlossen werden kann. Dadurch profitieren der Kanton und die Stadt Freiburg von einem neuen Quartier, das der Wirtschaftsentwicklung, der Innovation, der Kultur, der Freizeit und dem Wohnen gewidmet ist. Vor diesem Hintergrund und angesichts der Bedeutung des Projekts für die Zukunft erscheint der von

der BFF SA beantragte zusätzliche und vorübergehende Beitrag als bescheiden. Wie weiter oben erwähnt, ist die Aktivität der BFF SA fester Bestandteil der Entwicklung des blueFACTORY-Projekts. Folglich ist es unerlässlich, dieser Gesellschaft die Fortsetzung ihrer Aufgabe zu ermöglichen.

Aus all diesen Gründen laden wir Sie ein, dieses Projekt zu unterstützen und das vorliegende Dekret zu genehmigen.
