Antwort des Staatsrats auf einen parlamentarischen Vorstoss
—
Anfrage Ballmer Mirjam 2019-CE-60
Quantifizierung der Auswirkungen von Vorzugskonditionen für die Schaffung von gemeinnützigen Wohnungen auf dem blueFACTORY-Gelände

I. Anfrage

In seiner Antwort vom 19. Februar 2019 auf die Anfrage 2018-CE-251 - Gemeinnütziges Wohnen auf dem blueFactory-Areal ermöglichen - zeigt der Staatsrat eine gewisse Offenheit für innovative Wohnformen auf dem blueFACTORY-Gelände. Er zitiert einige gute Beispiele von innovativen und vorbildlichen Projekten. Die Verfasserin der Anfrage teilt die Meinung des Staatsrats, dass die Gewährung von Vorzugskonditionen für gemeinnützige Wohnungen finanzielle Auswirkungen auf die BFF SA hat. Sie ist sich auch bewusst, dass der Bau derartiger gemeinnütziger Wohnungen davon abhängt, wieviel Einnahmen dadurch ausfallen und wie mit diesem Ausfall umgegangen wird. Es muss aber unterstrichen werden, dass die BFF SA kein Geld verlieren, sondern weniger einnehmen würde, falls ein Baurecht (sdR) zu Vorzugskonditionen vergeben wird.

Um zu klären, welche finanziellen Bedingungen den Bau von gemeinnützigen Wohnungen auf dem blueFACTORY-Gelände ermöglichen würden, stelle ich die folgenden Fragen:

1. Wie hoch schätzt der Staatsrat die Ertragseinbussen für die BFF SA, falls ein sdR zu Vorzugskonditionen gewährt wird, um beispielsweise einen Drittel der insgesamt auf dem Gelände baubaren Wohnungen in Form von gemeinnützigen Wohnungen zu bauen? Wie berechnet er diese Ertragseinbusse?
2. Wie würde sich diese Ertragseinbusse der BFF SA auf den Ertrag der Aktien, die vom Kanton an der BFF SA gehalten werden, und auf die Rückzahlung der Darlehen auswirken, die ihre beiden Aktionäre ihr gewährt haben?
3. Wie sähen die finanziellen Lösungen aus, die es der BFF SA erlauben würden, ein sdR zu Vorzugskonditionen für den Bau von gemeinnützigen Wohnungen zu gewähren und gleichzeitig ihre finanziellen Pflichten zu erfüllen?

Im Übrigen enthält das Nutzungsleitbild vom 12. Februar 2014 eine klare Verpflichtung, dass «die aktive Teilnahme der Wohnungsmieter am Auftrag des Innovationsquartiers» gefördert wird, wobei ihren Bedürfnissen besondere Beachtung geschenkt wird.

4. Welche Empfehlungen wird der Staatsrat dem Verwaltungsrat der BFF SA abgeben und ihm gegenüber vertreten, um diese Erklärungen des Nutzungsleitbilds im Verlaufe des gesamten Planungs- und Bauprozesses von Wohnungen auf dem blueFACTORY-Gelände umzusetzen?

5. Insbesondere welche Partner sollte die BFF SA nach Meinung des Staatsrats vorrangig beiziehen, damit die Interessen der künftigen Bewohner gut vertreten sind und berücksichtigt werden?

19. März 2019

II. Antwort des Staatsrats

Einleitend unterstreicht der Staatsrat die Bedeutung des blueFACTORY-Geländes, das ein gemeinsames Forschungsprojekt der Eidgenössischen Technischen Hochschule in Lausanne (ETH Lausanne), der Universität Freiburg (UNI-FR) und der Hochschule für Technik und Architektur Freiburg (HTA-FR) beherbergt. Dieses Projekt hat zum Ziel, aus Freiburg ein national und international anerkanntes Kompetenzzentrum im Bereich des Wohnens der Zukunft zu machen. Aufgrund seines Quartiercharakters soll das Gelände ferner ein Lebensort werden, an dem sich unter anderem auch Restaurants, kulturelle Projekte und innovative Wohnungen im Sinne des Nutzungsleitbilds von blueFACTORY befinden werden. Da es einen grossen Einfluss auf das Gemeindegebiet hat, sind Themen wie Siedlungsgestaltung und Mobilität wichtige Aspekte des gesamten Projekts.

Die Gesellschaft Bluefactory Fribourg-Freiburg SA (BFF SA) wurde am 12. Februar 2014 gegründet. Ihre Aktionäre sind der Staat und die Stadt Freiburg, die je die Hälfte der Aktien besitzen. Bei ihrer Gründung verfügte die Gesellschaft über ein Kapital von 25 Millionen Franken, davon 24 Millionen in Form von Anlagevermögen und eine Million in Form von flüssigen Mitteln.

Die BFF SA hat zudem zwei rückzahlbare Darlehen in der Höhe von je 5 Millionen Franken vom Staat und von der Stadt Freiburg erhalten. Die Darlehensgesuche wurden im Mai 2016 akzeptiert. Die Darlehen wurden für eine Dauer von 10 Jahren mit einem Jahreszins von 1.30 % vergeben. Das gesamte Darlehen von 10 Millionen Franken bezweckte, die Finanzierung der Gesellschaft zu gewährleisten, bis deren Einnahmen ihre Selbstfinanzierung ermöglichen würden (im Jahr 2023). Angesichts des Umsetzungsstands des Innovationsquartiers und der Bedingungen auf den Finanzmärkten (Zinssätze, Abschreibungsfristen usw.) stellt sich heraus, dass dieses Finanzziel innerhalb der vorgesehenen Frist nicht erreicht wird und dass ab 2021 zusätzliche Mittel benötigt werden.

Ausserdem ist die Gesellschaft heute mit neuen Ausgaben konfrontiert. Diese 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. Alle diese Ausgaben wurden im ursprünglichen Businessplan nicht berücksichtigt. Auch die Kosten in Verbindung mit dem kantonalen Nutzungsplan (KNP), dem Mobilitätsplan und dem NeighborHub wurden zu Beginn des Projekts nicht einberechnet. Der Verwaltungsrat der BFF SA muss seinen Aktionären, also dem Staat und der Stadt, bis im zweiten Halbjahr 2019 sein Neufinanzierungskonzept vorlegen. Die Aktionäre werden diesen Vorschlag, die beidseits erforderlichen Mittel und die festzulegenden Rahmenbedingungen miteinander besprechen.

Dies vorausgeschickt, beantwortet der Staatsrat die Fragen von Grossrätin Mirjam Baller wie folgt:

1. *Wie hoch schätzt der Staatsrat die Ertragseinbussen für die BFF SA, falls ein sdR zu Vorzugskonditionen gewährt wird, um beispielsweise einen Drittel der insgesamt auf dem Gelände baubaren Wohnungen in Form von gemeinnützigen Wohnungen zu bauen? Wie berechnet er diese Ertragseinbusse?*

Die BFF SA hat den statutarischen Auftrag, das Innovationsquartier auf dem blueFACTORY-Gelände bekannt zu machen, zu entwickeln, zu bebauen, zu betreiben und zu verwalten. Deshalb hat der Verwaltungsrat die bebauten, beziehungsweise die bebaubaren Zonen in drei Kategorien eingeteilt:

> Die Kategorie 1 umfasst die von der Gesellschaft selbst realisierten Projekte (Halle 1, Blaue Halle, Gebäude B), die über Hypothekarkredite oder Privatinvestitionen finanziert werden.

> Die Kategorie 2 umfasst die Flächen, die für die Vergabe eines Baurechts (sdR) bestimmt sind, wobei die Errichtung einer Dienstbarkeit von den beiden Aktionären, das heisst vom Staat und von der Stadt, genehmigt werden muss;

> Die Kategorie 3 umfasst die Gebäude unter Denkmalschutz (Graue Halle, Silo, Pförtnerhaus, Hochkamin). Diese geschützten Gebäude können nicht ohne zusätzliche finanzielle Unterstützung renoviert werden.

Der kantonale Nutzungsplan (KNP) sieht eine Geschossfläche von 151 000 m^2 für das blueFACTORY-Gelände vor. Das Nutzungsleitbild des Geländes begrenzt den Wohnanteil auf 14 % dieser Fläche, was den vertraglichen Verpflichtungen entspricht, die eingegangen wurden, als das Gelände der Feldschlösschen Getränke AG abgekauft wurde. Die BFF SA plant, ein sdR für eine Geschossfläche von etwa 60 000 m^2 entlang der Route de la Glâne und auf der Parzelle «Les Mazots» zu vergeben. Dem ist anzufügen, dass diese Parzelle in den KNP eingeschlossen wurde, aber im Eigentum des Staats ist, der noch keinen Entscheid getroffen und auch keine entsprechenden Zusicherungen gemacht hat, ob die Parzelle an die BFF SA verkauft wird. Die Fläche dieses sdR, die zum Wohnen genutzt werden kann, darf 21 140 m^2 nicht überschreiten. Die voraussichtliche jährliche Rendite hängt vom Grundstückwert ab und entspricht in der Regel dem fünffachen Grundstückwert in 100 Jahren. Für die Ausarbeitung dieses sdR will die Gesellschaft entweder einen Bauplaner beiziehen, um ein Produkt festzulegen, das danach an einen Investor verkauft wird, oder einen Totalunternehmer-Wettbewerb durchführen und danach über eine Ausschreibung einen Investor finden. Die Einhaltung des Nutzungsleitbilds wird durch eine Vereinbarung mit dem Investor gewährleistet. Die gesamte Verfahrensdauer für das sdR wird auf 2 bis 3 Jahre vor Baubeginn geschätzt.

Jede Vergabe eines sdR zu Vorzugskonditionen, um beispielsweise einen Drittel der Fläche für gemeinnützige Wohnungen bereitzustellen, wird der BFF SA einen Ertragsausfall verursachen, der proportional zur bereitgestellten Fläche und zur Verbilligung gegenüber dem Marktpreis ist. Zudem besteht das Risiko, dass ein derart beschnittenes sdR an der Route de la Glâne nicht mehr viel Substanz hat und ein geringeres Interesse für einen potentiellen Investor aufweist. Der Ertragsausfall kann noch nicht beziffert werden, denn er wird von der Marktlage zum Zeitpunkt, zu dem das sdR angeboten wird, abhängen.

2. *Wie würde sich diese Ertragseinbusse der BFF SA auf den Ertrag der Aktien, die vom Kanton an der BFF SA gehalten werden, und auf die Rückzahlung der Darlehen auswirken, die ihre beiden Aktionäre ihr gewährt haben?*

Auch wenn die BFF SA nicht mit einem Ertrag rechnen kann, der die Marktkriterien vollständig erfüllt, darf ihr Finanzmodell langfristig keinen Betriebsverlust verursachen. Der Direktor und der Verwaltungsratspräsident haben den Aktionären (Staat und Stadt) am 1. Mai 2018 sowie der Finanz- und Geschäftsprüfungskommission des Grossen Rats am 28. September 2018 einen neuen Businessplan (BP 6.0) präsentiert. Der Zeithorizont dieses Businessplans wurde auf 2035 und der Zeitpunkt, zu dem die Gesellschaft selbstfinanzierend sein sollte, auf 2031 verschoben. Aufgrund der Art der Aktionäre, deren Erwartungen heute nicht auf Ertrag ausgerichtet sind, und angesichts des Finanzmodells der Gesellschaft würde die Vergabe eines sdR zu Vorzugszinsen den Zeitpunkt aufschieben, zu dem die Selbstfinanzierung erreicht wird, die Rückzahlung der gewährten Darlehen verlangsamen und einen zusätzlichen Mittelbedarf nach sich ziehen.

3. *Wie sähen die finanziellen Lösungen aus, die es der BFF SA erlauben würden, ein sdR zu Vorzugskonditionen für den Bau von gemeinnützigen Wohnungen zu gewähren und gleichzeitig ihre finanziellen Pflichten zu erfüllen?*

Die BFF SA hat den statutarischen Auftrag, ein Innovationsquartier auf dem blueFACTORY-Gelände bekannt zu machen, zu entwickeln, zu bebauen und zu betreiben. Der Staat und die Stadt, die je die Hälfte der Aktien halten, haben einen Aktionärsvertrag abgeschlossen, mit dem sie sich verpflichten, die BFF SA zu befähigen, die gesamten Infrastrukturen und Bauten zu errichten, die geeignet sind, die Entwicklung und den guten Betrieb des Innovationsquartiers zu gewährleisten. Jegliche finanzielle Lösung, die es erlauben würde, ein sdR zu Vorzugskonditionen für gemeinnützige Wohnungen mit den finanziellen Verpflichtungen der BFF SA zu vereinbaren, müsste angesichts der Aktionärsstruktur vorgängig durch den Staat und die Stadt Freiburg genehmigt werden.

4. *Welche Empfehlungen wird der Staatsrat dem Verwaltungsrat der BFF SA abgeben und ihm gegenüber verteidigen, um diese Erklärungen des Nutzungsleitbilds während dem gesamten Planungs- und Bauprozess von Wohnungen auf dem blueFACTORY-Gelände umzusetzen?*

Die BFF SA wird dafür sorgen, dass das blueFACTORY-Projekt nicht nur die Regeln des KNP sondern auch seinen Businessplan einhält. Das Wohnprojekt wird unter Berücksichtigung des Nutzungsleitbilds und der Interessen eines Innovationsquartiers aufgestellt, auf dem sich Gebäude zum Arbeiten und zum Wohnen befinden. Der Staatsrat teilt die Meinung, dass das Wohnprojekt ein vielseitiges Angebot an Wohnformen ermöglichen soll. Er weist jedoch darauf hin, dass das Angebot eines vielseitigen Angebots nicht unbedingt bedeutet, dass gemeinnützige Wohnungen gebaut werden. 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. Die Durchmischung der Wohnformen sollte auch anderen Akteuren auf dem Markt zustehen, dies in Verbindung mit der Strategie des Geländes und den finanziellen Zielen der BFF SA. Zum heutigen Zeitpunkt ist der Staatsrat der Ansicht, dass gemeinnützige Wohnungen nicht zu den Optionen gehören, die für das blueFACTORY-Gelände in Frage kommen.

5. *Insbesondere welche Partner sollte die BFF SA nach Meinung des Staatsrats vorrangig beiziehen, damit die Interessen der künftigen Bewohner gut vertreten sind und berücksichtigt werden?*

Der BFF SA steht es gemäss ihren Statuten frei, sich an anderen Unternehmen zu beteiligen, Filialen zu gründen, Unternehmen zu kaufen oder zu gründen, die das gleiche oder ein ähnliches Ziel verfolgen, Wertpapier- und Immobiliengeschäfte zu tätigen, Darlehen zu gewähren und Verträge abzuschliessen, die ihrem Zweck dienen bzw. direkt oder indirekt damit in Verbindung stehen. Unter Beachtung der Unternehmensführungsregeln der Gesellschaft wird sich der Staatsrat bezüglich allfälliger Partner auf die Vorschläge des Verwaltungsrats verlassen.

20. Mai 2019