



## Antwort des Staatsrats auf einen parlamentarischen Vorstoss

Anfrage 2023-GC-207

### Ausschluss von Freiburger Unternehmen bei der Verwaltung der Immobilien von TPF IMMO AG

---

Urheber:	Kolly Nicolas / Wicht Jean-Daniel
Anzahl Mitunterzeichner/innen:	0
Einreichung:	09.09.2023
Begründung:	---
Überweisung an den Staatsrat:	11.09.2023
Antwort des Staatsrats:	18.12.2023

---

#### I. Anfrage

TPF IMMO AG ist Eigentümerin eines umfangreichen Immobilienbestands mit zahlreichen Gebäuden an strategischen Standorten, die insbesondere mit den Bahnhöfen der TPF verbunden sind. In den letzten Wochen wurde eine Ausschreibung für die Verwaltung des gesamten Immobilienbestands lanciert, anscheinend im Rahmen eines freihändigen Verfahrens. Uns überrascht, dass kein Freiburger Unternehmen als kompetent für die Übernahme eines solchen Mandats erachtet wurde, erhielt doch ein Genfer Unternehmen (das im Kanton kaum präsent ist) den Zuschlag. Angesichts der Tatsache, dass dem Grossen Rat und anschliessend wegen des obligatorischen Referendums dem Stimmvolk ein Antrag auf eine bedeutende Rekapitalisierung der TPF Holding in der Höhe von 60 Millionen unterbreitet wird, ist diese Situation aus unserer Sicht sehr beunruhigend.

Dies veranlasst uns, dem Staatsrat folgende Fragen zu stellen:

1. Erfolgte die Ausschreibung im Rahmen eines öffentlichen oder eines freihändigen Vergabeverfahrens?
2. Es ist erstaunlich, dass kein Freiburger Unternehmen für fähig befunden wurde, ein solches Mandat zu übernehmen, und dass man sich an ein Genfer Unternehmen wenden musste, das auf dem Freiburger Markt weit weniger präsent ist als die etablierten Unternehmen. Wie stellt sich der Staatsrat dazu?
3. Wurden die ESG-Kriterien und die Tatsache berücksichtigt, dass Arbeitskräfte von ausserhalb des Kantons herangezogen werden müssen, um die Übernahme des Auftrags innerhalb der vorgeschriebenen Frist zu gewährleisten?
4. Wie kann TPF IMMO AG die Tatsache rechtfertigen, dass die fehlende Vertrautheit mit dem Freiburger Markt des Zuschlagsempfängers, der erst seit kurzem im Kanton präsent ist, nicht berücksichtigt wurde?
5. Stimmt es, dass der Berater, der zur Leitung dieser Ausschreibung eingestellt wurde, aus demselben Kanton stammt wie das Unternehmen, das den Zuschlag erhalten hat? Wenn ja, war er ausreichend neutral?

6. All dies erfolgte in einem Kontext der Kapitalisierung oder vielleicht Rekapitalisierung von TPF IMMO AG, deren Bedingungen diesem Parlament heute nicht bekannt sind. Kann der Staatsrat die Modalitäten dieser Kapitalisierung erläutern?

Diese Fragen erscheinen uns legitim, wenn man bedenkt, dass der Kanton Freiburg die TPF für ihren Betrieb im Jahr 2022 mit über 31 000 000 Franken subventioniert hat. Eine bessere Berücksichtigung der im Kanton vorhandenen Kompetenzen wäre in diesem Zusammenhang sicherlich gerechtfertigt gewesen.

## II. Antwort des Staatsrats

Einleitend erinnert der Staatsrat daran, dass TPF IMMO eine privatrechtliche Aktiengesellschaft ist, die zur Freiburgischen Verkehrsbetriebe Holding (TPF) AG gehört. Tatsächlich ist die TPF seit 2015 als Beteiligungsgesellschaft organisiert; diese Gesellschaft bildet das Dach über drei Tochtergesellschaften, deren Aufgaben und Finanzierung strikt getrennt sind:

- > Freiburgische Verkehrsbetriebe Verkehr (TPF TRAFIC) AG für die Bereitstellung von Mobilitätsdienstleistungen für die Freiburger Bevölkerung;
- > Freiburgische Verkehrsbetriebe Infrastruktur (TPF INFRA) AG für die Instandhaltung und Erneuerung der Eisenbahninfrastruktur;
- > Freiburgische Verkehrsbetriebe Immobilien (TPF IMMO) AG für die Entwicklung des Immobilienvermögens der Gruppe.

Diese Organisationsform gewährleistet die Transparenz der Aktivitäten der Gruppe und ihrer Finanzierung.

Während TPF TRAFIC für die von ihr erbrachten Leistungen im regionalen Personenverkehr und im Ortsverkehr Abgeltungen der öffentlichen Hand und TPF INFRA Zuschüsse aus dem Bahninfrastrukturfonds (BIF)<sup>1</sup> erhält, gibt es für TPF IMMO keine staatlichen Abgeltungen. TPF IMMO unterliegt einem Markt, der sich am Prinzip von Angebot und Nachfrage orientiert, und ist als privatrechtliches Unternehmen konstituiert.

Des Weiteren hält der Staat Freiburg zwar 8,08 % der Aktien von TPF IMMO und ist im Verwaltungsrat vertreten, doch respektiert er die Autonomie von TPF IMMO bei der Unternehmensführung, einschliesslich der Vergabe externer Aufträge. Die Antworten des Staatsrats auf die Fragen der Grossräte Nicolas Kolly und Jean-Daniel Wicht stützen sich somit weitgehend auf die Informationen der TPF.

Nach diesen einleitenden Worten kommt der Staatsrat zu den einzelnen Fragen.

1. *Erfolgte die Ausschreibung im Rahmen eines öffentlichen oder eines freihändigen Vergabeverfahrens?*

Der Ausschreibungsprozess wurde in Form einer privaten Ausschreibung auf Einladung durchgeführt, da TPF IMMO nicht der Gesetzgebung über das öffentliche Beschaffungswesen unterliegt. Der Entscheid von TPF IMMO, die Vermietung sowie die technische und finanzielle

---

<sup>1</sup> Die Abgeltungen zuhanden von TPF TRAFIC entsprechen den Kosten, die nicht durch die Einnahmen aus dem Verkauf von Fahrscheinen gedeckt sind.

Der BIF wird aus verschiedenen Quellen gespeist: allgemeines Bundesbudget, Beiträge der Kantone, leistungsabhängige Schwerverkehrsabgabe (LSVA), Mehrwertsteuer, direkte Bundessteuer, Mineralölsteuer.

Verwaltung ihres Immobilienbestands auszulagern, ist auf das starke Wachstum ihres Immobilienbestands und auf die Tatsache zurückzuführen, dass das Unternehmen nicht über eine spezielle Software für die Immobilienverwaltung verfügt, die eine optimale Verwaltung des Immobilienbestands ermöglicht.

- 2. Es ist erstaunlich, dass kein Freiburger Unternehmen für fähig befunden wurde, ein solches Mandat zu übernehmen, und dass man sich an ein Genfer Unternehmen wenden musste, das auf dem Freiburger Markt weit weniger präsent ist als die etablierten Unternehmen. Wie stellt sich der Staatsrat dazu?*

Die TPF haben zehn Immobilienverwaltungen, die alle in der Lage sind, ihren Immobilienbestand zu verwalten und ihren Sitz oder eine Niederlassung im Kanton Freiburg haben, eingeladen, eine Offerte einzureichen (Ausschreibung). Sechs haben ein Dossier eingereicht. Die Offerten wurden auf der Grundlage eines vorgängig übermittelten Pflichtenhefts und von Zuschlagskriterien bewertet.

Der Staatsrat hätte es vorgezogen, wenn der Auftrag an ein Freiburger Unternehmen vergeben worden wäre. Er respektiert jedoch die Autonomie von TPF IMMO und nimmt zur Kenntnis, dass der Zuschlagsempfänger die beste Bewertung erhalten hat und über eine Niederlassung in Freiburg verfügt.

- 3. Wurden die ESG-Kriterien und die Tatsache berücksichtigt, dass Arbeitskräfte von ausserhalb des Kantons herangezogen werden müssen, um die Übernahme des Auftrags innerhalb der vorgeschriebenen Frist zu gewährleisten?*

Laut TPF IMMO waren die Kriterien nach den folgenden Themen gegliedert: Kosten, IT, organisatorische und unternehmerische Aspekte, Referenzen und Corporate Social Responsibility (CSR). Die CSR-Kriterien kommen den ESG-Kriterien nahe; zudem wurde, wie in der Antwort auf Frage 2 erwähnt, das Vorhandensein von Personal im Kanton Freiburg, das sich spezifisch diesem Auftrag widmen wird, berücksichtigt. Die Behauptung, dass Arbeitskräfte von ausserhalb des Kantons herangezogen werden müssen, um die Übernahme des Mandats innerhalb der vorgegebenen Fristen zu gewährleisten, ist daher nicht zutreffend.

- 4. Wie kann TPF IMMO AG die Tatsache rechtfertigen, dass die fehlende Vertrautheit mit dem Freiburger Markt des Zuschlagsempfängers, der erst seit kurzem im Kanton präsent ist, nicht berücksichtigt wurde?*

Gerofinance | Régie du Rhône, die gemäss den kommunizierten Bewertungskriterien das beste Angebot abgegeben hat, verfügt über eine Niederlassung in der Stadt Freiburg, die aus rund einem Dutzend Fachleuten besteht. Diese Niederlassung ist der Kontaktpunkt für TPF IMMO. Das Team, das für die Verwaltung des Immobilienbestands zuständig ist, kennt den Freiburger Markt sehr gut. Darüber hinaus verfügen TPF IMMO und Gerofinance | Régie du Rhône über moderne Arbeitsmittel, die es ermöglichen, den Grossteil der Integration<sup>2</sup> ohne überflüssige Reisen durchzuführen.

---

<sup>2</sup> Damit ist die Integration der Immobilien-/Gebäude-, Kunden- und Lieferantendaten in eine neue Datenbank innerhalb einer neuen Software für die Verwaltung eines Immobilienbestands gemeint.

5. *Stimmt es, dass der Berater, der zur Leitung dieser Ausschreibung eingestellt wurde, aus demselben Kanton stammt wie das Unternehmen, das den Zuschlag erhalten hat? Wenn ja, war er ausreichend neutral?*

Es stimmt laut TPF IMMO, dass sich das Unternehmen dafür entschieden hatte, sich von einem externen Beauftragten begleiten zu lassen, der im Kanton Genf ansässig ist. TPF IMMO hatte jedoch die Leitung des Verfahrens inne, wodurch die Neutralität des Vergabeverfahrens gewährleistet war. Der Beauftragte verfügt zudem über die notwendigen Qualitäten und Kompetenzen, um diese Art von Verfahren zu begleiten. Er ist seit zehn Jahren ein anerkannter Akteur in der Begleitung und Optimierung von Immobilienmanagementprozessen. Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass dieser Berater eine Genfer Liegenschaftsverwaltung aus geografischen Gründen einer anderen vorgezogen hätte.

6. *All dies erfolgte in einem Kontext der Kapitalisierung oder vielleicht Rekapitalisierung von TPF IMMO AG, deren Bedingungen diesem Parlament heute nicht bekannt sind. Kann der Staatsrat die Modalitäten dieser Kapitalisierung erläutern?*

Der Staatsrat erinnert daran, dass die Erhöhung der finanziellen Beteiligung des Staats Freiburg am Aktienkapital von TPF Holding, die vom Grossen Rat am 11. Oktober 2023 angenommen wurde und nun dem Stimmvolk unterbreitet werden wird, für TPF TRAFIC und in keiner Weise für TPF IMMO bestimmt ist.

Was TPF IMMO betrifft, so haben sich der Staat Freiburg und die Pensionskasse des Staatspersonals (PKSPF) im Dezember 2020 mit je 15 Millionen Franken am Kapital von TPF IMMO beteiligt, was für die beiden neuen Aktionäre einem Anteil von 8,08 % des Aktienkapitals entspricht. Der Rest wird von TPF Holding gehalten.