



Antwort des Staatsrats auf einen parlamentarischen Vorstoss

Anfrage Kolly Nicolas / Dorthe Sébastien

2022-CE-129

BlueFACTORY SA – Die Freiburgerinnen und Freiburger aus dem Verfahren ausgeschlossen?

I. Anfrage

Bei der Abstimmung über die Erhöhung der Beteiligung des Staats am Aktienkapital der Bluefactory Fribourg-Freiburg SA wurde namentlich vorgebracht, dass damit Freiburger Unternehmen unterstützt werden, die an der Entwicklung des Standorts teilhaben könnten. Es zeigt sich jedoch nach den Enthüllungen in der Presse (*La Liberté* und *FN* vom 1. April 2022), dass dies alles andere als gegeben ist.

Als Erstes stellen wir fest, dass keine öffentliche Ausschreibung stattgefunden hat, da der Wettbewerb nicht auf der Plattform SIMAP veröffentlicht wurde. Diese Vorgehensweise ist überraschend, ausser die Stadt Freiburg würde beabsichtigen, ihre Anteile in nächster Zeit zu verkaufen.

Weiter stellen wir fest, dass die Zusammensetzung der Jury dem Organisator des Verfahrens zu viel Macht gibt. Zudem sind die Bedingungen derart hochgesteckt, dass ein Freiburger Investor von vornherein ausgeschlossen ist. Weitere Vorwürfe betreffen etwa den Verzicht des Staats und der Stadt Freiburg auf interessante Renditen auf dem Grundstück in öffentlicher Hand, das fehlende Mitspracherecht der Bürgerinnen und Bürger sowie das Schweigen des Staats und der Stadt Freiburg angesichts dieser Kritik.

Wir stellen daher folgende Fragen:

1. Sind die Hauptaktionäre (der Staat und die Stadt Freiburg) angesichts ihrer knappen Antworten über die vom Verwaltungsrat der Bluefactory Fribourg-Freiburg SA beschlossene Strategie informiert?
2. Haben der Staat und die Stadt Freiburg ein Mitspracherecht in diesem Verfahren?
3. Kommt der Entscheid, das öffentliche Grundstück einem Investor im Baurecht abzugeben, nicht einem Verzicht auf hohe Renditen gleich?
4. Wäre es für den Staat und die Stadt Freiburg nicht von Interesse, als Bauherren aufzutreten?

4. April 2022

II. Antwort des Staatsrats

Einleitend ruft der Staatsrat in Erinnerung, dass blueFACTORY ein gemeinsames Flaggschiffprojekt des Staats und der Stadt Freiburg ist. Zum Zeitpunkt ihrer Schliessung beschäftigte die Cardinal-Brauerei rund siebenzig Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Heute sind auf dem blueFACTORY-

Gelände rund fünfzig Unternehmen mit über 350 Personen aktiv. Dieses Innovationsquartier mit einer Fläche von 53 000 m² im Herzen der Stadt Freiburg wird langfristig 2500 Personen einen Arbeitsplatz bieten können und ist dazu berufen, eines der ersten CO₂-armen Quartiere der Schweiz zu werden.

Der Standort gehört auch zum nationalen Projekt Swiss Innovation Park (SIP West EPFL), was es dem Kanton Freiburg ermöglicht, eine Schlüsselrolle in einem internationalen Innovationsnetzwerk zu übernehmen. blueFACTORY ist also ein wichtiges Projekt, um die Innovationsfähigkeit der Freiburger Wirtschaft zu steigern. Das Gelände soll zudem ein pulsierender Ort mit Restaurants, kulturellen Projekten, Wohnungen und vielem mehr werden.

Dies vorausgeschickt, beantwortet der Staatsrat die Fragen der Grossräte Nicolas Kolly und Sébastien Dorthe wie folgt:

1. *Sind die Hauptaktionäre (der Staat und die Stadt Freiburg) angesichts ihrer knappen Antworten über die vom Verwaltungsrat der Bluefactory Fribourg-Freiburg SA beschlossene Strategie informiert?*

Die Immobilienstrategie für das blueFACTORY-Quartier, die schon lange öffentlich bekannt ist, richtet sich nach dem von den Aktionären der BFF SA definierten Auftrag und Finanzierungsmodell. Für die Entwicklung des Glane-Sektors entlang der gleichnamigen Strasse wurde somit die Vergabe von selbständigen und dauernden Baurechten (sdR) (Art. 779 ZGB) beschlossen und verschiedenen Dienststellen des Staats und der Stadt vorgestellt. Im Rahmen der Kapitalerhöhung der BFF SA haben die entsprechenden Kommissionen des Grossen Rats und des Generalrats die detaillierten Unterlagen dazu erhalten und hatten die Gelegenheit, sie zu analysieren und ihre Stellungnahme dazu dem Grossen Rat bzw. dem Generalrat abzugeben. Auf Kantonsebene hat der Grosse Rat mit 71 Ja-Stimmen gegen 24 Nein-Stimmen und 3 Enthaltungen am 12. Februar 2021 die [Botschaft 2019-DEE-25](#) «Erhöhung der Beteiligung des Staates Freiburg am Aktienkapital der Gesellschaft blueFACTORY Fribourg-Freiburg SA» genehmigt, in der die Immobilienstrategie der Gesellschaft präsentiert wurde (Kapitel 4.1).

Für den Glane-Sektor hat sich die BFF SA bewusst für ein Verfahren in vier Phasen entschieden, dies aus Gründen der finanziellen Möglichkeiten und internen Kompetenzen. Die Ausschreibung für Investoren ermöglicht es, in der ersten Phase mehrere (ca. 4 bis 6) Investoren-Promotoren auszuwählen. Diese werden in der zweiten Phase eine Offerte für ein Baurecht und ein Entwicklungskonzept vorlegen. In der dritten Phase wird sich der Investor, der den Zuschlag erhalten hat, als Inhaber des Baurechts dazu verpflichten, auf seine Kosten einen nicht anonymen Architekturwettbewerb (Konkurrenzverfahren) im Rahmen eines qualifizierten Verfahrens durchzuführen. In der 4. Phase schliesslich realisiert und vermarktet der Investor das Gewinnerprojekt.

2. *Haben der Staat und die Stadt Freiburg ein Mitspracherecht in diesem Verfahren?*

Im Rahmen der Ausschreibung für Investoren werden die Bewerbungsdossiers vom folgenden Gremium geprüft:

- > Philippe Jemmely (Präsident), BFF SA, Direktor, Dipl. Werkstoff-Ing. ETHL
- > Hans-Rudolf Schalcher, BFF SA, VR-Mitglied, Bauingenieur ETHZ
- > Nadir Solenghi, BFF SA, VR-Mitglied, Bauingenieur ETHZ
- > Suzanne Zenker, BFF SA, VR-Mitglied, Architektin ETHL

- > Thomas Maurer, Immobilienexperte, Architekt ETHZ
- > Gian Carlo Chiové (beratende Stimme), Vistonia SA, Direktor, Architekt FH

An seiner Sitzung vom 17. Februar 2022 hat der Verwaltungsrat der BFF SA beschlossen, dass das Beurteilungsgremium ab der 2. Phase durch Spezialistinnen und Spezialisten des Staats Freiburg und der Stadt Freiburg ergänzt werden kann.

An seiner Sitzung vom 2. Mai 2017 hat der Staatsrat dem Grundsatz zugestimmt, dass die BFF SA selbständige und dauernde Baurechte (sdR) an private Investoren vergeben kann, verlangte aber, dass im konkreten Fall seine Zustimmung eingeholt wird, indem jede Belastung des Grundstücks mit einer Dienstbarkeit vorgängig beiden Aktionären zur Genehmigung unterbreitet wird. Der Gemeinderat hat sich in Bezug auf die Vergabe von sdR auf dem Gelände ebenfalls in dem Sinne geäußert.

3. Kommt der Entscheid, das öffentliche Grundstück einem Investor im Baurecht abzugeben, nicht einem Verzicht auf hohe Renditen gleich?

Die BFF SA beabsichtigt, entlang der Route de la Glâne sdR für eine Fläche von 11 425 m², was einer Geschossfläche von 68 000 m² entspricht, zu vergeben. Die Gründe für diese Wahl sind in der Antwort auf die erste Frage dargelegt. Diese Fläche könnte auch durch die Parzelle «Les Mazots» ergänzt werden, die an die Parzelle der BFF SA anschliesst und sich im Eigentum des Staats befindet. Diese Parzelle ist integrierender Bestandteil des kantonalen Nutzungsplans (KNP) und verfügt über ein sehr grosses Baupotenzial. Der Staat möchte zurzeit nicht verkaufen, aber eine gemeinsame Entwicklung für die Fläche «Les Mazots» ist denkbar. Die Geschossfläche, die auf diesem Grundstück im sdR zum Wohnen genutzt werden kann, darf 23 305 m² nicht überschreiten. Die voraussichtliche jährliche Rendite hängt vom Grundstückwert ab. Sie entspricht in der Regel dem fünffachen Grundstückswert auf 100 Jahre gerechnet, das heisst 5 % pro Jahr. Der Liquiditäts- und Leistungsplan, der dem Gesuch um Kapitalerhöhung vom 20. Oktober 2020 beilag, sieht eine jährliche Rendite von 1 000 000 Franken für den Abschnitt C (Definition gemäss KNP) im Eigentum der BFF SA vor, das heisst ohne die Parzelle «Les Mazots».

4. Wäre es für den Staat und die Stadt Freiburg nicht von Interesse, als Bauherren aufzutreten?

Der Staat Freiburg und die Stadt Freiburg haben die Aktiengesellschaft Bluefactory Fribourg-Freiburg SA gegründet, damit sie als Bauherrin auf dem blueFACTORY-Gelände Gebäude errichtet und die Flächen und Räume zur Verfügung stellt und betreibt. Zu diesem Zweck verfügt sie über ein Nutzungsleitbild, das die Kriterien für die Auswahl der Projekte, der Benutzer und der Unternehmen, die auf dem Gelände empfangen werden, beschreibt und definiert. Dieses Leitbild beschreibt zudem ihr Engagement für einen tiefen CO₂-Verbrauch und bestätigt die Quartiereigenschaft des Geländes durch seine Einbettung in die Stadt.

Angesichts des Umfangs der Investition von etwa 200 Millionen Franken sieht die BFF SA vor, einen Promotoren damit zu beauftragen, ein Produkt zu bestimmen, das anschliessend im Baurecht an einen Investor abgetreten wird. Eine Vereinbarung mit dem Investor, der die Rolle des Bauherrn übernimmt, gewährleistet die Einhaltung des Nutzungsleitbilds.

Abschliessend weist der Staatsrat darauf hin, dass die BFF SA am 10. Mai 2022 auf den offenen Brief vom 30. März 2022 geantwortet hat und dass die Gesellschaft bereit ist, ein Treffen mit den Unterzeichneten des Briefs auf dem blueFACTORY-Gelände zu organisieren, um die Aspekte zu klären, zu denen noch Fragen bestehen.

14. Juni 2022