



Message 2020-DEE-11

24 juin 2020

du Conseil d'Etat au Grand Conseil accompagnant le projet de décret relatif à l'octroi d'un crédit d'engagement en vue des investissements sur les bâtiments 1710, 1715, 1720, 1741 et 1742 du site industriel AgriCo, à Saint-Aubin

Nous avons l'honneur de vous soumettre le message accompagnant le projet de décret relatif à l'octroi d'un crédit d'engagement en vue des investissements sur les bâtiments 1710, 1720, 1741, 1742 (assainissement) et 1715 (transformation) du site industriel AgriCo, à Saint-Aubin.

1. Introduction

1.1. Stratégie agroalimentaire

Le secteur agroalimentaire représente l'un des deux piliers principaux de l'économie fribourgeoise. Afin de devenir un acteur clef de la filière agroalimentaire, le Conseil d'Etat a mis en place fin janvier 2019 une structure et des outils nécessaires à l'élaboration d'une «stratégie de développement économique dans le secteur agroalimentaire».

Actuellement, l'Etat de Fribourg possède deux sites principaux actifs dans le secteur:

- > le site de Grangeneuve, à Posieux, qui héberge l'Institut agricole de Grangeneuve (IAG) et projette de se développer et devenir le Campus Grangeneuve/Posieux, soit un centre de compétences dans les domaines de la formation et du conseil (IAG) et de la recherche & développement (Agroscope);
- > Le site «AgriCo» à Saint-Aubin, qui accueille les entreprises lauréates du concours Agri&Co Challenge, dont est chargé le cluster «Food & Nutrition» (CFN), ainsi et surtout que d'autres entreprises actives dans le domaine agroalimentaire et de la biomasse. Ce site est appelé à devenir le «Swiss Campus for Agri & Food Innovation».

En finalité, les activités envisagées sur le site de Saint-Aubin (orientées production végétale) devraient être complémentaires avec celles du Campus Grangeneuve/Posieux (plus orientées sur la production animale avec le développement d'un centre de compétences international du lait cru).

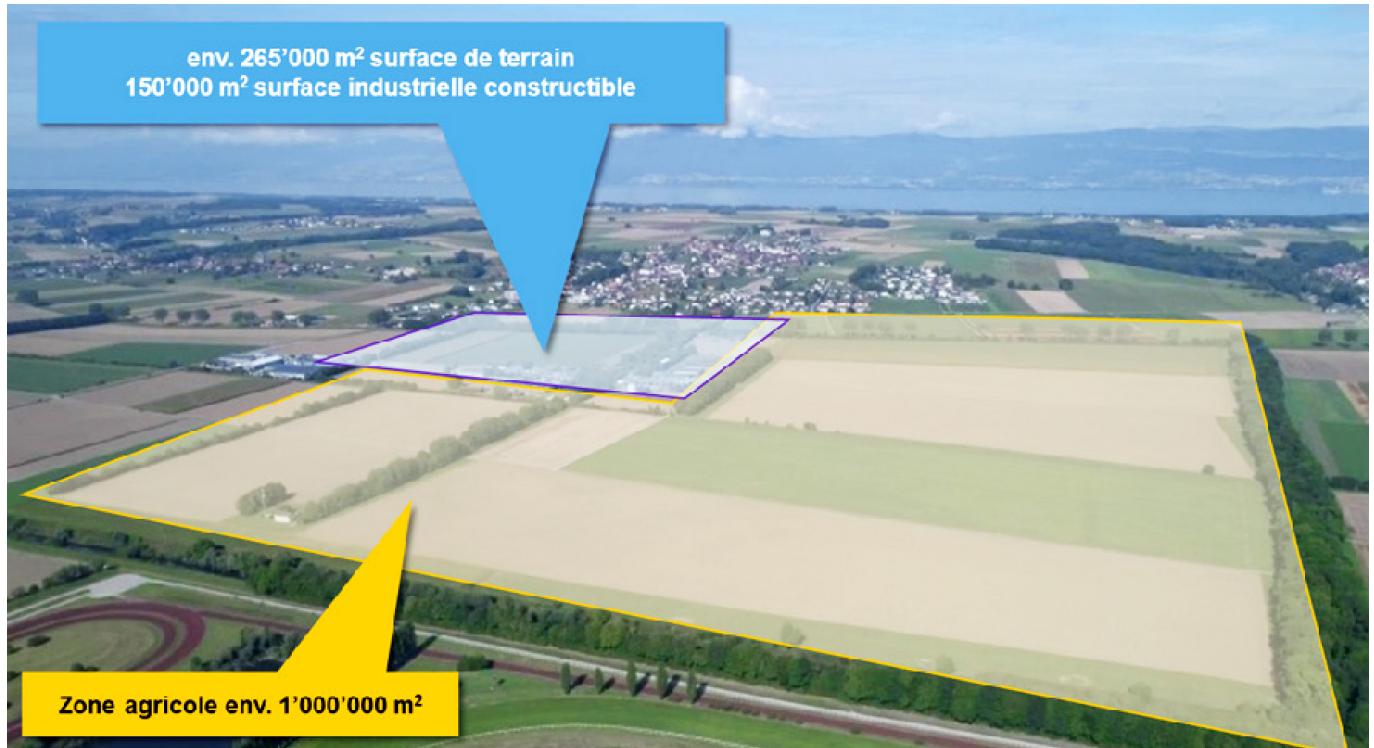
1.2. Site AgriCo: achat et Plan d'affectation cantonal (PAC)

Dans le cadre de la politique foncière active menée par le Conseil d'Etat, le site de Saint-Aubin a été racheté au groupe Elanco le 23 décembre 2016 (Message 2017-DAEC-6), avec transfert de propriété au 1^{er} juin 2017. Le montant de 23 millions de francs décidé par le Grand Conseil comprenait:

- > 20 millions de francs pour l'achat des actifs, à savoir, 8 millions de francs pour des terrains sis à Marly et 14 millions de francs pour les terrains de Saint-Aubin (dont 4 millions de francs pour le million de m² en zone agricole) avec déduction d'un rabais de 4.8 millions de francs;
- > 3 millions de francs à titre de budget d'exploitation pour la gestion du site durant les années 2017 à 2019.

Les bâtiments de Saint-Aubin dont la valeur était difficilement estimable ont été évalués à 0 franc.

Le plan du site se présente comme suit:

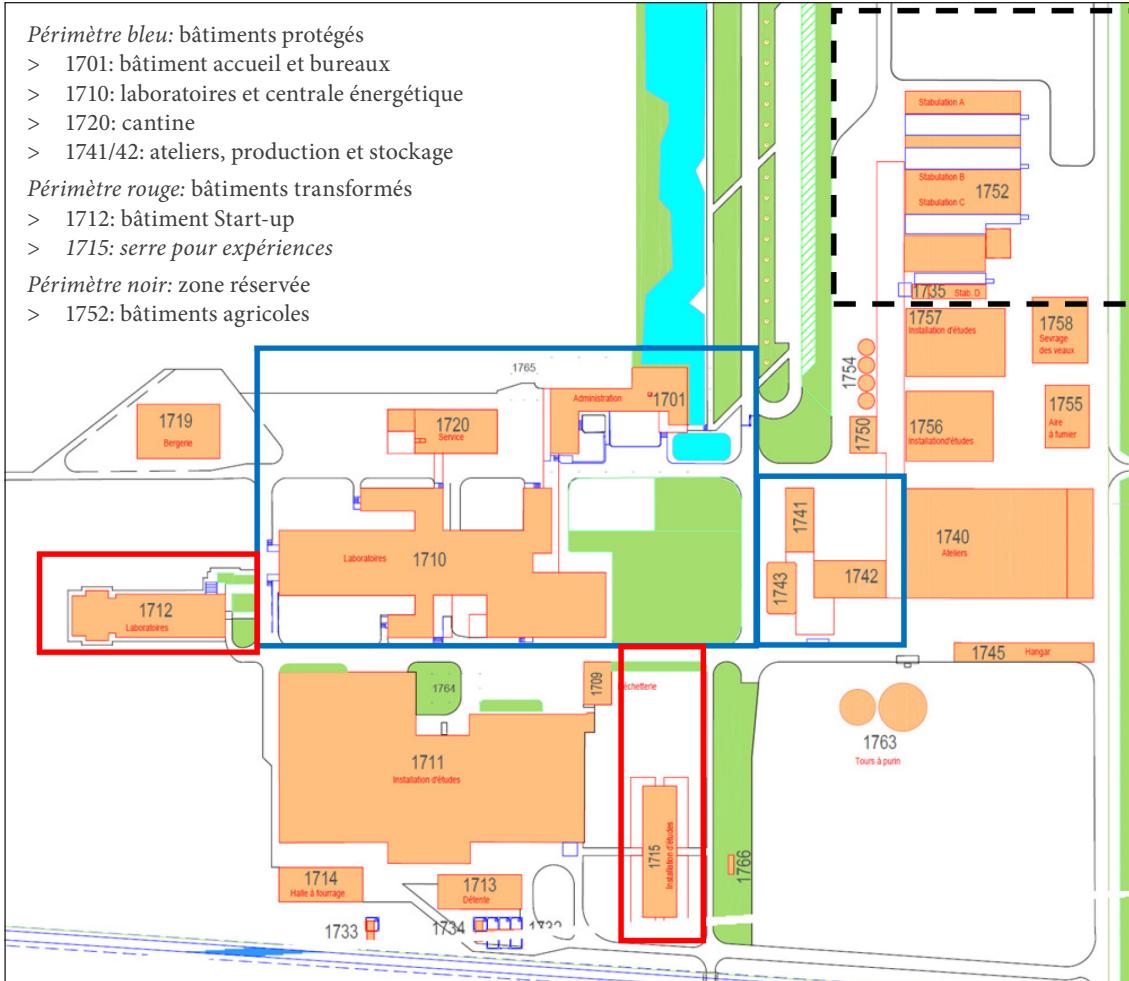


Le site est composé d'environ 100 hectares en zone agricole et 27 hectares en zone industrielle. Il présente donc une configuration unique en Suisse. Cet atout, combiné avec une situation géographique à proximité de l'autoroute et à la porte de la Suisse alémanique, le rend très attractif pour des entreprises du domaine agroalimentaire actives sur l'ensemble de la chaîne alimentaire («de la ferme à la fourchette»).

A terme, le site «AgriCo» a pour objectif de combiner l'agriculture, la nutrition et la biomasse. Une concentration d'entreprises d'un domaine défini sur un seul et même site présente ainsi un grand potentiel de synergie sur plusieurs niveaux: les déchets d'une entreprise peuvent constituer la matière première d'une autre; les essais menés par les start-ups ouvrent de nouvelles portes pour des entreprises de productions; des prestations d'entreprises spécialisées (laboratoires, analyses etc.) sont disponibles à proximité; etc.

Le site peut offrir des surfaces comprises entre 3000 et 80 000 m² permettant d'accueillir des entreprises de différentes tailles. Il pourra également proposer des services adaptés aux besoins des entreprises, notamment des surfaces communes (salles de conférences, espaces de travail communs, gastronomie, unités d'hébergement, crèche, etc.). A futur, on peut également imaginer la mise à disposition de surfaces de vente de produits cultivés, fabriqués et conditionnés sur site. Dans un tel cadre, les entreprises pourront concentrer leurs moyens dans les investissements sur leurs bâtiments de production, sans supporter les coûts des surfaces de service. De plus, les équipements communs pourront faciliter les échanges et ainsi promouvoir l'innovation.

Un concept énergétique constituera la base pour assurer le développement et le ravitaillement du site avec les énergies renouvelables. Pour accompagner la croissance du nombre de places de travail sur le site, un concept d'accès par transports publics devra aussi être développé. La combinaison et le développement parallèle de tous ces éléments vont permettre la mutation du site «AgriCo» en un «Swiss Campus for Agri & Food Innovation».



Les bâtiments protégés seront totalement assainis, 50 ans après leur première mise service, selon les normes énergétiques actuelles. Les bâtiments 1701 (réception) et 1720 (cantine) hébergeront les surfaces communes, disponibles à la location pour une utilisation par toutes les entreprises sur site. Les salles de conférence et les espaces de travail communs seront ainsi disponibles, à la demande et selon les besoins. L'exploitation de la cantine sera organisée par le gestionnaire du site. Quant au solde des surfaces disponibles dans les bâtiments protégés, il pourra également être offert à la location à d'autres entreprises.

Un plan d'affectation cantonal (PAC) est en cours de préparation. Sa mise à l'enquête aura lieu courant 2020. Ce PAC est un préalable indispensable au développement du site: il règle notamment l'affectation des activités, la densification, les questions liées à la mobilité, aux eaux usées, à la protection des biens culturels et à la revitalisation de la Petite-Glâne; il permet la réalisation à futur de nouveaux bâtiments sur le site.

2. Valorisation des actifs fonciers et immobiliers

2.1. Contexte

Les actifs sur site sont de deux natures: foncière et immobilière. En termes de valorisation foncière, la zone d'activités peut être divisée en trois catégories, soit la zone centrale, la zone de développement et la zone réservée. A cela s'ajoute, en termes de **valorisation immobilière**, le bâti composé de bâtiments (dont les 1710, 1701, 1720, 1741 et 1742 sont protégés), regroupant la centrale énergétique, ainsi que des bureaux et des laboratoires, des bâtiments de stockage et des bâtiments dévolus à l'exploitation agricole, notamment l'élevage de bovins et d'ovins en stabulation libre.

2.2. Zone centrale

Il s'agit d'une zone dédiée à la recherche, composée de bâtiments historiques protégés. Elle est l'objet de la 1^{re} étape de développement avec les projets d'assainissement ou d'aménagement de certains bâtiments (n° 1701, 1710, 1720, 1741 et 1742), en étroite collaboration avec le Service des biens culturels (SBC) et en conformité avec le PAC en cours d'élaboration.

C'est sur cette zone que les premières entreprises ont été hébergées (bâtiment 1712; env. 500 m²), soit:

Entreprise	Employé(es)	Utilisation	Provenance	Arrivée
Edapro	3 pers.	Bureaux, labos & farming (5000 m ²)	Agri&Co Challenge	01.04.19
Amarella	3 à 4 pers.	Bureaux et production	locataire	01.04.19
TIMAC	3 à max. 10 pers.	Bureaux & farming (40 000 m ²)	locataire	01.04.19
eMotion Pictures	2 pers.	Bureaux	locataire	01.06.19
Alver	6 pers.	Bureaux & labos	Agri&Co Challenge	01.06.19
Vertical Master	–	Surfaces extérieures	locataire	01.06.19
Cluster Food & Nutrition	2 pers.	Bureau	locataire	01.10.19
Bee Vectoring	1 pers.	Bureaux, labos & farming (800 m ²)	Agri&Co Challenge	01.12.19
Musy Horlogerie	3 pers.	Bureaux & production	locataire	01.12.19
Amarella	3 à 4 pers.	Bureaux & production	locataire	01.04.20
iDus/ThinkMilk	4 à 8 pers.	Bureaux & labos	Agri&Co Challenge	A dét.

Avec l'assainissement des autres bâtiments protégés, une surface utile d'environ 4500 m² peut être mise à la disposition des locataires. Souhaitant relocaliser des places de travail de Courtepin à St. Aubin, la société SQTS Swiss quality testing services a d'ailleurs conclu un précontrat de location pour une surface d'environ 1400 m², dans le bâtiment 1710, dont la transformation fait l'objet du présent décret. Cette entreprise, intégrée dans le groupe Migros, offrira ses prestations d'analyses en laboratoires également aux autres entreprises et start-ups sur site.

2.3. Zone de développement

Il s'agit d'une zone dédiée à l'implantation de projets de bureaux, de laboratoires, ainsi que de projets industriels dans le domaine de l'agriculture, de l'agroalimentaire et la biomasse. Elle intègre des terrains et des bâtiments construits, destinés à être démolis au moment où des nouvelles constructions se réaliseront. Cette deuxième étape du développement du site nécessite l'approbation du PAC. Des discussions avec des entreprises intéressées sont en cours, en vue de leur implantation.

2.4. Zone réservée

Environ 5% de la zone d'activité actuellement construite sont des bâtiments affectés à l'exploitation agricole soumis au droit foncier rural (décision de l'Autorité foncière cantonale). Une procédure de désassujettissement liée à la construction d'un bâtiment d'exploitation en zone agricole est à l'étude.

3. Développement du site en quatre étapes

Le développement du site AgriCo à Saint-Aubin a été planifié en quatre étapes comprises entre les années 2017 et 2034:

La première étape, prévue de l'année 2017 à 2021, qui fait l'objet du présent décret et qui complète le montant de 3.95 millions de francs déjà accordé par le Conseil d'Etat, a compris l'achat du site (2017), ainsi que la rénovation du bâtiment 1712, qui abrite les start-ups lauréates du concours Agri&Co Challenge. Est également comprise dans cette étape la rénovation du bâtiment 1701 (montant de 3.95 millions de francs cité ci-dessus), servant de réception pour le site, et celle du bâtiment 1710, qui hébergera notamment la société SQTS, comme locataire principale. Il est également prévu de transformer le bâtiment 1715 en une serre, le bâtiment 1720 en une cantine, ainsi les bâtiments 1741 et 1742 en ateliers et locaux de petite production. Les coûts des travaux compris dans la première étape se montent à un total de 26 010 000 francs (dont 2 250 000 fr. de réserve). Ces coûts ont été établis selon le devis et les adjudications arrêtés pour l'assainissement du bâtiment 1701, en cours de réalisation. Sur cette base, des montants de référence peuvent être chiffrés pour chaque élément de construction, afin d'estimer les coûts d'assainissement propres à ce type de bâtiment, en tenant compte son utilisation et de ses besoins effectifs en assainissement.

A ce stade et sur la base des adjudications faites pour les travaux d'assainissement en cours sur le bâtiment 1701, les devis estimatifs pour les autres bâtiments protégés du même type de construction ont été ventilés selon les éléments de construction. Ces devis se présentent comme suit:

Descriptif bâtiment 1710 Bureaux et laboratoires	Coûts	Remarques
Préparation des travaux	880 000	Désamiantage et démolitions (Fr. 240.-/m ²)
Assainissement du toit	5 800 000	Dépenses supplémentaires dues à la forme du toit de ce type de bâtiment (Fr. 1580.-/m ²)
Assainissement des façades	2 800 000	Remplacement et isolement des façades (Fr. 765.-/m ²)
Installations électriques	900 000	Excl. centrale énergétique (Fr. 295.-/m ²)
Ventilation contrôlée	520 000	Ventilation contrôlée dans les bureaux (Fr. 170.-/m ²)
Installations de chauffage + sanitaires	920 000	Excl. centrale énergétique (Fr. 300.-/m ²)
Aménagements et équipements intérieurs	–	A la charge des locataires
Honoraires	1 700 000	Env. 14% des coûts
Réserve	1 350 000	Env. 10% des coûts
Total	14 870 000	Env. Fr. 4000.-/m²
Descriptif bâtiment 1720 Cantine	Coûts	Remarques
Préparation des travaux	120 000	Désamiantage et démolitions (Fr. 240.-/m ²)
Assainissement du toit	850 000	Dépenses supplémentaires dues à la forme du toit de ce type de bâtiment (Fr. 1580.-/m ²)
Assainissement des façades	450 000	Remplacement et isolement des façades (Fr. 765.-/m ²)
Installations électriques	150 000	
Ventilation contrôlée	90 000	Ventilation contrôlée dans les locaux (Fr. 170.-/m ²)
Installations de chauffage + sanitaires	160 000	
Aménagements intérieurs	340 000	
Équipements	250 000	Cuisine professionnelle
Honoraires	290 000	Env. 14% des coûts
Réserve	240 000	Env. 10% des coûts
Total	2 940 000	Env. Fr. 5650.-/m²
Descriptif bâtiments 1741/42 Atelier & production	Coûts	Remarques
Préparation des travaux	150 000	Désamiantage et démolitions (Fr. 240.-/m ²)
Assainissement du toit	990 000	Dépenses supplémentaires dues à la forme du toit de ce type de bâtiment (Fr. 1580.-/m ²)
Assainissement des façades	520 000	Remplacement et isolement des façades (Fr. 765.-/m ²)
Installations électriques	190 000	
Ventilation contrôlée	140 000	Ventilation contrôlée dans les locaux (Fr. 170.-/m ²)
Installations de chauffage + sanitaires	200 000	
Aménagements intérieurs	430 000	
Honoraires	340 000	Env. 14% des coûts
Réserve	260 000	Env. 10% des coûts
Total	3 220 000	Env. Fr. 5520.-/m²

Pour la première étape, qui comprend l'assainissement des cinq bâtiments protégés sur le site, la mise en service du bâtiment réservé aux start-ups et l'installation d'une serre, les coûts d'investissement sont estimés comme suit:

Bâtiment	Utilisation	Descriptif	Coûts estimatifs
1701	réception (en réalisation)	coûts d'assainissement réserves	3 650 000 300 000 3 950 000
1710	bureau & laboratoires	coûts d'assainissement réserves	13 520 000 1 350 000 14 870 000
1712	Start-Up-Hub (déjà réalisé)	coûts de remise en état réserves	300 000 – 300 000
1715	Serre	coûts de transformation réserves	670 000 60 000 730 000
1720	Cantine	coûts d'assainissement réserves	2 700 000 240 000 2 940 000
1741/42	Atelier & production	coûts d'assainissement réserves	2 960 000 260 000 3 220 000
Total	1^{er} étape	coûts d'investissement réserves (env. 10%)	23 800 000 2 210 000 26 010 000

Dès lors qu'il devait accueillir les start-ups du concours Agri&Co Challenge et pour garantir certaines infrastructures de base à ces dernières (réception, salles de conférence, etc.), le Conseil d'Etat, en séance du 12 février 2019, a approuvé un premier crédit d'investissement de 1 709 414 francs pour la rénovation partielle du bâtiment 1701, complété par décision du 8 octobre 2019, octroyant un crédit complémentaire de 2 317 268 francs, pour un montant total devisé à 3 950 000 francs, afin de réaliser l'assainissement complet du bâtiment (façades, énergie et technique). Les travaux sont en cours et le bâtiment sera inauguré au mois de septembre 2020. Quant aux travaux entrepris sur le bâtiment 1712 (300 000 fr.), ils ont été financés par le budget d'exploitation et sont à ce jour terminés. Ces montants pouvant être déduits du budget prévu pour la première étape, le besoin en financement pour terminer cette dernière s'élève donc à **21 760 000 francs**.

Les étapes subséquentes du projet (2022 à 2034) seront du ressort de l'Etablissement cantonal de promotion foncière (ECPF), institué par l'article 7 de la loi du 18 octobre 2019 sur la politique foncière active (LPFA; RSF 900.2). En effet, selon l'article 48 alinéa 1 de la loi (dispositions transitoires), l'établissement se verra transférer par l'Etat les immeubles acquis à des fins de politique foncière active d'ici à l'année 2022, soit après l'échéance de la réalisation de la première étape. Ce transfert, ainsi que les conditions qui lui seront appliquées, fera l'objet d'un nouveau décret proposé au Grand Conseil. Ces étapes comprendront également l'analyse de l'installation d'une serre et d'un hangar pour le fermier actif sur le site notamment.

En tenant compte des prochaines étapes du développement du site, un plan financier prévisionnel se présente à ce jour comme suit (plan financier détaillé, en annexe):

Etape	1 ^{er} étape 2017–2021	2 ^e étape 2022–2025	3 ^e étape 2026–2030	4 ^e étape 2031–2034	Total
Achat de terrain	14 000 000	-	-	-	14 000 000
Coûts d'investissement	23 800 000	11 480 000	15 730 000	21 540 000	72 550 000
Réserves	2 210 000	1 120 000	1 520 000	2 100 000	6 950 000
Développement du site	1 250 000	-	-	-	1 250 000
Investissements	41 260 000	12 600 000	17 250 000	23 640 000	94 750 000
Places de travail (estim.)	50	+700	+300	+450	1 500
	Fin 1^{er} étape (2021)	Fin 2^e étape (2025)	Fin 3^e étape (2030)	Fin 4^e étape (2034)	
Chiffre d'affaire par an	496 000	1 190 000	2 748 000	4 306 000	
Coût de personnel par an	-837 000	-837 000	-837 000	-837 000	
Charges d'exploitation par an	-848 000	-1 140 000	-1 351 000	-1 714 000	
Amortissements par an	-182 000	-781 000	-1 034 000	-1 455 000	
Résultat net	-1 371 000/a	-1 568 000/a	-474 000/a	300 000/a	

Les coûts d'investissement des étapes à partir de 2022 comprennent la réalisation des infrastructures du site: dans un premier temps, les places de parcs, les aménagements extérieurs (2^e étape) et les routes d'accès, puis la construction d'un parking silo en 2 phases (3^e et 4^e étapes). Les coûts pour le développement du site sont des coûts uniques et comprennent les honoraires pour la préparation du développement (stratégie, planification, PAC, etc.). Ces coûts ont couvert par le budget d'exploitation.

Pour l'estimation du chiffre d'affaire, les revenus suivants ont été pris comme base: la location de surfaces brutes dans les bâtiments rénovés, soit 120 francs par m²; respectivement les surfaces aménagées et meublées («plug&work»), soit 250 francs par m²; les terrains constructibles dont le prix oscille entre 10 et 15 francs par m² pour un droit de superficie).

4. Commentaire du décret

S'agissant du référendum financier, le crédit d'engagement retenu n'atteint pas la limite prévue par l'article 45 de la Constitution du 16 mai 2004 du canton de Fribourg (RSF 10.1). Il ne doit par conséquent pas être soumis au référendum financier obligatoire. Considérant la limite fixée par l'article 46, il est par contre soumis au référendum financier facultatif.

Enfin, compte tenu du montant de la dépense, soit 21 760 000 francs, le projet de décret devra, conformément à l'article 141 alinéa 2 de la loi du 6 septembre 2006 sur le Grand Conseil (LGC; RSF 121.1), être adopté à la majorité qualifiée des membres du Grand Conseil.

Le financement sera assuré par un prélèvement sur le fonds politique foncière active constitué en 2017 par le Grand Conseil (art. 42a^{ter} de la loi sur les finances de l'Etat; RSF 610.1). Ce montant sera valorisé dans le cadre du transfert de la propriété et de la gestion des sites industriels à l'ECPF, sous une forme qui reste à définir (par ex. prêt).

En conclusion, nous vous invitons à adopter le présent projet de décret.

Annexe

-
- Plan financier



Botschaft 2020-DEE-11

24. Juni 2020

des Staatsrats an den Grossen Rat zum Dekretsentwurf über einen Verpflichtungskredit für Investitionen in die Gebäude 1710, 1715, 1720, 1741 und 1742 auf dem Industriegelände AgriCo in Saint-Aubin

Wir unterbreiten Ihnen eine Botschaft zum Dekretsentwurf über einen Verpflichtungskredit für die Investitionen in die Gebäude 1710, 1720, 1741, 1742 und 1715 auf dem Industriegelände AgriCo in Saint-Aubin.

1. Einleitung

1.1. Strategie im Lebensmittelbereich

Der Lebensmittelbereich ist einer der beiden wichtigsten Pfeiler der Freiburger Wirtschaft. Damit der Kanton ein wichtiger Akteur im Lebensmittelbereich wird, hat der Staatsrat Ende Januar 2019 die Struktur und die Instrumente aufgestellt, die für die Ausarbeitung einer «wirtschaftlichen Entwicklungsstrategie im Lebensmittelbereich» nötig sind.

Zurzeit besitzt der Staat Freiburg zwei Hauptstandorte, die auf diesem Gebiet tätig sind:

- > den Standort Grangeneuve in Posieux mit dem Landwirtschaftlichen Institut Grangeneuve (LIG), der sich weiterentwickeln und künftig den Campus Grangeneuve/Posieux bilden wird, ein Kompetenzzentrum im Bereich der Ausbildung und Beratung (LIG) sowie der Forschung & Entwicklung (Agroscope);
- > den Standort «AgriCo» in Saint-Aubin mit den Gewinnern der Agri&Co Challenge, für die der Cluster «Food & Nutrition» (CFN) zuständig ist, sowie mit weiteren Unternehmen, die in den Bereichen Lebensmittel und Biomasse tätig sind. Es handelt sich dabei um den künftigen «Swiss Campus for Agri & Food Innovation».

Letztlich sollten die am Standort Saint-Aubin vorgesehenen Aktivitäten, die auf Pflanzenbau ausgerichtet sind, diejenige des Campus Grangeneuve/Posieux ergänzen, die eher auf Tierhaltung und die Entwicklung eines internationalen Kompetenzzentrums für Rohmilch ausgerichtet sind.

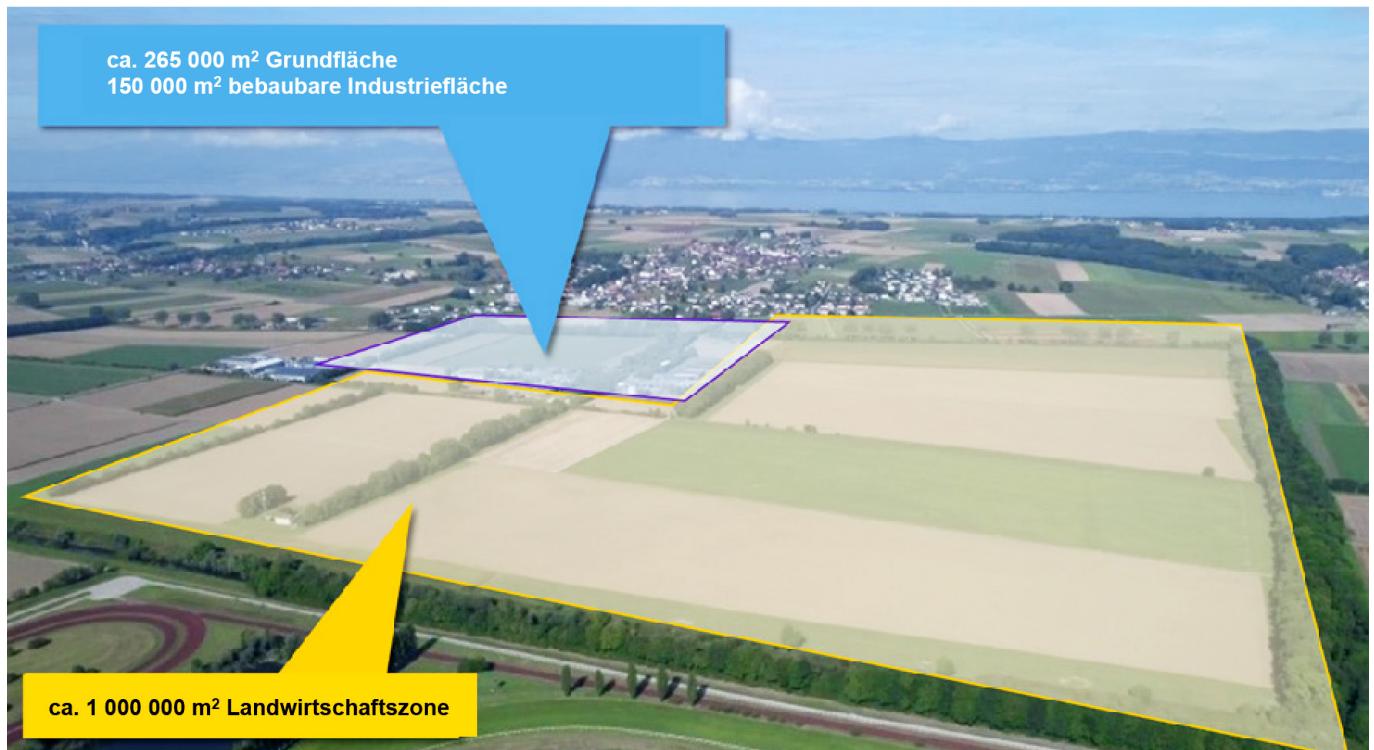
1.2. Standort AgriCo: Kauf und kantonaler Nutzungsplan (KNP)

Im Rahmen der aktiven Bodenpolitik des Staatsrats wurde der Standort Saint-Aubin am 23. Dezember 2016 der Elanco-Gruppe abgekauft (Botschaft 2017-DAEC-6). Das Eigentum am Gelände wurde am 1. Juni 2017 dem Staat übertragen. Der vom Grossen Rat beschlossene Betrag vom 23 Millionen Franken beinhaltete:

- > 20 Millionen Franken für den Erwerb der Liegenschaften, das heisst 8 Millionen Franken für den Standort in Marly und 14 Millionen Franken (davon 4 Millionen Franken für die Landwirtschaftsfläche von einer Million m²) für den Standort in Saint-Aubin, unter Abzug eines Rabatts von 4,8 Millionen Franken;
- > 3 Millionen Franken als Betriebsbudget für die Verwaltung des Geländes in den Jahren 2017 bis 2019.

Der Wert der Gebäude in Saint-Aubin, der schwer abzuschätzen war, wurde mit 0 Franken bewertet.

Standortplan



Der Standort besteht aus einer Fläche von etwa 100 Hektaren in der Landwirtschaftszone und 27 Hektaren in der Industriezone. Dies ist landesweit der einzige Ort mit einer derartigen Konfiguration. Dieser Trumpf sowie die Lage in der Nähe der Autobahn und vor den Toren der Deutschschweiz macht den Standort sehr attraktiv für Unternehmen auf der gesamten Wertschöpfungskette im Lebensmittelbereich («vom Feld auf den Teller»).

Das langfristige Ziel des Standorts «AgriCo» ist es, Landwirtschaft, Ernährung und Biomasse zu kombinieren. Der Zusammenzug von Unternehmen eines bestimmten Gebiets an einem Standort bietet ein grosses Potenzial für Synergien auf verschiedenen Ebenen: Die Abfälle eines Unternehmens können die Rohstoffe eines anderen sein; die Versuche der Start-ups eröffnen neue Möglichkeiten für die Produktionsbetriebe; die Dienstleistungen von spezialisierten Unternehmen (Labors, Analysen usw.) sind in der Nähe verfügbar usw.

Der Standort bietet Flächen von 3 000 bis 80 000 m² für Unternehmen unterschiedlicher Grösse. Er kann auch Dienstleistungen anbieten, die auf die Bedürfnisse der Unternehmen eingehen, insbesondere Gemeinschaftsflächen (Konferenzräume, gemeinsame Arbeitsräume, Kantine, Unterkünfte, Kindertagesstätte usw.). Für die Zukunft ist auch denkbar, Verkaufsflächen für die produzierten, verarbeiteten und abgepackten Produkte vor Ort zur Verfügung zu stellen. In einem derartigen Rahmen können die Unternehmen ihre Mittel auf die Investitionen in die Produktionsgebäude konzentrieren, ohne die Kosten für die Serviceflächen tragen zu müssen.

Ausserdem bieten die gemeinschaftlichen Anlagen die Gelegenheit zum Austausch und fördern so die Innovation.

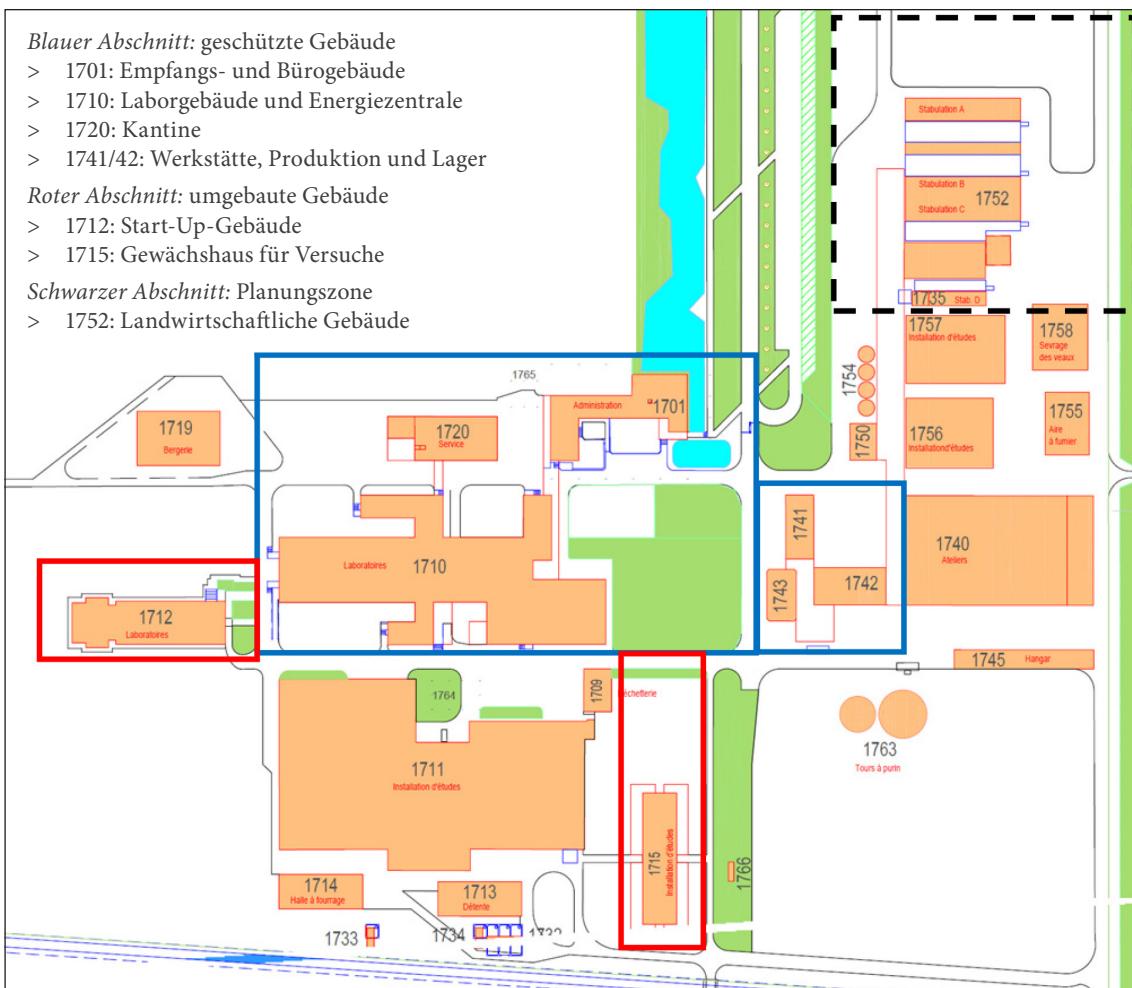
Ein Energiekonzept legt die Basis für die Entwicklung des Standorts und seine Versorgung mit erneuerbaren Energien. Um mit der Zunahme der Arbeitsplätze am Standort Schritt zu halten, muss ein Konzept für die Zufahrt mit öffentlichen Verkehrsmitteln ausgearbeitet werden. Die Verbindung all dieser Elemente und ihre parallele Entwicklung werden es ermöglichen, aus dem Standort «AgriCo» einen «Swiss Campus for Agri & Food Innovation» zu machen.

Blauer Abschnitt: geschützte Gebäude

- > 1701: Empfangs- und Bürogebäude
- > 1710: Laborgebäude und Energiezentrale
- > 1720: Kantine
- > 1741/42: Werkstätte, Produktion und Lager

Roter Abschnitt: umgebauter Gebäude
> 1712: Start-Up-Gebäude
> 1715: Gewächshaus für Versuche

Schwarzer Abschnitt: Planungszone
> 1752: Landwirtschaftliche Gebäude



Die geschützten Gebäude werden komplett saniert und 50 Jahre nach ihrer ersten Inbetriebnahme an die aktuellen Energiestandards angepasst. Die Gebäude 1701 (Empfang) und 1720 (Kantine) werden gemeinsam genutzte Flächen beherbergen, die von allen Unternehmen des Standorts zur Nutzung gemietet werden können. Die Konferenzräume und gemeinsamen Arbeitsräume stehen so bei Bedarf auf Anfrage zur Verfügung. Der Betrieb der Kantine wird vom Verwalter des Standorts organisiert. Die restlichen verfügbaren Flächen in den geschützten Gebäuden können auch anderen Unternehmen zur Miete angeboten werden.

Ein kantonaler Nutzungsplan (KNP) wird zurzeit ausgearbeitet und 2020 öffentlich aufgelegt. Der KNP ist für die Entwicklung des Standorts unerlässlich: Er regelt insbesondere den Zweck der Tätigkeiten, den Verdichtungsgrad und die Fragen in Verbindung mit der Mobilität, dem Abwasser, dem Kulturgüterschutz und der Revitalisierung der Petite-Glâne. Er ermöglicht zudem den künftigen Bau neuer Gebäude am Standort.

2. Nutzung der Liegenschaften

2.1. Hintergrund

Die Liegenschaften bestehen aus Boden und Gebäuden. In Bezug auf die Bodennutzung kann die Arbeitszone in drei Kategorien eingeteilt werden: die zentrale Zone, die Entwicklungszone und die Planungszone. In Bezug auf die **Gebäudenutzung** (von denen die Gebäude Nr. 1710, 1701, 1720, 1741 und 1742 geschützt sind) besteht der Gebäudekomplex aus der Energiezentrale, Büros und Labors, Lagerhallen und landwirtschaftlichen Gebäuden, namentlich aus Freilaufställen für Kühe und Schafe.

2.2. Zentrale Zone

Es handelt sich um eine für die Forschung bestimmte Zone, die aus geschützten historischen Gebäuden besteht. Sie ist Gegenstand der ersten Entwicklungsphase mit Sanierungs- oder Ausbauprojekten für bestimmte Gebäude (Nr. 1701, 1710, 1720, 1741 und 1742), die in enger Zusammenarbeit mit dem Amt für Kulturgüter (KGA) und in Übereinstimmung mit dem in Arbeit befindlichen KNP erfolgen.

In dieser Zone wurden die ersten Unternehmen untergebracht (Gebäude 1712; ca. 500 m²), nämlich

Unternehmen	Angestellte	Verwendung	Herkunft	Ankunft
Edapro	3 Pers.	Büros, Labors & Farming (5000 m ²)	Agri&Co Challenge	01.04.19
Amarella	3 bis 4 Pers.	Büros und Produktion	Mieter	01.04.19
TIMAC	3 bis max. 10 Pers.	Büros & Farming (40 000 m ²)	Mieter	01.04.19
eMotion Pictures	2 Pers.	Büros	Mieter	01.06.19
Alver	6 Pers.	Büros & Labors	Agri&Co Challenge	01.06.19
Vertical Master	-	Aussenflächen	Mieter	01.06.19
Cluster Food&Nutrition	2 Pers.	Büro	Mieter	01.10.19
Bee Vectoring	1 Pers.	Büros, Labors & Farming (800 m ²)	Agri&Co Challenge	01.12.19
Musy Horlogerie	3 Pers.	Büros & Produktion	Mieter	01.12.19
Amarella	3 bis 4 Pers.	Büros & Produktion	Mieter	01.04.20
iDus/ThinkMilk	4 bis 8 Pers.	Büros & Labors	Agri&Co Challenge	offen

Mit der Sanierung der anderen geschützten Gebäude kann eine Nutzfläche von etwa 4500 m² zur Vermietung bereitgestellt werden. Die Firma SQTS Swiss Quality Testing Services, die Arbeitsplätze von Courtepin nach St. Aubin verlegen möchte, hat übrigens einen Vorvertrag über die Miete einer Fläche von etwa 1400 m² im Gebäude 1710 abgeschlossen, dessen Umbau Gegenstand des vorliegenden Dekrets ist. Diese Firma, die zur Migros-Gruppe gehört, wird auch den anderen Unternehmen und Start-ups des Standorts Dienstleistungen im Bereich der Laboranalyse anbieten.

2.3. Entwicklungszone

Hierbei handelt es sich um eine Zone, die für die Ansiedlung von Büro- und Laborprojekten im Landwirtschafts-, Lebensmittel- und Biomassebereich bestimmt ist. Die Zone beinhaltet bebaute Gelände und Gebäude, die zum Abbruch bestimmt sind, sobald neue Gebäude gebaut werden. Für diese zweite Entwicklungsphase des Standorts, muss zuerst der KNP genehmigt werden. Zurzeit laufen Gespräche mit Unternehmen, die an einer Ansiedlung interessiert sind.

2.4. Planungszone

Etwa 5% der zurzeit bebauten Arbeitszone besteht aus Gebäuden für den Landwirtschaftsbetrieb, die dem baulichen Bodenrecht unterstellt sind (Entscheid der kantonalen Behörde für Grundstückverkehr). Ein Verfahren für die Nicht-Unterstellung in Verbindung mit dem Bau eines Betriebsgebäudes in der Landwirtschaftszone wird geprüft.

Die erste Etappe von 2017 bis 2021, Gegenstand des vorliegenden Dekrets, das den bereits vom Staatsrat gewährten Betrag von 3,95 Millionen Franken ergänzt, umfasste den Kauf des Geländes (2017) und die Sanierung des Gebäudes 1712, in dem die Start-ups untergekommen sind, die die Agri&Co Challenge gewonnen haben. Diese Etappe umfasste zudem die Sanierung des Gebäudes 1701 (mit den erwähnten 3,95 Millionen Franken), das als Empfangsgebäude für das Gelände dient, sowie die Sanierung des Gebäudes 1710, in dem namentlich die Firma SQTS als Hauptmieter unterkommen wird. Weiter ist vorgesehen, das Gebäude 1715 in ein Gewächshaus umzubauen und das Gebäude 1720 in eine Kantine. Die Gebäude 1741 und 1742 ihrerseits sind für Werkstätten und kleinere Produktionseinheiten bestimmt. Die Kosten für die Arbeiten im Rahmen der ersten Etappe belaufen sich auf insgesamt 26 010 000 Franken (davon 2 250 000 Franken als Reserve). Die Kosten wurden gestützt auf die Kostenvoranschläge und die Zuschläge für die zurzeit laufende Sanierung des Gebäudes 1701 berechnet. Auf dieser Grundlage können die Referenzbeträge für jedes Bauteil bestimmt und die Sanierungskosten für jeden Gebäudetyp geschätzt werden, wobei die Gebäudenutzung und der effektive Sanierungsbedarf berücksichtigt werden.

3. Standortentwicklung in vier Etappen

Die Entwicklung des Standorts von AgriCo in Saint-Aubin ist in vier Etappen geplant, die sich über die Jahre 2017 bis 2034 erstrecken:

Gestützt auf die Zuschläge für die laufenden Sanierungsarbeiten am Gebäude 1701 wurden die Kosten für die verschiedenen Bauteile der anderen geschützten Gebäude vom gleichen Bautyp geschätzt. Die Kostenvoranschläge lauten wie folgt:

Beschrieb Gebäude 1710 Büros und Labors	Kosten	Bemerkungen
Vorbereitung der Arbeiten	880 000	Asbestsanierung und Abbruch (Fr. 240.-/m ²)
Dachsanierung	5 800 000	Zusätzliche Ausgaben aufgrund der Dachform dieses Gebäudetyps (Fr. 1580.-/m ²)
Fassadensanierung	2 800 000	Fassadenersatz und -dämmung (Fr. 765.-/m ²)
Elektrische Anlage	900 000	ohne Energiezentrale (Fr. 295.-/m ²)
Kontrollierte Lüftung	520 000	Kontrollierte Bürolüftung (Fr. 170.-/m ²)
Heiz- und Sanitäranlagen	920 000	ohne Energiezentrale (Fr. 300.-/m ²)
Inneneinrichtung und -ausstattung	–	Zu Lasten der Mieter
Honorare	1 700 000	Ca. 14% der Kosten
Reserve	1 350 000	Ca. 10% der Kosten
Total	14 870 000	Ca. Fr. 4000.-/m²

Beschrieb Gebäude 1720 Kantine	Kosten	Bemerkungen
Vorbereitung der Arbeiten	120 000	Asbestsanierung und Abbruch (Fr. 240.-/m ²)
Dachsanierung	850 000	Zusätzliche Ausgaben aufgrund der Dachform dieses Gebäudetyps (Fr. 1580.-/m ²)
Fassadensanierung	450 000	Fassadenersatz und -dämmung (Fr. 765.-/m ²)
Elektrische Anlage	150 000	
Kontrollierte Lüftung	90 000	Kontrollierte Raumlüftung (Fr. 170.-/m ²)
Heiz- und Sanitäranlagen	160 000	
Inneneinrichtung	340 000	
Ausstattung	250 000	Gastroküche
Honorare	290 000	Ca. 14% der Kosten
Reserve	240 000	Ca. 10% der Kosten
Total	2 940 000	Ca. Fr. 5650.-/m²

Beschrieb Gebäude 1741/42 Werkstätte & Produktion	Kosten	Bemerkungen
Vorbereitung der Arbeiten	150 000	Asbestsanierung und Abbruch (Fr. 240.-/m ²)
Dachsanierung	990 000	Zusätzliche Ausgaben aufgrund der Dachform dieses Gebäudetyps (Fr. 1580.-/m ²)
Fassadensanierung	520 000	Fassadenersatz und -dämmung (Fr. 765.-/m ²)
Elektrische Anlage	190 000	
Kontrollierte Lüftung	140 000	Kontrollierte Raumlüftung (Fr. 170.-/m ²)
Heiz- und Sanitäranlagen	200 000	
Inneneinrichtung	430 000	
Honorare	340 000	Ca. 14% der Kosten
Reserve	260 000	Ca. 10% der Kosten
Total	3 220 000	Ca. Fr. 5520.-/m²

Für die erste Etappe, die die Sanierung der fünf denkmalgeschützten Gebäude am Standort, die Inbetriebnahme des Start-up-Gebäudes und die Einrichtung eines Gewächshauses beinhaltet, werden die Investitionskosten wie folgt geschätzt:

Gebäude	Verwendung	Beschreibung	Geschätzte Kosten
1701	Empfang (in Arbeit)	Sanierungskosten	3 650 000
		Reserven	300 000
		Total	3 950 000
1710	Büros & Labors	Sanierungskosten	13 520 000
		Reserven	1 350 000
		Total	14 870 000
1712	Start-up-Hub (beendet)	Instandstellungskosten	300 000
		Reserven	-
		Total	300 000
1715	Gewächshaus	Umbaukosten	670 000
		Reserven	60 000
		Total	730 000
1720	Kantine	Sanierungskosten	2 700 000
		Reserven	240 000
		Total	2 940 000
1741/42	Werkstätten & Produktion	Sanierungskosten	2 960 000
		Reserven	260 000
		Total	3 220 000
Total	1. Etappe	Investitionskosten	23 800 000
		Reserven (ca. 10%)	2 210 000
		Total	26 010 000

Da das Gebäude 1701 für den Empfang der Start-ups aus der Agri&Co Challenge bestimmt war und diesen bestimmte Basisinfrastrukturen bereitgestellt werden mussten (Empfang, Konferenzräume usw.), hat der Staatsrat an seiner Sitzung vom 12. Februar 2019 einem ersten Investitionskredit von 1 709 414 Franken für die Teilsanierung des Gebäudes 1701 zugestimmt. Mit Beschluss vom 8. Oktober 2019 hat er ferner einen Zusatzkredit von 2 317 268 Franken für einen veranschlagten Gesamtbetrag von 3 950 000 Franken für die Gesamtsanierung des Gebäudes (Fassade, Energie und Technik) genehmigt. Die Arbeiten sind im Gange und das Gebäude wird im September 2020 eingeweiht. Die Arbeiten am Gebäude 1712 (300 000 Franken) wurden über das Betriebsbudget finanziert und sind heute abgeschlossen. Diese Beträge können also vom Budget für die erste Etappe abgezogen werden. Die finanziellen Mittel, die benötigt werden, um diese Etappe abzuschliessen, belaufen sich somit auf **21 760 000 Franken**.

Für die nachfolgenden Etappen (2022 bis 2034) wird die kantonale Anstalt für aktive Bodenpolitik (KAAB) zuständig sein, die durch Artikel 7 des Gesetzes vom 18. Oktober 2019 über die aktive Bodenpolitik (ABPG; SGF 900.2) errichtet wurde. Gemäss Artikel 48 Abs. 1 dieses Gesetzes (Übergangsbestimmung) überträgt der Staat bis 2022, das heisst nach Abschluss der ersten Etappe, der Anstalt das Eigentum an den Grundstücken, die zum Zweck der aktiven Bodenpolitik erworben worden sind. Diese Übertragung und die damit verbundenen Bedingungen werden Gegenstand eines Dekrets sein, das dem Grossen Rat vorgelegt wird. Diese Etappen beinhalten auch die Analyse des Baus eines Gewächshauses und eines Schuppens namentlich für den Landwirt, der die Ackerflächen bewirtschaftet.

Für die nächsten Etappen wurde ein Finanzplan aufgestellt, der zurzeit wie folgt aussieht (vgl. detaillierter Finanzplan im Anhang):

Etappe	1. Etappe 2017–2021	2. Etappe 2022–2025	3. Etappe 2026–2030	4. Etappe 2031–2034	Total
Landkauf	14 000 000	-	-	-	14 000 000
Investitionskosten	23 800 000	11 480 000	15 730 000	21 540 000	72 550 000
Reserven	2 210 000	1 120 000	1 520 000	2 100 000	6 950 000
Standortentwicklung	1 250 000	-	-	-	1 250 000
Investitionen	41 260 000	12 600 000	17 250 000	23 640 000	94 750 000
Arbeitsplätze (Schätzung)	50	+700	+300	+450	1 500
	Ende 1. Etappe (2021)	Ende 2. Etappe (2025)	Ende 3. Etappe (2030)	Ende 4. Etappe (2034)	
Jahresumsatz	496 000	1 190 000	2 748 000	4 306 000	
Personalkosten pro Jahr	-837 000	-837 000	-837 000	-837 000	
Betriebskosten pro Jahr	-848 000	-1 140 000	-1 351 000	-1 714 000	
Abschreibungen pro Jahr	-182 000	-781 000	-1 034 000	-1 455 000	
Nettoergebnis	-1 371 000/Jahr	-1 568 000/Jahr	-474 000/Jahr	300 000/Jahr	

Die Investitionskosten der Etappen ab 2022 beinhalten den Bau der Geländeinfrastruktur: zuerst die Parkplätze und Aussenanlagen (2. Etappe) sowie die Zufahrtsstrassen, später ein Parkhaus in 2 Phasen (3. und 4. Etappe). Die Kosten für die Standortentwicklung sind einmalig und beinhalten die Honorare für die Vorbereitungsarbeiten (Strategie, Planung, KNP usw.). Diese Kosten werden durch das Betriebsbudget gedeckt.

Für die Schätzung des Umsatzes dienten die folgenden Einnahmen als Grundlage: die Miete der Nutzfläche in den sanierten Gebäuden, d.h. 120 Franken pro Quadratmeter, respektive der möblierten und bewirtschafteten Flächen (plug&work), d.h. 250 Franken pro Quadratmeter, die Abgabe der bebaubaren Grundstücke im Baurecht zu einem Preis von 10 bis 15 Franken pro Quadratmeter.

4. Erläuterungen zum Dekret

Der beantragte Verpflichtungskredit erreicht nicht die in Artikel 45 der Verfassung des Kantons Freiburg vom 16. Mai 2004 (SGF 10.1) vorgesehene Grenze für das Finanzreferendum. Folglich ist er nicht dem obligatorischen Finanzreferendum unterstellt. Er überschreitet jedoch die in Artikel 46 vorgesehene Grenze und ist daher dem fakultativen Finanzreferendum unterstellt.

Aufgrund der Höhe des Betrags (21 760 000 Franken) muss der Dekretsunterschlag gemäss Artikel 141 Abs. 2 des Grossratsgesetzes vom 6. September 2006 (GRG; SGF 121.1) von der Mehrheit der Mitglieder des Grossen Rats angenommen werden.

Die Finanzierung erfolgt über eine Entnahme aus dem Fonds für die aktive Bodenpolitik, den der Grosser Rat 2017 geschaffen hat (Art. 42a^{ter} des Gesetzes vom 25. November 1994 über den Finanzhaushalt des Staates; SGF 610.1). Der Betrag wird bei der Übertragung des Eigentums und der Verwaltung der Industriegelände an die KAAB in einer noch festzulegenden Weise berücksichtigt (z.B. in Form eines Darlehens).

Wir beantragen Ihnen, den Dekretsunterschlag anzunehmen.

Anhang

-
- Finanzplan

**Décret relatif à l'octroi d'un crédit d'engagement
en vue des investissements sur les bâtiments 1710, 1715, 1720,
1741 et 1742 du site industriel AgriCo, à Saint-Aubin**

du...

Actes concernés (numéros RSF):

Nouveau: —

Modifié(s): —

Abrogé(s): —

Le Grand Conseil du canton de Fribourg

Vu les articles 45 et 46 de la Constitution du canton de Fribourg du 16 mai 2004 (Cst.);

Vu la loi du 25 novembre 1994 sur les finances de l'Etat (LFE);

Vu la loi du 18 octobre 2019 sur la politique foncière active (LPFA);

Vu le message 2020-DEE-11 du Conseil d'Etat du 24 juin 2020;

Sur la proposition de cette autorité,

Décrète:

I.

Art. 1

¹ Les investissements sur les bâtiments 1710, 1720, 1741, 1742 (assainissement) et 1715 (transformation) du site industriel AgriCo, à Saint-Aubin, sont approuvés.

**Dekret über einen Verpflichtungskredit für
die Investitionen in die Gebäude 1710, 1715, 1720, 1741 und
1742 auf dem Industriegelände AgriCo in Saint-Aubin**

vom...

Betroffene Erlasse (SGF Nummern):

Neu: —

Geändert: —

Aufgehoben: —

Der Grosse Rat des Kantons Freiburg

gestützt auf Artikel 45 und 46 der Verfassung des Kantons Freiburg vom 16. Mai 2004 (KV);

gestützt auf das Gesetz vom 25. November 1994 über den Finanzhaushalt des Staates (FHG);

gestützt auf das Gesetz vom 18. Oktober 2019 über die aktive Bodenpolitik (ABPG);

nach Einsicht in die Botschaft 2020-DEE-11 des Staatsrats vom 24. Juni 2020;
auf Antrag dieser Behörde,

beschliesst:

I.

Art. 1

¹ Die Investitionen in die Gebäude 1710, 1720, 1741, 1742 (Sanierung) und 1715 (Umbau) auf dem Industriegelände AgriCo in Saint-Aubin werden genehmigt.

Art. 2

¹ Un crédit d'engagement de 21 760 000 francs est ouvert auprès de l'Administration des finances en vue du financement des dépenses prévues à l'article 1.

Art. 3

¹ Ce crédit est prélevé sur le Fonds de politique foncière active, prévu par l'article 42a^{ter} LFE.

Art. 4

¹ Le crédit d'engagement sera valorisé, sous une forme à définir, lors du transfert de la propriété des immeubles industriels à l'Etablissement cantonal de promotion foncière (ECPF), selon l'article 48 LPFA.

² Pour le surplus, les dépenses relatives aux investissements prévus seront activées au bilan de l'Etat, puis amorties conformément à l'article 27 LFE.

II.

Aucune modification d'actes dans cette partie.

III.

Aucune abrogation d'actes dans cette partie.

IV.

Le présent décret est soumis au referendum financier facultatif.

Il entre en vigueur dès sa promulgation.

Art. 2

¹ Zur Finanzierung der Ausgaben nach Artikel 1 wird bei der Finanzverwaltung ein Verpflichtungskredit von 21 760 000 Franken eröffnet.

Art. 3

¹ Der Kredit wird dem Fonds für aktive Bodenpolitik nach Artikel 42a^{ter} FHG entnommen.

Art. 4

¹ Der Wert des Verpflichtungskredits wird bei der Übertragung des Eigentums an den Grundstücken an die kantonale Anstalt für aktive Bodenpolitik (KAAB) gemäss Artikel 48 ABPG in einer noch festzulegenden Weise berücksichtigt.

² Die Ausgaben für die vorgesehenen Investitionen werden in der Staatsbilanz aktiviert und nach Artikel 27 FHG abgeschrieben.

II.

Keine Änderung von Erlassen in diesem Abschnitt.

III.

Keine Aufhebung von Erlassen in diesem Abschnitt.

IV.

Dieses Dekret untersteht dem fakultativen Finanzreferendum.

Es tritt mit der Promulgation in Kraft.