



Antwort des Staatsrats auf einen parlamentarischen Vorstoss

Anfrage 2023-GC-229

Leerstehende Geschäftsflächen (Büroräume) auf dem Bluefactory-Gelände

Urheber:	Kolly Nicolas
Anzahl Mitunterzeichner/innen:	0
Einreichung:	05.10.2023
Begründung:	---
Überweisung an den Staatsrat:	05.10.2023
Antwort des Staatsrats:	12.12.2023

I. Anfrage

Anlässlich der Volksabstimmung zur Kapitalerhöhung der Bluefactory SA im Jahr 2021, hat das Referendumskomitee wiederholt die Strategie der Bluefactory SA kritisiert. Besonders angeprangert wurde die Tatsache, dass der Kanton bedeutende Mittel in ein Immobiliengeschäft investiert, beziehungsweise den Bau von Büroflächen im Stadtzentrum, die die zahlreichen Büro- und Ladenflächen konkurrenzieren, die in der Stadt Freiburg bereits leer stehen. Ich bedauerte es damals, dass dieses Gelände nicht für die Niederlassung von Unternehmen mit hoher Wertschöpfung zurückbehalten wird, statt Bürogebäude zu bauen, deren Nutzen nicht erwiesen ist.

Der Staatsrat und die Bluefactory SA ihrerseits betonten und versprochen, dass das Gelände so attraktiv sei, dass sie interessierte Unternehmen systematisch ablehnen müssten. So erklärte der Staatsrat und Direktor der VWBD in einem Artikel der Zeitung *La Liberté* vom 5. Mai 2021, dass zu jenem Zeitpunkt 10 Firmen mit 50 Arbeitsplätzen an einer Niederlassung auf dem Bluefactory-Gelände interessiert seien, ihnen aber kein Platz angeboten werden könne. Auch in der Abstimmungsbroschüre anlässlich der Volksabstimmung vom 13. Juni 2021 schrieb der Staatsrat: «Wegen Platzmangel müssen seit mehreren Jahren Mietanfragen von Unternehmen abgewiesen werden, was Beweis genug für die Attraktivität des Standorts ist». Am Ende hat das Freiburger Stimmvolk die Kapitalerhöhung der Bluefactory Fribourg-Freiburg SA knapp mit 50,5 % Ja-Stimmen angenommen.

Heute, am 5. Oktober 2023 liefert eine Suche nach Geschäftsräumen, die in der Stadt Freiburg und ihrer direkten Umgebung (Umkreis von 2 km) auf der Website «ImmoScout24.ch» zur Miete ausgeschrieben sind, 224 Gewerbeobjekte (Büro- und Ladenflächen). Dies zeigt die sehr hohen Leerstände bei den Gewerbeflächen in der Agglomeration Freiburg. Ich war überrascht, dass die Bluefactory SA selber Büroräumlichkeiten mit einer Fläche von nicht weniger als 1200 m² zur Miete ausschreibt und erwähnt, dass es die Möglichkeit gibt, über zusätzliche Flächen zu verhandeln (ein weiteres Inserat bietet «Flächen für die Prototypen-Herstellung» an), dies im neuen Gebäude B, das zurzeit im Bau ist. Hier die Anzeige:

In Anbetracht dessen stelle ich dem Staatsrat die folgenden Fragen:

1. Warum schreibt die Bluefactory SA Büroräumlichkeiten mit einer Fläche von nicht weniger als 1200 m² zur Miete aus, wenn doch während der Abstimmungskampagne im Jahr 2021 der Staatsrat und die Vertreterinnen und Vertreter der Bluefactory SA nicht müde wurden, zu wiederholen, dass das Gelände ausgelastet ist und sogar mehr als «10 Firmen mit 50 Arbeitsplätzen» abgelehnt werden mussten?
2. Was ist der Quadratmeterpreis der von Bluefactory SA vermieteten Flächen?
3. Das Inserat auf der Website «ImmoScout24.ch» erwähnt keinerlei Einschränkungen für die Benutzung der Büroflächen. Das bedeutet, dass Bluefactory offenbar bereit ist, ihre Büroflächen irgendjemandem zu vermieten. Stimmt das?
4. Wenn ja, stimmt dies mit der Strategie der Bluefactory SA überein, die ursprünglich darauf abzielte, einen Technologiepark zu schaffen, und schliesslich auf die Schaffung einer Art «Innovationsquartier» umgeschwenkt ist?
5. Hält es der Staatsrat für angemessen, Büroräumlichkeiten zur Miete auszuschreiben, die aus einem staatlichen Immobilienprojekt stammen und in direkter Konkurrenz zu den umfangreichen Flächen stehen, die in der Stadt Freiburg bereits leer stehen?
6. Zählt der Staatsrat immer noch Dutzende von Unternehmen, die sich auf dem Gelände niederlassen möchten? Wenn ja, welche sind das genau und was ist ihr Tätigkeitsgebiet?
7. Wie viele Unternehmen mit wie vielen Arbeitsplätzen sind zurzeit auf dem Gelände aktiv? Ich möchte die Liste der Unternehmen erhalten, die auf dem Gelände anwesend sind. Zudem möchte ich wissen, ob diese Unternehmen direkte oder indirekte Subventionen erhalten.

II. Antwort des Staatsrats

Der Staatsrat beantwortet die Fragen von Grossrat Nicolas Kolly wie folgt:

1. *Warum schreibt die Bluefactory SA Büroräumlichkeiten mit einer Fläche von nicht weniger als 1200 m² zur Miete aus, wenn doch während der Abstimmungskampagne im Jahr 2021 der Staatsrat und die Vertreterinnen und Vertreter der Bluefactory SA nicht müde wurden, zu wiederholen, dass das Gelände ausgelastet ist und sogar mehr als «10 Firmen mit 50 Arbeitsplätzen» abgelehnt werden mussten?*

Es ist zu beachten, dass die BFF SA eine Aktiengesellschaft ist und selbst über die Vermietungsstrategie für ihre Flächen entscheidet, wobei sie sich nach den Zielen des Innovationsquartiers richtet. So verfügt sie über die nötige Flexibilität, um ihr Angebot an die Marktnachfrage, die wirtschaftliche Entwicklung und die Bedürfnisse der Unternehmen anzupassen.

Im vorliegenden Fall sind freie Flächen zu vermieten, da ein Grossunternehmen kurzfristig einen anderen Standort bevorzugt hat, der besser auf seine aktuellen Bedürfnisse zugeschnitten ist.

Der Grund für die Entscheidung, Büroräumlichkeiten mit einer Fläche von über 1200 m² auf einer spezialisierten Website zur Miete auszuschreiben, liegt in der Flexibilität der BFF SA, der kommerziellen Nutzung neuer Gebäude und der Wahlfreiheit der Unternehmen. Dies ist eine Erklärung für das geänderte Vorgehen der BFF SA.

2. *Was ist der Quadratmeterpreis der von Bluefactory SA vermieteten Flächen?*

Die neuen Büroräume auf dem Bluefactory-Gelände werden für 280 Franken pro Quadratmeter im Jahr (Bruttobetrag) vermietet. Die Benutzung der Gemeinschafts- und Konferenzräume ist darin eingeschlossen. Es handelt sich hierbei um einen unverbindlichen Preis. Die BFF SA behält sich das Recht vor, ihn jederzeit und ohne Vorankündigung zu ändern oder zu aktualisieren.

3. *Das Inserat auf der Website «ImmoScout24.ch» erwähnt keinerlei Einschränkungen für die Benutzung der Büroflächen. Das bedeutet, dass Bluefactory offenbar bereit ist, ihre Büroflächen irgendjemandem zu vermieten. Stimmt das?*

Der Mietpreis für die Räume auf dem Bluefactory-Gelände liegt über dem Marktpreis, was den überlegenen und besonderen Charakter dieser Flächen bestätigt. Der hohe Preis kann gewisse Interessenten abschrecken.

Dies vorausgeschickt weist der Staatsrat darauf hin, dass es das Ziel des Innovationsquartiers Bluefactory ist, Unternehmen mit hoher Wertschöpfung anzulocken, und dass die Tätigkeit der künftigen Mieter diesem Ziel und dem Nutzungsleitbild des Quartiers entsprechen muss. Die BFF SA wird sich daher immer bemühen, Firmen mit einem solchen Profil zu bevorzugen, obwohl eine gewisse Durchmischung am Standort ebenfalls willkommen ist.

Was die Innovation anbelangt, ist zudem erwähnenswert, dass sich auf dem Bluefactory-Gelände ein assoziierter Campus der ETH Lausanne (Switzerland Innovation Park Network West), drei Kompetenzzentren der HES-SO, drei Cluster und FriUp befinden. Keine dieser sieben Einrichtungen wird im Gebäude B untergebracht.

4. *Wenn ja, stimmt dies mit der Strategie der Bluefactory SA überein, die ursprünglich darauf abzielte, einen Technologiepark zu schaffen, und schliesslich auf die Schaffung einer Art «Innovationsquartier» umgeschwenkt ist?*

Die Vermietungsstrategie entspricht voll und ganz der Gesamtstrategie der BFF SA, die darauf abzielt, ein Innovationsquartier zu schaffen. Wie bereits erwähnt, bedeutet dies, dass die BFF SA bei der Vermietung von Räumlichkeiten diesen Umstand beachtet, um ihre Ziele zu erreichen.

5. *Hält es der Staatsrat für angemessen, Büroräumlichkeiten zur Miete auszuschreiben, die aus einem staatlichen Immobilienprojekt stammen und in direkter Konkurrenz zu den umfangreichen Flächen stehen, die in der Stadt Freiburg bereits leer stehen?*

Es ist wohl richtig anzunehmen, dass es in der Stadt Freiburg derzeit ein relativ grosses Angebot an leerstehenden Flächen gibt. Der Verfasser der Anfrage veranschaulicht dies anhand der Anzahl leerstehender Objekte, die eine Suchanfrage auf einem spezialisierten Internetportal am 5. Oktober 2023 ergeben hat.

Dem ist jedoch anzufügen, dass es sich um eine grobe Übersicht ohne jegliche Analyse handelt, die sich nicht dazu eignet, den Markt abzubilden. Praktisch keines der Objekte aus dem Suchergebnis tritt in Konkurrenz mit den Flächen, die auf dem Bluefactory-Gelände zu vermieten sind, denn sie haben weder die gleiche Grösse noch den gleichen Zweck oder eine ähnliche Qualität, insbesondere hinsichtlich des Ökosystems, das sie umgibt, der Nähe zu unseren Hochschulen und der Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln aus der ganzen Schweiz. Der Staatsrat vertritt deshalb den Standpunkt, dass die von der BFF SA angebotenen Mietflächen die Leerstände in der Stadt Freiburg wenig konkurrenzieren.

6. *Zählt der Staatsrat immer noch Dutzende von Unternehmen, die sich auf dem Gelände niederlassen möchten? Wenn ja, welche sind das genau und was ist ihr Tätigkeitsgebiet?*

Die Wirtschaftsförderung Kanton Freiburg (WIF) und die BFF SA führen derzeit Gespräche mit mehreren Unternehmen, die auf neuen Gebieten im Bereich Digitalisierung und Industrie 4.0 tätig sind. Diese Unternehmen könnten sich für eine Niederlassung auf dem Bluefactory-Gelände entscheiden. Ein Wirtschaftsförderungsgeschäft ist zwar erst nach der definitiven Unterschrift erfolgreich abgeschlossen, aber die erwähnten Projekte sind auf gutem Wege. Dies zeigt, dass die von BFF SA angebotenen Flächen einzigartig sind und keine anderen Flächen konkurrenzieren. Sie entsprechen einer Marktnachfrage nach qualitativ hochstehenden Räumen in Bahnhofsnähe und in einem der Innovation gewidmeten Quartier.

Kürzlich ist die Firma Swiss Marketplace Group (SMG), die im digitalen Bereich eine Vorreiterrolle einnimmt, auf ihren Entscheid, den Kanton zu verlassen, zurückgekommen und hat sich für eine Niederlassung auf dem Bluefactory-Gelände entschlossen. Diese Entscheidung bestätigt eindeutig die Vorteile des Standorts, seine zentrale Lage und den Mehrwert, den er den Unternehmen bietet, die sich in Innovationsquartier niederlassen. In diesem Sinne ist es wichtig, dass ein Teil der Flächen verfügbar bleibt, um sich bietende Chancen nutzen zu können.

7. *Wie viele Unternehmen mit wie vielen Arbeitsplätzen sind zurzeit auf dem Gelände aktiv? Ich möchte die Liste der Unternehmen erhalten, die auf dem Gelände anwesend sind. Zudem möchte ich wissen, ob diese Unternehmen direkte oder indirekte Subventionen erhalten.*

Gemäss dem Jahresbericht 2022 der BFF SA (<https://bluefactory.ch/de/bericht-2022/>) sind auf dem Gelände 44 Unternehmen mit über 400 Arbeitsplätzen aktiv. Die Liste der Unternehmen kann unter der Adresse <https://bluefactory.ch/communaute/#bf-vie-community> eingesehen werden.

Etwa 20 % der im Innovationsquartier niedergelassenen Unternehmen erhalten direkte oder indirekte Subventionen der öffentlichen Hand. Diese Beiträge sind hauptsächlich für die anwendungsorientierte Forschung und Entwicklung (aF&E) dieser Unternehmen bestimmt.