



Antwort des Staatsrats auf einen parlamentarischen Vorstoss

Anfrage Thévoz Laurent, übernommen von Sylvie Bonvin-Sansonens
Umsetzung des Businessplans von blueFACTORY

2018-CE-114

I. Anfrage

Der Verwaltungsrat der blueFACTORY SA hat kürzlich wichtige Entscheidungen für die Zukunft des Standorts und seine Entwicklung getroffen. Ich denke besonders an:

- > den Aufschub der Renovation der grauen Halle auf bessere Zeiten;
- > die Anstellung eines Kulturmanagers;
- > das Zurückholen des Quartierhauses NeighborHub;
- > den Bau des SLB-Gebäudes;
- > sowie den Bau des anliegenden Gebäudes B.

Nachdem der kantonale Nutzungsplan (KNP) erst mit Verzögerung genehmigt werden konnte, ist seine Umsetzung wie auch die Errichtung des Innovationsquartiers blueFACTORY und die Realisierung der Vorhaben der Gesellschaft, die für die Nutzung des Geländes verantwortlich ist, ebenfalls in Verzug geraten.

Der Grosse Rat hat am 14. Juni 2016 ein Dekret verabschiedet, über das er der Gesellschaft blueFACTORY SA ein rückzahlbares Darlehen von 5 Millionen Franken gewährt. Der gleiche Betrag wurde von der Stadt Freiburg, der Miteigentümerin des Geländes, zur Verfügung gestellt. Diese beiden Darlehen, die zusammen 10 Millionen Franken betragen, wurden der Gesellschaft gestützt auf einen Businessplan zur Verfügung gestellt.

Folglich möchte ich aufgrund meines verfassungsrechtlichen Auftrags als Grossrat und aufgrund der oben erwähnten Änderungen, die inzwischen vorgenommen wurden, über die nötigen Informationen verfügen, um die korrekte Umsetzung des Businessplans der blueFACTORY SA beurteilen zu können.

Deshalb verlange ich vom Staatsrat, dass er vom Verwaltungsrat der blueFACTORY SA eine Antwort auf die folgenden Fragen erhält:

1. Sind die Annahmen, anhand derer der Businessplan ausgearbeitet wurde, immer noch gültig und lassen sie vermuten, dass mit dessen Umsetzung die finanziellen Ziele innerhalb der gesetzten Fristen erreicht werden? Wenn ja, wann wurde seine definitive Version vom Verwaltungsrat verabschiedet?
2. Wenn nein, wie lauten die wichtigsten Faktoren, die berücksichtigt wurden, und welche Folgen könnten sie auf die Finanzen und die Fristen haben?

3. Wie weit können die folgenden Faktoren im Rahmen des Businessplans der blueFACTORY SA berücksichtigt werden? Falls sie nicht berücksichtigt werden können, welche (anderen) Massnahmen kommen für die Finanzierung in Frage?
 - a. Zurückholen des NeighborHub und Aufstellen eines jährlichen Programms mit Aktivitäten, die blueFACTORY über die Landesgrenzen hinaus bekannt machen;
 - b. «Provisorische Erhaltung» der grauen Halle, damit sie vorübergehend genutzt werden kann, bis sie komplett und definitiv saniert wird;
 - c. Umsetzung des Teils «Wohnen» des KNP, sobald dieser in Kraft tritt, und zwar so, dass der Entscheid für «blue» (nachhaltige Kreislaufwirtschaft) des Standorts eingehalten wird.
4. Kann aufgrund der Antworten auf die vorangehenden Fragen der Businessplan aufrechterhalten werden, «so wie er genehmigt wurde», und verfügt das Innovationsquartier blueFACTORY dann noch über die nötigen Mittel, um seine Ziele zu erreichen?

16. Mai 2018

II. Antwort des Staatsrats

An seiner Session vom 14. Juni 2016 hat der Grosse Rat ein Dekret verabschiedet, mit dem der Gesellschaft blueFACTORY Fribourg-Freiburg SA (BFF SA) eine Finanzhilfe in Form eines Darlehens von 5 Millionen Franken gewährt wurde (2016-DEE-15). Diese Finanzhilfe wurde durch einen Beitrag der Stadt Freiburg von ebenfalls 5 Millionen Franken ergänzt, den der Generalrat der Stadt am 4. Juli 2016 gesprochen hat.

Es ist zu erwähnen, dass auf diese beiden Darlehen ein jährlicher Zins von 1,30 % erhoben wird und dass der Staat der BFF SA nur bei ihrer Gründung einen A-fonds-perdu-Beitrag von 500 000 Franken (vgl. unten stehende Tabelle) im Rahmen des blueFACTORY-Projekts gewährt hat.

Finanzierung des blueFACTORY-Projekts (MCHF)	Aktien	A-fonds-perdu	Darlehen	Bürgschaften	Total
Bluefactory Fribourg-Freiburg SA (BFF SA)	Staat: 12,0 Stadt: 12,0	Staat: 0,5 Stadt: 0,5	Staat: 5,0 Stadt: 5,0	-	35,0
smart living lab (SLL)	-	26,2	-	-	26,2
Swiss Integrative Center for Human Health SA (SICHH)	-	-	12,0	-	12,0
Biofactory Competence Center SA (BCC)	-	-	0,6	3,0	3,6
Verein INNOSQUARE	-	2,0	-	-	2,0
SLL-Gebäude	-	-	25,0	-	25,0
Total	24,0	29,2	47,6	3,0	103,8

Das gesamte Darlehen von 10 Millionen Franken, das die beiden Aktionäre der BFF SA gewährt haben, bezweckte, die Finanzierung der Gesellschaft zu gewährleisten, bis deren Einnahmen ihre Selbstfinanzierung ermöglichen würden (im Jahr 2028). Zur Begründung dieses Mittelbedarfs hat die BFF SA einen Finanzplan aufgestellt, der in der Botschaft vom 9. Mai 2016 des Staatsrats an den Grossen Rat präsentiert wurde (vgl. unten stehende Tabelle). Darin wurde auch erwähnt, dass

sich der Finanzplan je nach Fortschritt des Quartierprojekts und Marktlage (Zinssätze, Tilgungssätze usw.) noch verändern kann.

BP 4.0	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
Betrieb	-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 / Verschiedenes	-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
Tilgung von Bankkrediten	-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 01.01.2015	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
Überschuss / Fehlbetrag (kumuliert)	-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

Dies vorausgeschickt, beantwortet der Staatsrat die Fragen von Grossrat Laurent Thévoz wie folgt:

1. Sind die Annahmen, anhand derer der Businessplan ausgearbeitet wurde, immer noch gültig und lassen sie vermuten, dass die Umsetzung des Businessplans die finanziellen Ziele innerhalb der gesetzten Fristen erreichen wird? Wenn ja, wann wurde seine definitive Version vom Verwaltungsrat verabschiedet?

Der Staatsrat geht davon aus, dass es sich beim oben erwähnten Businessplan um denjenigen handelt, der im Mai 2016 (BP 4.0) vorgelegt wurde, gestützt auf den die Stadt und der Kanton je ein Darlehen von 5 Millionen Franken gewährt haben. Wie bereits erwähnt, entwickelt sich dieser Plan ständig weiter und so wurde er 2018 gestützt auf den kantonalen Nutzungsplan (KNP) angepasst, der im November des vergangenen Jahres öffentlich aufgelegt wurde. Er wurde dem Verwaltungsrat Ende März vorgelegt und den Aktionären (Stadt und Staat) am 1. Mai 2018 sowie der Finanz- und Geschäftsprüfungskommission des Grossen Rats am 28. September 2018 präsentiert.

Dieser Businessplan (BP 6.0) entwickelt sich aufgrund der Planung der Gebäude und der neuen Bedingungen für die Bebauung in Verbindung mit dem KNP sowie unter anderem aufgrund der Marktbedingungen immer weiter. Der BP 6.0 übernimmt grösstenteils die Annahmen des BP 4.0, denen neue Elemente (Kosten in Verbindung mit dem KNP, dem Mobilitätsplan und dem NeighborHub) und Präzisierungen (Liegenschaftssteuer, Kulturbudget, Erwerb der Parzelle *Les Mazots*, Verschmutzungsrisiko) hinzugefügt wurden. Der Zeithorizont wurde von 2030 auf 2035 verlängert. Er wird die finanziellen Ziele nicht innerhalb der vorgesehenen Fristen erreichen und sieht auch einen höheren Finanzierungsbedarf vor, als ursprünglich vorgesehen.

BP 6.0	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Mieten (netto)	171	1'050	1'236	1'416	1'447	1'427	2'984	2'573	2'545	6'315	6'315
Betrieb	-1'077	-1'021	-1'233	-1'799	-2'138	-2'148	-2'522	-2'600	-2'694	-2'766	-2'827
Studien / Zinsen / Steuern / Verschiedenes	-378	-400	-677	-1'807	-617	-679	-1'122	-1'320	-1'836	-2'729	-3'403
Total Kosten	-1'455	-1'421	-1'910	-3'607	-2'755	-2'827	-3'644	-3'920	-4'530	-5'495	-6'230
Betriebsergebnis	-1'284	-371	-674	-2'191	-1'308	-1'400	-660	-1'348	-1'985	820	85
Tilgung von Bankkrediten	-25	-50	-360	-787	-787	-762	-1'772	-1'772	-1'772	-3'378	-3'378
Beteiligung SLL- Gebäude	0	0	0	0	0	294	101	524	528	531	533
NeighborHub, Mobilitätsplan				-150	-100	-50	-50	-50			
Liquide Mittel am 01.01.2015	594	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Überschuss / Fehlbetrag	-641	-352	-669	-3'127	-2'195	-1'918	-2'381	-2'645	-3'229	-2'027	-2'760
Kumulierter Überschuss / Fehlbetrag	-641	-993	-1'662	-4'789	-6'984	-8'902	-11'283	-13'928	-17'157	-19'184	-21'943

BP 6.0	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Mieten (netto)	11'012	10'697	10'697	13'000	13'054	14'337	14'337	14'337	14'337	16'815
Betrieb	-2'988	-3'044	-3'100	-3'155	-3'210	-3'330	-3'385	-3'440	-3'496	-3'551
Studien / Zinsen / Steuern / Verschiedenes	-3'855	-3'927	-4'235	-4'452	-4'483	-4'459	-4'375	-4'429	-4'715	-4'859
Total Kosten	-6'843	-6'971	-7'334	-7'607	-7'693	-7'788	-7'760	-7'869	-8'210	-8'410
Betriebsergebnis	4'170	3'726	3'362	5'393	5'361	6'548	6'577	6'468	6'126	8'404
Tilgung von Bankkrediten	-5'198	-5'198	-5'198	-6'168	-6'168	-6'546	-6'341	-6'289	-5'599	-6'942
Beteiligung SLL- Gebäude	540	542	544	547	549	554	556	558	560	562
NeighborHub, Mobilitätsplan										
Liquide Mittel am 01.01.2015	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Überschuss / Fehlbetrag	-488	-930	-1'291	-229	-258	556	792	737	1'087	2'025
Kumulierter Überschuss / Fehlbetrag	-22'431	-23'361	-24'652	-24'881	-25'139	-24'584	-23'792	-23'056	-21'968	-19'944

2. *Wenn nein, wie lauten die wichtigsten Faktoren, die berücksichtigt wurden, und welche Folgen könnten sie auf die Finanzen und die Fristen haben?*

Die wichtigsten Faktoren, die den zusätzlichen Finanzierungsbedarf begründen, stehen in Verbindung mit der Liegenschaftssteuer, dem Kulturbudget, dem möglichen Erwerb der Parzelle *Les Mazots* in Freiburg, dem Risiko, dass verschmutzter Boden saniert werden muss, wofür Rückstellungen vorzunehmen sind, sowie mit dem Bau einer Fahrzeugeinstellhalle, die alle im BP 4.0 nicht berücksichtigt wurden. Auch die Kosten in Verbindung mit dem KNP, dem Mobilitätsplan und dem NeighborHub (NH) wurden ursprünglich nicht berücksichtigt. Alle diese zusätzlichen Kosten werden auf über 25 Millionen Franken geschätzt. Es ist aber zu erwähnen, dass die Gesamtinvestition von 260 Millionen Franken auf 500 Millionen Franken gestiegen ist, wobei die langfristig erwarteten jährlichen Einnahmen 40 % über jenen des BP 4.0 liegen (bei einem vergleichbaren Finanzierungsmodell).

Auch der Zeitpunkt der ersten Einnahmen aus den neuen Gebäuden hat sich stark verändert. Während ursprünglich damit gerechnet wurde, dass 2022 fünf neue Gebäude in Betrieb gehen (einschliesslich des SLB), werden es nach BP 6.0 voraussichtlich nur deren zwei sein. Die erwarteten Einnahmen für 2022 wurden somit von 7,5 Millionen Franken auf etwa 3 Millionen Franken angepasst.

3. *Wie weit können die folgenden Faktoren im Rahmen des Businessplans der blueFACTORY SA berücksichtigt werden? Falls sie nicht berücksichtigt werden können, welche (anderen) Massnahmen kommen für die Finanzierung in Frage?*

- a. *Zurückholen des NeighborHub und Aufstellen eines jährlichen Programms mit Aktivitäten, die blueFACTORY über die Landesgrenzen hinaus bekannt machen.*

Der Verwaltungsrat der BFF SA hat beschlossen, den NeighborHub auf dem blueFACTORY-Gelände aufzustellen und für Aktivitäten, die zwischen Wissenschaft und Kultur vermitteln, sowie für den Austausch und für Vorführungen zu nutzen, die etwa in Verbindung mit der Nachhaltigkeit oder der sozialen Innovation stehen. Die BFF SA stellt den Boden zur Verfügung und finanziert die Erschliessung des Geländes, die Baubewilligung und die zusätzlichen Verwaltungskosten. Sie stellt ein Budget für den Hausdienst, den Unterhalt sowie für die Animation und Koordination zur Verfügung. Die Kosten belaufen sich auf etwa 250 000 Franken für fünf Jahre. Bis heute haben sich über 2000 Besucherinnen und Besucher aus der Bevölkerung und der Fachwelt für das Schweizer Solarhaus interessiert, das den US-amerikanischen Wettbewerb Solar Decathlon 2017 gewonnen hat.

Im Bezug auf die Massnahmen, die die Bekanntheit von blueFactory steigern, hat die Stadt Freiburg beschlossen, einen Beitrag zu leisten, indem sie die Finanzierung eines Kulturmanagers gewährleistet und im Gemeindevoranschlag 2019 einen Betrag 2,8 Millionen Franken bereitstellt. Dieser ist für die Instandsetzung des Silos und die Umsetzung von kulturellen Projekten auf dem blueFACTORY-Gelände bestimmt.

- b. *«Provisorische Erhaltung» der grauen Halle, damit sie vorübergehend genutzt werden kann, bis sie komplett und definitiv saniert wird.*

180 000 Franken (davon Beiträge des Bundes und des Kantons von 80 000 Franken für denkmalgeschützte Bauten) wurden im Budget 2018 zur dringlichen Behebung der Sickerwasserproblematik vorgesehen (deren Kosten kürzlich auf 250 000 Franken geschätzt wurden). Der Sicherheitsgrad

(Fluchtwege, Notbeleuchtung, Feuerlöscher, wenn möglich Brandschutztüren) muss überarbeitet und verbessert werden, wofür aber keine Mittel vorgesehen sind. Im BP 6.0 wurde auch kein Budget vorgesehen, um die Halle benutzerfreundlich zu machen (Heizung, Strom, Sanitäranlagen, Lift).

- c. *Umsetzung des Teils «Wohnen» des KNP, sobald dieser in Kraft tritt, und zwar so, dass der Entscheid für «blue» (nachhaltige Kreislaufwirtschaft) des Standorts eingehalten wird.*

Der Teil «Wohnen» wurden im BP 6.0 in die Kosten einbezogen, die für die Bauarbeiten vorgesehen sind. Der Entscheid für «blue», wie in der Anfrage erwähnt, kommt nur in Bezug auf die Quartierfunktion zum Tragen. Es wird also darauf abgezielt, dass das Quartier das Ziel der 2000-Watt-Gesellschaft einhält.

4. *Kann je nach den Antworten auf die vorangehenden Fragen der Businessplan aufrechterhalten werden, «so wie er genehmigt wurde», und verfügt das Innovationsquartier blueFACTORY dann noch über die nötigen Mittel, um seine Ziele zu erreichen?*

Auch wenn sich der BP 6.0 auf realistische Annahmen abstützt wie etwa auf tiefe Zinssätze, hohe Auslastungsgrade und Tilgungsfristen nach Bankenstandard, zeigt er dennoch auf, dass ab 2021 zusätzliche liquide Mittel benötigt werden und dass im Jahr 2030 mit einem kumulierten Fehlbetrag von 25 Millionen Franken gerechnet werden muss. Der zusätzliche Bedarf an Mitteln zur Finanzierung neuer Investitionen, die den Fortbestand der BFF SA sichern, **wird stark von der Entwicklung der Arbeitshypothesen abhängen.**

Die finanzielle Lage zum Geschäftsabschluss 2017 fällt besser aus, als der BP 4.0 erwarten liess. Dies ist auf eine strenge Kostenkontrolle, aber auch auf die Quartierentwicklung zurückzuführen, die nicht den im BP 4.0 erwarteten Stand erreicht, wie weiter oben dargelegt. Bis am 30. Juni 2018 wurden 2,97 Millionen Franken aus den Darlehen der beiden Aktionäre verbraucht. Die finanzielle Lage ist gesund, doch wie weiter oben angekündigt, wird die Gesellschaft bis 2021 zusätzliche Mittel benötigen, da sie seit ihrer Gründung chronisch unterkapitalisiert ist. Um die Aktiven seit Inkrafttreten des kantonalen Nutzungsplans (KNP) bestmöglich einzusetzen, hat der Verwaltungsrat (VR) der BFF SA die Bauzonen mit einer Fläche von insgesamt 80 000 m² in drei Kategorien eingeteilt:

- > Die Kategorie 1 umfasst die von der Gesellschaft selbst realisierten Projekte (Halle 1, Blaue Halle, evtl. Gebäude A, Gebäude B und B+). Die Finanzierung der Vorhaben erfolgt über Hypothekarkredite, private Investoren, Aktualisierung der Baurechtszinse usw. Die Gebäude sind vorrangig für die Nutzung durch KMU, Start-ups und akademische Institute bestimmt.
- > Die Kategorie 2 umfasst die Flächen entlang der Route de la Glâne und den Parkplatz des Geländes. Die Entwicklung könnte in Partnerschaft mit einem Entwicklungsträger im Rahmen eines selbständigen und dauernden Baurechts erfolgen. Diese Flächen sind vorrangig für Wohnen und Dienstleistungen bestimmt.
- > Die Kategorie 3 umfasst die Gebäude unter Denkmalschutz (Graue Halle, Silo, Pförtnerhaus, Hochkamin, das ganze oder ein Teil des Gebäudes A). Diese Gebäude sind geschützt und können nicht ohne Unterstützung durch die öffentliche Hand renoviert werden. Diese Gebäude sind vorrangig für Quartieraktivitäten rund um verschiedene, weniger rentable Themenbereiche wie Bildung und Kultur bestimmt.

Die BFF SA ist seit der Genehmigung des KNP an einem Punkt angelangt, an dem sie ihre Prioritäten in operativer und finanzieller Hinsicht neu setzen muss. Die BFF SA möchte ihre Führungsstrukturen im Hinblick auf die anstehenden Herausforderungen anpassen. Sie hat deshalb beschlossen, den strategischen Beirat aufzulösen und stattdessen Gremien aufzustellen, die den Direktor der Gesellschaft unterstützen und sich den folgenden Themen widmen: «Strategie & Innovation», «Entwicklung & Investition», «Städteplanung & Mobilität». Jedes Gremium wird von einem VR-Mitglied präsiert und setzt sich aus externen Mitgliedern zusammen, zu denen auch ehemalige Mitglieder des strategischen Beirats gehören können. Der VR und die Direktion der BFF SA danken allen Mitgliedern des strategischen Beirats herzlich für ihr unermüdliches Engagement, ihren Enthusiasmus und die vielen Vorschläge und Ideen, die massgebend zum Erfolg des blueFACTORY-Projekts beigetragen haben.

Der Verwaltungsrat wird den Aktionären sein Refinanzierungskonzept und sein Beteiligungsmodell für private Investoren bis Ende 2018 vorlegen. Er wird dabei insbesondere die oben dargelegte Einteilung der Bauzonen und den Kauf der Parzelle *Les Mazots* berücksichtigen. Die Aktionäre werden diesen Vorschlag, die beidseits erforderlichen Mittel und die festzulegenden Rahmenbedingungen miteinander besprechen.

27. November 2018