



Ville de Fribourg

Conseil communal

Message au Conseil général

—
du 5 janvier 2021

Participations et augmentations de capital dans la société anonyme Bluefactory Fribourg-Freiburg SA

N°56

—
2016 - 2021

Table des matières

1.	Préambule	1
1.1.	Contexte historique	1
1.2.	Charte d'utilisation du site	2
1.3.	BFF SA : le contenant	2
2.	Entreprise	4
2.1.	Ambition et positionnement.....	4
2.2.	Conseil d'administration.....	5
2.3.	Organisation interne.....	5
3.	Urbanisme et développement.....	6
3.1.	Plan d'affectation cantonal approuvé en juillet 2018	6
3.2.	Enjeux environnementaux.....	7
3.3.	Concept énergétique et gestion des eaux	7
3.4.	Développement durable.....	7
3.5.	Stratégie immobilière (stratégie tiers).....	7
3.6.	Intention du Conseil d'administration sur le tiers 2 – route de la Glâne.....	8
3.7.	Phasage.....	9
4.	Culture.....	10
4.1.	Court terme (subvention annuelle).....	10
4.2.	Long terme (affectation de la provision de CHF 2.72 mio)	11
5.	Finances.....	12
5.1.	Situation financière	12
5.2.	Prestations « non rentables »	13
5.3.	Valeur de marché du site	14
5.4.	Modèle économique	14
5.5.	Demande de recapitalisation	15
5.6.	Plan financier.....	15
5.7.	Perspectives financières	17
6.	Alternative	17
7.	Conclusions.....	18
8.	Zusammenfassung	19
8.1.	Einleitung	19
8.1.1.	Rückblick.....	19
8.1.2.	Nutzungsleitbild des Standorts.....	19
8.1.3.	BFF SA: die Hülle	20
8.2.	Unternehmen.....	21
8.2.1.	Ziele und Positionierung.....	21

8.2.2.	Verwaltungsrat	22
8.2.3.	Interne Organisation.....	22
8.3.	Stadtplanung und Entwicklung	23
8.3.1.	Kantonaler Nutzungsplan (im Juli 2018 genehmigt).....	23
8.3.2.	Ökologische Herausforderungen	24
8.3.3.	Energiekonzept und Wassermanagement	24
8.3.4.	Nachhaltige Entwicklung	24
8.3.5.	Immobilienstrategie (nach Kategorien)	24
8.3.6.	Absichten des Verwaltungsrats für die Kategorie 2 – Route de la Glâne.....	25
8.3.7.	Etap pierung	26
8.4.	Kultur	27
8.4.1.	Kurzfristig (jährliche Subvention)	27
8.4.2.	Langfristig (Nutzung der Rückstellung von CHF 2,72 Mio.).....	29
8.5.	Finanzen.....	30
8.5.1.	Finanzielle Lage.....	30
8.5.2.	«Unprofitable» Leistungen.....	30
8.5.3.	Marktwert des Standorts	31
8.5.4.	Geschäftsmodell	32
8.5.5.	Antrag auf Kapitalerhöhung	32
8.5.6.	Finanzplan	33
8.5.7.	Finanzielle Prognosen	35
8.6.	Alternative	35
8.7.	Schluss	36

MESSAGE DU CONSEIL COMMUNAL

AU CONSEIL GENERAL

du 5 janvier 2021

N° 56 - 2016 - 2021 Participations et augmentations de capital dans la société anonyme Bluefactory Fribourg-Freiburg SA

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers généraux,

Par le présent message, le Conseil communal a l'honneur de solliciter le Conseil général à autoriser l'engagement de **CHF 25 mio TTC** destinés à la **recapitalisation de la société anonyme Bluefactory Fribourg-Freiburg SA (ci-après BFF SA) au travers d'un apport de nouveaux fonds pour CHF 20 mio ainsi que de la conversion en capital-actions du prêt en cours à BFF SA de la Ville à hauteur de CHF 5 mio.**

Cette recapitalisation se fait conjointement et à part égale avec l'Etat de Fribourg, co-actionnaire paritaire de BFF SA, afin de donner à la société une assise financière qui lui permettra de poursuivre le développement du quartier blueFACTORY.

Le besoin de recapitalisation total de BFF SA se monte à CHF 50 mio TTC pour les deux premières phases de développement planifiées jusqu'en 2029. Comme annoncé, ce montant est à répartir à part égale entre Ville et Etat, soit 50% chacun sur l'apport de nouveaux fonds de CHF 40 mio et 50% chacun sur la conversion en capital-actions des prêts actionnaires de CHF 10 mio.

Du point de vue de la Ville, ces deux montants ont été annoncés au Conseil général en catégorie III lors du budget 2021 sous la rubrique 290.5550.003 pour les CHF 20 mio d'apport et sous la rubrique 290.5550.004 pour les CHF 5 mio de conversion de prêt.

1. Préambule

1.1. Contexte historique

La société Bluefactory Fribourg-Freiburg SA (BFF SA) a été créée le 12 février 2014. Selon ses statuts, elle a pour but de promouvoir, développer, construire, exploiter et gérer le quartier d'innovation sis sur l'ancien site de la brasserie Cardinal à Fribourg. Ses actionnaires sont l'Etat et la Ville de Fribourg, qui détiennent chacun la moitié des actions.

La société a repris comptablement l'exploitation du site blueFACTORY au 1^{er} mars 2014. A sa création, la société disposait d'un capital de CHF 25 mio, dont CHF 24 mio sous forme d'actifs immobilisés (valeur historique d'achat du site et des études d'urbanisme, transférée par les actionnaires au moment de la fondation), et d'un capital en trésorerie de CHF 1 mio.

La mission principale de BFF SA consiste en la construction et la location de surfaces, dans une première phase à des projets de contenu (plateformes technologiques) installés, puis dans une deuxième phase, à d'autres entreprises dans le but de favoriser le transfert des connaissances et technologies entre les Hautes écoles, les institutions de recherche et de développement (R&D), les entreprises et les marchés.

1.2. Charte d'utilisation du site

BFF SA est au bénéfice d'une charte d'utilisation qui a été entérinée le 12 février 2014 par les deux actionnaires. Cette charte décrit et définit les critères à appliquer pour la sélection des projets, des utilisateurs et entreprises qui seront accueillis sur le site, leurs engagements « bas carbone » mais également une identité de quartier par son intégration urbaine, y inclus des activités socio-culturelles. Tous les projets en lien avec le développement et l'exploitation du quartier doivent être examinés à l'aune de la charte.

La charte a été remise à la société en complément de la convention d'actionnaires. Tous les grands principes de la charte ont été intégrés dans le règlement du plan d'affectation cantonal (PAC), instrument de planification public mis à l'enquête puis approuvé par la DAEC en juillet 2018. De fait, la charte est contraignante, non seulement pour la société (Conseil d'administration et direction), mais aussi pour les actionnaires Ville et Etat en tant que collectivités publiques ayant leurs activités propres en lien avec le quartier d'innovation, par le biais des éléments essentiels repris dans le PAC.

L'intégration urbaine du site est un élément important de son identité. Le quartier doit être non seulement un site de référence pour l'hébergement de projets technologiques, mais se différencier par une intégration urbaine élevée. Celle-ci se traduit notamment par des connections et une perméabilité du quartier au niveau de la mobilité douce, une vie commerçante attractive (commerces, restaurants, etc.), une offre de logements diversifiée et des activités socio-culturelles.

A ce jour BFF SA a parfaitement suivi la charte d'utilisation du site, mais la société doit maintenant faire face à des charges non estimées ou non reconnues lors de l'établissement du plan financier originel. Ces charges supplémentaires s'articulent autour d'activités peu ou non rentables en termes financiers, mais en parfaite adéquation avec la charte.

1.3. BFF SA : le contenant

Conformément à sa mission, BFF SA est chargée de construire, de mettre à disposition et d'exploiter les surfaces et locaux disponibles sur le site de blueFACTORY (contenant). La société a investi à ce jour plus de CHF 20 mio sous forme de crédits hypothécaires pour maximiser les espaces disponibles et réhabiliter les infrastructures existantes comme la halle bleue, la halle 1 et l'annexe B. La démolition des bâtiments techniques au centre du site a aussi permis de projeter la phase initiale de développement du site. Les nouveaux bâtiments B et SLL (Smart Living Lab), dont les constructions respectives doivent débuter au premier et deuxième semestre 2021, vont prendre place dans cette zone centrale du côté des voies CFF.



Figure 1 : les deux nouveaux bâtiments du site (bâtiment B et bâtiment SLL)

Ces investissements, couplés avec d'autres en lien avec l'utilisation d'énergies renouvelables (y compris le courant vert) et l'optimisation énergétique des installations, ont permis au quartier de faire passer ses émissions CO₂ dues à l'exploitation (chauffage, électricité) de 185 tonnes en 2016 à 15 tonnes en 2018. La société publie une fois par année un rapport à ce sujet.

Le dernier rapport annuel montre la création de 60 emplois sur le site (40 EPT) en 2018. A l'heure actuelle, blueFACTORY accueille une cinquantaine de sociétés ou d'associations et 340 personnes y travaillent. Des entreprises technologiques à forte croissance sont très actives et profitent largement de l'écosystème académique mis en place. On peut citer notamment les sociétés suivantes :

- Bcomp SA (matériaux composites en fibres naturelles)
- LS Instruments SA (outils de mesure à diffusion de lumière)
- Mobbot SA (impression 3D de béton)
- NanoLockin Sàrl (imagerie thermique avancée)
- Particle Vision Sàrl (caractérisation des nanoparticules)
- Swiss Hydrogen SA (mobilité basée sur l'hydrogène)

Suite à l'approbation du PAC en juillet 2018, la construction des deux premiers bâtiments du quartier peut débuter d'ici le premier semestre 2021. Ce PAC entré en force permet aussi de planifier les futurs projets constructibles le long de la route de la Glâne et la rénovation des bâtiments patrimoniaux tels que le bâtiment A, le silo et la halle grise.

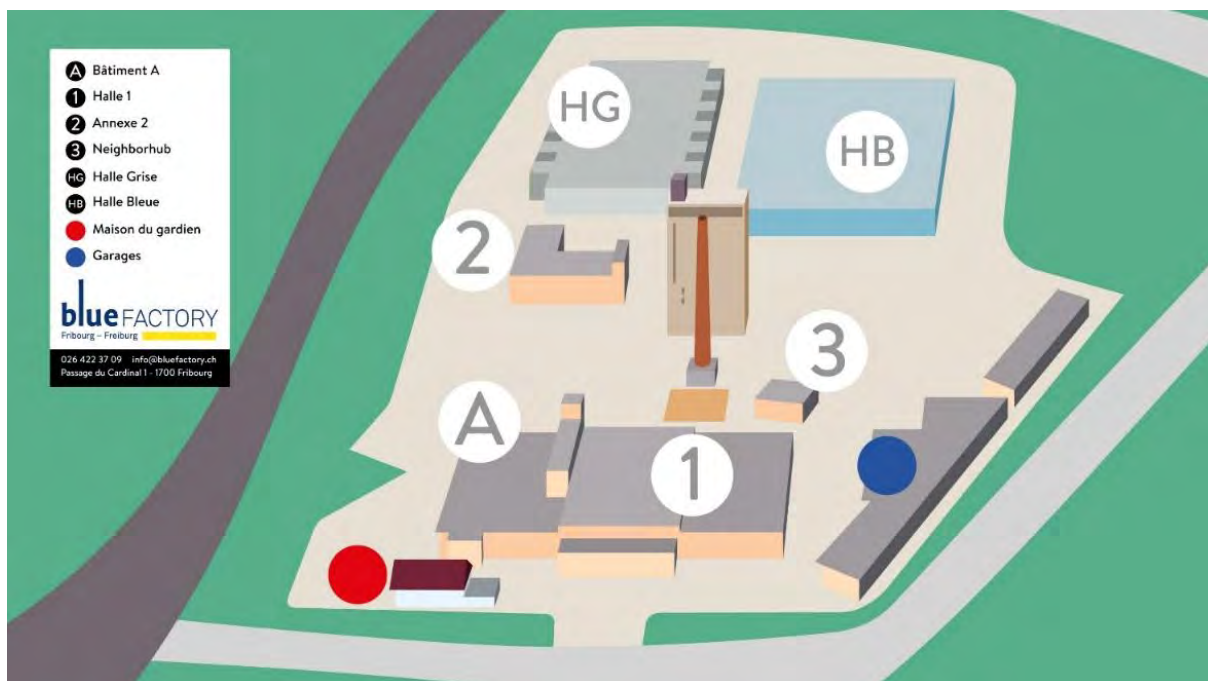


Figure 2 : plan actuel du quartier blueFACTORY

En raison de la charte d'utilisation, BFF SA remplit des missions très différentes d'une société immobilière traditionnelle. On peut citer notamment des fonctions d'animation, d'innovation et de culture, qui se concrétisent par des dépenses supplémentaires importantes. Par son caractère de quartier, blueFACTORY est également appelé à être un lieu de vie dans lequel seront intégrés, entre autres, des restaurants, des projets culturels et, plus tard, des logements innovants au sens de la charte. Les recherches et connaissances issues de la plateforme SLL seront profitables tout au long des phases de développement du quartier. La réalisation de la maison de quartier solaire « NeighborHub », vainqueur du concours Solar Decathlon organisé par le département américain de l'énergie en 2017, en est une magnifique illustration.

2. Entreprise

2.1. Ambition et positionnement

Le site de près de 53 000 m² de terrain au cœur de la Ville de Fribourg a pour objectif, à terme, d'occuper 2 500 personnes dans ce qui deviendra un quartier d'innovation unique, en opposition à un parc technologique ou un campus universitaire et proposant un environnement bâti « bas carbone » (construction et exploitation).

Le projet est également intégré au projet national du Swiss Innovation Park (via le SIP-West EPFL), ce qui permet au quartier d'être connecté à un réseau d'innovation de rayonnement international. blueFACTORY constitue donc un projet essentiel au cœur du centre cantonal, en vue de stimuler l'économie fribourgeoise : son succès est un enjeu majeur pour la Ville et l'Etat de Fribourg. Il est à relever que l'urbanisme et la mobilité ont aussi une part importante dans l'ensemble du projet. Sur le plan cantonal, les initiatives privées, telles que le Marly Innovation Center (MIC) et Le Vivier à Villaz-Saint-Pierre, complètent parfaitement ce dispositif.

Le quartier d'innovation a pour objectif de devenir un lieu où l'on réfléchit, échange, expérimente et développe de nouvelles solutions pour aujourd'hui et pour demain, solutions qui permettront de faire face aux défis du citoyen du futur. En effet, il y existe aujourd'hui une véritable réflexion sociétale

autour de l'habitat, la mobilité et l'alimentation du futur. Ces thèmes sont au centre du positionnement de blueFACTORY. La composante de la formation et de l'esprit d'entreprise y est aussi intimement liée, de même que celle de l'innovation sociale et de la vie culturelle.

2.2. Conseil d'administration

Le Conseil d'administration (CA) est actuellement composé des sept membres suivants :

- M. Jacques Boschung (président)
- M. Olivier Curty (vice-président), Conseiller d'Etat, représentant de l'Etat de Fribourg
- M. Thierry Steiert, Syndic, représentant de la Ville de Fribourg
- M. Etienne Marclay, Vice-président pour les ressources humaines et opérations de l'EPFL
- Mme Géraldine Pflieger, Professeure associée en politiques urbaines et de l'environnement de l'UNIGE
- M. le Prof. Dr. Hans-Rudolf Schalcher, ETHZ Département Bau, Umwelt und Geomatik
- M. Nadir Solenghi, Directeur général de Sottas SA
- Mme Susanne Zenker, Membre de la direction CFF Immobilier

BFF SA a adapté sa gouvernance au regard des défis à venir, en mettant en place des comités permanents dédiés aux thèmes suivants : « Développement et Investissement », « Urbanisme et Mobilité » et « Innovation ». Chaque comité est présidé par un membre du CA et constitué de membres de ce dernier ou de membres externes.

2.3. Organisation interne

Tels que demandés par la charte et voulus par les actionnaires, la promotion, le développement, la construction et l'exploitation du quartier d'innovation sont à la base des fonctions des sept collaborateurs de BFF SA. Tout d'abord, le développement et la construction sont assurés par le directeur et deux chefs de projet architecte et urbaniste. L'exploitation est sous la responsabilité d'un « Facility Manager » soutenu par un concierge. L'animation fait partie du cahier des charges du manager culturel. L'administration est assurée par le directeur et une assistante de direction.

Afin de renforcer la fonction de « Facility Manager », deux EPT devront être recrutés (technique, commercial) en 2021. Un « Hospitality Manager » devra couvrir la gestion des événements et des espaces communs, ainsi que la réception des visiteurs dès 2022. Avec la mise en service des futurs bâtiments, deux autres concierges sont prévus. Un poste de contrôleur financier est également envisagé à moyen terme.

La société fait également appel à des mandataires externes pour la comptabilité, les besoins juridiques, la communication, ainsi que des consultants spécialisés (groupe CO₂, urbaniste, assistant à maîtrise d'ouvrage, etc.).

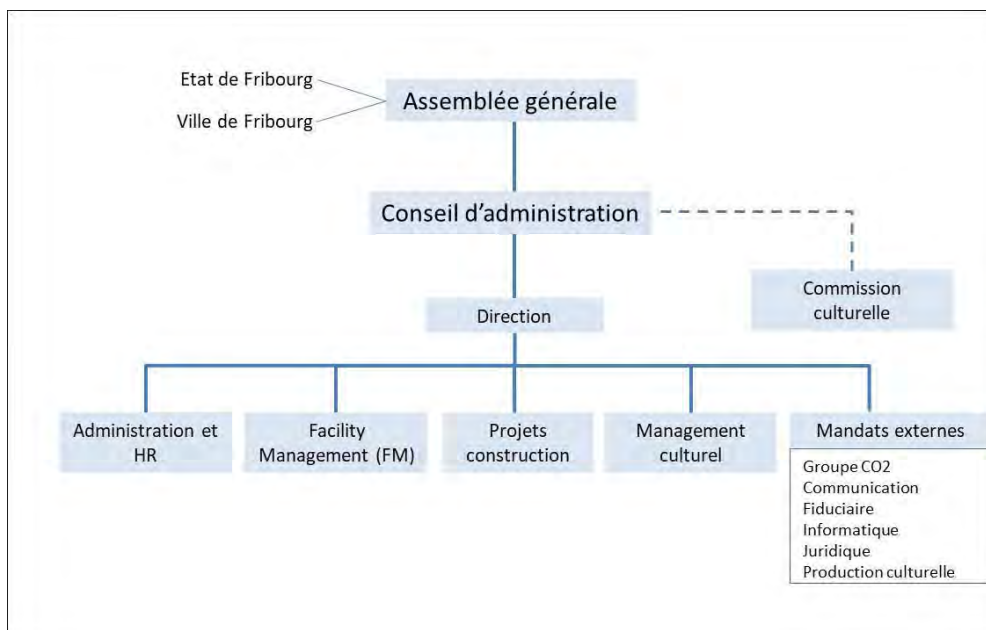


Figure 3 : organisation de la société BFF SA

3. Urbanisme et développement

3.1. Plan d'affectation cantonal approuvé en juillet 2018

Le site blueFACTORY est classifié comme une zone stratégique d'activités d'importance cantonale par le plan directeur cantonal. La Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC) a établi un plan d'affectation cantonal (PAC). Lors de sa mise à l'enquête en novembre 2017, le PAC a fait l'objet de trois oppositions ; deux ont été levées suite à des conventions avec BFF SA et la troisième a été rejetée par les autorités. Le PAC a été approuvé en juillet 2018 et répond aux buts et principes suivants :

- la modification de l'affectation des terrains ;
- la définition des principes de mise en valeur du site en matière d'urbanisme, de paysage, d'espace public et de mobilité ;
- les règles d'utilisation du sol dans le respect des dispositions légales en matière d'aménagement du territoire et de protection de l'environnement ;
- les conditions de mise en valeur des bâtiments existants, en particulier ceux qui appartiennent au patrimoine et à l'histoire du lieu.

Le PAC prévoit une surface de plancher (SP) totale de 166 464 m² (bâtiments existants protégés inclus) sur le site. En regard des engagements contractuels liés au rachat du terrain à la société Feldschlösschen Getränke AG, la proportion dédiée aux logements est limitée à une valeur maximale de 14% de la surface plancher totale, soit 23 305 m².

Les deux premiers projets de construction sur la zone centrale du quartier ont été lancés en septembre 2018, soit deux mois après l'approbation du PAC. La construction de ces deux nouveaux bâtiments va débiter en 2021, respectivement le bâtiment laboratoire du Smart Living Lab et le premier bâtiment commercial du quartier.

3.2. Enjeux environnementaux

La charte d'utilisation fait notamment référence au concept « bas carbone » liant BFF SA quant à la construction du quartier d'innovation et son exploitation, ainsi qu'à l'engagement de chaque locataire à entrer dans une démarche de réduction de son bilan carbone. BFF SA publie depuis 2015 un bilan CO₂ et constate que les émissions équivalentes CO₂ ont continuellement diminué.

Les normes appliquées sont celles énoncées dans le PAC à savoir que les constructions, sauf pour les bâtiments protégés et les constructions expérimentales, doivent respecter des standards énergétiques élevés. BFF SA s'assure que les performances globales atteignent les objectifs énergétiques et climatiques de la « société à 2 000 watts » à l'horizon 2050. Des systèmes énergétiques innovants, une gestion efficiente des ressources et une implication conséquente dans les énergies renouvelables sont à la base de ce concept.

Il sera également exigé que les critères les plus stricts de la norme SNBS 2.0 (Standard nachhaltiges Bauen Schweiz) soient respectés. Cette dernière est une initiative de l'Office fédéral de l'énergie (OFEN) qui s'inscrit dans le cadre de la stratégie du Conseil fédéral pour le développement durable de la Suisse.

3.3. Concept énergétique et gestion des eaux

Le concept énergétique du quartier est basé sur une production de chaleur centralisée et décentralisée. Des pompes à chaleur utilisant les sources du site et des sondes géothermiques verticales vont produire de la chaleur de manière centralisée. En cas de besoin, notamment pendant les périodes de grand froid, le raccordement sur le réseau de chaleur à distance FRICAD III permettra de couvrir les besoins supplémentaires. BFF SA a choisi de recourir au Groupe E SA pour des prestations thermiques en Contracting.

La gestion des eaux sur le quartier fait l'objet de diverses études avec la société Sinef SA. Une gestion alternative des eaux est proposée en limitant au maximum les rejets dans le collecteur communal et les impacts sur la station d'épuration. L'objectif est une gestion du type « Sponge City », c.-à-d. zéro rejet ou valorisation totale des eaux de pluie. Des solutions de type Contracting ou de valorisation des installations devraient permettre à la société de ne pas investir par avance et se positionner en tant que centre de référence pour la gestion durable et innovante de l'eau.

3.4. Développement durable

Le développement durable fait partie intégrante des critères d'évaluation des projets existant dans le quartier d'innovation blueFACTORY. Une fois le projet immobilier bordant la route de la Glâne finalisé (tiers 2, voir point 3.5.), celui-ci pourrait être soumis à une évaluation de la durabilité à travers les 17 objectifs de développement durable (ODD) de l'Agenda 2030.

3.5. Stratégie immobilière (stratégie tiers)

Le Conseil d'administration de BFF SA a classé les zones construites et constructibles selon trois tiers :

- Le **tiers 1** regroupe les projets réalisés directement par BFF SA (halle 1, halle bleue, bâtiments B et B+). Le financement des objets se fait prioritairement par crédits hypothécaires ou alternativement par des investissements privés. L'attention se porte sur les PME, les Start-up et les entités académiques et innovantes (ex. public-privé). Il s'agit d'infrastructures permettant l'exercice du cœur de métier de la société.

- Le **tiers 2** est dédié aux surfaces bordant la route de la Glâne et au parking sous-terrain de l'ensemble du quartier. Le développement est envisagé avec un ou des partenaire(s) investisseur(s), dans le cadre de droits distincts et permanents (DDP).
- Le **tiers 3** regroupe les bâtiments avec une protection du patrimoine (halle grise, silo, maison du gardien, cheminée, tout ou partie du bâtiment A et sous-sol protégé). Ces bâtiments sont protégés et ne peuvent être rénovés sans un appui financier public. L'attention se porte sur les activités de quartier exprimant une thématique - formation, culture - moins rentable en termes financiers mais à valeur ajoutée du point de vue du quartier.

Le bâtiment SLL à construire est financé par un prêt de l'Etat de Fribourg à hauteur de CHF 25 mio accordé à BFF SA le 8 mai 2018. Des conventions séparées lient aussi la société avec l'Etat de Fribourg et l'EPFL pour la construction de ce bâtiment. Ce montant étant assuré, il n'est pas intégré dans la demande de recapitalisation.

Le bâtiment B à construire est budgété à CHF 25.5 mio et financé à hauteur de 70% par un prêt hypothécaire et 30% par la demande de recapitalisation.



Figure 4 : Stratégie immobilière divisant les objets existants et à venir en trois tiers distinctifs

3.6. Intention du Conseil d'administration sur le tiers 2 – route de la Glâne

BFF SA envisage de constituer des droits distincts et permanents (DDP) portant sur un foncier de 11 425 m² correspondant à 68 000 m² de surface plancher (SP) située le long de la route de la Glâne. Ce foncier intègre la parcelle des Mazots sise en prolongement de la parcelle et propriété de l'Etat. Il est à relever que cette parcelle fait partie intégrante du PAC. L'Etat ne souhaite pas vendre pour le moment, mais un développement commun pour la surface des Mazots est envisageable. La surface dédiée aux logements de ce DDP ne peut excéder 23 305 m² SP. La rente annuelle attendue dépend de la valeur du foncier. Celle-ci est, en règle générale, de l'ordre de cinq fois le prix du foncier sur cent

ans, autrement dit 5% par an. Le plan financier articule dès lors une rente annuelle de CHF 1 mio sur la partie du périmètre C (définition selon PAC) propriété de BFF SA, c'est-à-dire parcelle des Mazots non-comprise.

Vu l'importance de l'investissement, de l'ordre de CHF 200 mio, BFF SA envisage soit de recourir à un développeur pour définir un produit suivi d'une vente en DDP à un investisseur, soit de lancer un concours en entreprise totale (ET) suivi d'un appel d'offres en DDP. Le respect de la charte du site sera garanti par une convention avec l'investisseur qui devient dès lors le maître d'ouvrage.

Le Conseil communal ainsi que le Conseil d'Etat approuvent tous deux le principe de la constitution de droits distincts et permanents (DDP / art. 779 CC) par BFF SA en faveur d'investisseurs privés mais demandent de pouvoir donner leur accord au cas par cas, toute constitution de servitude de superficie étant soumise aux deux actionnaires pour approbation.

3.7. Phasage

Le phasage du développement immobilier du quartier blueFACTORY permet d'échelonner la mise à disposition de surfaces locatives en fonction du marché. Les phases suivantes sont considérées dans le plan financier :

- **Phase I** – financement par crédit hypothécaire (bâtiment B) et par convention distincte (bâtiment SLL) de la zone centrale du quartier. Les mises en service sont prévues respectivement au cours des premiers semestres 2022 et 2023. Cette phase correspond au tiers 1. La rénovation du silo, vu son intégration avec le bâtiment SLL, prend aussi place dans cette phase et doit être financée par cette recapitalisation.
- **Phase II** – financement par crédit hypothécaire (bâtiment A, bâtiment B+) et DDP de la zone le long de la route de la Glâne comprenant le parking souterrain et l'entrée du quartier. La mise en service est prévue entre 2025 et 2029. Cette phase correspond au tiers 1 pour le bâtiment B+, au tiers 2 pour le DDP de la route de la Glâne et au tiers 3 pour le bâtiment A. Celui-ci devra être rénové en même temps que le bâtiment B+ vu leur intégration.

Les phases suivantes, représentant le 50% des droits à bâtir du quartier, ne sont pas considérées dans le plan financier :

- **Phase III** – financement indéterminé de la zone sud du quartier. Cette phase est prévue comme dernière étape (2030+) en conformité avec le PAC, étant donné la réservation des surfaces pendant 10 ans pour un potentiel projet de géothermie.
- **Phase IV** – financement indéterminé de l'extension de la halle bleue dès son amortissement terminé (2035+). Celle-ci pourra dès lors profiter des droits à bâtir plus généreux prévus dans le PAC (24 000 m² SP) au lieu des 5 000 m² SP actuels.

Il découle de ce qui précède que seules les phases I et II sont considérées dans le plan financier. Les objets du tiers 3, à savoir le bâtiment A et le silo, ont été inclus dans la demande de recapitalisation. En raison de problèmes de sécurité, la cheminée a déjà été rénovée aux frais de BFF SA en 2019 pour un montant de CHF 472'000.-. La halle grise (ancienne halle d'embouteillage Cardinal) sera cédée à l'Etat pour un franc symbolique, très certainement sous la forme d'un DDP, afin d'y accueillir la filiale architecture de la HEIA-FR. Ce bâtiment sera rénové par l'Etat et n'est pas intégré dans la demande de recapitalisation.

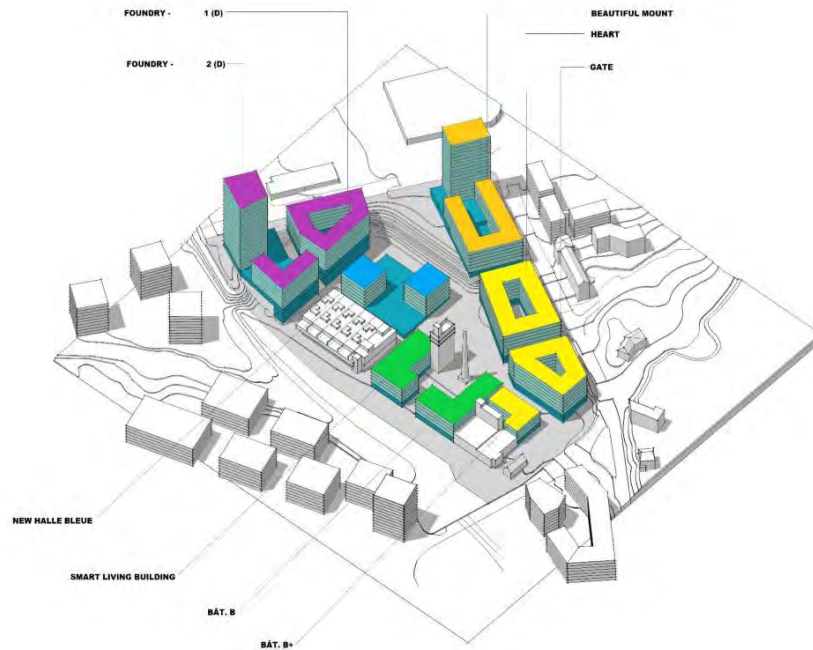


Figure 5 : représentation schématique du développement selon les bases du plan d'affectation cantonal. La phase I (2022-2023) est indiquée en vert, la phase II (2025-2029) en jaune/orange. Les phase III (en violet) et IV (en bleu) ne font pas partie du plan financier présenté.

4. Culture

BlueFactory Fribourg-Freiburg SA a pour mission de promouvoir, développer, gérer et animer le quartier d'innovation sis sur l'ancien site de la brasserie Cardinal. Le déploiement de projets culturels favorisant le lien entre création artistique et innovation scientifique, technologique, environnementale et sociale est au cœur de sa stratégie. En se développant, ce hub a l'ambition d'attirer des créateurs autant locaux qu'internationaux, de proposer des interactions innovantes dans le quartier « bas carbone » et de rayonner au-delà des frontières fribourgeoises à l'échelle nationale.

La culture apporte à blueFACTORY les plus-values suivantes en termes d'objectifs stratégiques : création, innovation et excellence. Pour les atteindre, un concept culture a été développé par la Commission culturelle de blueFACTORY, qui prévoit, à moyen terme, de :

- définir une politique culturelle à long terme pour le quartier d'innovation ;
- favoriser la rencontre entre l'économie privée et la culture afin de développer de nouveaux modèles, dont la crise du covid-19 est un accélérateur ;
- mettre en place des plateformes liant la création à l'innovation et stimulant des projets novateurs ;
- implanter des laboratoires de recherche et de résidence artistique ;
- intégrer la culture dans un projet d'envergure.

4.1. Court terme (subvention annuelle)

Pour la Ville de Fribourg, blueFACTORY représente non seulement un lieu d'innovation dédié à l'économie durable, mais également un véritable quartier et une plateforme de créations pluridisciplinaires, connectés aux autres quartiers ainsi qu'aux différents porteurs de projets de la ville et de sa région. Depuis 2018, la Ville de Fribourg accorde un soutien stratégique dédié à la mise en œuvre et la programmation de contenu culturel dans le quartier de blueFACTORY, qui intéresse et attire déjà des manifestations d'envergure nationales regroupant d'autres collectivités publiques. Dès

2021, le budget prévu pour cette mise en œuvre est de CHF 150'000.-, qui comprend CHF 50'000.- pour le manager culturel (inchangé), CHF 50'000.- de soutien au loyer du smem et CHF 50'000.- pour le développement des plateformes.

Les nombreuses activités organisées participent à l'évolution de trois plateformes qui se développent à partir des événements, projets et micro-institutions existantes, ainsi que sur la base de partenariats avec les entreprises du quartier et avec l'extérieur.

Plateforme 1 - Entrepreneuriat culturel

Thématiques:

- Hybridité des entreprises et organisations ainsi que projets culturels ;
- Transition et transformation des organisations ;
- Tremplin pour des futures entreprises et organisations ;
- Vivre l'autonomie et l'économie circulaire, créer des micro-circuits ;
- Brassage d'idées et solutions, inspiration des autres.

Plateforme 2 - Innovation sociale

Thématiques:

- Expérimenter et changer les pratiques vers une société durable ;
- Vivre la pluralité en unité ;
- Renforcer la valeur des tiers-lieux ;
- Promotion d'une gouvernance dynamique ;
- Apprendre à vivre ensemble – en partage ;
- Soins sociétaux et santé préventive.

Plateforme 3 - Art - technology - sustainability

Thématiques:

- Artificial Intelligence (AI), Augmented Reality (AR), Big Data en recherche artistique ;
- Science fictions: les fabulations aident à comprendre nos affectations, imaginer le monde (et les défis) de demain, tester des réalités possibles ;
- Désapprendre les pratiques et habitudes, redéfinir les contrats, disruptive thinking ;
- Trouver les synergies entre l'humain et la technologie (protection and cyborg) ;
- Vulgarisation des sciences, faire le lien entre société et data.

Les conditions-cadres sont définies dans la charte d'utilisation, qui prévoit que la culture participe au rayonnement du quartier, le rende accessible à un large public, mette en valeur les bâtiments et renforce les synergies entre les utilisateurs. La culture participe ainsi activement à valoriser la mutation du quartier, dans une vision participative, permanente et durable.

4.2. Long terme (affectation de la provision de CHF 2.72 mio)

Le terreau a été fertilisé et le potentiel est important. Concernant le développement culturel à long terme, la gestion de projet est complexe, car différentes gouvernances sont concernées :

- une S.A. organe décisionnel dont les actionnaires sont la Ville et l'Etat, à laquelle on a fixé des missions non lucratives ;
- une politique culturelle régionale morcelée avec une partie des compétences financières déléguée à l'Agglomération et à Coriolis Infrastructures ;
- des porteurs de projets distincts (associations ou BFF SA).

Pour rappel, au budget 2019 du Service des finances, le Conseil général a décidé d'attribuer CHF 2.825 mio à BFF SA pour trois projets stratégiques :

- Réhabilitation du silo : CHF 750'000.-
- Phare bleu SA devenu TRNSTN : CHF 1'000'000.-
- smem : CHF 1'075'000.-

CHF 75'000.- ont été versés au smem pour les études et les loyers et CHF 30'000.- pour la web radio du quartier (projet TRNSTN). Le cadre de recapitalisation et l'évolution de la situation, dont la prise en charge de la réhabilitation du silo par BFF SA, modifie le programme. Le solde de CHF 2.72 mio mis en provision, sera consacré au développement de projets cohérents de contenu, en adéquation avec l'évolution du quartier. Le soutien de la Ville de Fribourg se fera sous forme de subvention en réponse aux demandes adressées à la Commune. Le processus lié à la réaffectation du silo prévoit la définition des objectifs d'ici au printemps, suivie de l'étude de faisabilité et l'avant-projet 1 d'ici la fin de l'année.

Le programme des bâtiments du quartier d'innovation a évolué. Afin que le programme du silo de blueFACTORY, son phare, soit à la hauteur de son ambition, la volonté commune de BFF SA et de la Ville de Fribourg est de lui redonner vie aussi vite que possible. Le plan financier de BFF SA prévoit un montant de CHF 3.7 mio pour la rénovation du contenant, le silo. Une opportunité d'y créer par exemple un centre de compétences du son, en s'appuyant sur des porteurs de projets solides, notamment autour du smem qui rayonne déjà au niveau international. Une réflexion pourrait avoir lieu pour un centre de compétences autour de médias livres et jeux, grâce à la Bibliothèque/thek fusionnée en 2020. A moyen terme, cette institution pourrait devenir une carte de visite pour Fribourg, un espace de vie au cœur de la Cité.

Les travaux de construction du Smart Living Building étant prévus en 2021, il convient de planifier la transformation du silo en même temps, afin notamment de profiter des synergies liées au chantier. Le Smart Living Lab représente en effet une véritable opportunité de connecter la culture et l'innovation, puisqu'il rassemble l'expertise de l'EPFL, de la Haute école d'ingénierie et d'architecture de Fribourg et de l'Université de Fribourg. Il implémente des projets de recherche interdisciplinaires grâce à des expérimentations impliquant des chercheurs et des entreprises. Depuis 2018, la collaboration entre la recherche, l'innovation et la culture porte ses fruits au sein du NeighborHub rendu vivant et attractif.

La provision décidée par le Conseil général sera donc bien affectée principalement au projet stratégique du silo et celui du smem, dont les programmes précis ainsi que les parties prenantes et la gouvernance seront définis en cours d'année.

5. Finances

5.1. Situation financière

La demande de recapitalisation a fait l'objet de nombreuses réunions et échanges entre les actionnaires et le Conseil d'administration au sujet du développement immobilier de blueFACTORY.

BFF SA bénéficie d'un prêt remboursable de CHF 5 mio de la part de la Ville de Fribourg (message n°5 au Conseil général du 17 mai 2016) et d'un prêt identique de CHF 5 mio de la part de l'Etat de Fribourg. Les prêts sont soumis à un taux d'intérêt annuel de 1.3% et portent sur une durée de 10 ans.

Ces deux prêts actionnaires, dont le cumul représente CHF 10 mio, devaient initialement permettre à la société d'assurer son financement jusqu'au moment où ses revenus seraient suffisants pour

s'autofinancer, soit, selon les perspectives dressées par la société, en 2023. En raison de l'état d'avancement du quartier d'innovation et des retards cumulés, entre autres, lors de la réalisation du PAC, il s'avère que cet objectif financier ne sera pas atteint dans le délai imparti et que des liquidités supplémentaires seront nécessaires à partir du troisième trimestre 2021.

La société doit par ailleurs faire face à des charges non estimées et/ou non connues lors du plan financier originel. Celles-ci s'articulent autour d'une maintenance du patrimoine plus importante que prévue, d'un budget culture, du risque lié à la pollution à provisionner, ainsi que des infrastructures de base à développer ou encore de la contribution immobilière qui ne faisaient pas partie du plan d'affaires initial. De même, les coûts liés au plan d'affectation cantonal, à un plan de mobilité et à l'exploitation du NeighborHub n'avaient pas été pris en considération à l'initialisation du projet.

En raison de la situation financière de la société, il n'est pas envisageable de concevoir un remboursement des deux prêts actionnaires dans une perspective temporelle raisonnable. Aussi a-t-il été jugé opportun par les actionnaires de les transformer en capital-actions.

5.2. Prestations « non rentables »

De fait, BFF SA remplit certaines missions de nature étrangère à un véhicule immobilier traditionnel. Dans un souci de transparence et de clarté, les comptes mettent en évidence les activités immobilières propres d'une part, et d'autre part les prestations de nature culturelle, patrimoniale, d'innovation et de durabilité de BFF SA. Les premières estimations quantifient ces charges à près de CHF 600'000.- par année qui sont prises en charge par la société. Le plan de liquidités et le plan des prestations 2020-2035 de la demande de recapitalisation font état d'une estimation des prestations non rentables en termes financiers suivantes pour les cinq prochaines années :

Prestations « non rentables » (en CHF)	2021	2022	2023	2024	2025
Culture	182 000.-	205 000.-	205 000.-	205 000.-	205 000.-
Patrimoine	50 000.-	70 000.-	25 000.-	25 000.-	25 000.-
Durabilité	78 000.-	83 000.-	85 000.-	95 000.-	105 000.-
Innovation	45 000.-	45 000.-	45 000.-	45 000.-	45 000.-
Smart Living Lab	95 000.-	95 000.-	115 000.-	20 000.-	20 000.-
Service public	57 000.-	122 000.-	122 000.-	122 000.-	122 000.-
Total	507 000.-	620 000.-	597 000.-	512 000.-	522 000.-

Selon BFF SA, ces charges n'ont aucun lien avec les opérations courantes. Elles sont considérées comme hors norme par rapport à la situation concrète de la société et détaillées comme suit :

- **Culture** : ce montant comprend le salaire du manager culturel engagé à 80%, les événements culturels sur le site et la maintenance de l'espace public. La contribution de l'actionnaire Ville de Fribourg à la culture, soit CHF 50'000.- par an, est en sus.
- **Patrimoine** : ce montant comprend l'entretien et le raccordement au chauffage à distance de la Maison du gardien qui est protégée.
- **Durabilité** : ce montant comprend les défraiements du groupe de travail CO₂ et l'établissement du bilan CO₂, les charges de la voiture électrique du site, les pellets pour le chauffage de

l'Annexe 2, le soutien à divers projets (Set-Up, Sponge City, Green Wave, ...) et le surcoût de 2 cts/KWh lié au concept énergétique.

- **Innovation** : ce montant concerne la maison de quartier solaire NeighborHub, les containers modulaires en bois WoodID et le soutien à des startups innovantes (Mobot SA, ...).
- **Smart Living Lab** : ce montant comprend l'assurance ECAB, le 50% du salaire du chef de projet et une partie des heures du directeur pour la construction du bâtiment SLL.
- **Service public** : ce montant comprend une partie du salaire d'un Hospitality Manager pour les visites de site et la gestion des lieux mis à disposition. Il comprend aussi les honoraires des Conseils d'administration extraordinaires.

Ces charges sont partiellement compensées par la renonciation du versement de dividende aux actionnaires.

5.3. Valeur de marché du site

Suite à l'approbation du PAC, BFF SA a fait évaluer la surface constructible de l'ensemble du site (parcelle des Mazots comprise) par Wüest Partner, une société de conseil indépendante en matière de marchés de la construction et de l'immobilier. Le plan d'affectation cantonal « PAC blueFACTORY » permet la densification du périmètre du PAC (166 464 m² SP au total dont 15 500 m² correspondant à des bâtiments protégés à conserver). Sur la base de plusieurs études, il est estimé pouvoir créer à terme environ 92 900 m² de surfaces utiles (SU) en plusieurs phases avec une mixité d'affectations composée de logements, bureaux, surfaces de vente, ateliers, dépôts et un parking intérieur. Compte tenu de l'ensemble des phases du plan d'affectation cantonal blueFACTORY, la société Wüest Partner évalue la valeur de marché du quartier comme suit:

2020	2021-2023	2024-2025	2026-2027	2030-2033	2034-2035
63 500 000.-	106 050 000.-	214 520 000.-	302 390 000.-	417 560 000.-	476 220 000.-

Il est à relever que le site de blueFACTORY était évalué à hauteur de CHF 33.98 mio avant le rapport d'expertise de Wüest Partner SA. Celui-ci conclut que le quartier peut être revalorisé à hauteur de CH 63.5 mio dans sa situation actuelle avant recapitalisation. La valorisation de blueFACTORY s'est ainsi accrue de près de CHF 30 mio pour l'année 2020.

5.4. Modèle économique

La Ville et l'Etat qui détiennent chacun la moitié des actions, s'engagent par la convention d'actionnaires à permettre à BFF SA de réaliser l'ensemble des infrastructures et constructions propres à assurer le développement et la bonne marche du quartier d'innovation. BFF SA fonctionne, en partie, comme une société immobilière dont les revenus locatifs doivent permettre non seulement de couvrir les charges, mais également de rembourser les crédits octroyés et les intérêts de la dette. En sus il convient de pallier une sous-capitalisation initiale ; l'objectif d'une demande de recapitalisation aux actionnaires est de deux ordres :

- Satisfaire une logique d'investisseurs immobiliers avec une assise financière qui lui permette de travailler avec un rendement sur des investissements des tiers 1 et 2 pour poursuivre le développement du quartier blueFACTORY. En outre, la parcelle des Mazots est incluse dans le périmètre du plan d'affectation cantonal blueFACTORY ; un développement commun de cette

parcelle avec le canton reste une option ouverte. De plus, selon sa mission et ses devoirs de propriétaire privé, BFF SA devra financer la rénovation et l'entretien des bâtiments protégés.

- Couvrir les fonds de roulement à partir du début de 2021 qui découlent d'hypothèses initiales non avérées, notamment le flux de revenus annuels et l'absence de provisions prévues entre autres pour la dépollution et pour la maintenance des infrastructures existantes.

5.5. Demande de recapitalisation

La demande de recapitalisation de la société Bluefactory Fribourg-Freiburg SA pour les phases I et II planifiées jusqu'en 2029 se monte à CHF 50.539 mio ; montant arrondi à CHF 50 mio compte tenu des estimations faites et de la perspective temps. Ce montant est composé d'un apport de nouveaux fonds de CHF 40 mio et d'une conversion en capital-actions du prêt actionnaires de CHF 10 mio. L'utilisation des nouveaux fonds se décompose comme suit :

- **CHF 22.8 mio** de fonds propres pour la construction des bâtiments B et B+ et la rénovation du bâtiment A et du Silo.
- **CHF 16.421 mio** d'investissement pour les infrastructures du site telles que l'aménagement extérieur, l'alimentation thermique et électrique et une provision pour l'assainissement du site.
- **CHF 1.318 mio** de fonds de roulement en sus de la trésorerie générée pour couvrir en premier lieu l'amortissement des dettes bancaires.

La recapitalisation étant à répartir paritairement entre les deux actionnaires, le montant à la charge de la Ville de Fribourg comprend CHF 20 mio d'apport de fonds propres nouveaux sous forme d'argent frais (rubrique 290.5550.003) et de CHF 5 mio de conversion du prêt actionnaire en capital-actions (rubrique 290.5550.004).

5.6. Plan financier

Les hypothèses suivantes ont été retenues par BFF SA pour l'élaboration du plan financier :

- Les bâtiments A, B et B+ sont financés par crédits hypothécaires ;
- Le silo, protégé et sans revenus locatifs significatifs, est financé par les fonds propres ;
- La maison du gardien, protégée, n'est pas rénovée pour l'instant mais demeure maintenue en l'état ;
- Le prêt actionnaires de CHF 10 mio est converti en capital-actions, raison pour laquelle il n'est pas mentionné dans le calcul des besoins supplémentaires ;
- La parcelle des Mazots, dont l'achat par la société aurait nécessité un apport en capital conséquent, reste en main de l'Etat de Fribourg. Le développement des parcelles jouxtant la route de la Glâne se fera probablement par le biais d'un DDP dont les propriétaires du fonds seront BFF SA et l'Etat.

Le tableau suivant récapitule les besoins financiers :

Recapitalisation BFF SA	Besoin de capitaux propres		
	CHF	CHF	CHF
<u>Investissements</u>			
Bâtiment A		12'500'000.00	
Bâtiment B		25'500'000.00	
Bâtiment B+		17'500'000.00	
Silo		3'700'000.00	
Maison du gardien		0.00	
Provision pollution du terrain		4'200'000.00	
Provision alimentation électrique, gestion des eaux		4'900'000.00	
Maintien de la substance, contenu et aménagement		5'301'000.00	
Galeries souterraines et vermicompostage		2'020'000.00	
		<u>75'621'000.00</u>	
<u>Financements étrangers</u>			
Bâtiment A	7'700'000.00		
Bâtiment B	17'850'000.00		
Bâtiment B+	10'850'000.00		
Silo	0.00		
Maison du gardien	0.00		
	<u>36'400'000.00</u>	<u>-36'400'000.00</u>	
Financement propre pour investissements		<u>39'221'000.00</u>	39'221'000.00
<u>Besoins en fonds de roulement</u>			
Apport de trésorerie d'exploitation de 2020 à 2029 (*)		-3'964'000.00	
Amortissement des dettes bancaires de 2020 à 2029		8'924'000.00	
Remboursement du prêt des actionnaires		0.00	
Plan de mobilité		250'000.00	
Accès au chantier		100'000.00	
Vente du terrain aux CFF		-225'000.00	
		<u>5'085'000.00</u>	5'085'000.00
			<u>44'306'000.00</u>
<u>Plus/moins</u>			
Trésorerie au 1er janvier 2020		2'957'000.00	
Fonds engagés pour le bâtiment SLL		-2'090'000.00	
Solde des prêts actionnaires à recevoir		2'900'000.00	
		<u>3'767'000.00</u>	<u>-3'767'000.00</u>
<u>Besoin de recapitalisation</u>			<u>40'539'000.00</u>

(*) Apport trésorerie

Les apports de liquidités provenant de l'exploitation (résultat d'exploitation + amortissements comptables) ainsi que les amortissements bancaires ne sont pris en compte que jusqu'en 2029 car c'est l'année où le besoin de trésorerie est le plus important.

Il est également à noter que la libération de l'augmentation du capital-actions s'effectuera par tranches à définir, selon le rythme de réalisation des projets de la société, jusqu'à l'horizon 2029. Par exemple, la durée de l'ensemble du processus DDP y compris la phase de mise à l'enquête est estimée à 3 ans jusqu'au début des travaux. De même, le recours aux diverses provisions se fera en fonction de l'évolution du quartier, comme par exemple en cas de pollution du terrain. Actuellement, le Plan

financier 2021-2025 de la commune prévoit un décaissement de CHF 7 mio en 2021, de CHF 7 mio en 2023 et de CHF 6 mio en 2025. Les montants et les échéances pourraient être modifiés en fonction de l'état d'avancement des travaux. La conversion du prêt de CHF 5 mio n'occasionnera pas de décaissement supplémentaire puisqu'il a déjà été entièrement versé.

5.7. Perspectives financières

La demande de recapitalisation renforce significativement les fonds propres initiaux et permet d'assurer un capital de développement de 17 % de la valeur du quartier estimée par Wüest et Partner à environ CHF 300 mio en fin de phase II vers 2030. La demande permet aussi de faire face aux spécificités du quartier d'innovation et est en concordance avec la charte d'utilisation du site.

Dès 2025, date de la mise en service du(des) bâtiment(s) et du parking sous-terrain le long de la route de la Glâne (périmètre Nord du site), la partie immobilière du résultat d'exploitation devrait être positive selon les perspectives dressées par la société. Le cumul des résultats d'exploitation de 2025 à 2035 se monterait à un excédent de revenus de l'ordre de CHF 1.9 mio sur 11 ans, voire davantage selon l'évolution, notamment, des charges hypothécaires, ce qui permettrait à la société de financer les prestations hors immobilier, telles que culture, patrimoine, innovation, durabilité et autres.

Il a été convenu entre les actionnaires et la société que sera établie, dans le sillage de la recapitalisation, une convention d'objectifs. Cette dernière définira en particulier des objectifs de rentabilité de la société pour ses activités de société immobilière ; rentabilité qui devra permettre de couvrir tout ou une partie des activités et tâches non rémunératrices que doit assumer la société dans le cadre de sa mission, voire à terme de verser un dividende à ses actionnaires.

Finalement, l'impact de la pandémie induisant le report du début de la construction du bâtiment B n'est pas pris en compte dans le plan financier.

6. Alternative

Le rapport d'expertise d'avril 2020 de Wüest Partner SA conclut que blueFACTORY pourrait être revalorisé à une hauteur de CHF 63.5 mio dans sa configuration actuelle avant recapitalisation. De fait, l'alternative crédible à une recapitalisation de BFF SA serait la dissolution de la société et la vente du site à des investisseurs privés pour un montant qui pourrait approcher la valeur théorique mise en avant par Wüest Partner. Dans ce cas, la plus-value potentielle des actionnaires peut être calculée comme suit :

Prix de vente selon Wüest Partner SA	63 500 000.-
Achat du site	-25 000 000.-
Dette hypothécaire	-18 300 000.-
Prêt investisseurs	-10 000 000.-
Plus-value des actionnaires	10 200 000.-

Ce montant doit être atténué par la problématique de la rénovation et de l'entretien des bâtiments protégés, en particulier le silo sur lequel vient s'adosser le futur bâtiment du SLL. Ces investisseurs devraient aussi assumer le PAC blueFACTORY et la charte d'utilisation du site qui lui est liée. La construction du bâtiment SLL et son prêt conditionnellement remboursable de CHF 25 mio est aussi une problématique, BFF SA étant le maître d'œuvre et le processus de construction déjà fortement engagé. En outre, la vente devrait avoir lieu rapidement dans le cadre de l'environnement économique actuel. Néanmoins, cette option « vente complète » demeure possible et exécutable.

Les autres scénarios, tels que la vente partielle ou l'entrée au capital de BFF SA d'investisseurs tiers, sont en revanche hautement improbables. Ces derniers seront tenus à distance par la gouvernance complexe et l'imbrication des missions souvent antagonistes d'un centre d'innovation privé et d'un quartier d'innovation public.

En outre, avant de déposer ce message, le Conseil communal a étudié plusieurs variantes, notamment celle d'une recapitalisation limitée à CHF 10 mio, synonyme d'une dilution de sa participation financière, et/ou de reprendre certains bâtiments « non rentables » (comme par exemple le Silo ou le bâtiment du concierge) pour assurer un développement culturel propre, ce qui aurait eu pour corollaire l'inscription d'un investissement supplémentaire dans son Plan financier. Finalement, le Conseil communal a renoncé à ces variantes, plus avantageuses sur le court terme, et décidé de participer à la recapitalisation à équivalence avec l'Etat, ceci afin de ne pas prendre à sa charge uniquement les bâtiments « non rentables » et de ne pas abandonner, à plus long terme, l'opportunité de récolter les fruits de la valorisation d'un quartier dont la valeur actuelle et future a été confirmée par des expertises indépendantes.

7. Conclusions

Le Conseil communal vous propose d'accepter l'entrée en matière et l'autorisation d'engager le montant de **CHF 25 mio TTC** destiné à la recapitalisation de la société anonyme Bluefactory Fribourg-Freiburg SA afin de développer les phases 1 et 2 du quartier d'innovation blueFACTORY.

Veillez agréer, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers généraux, l'expression de nos sentiments distingués.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL DE LA VILLE DE FRIBOURG

Le Syndic :



Thierry Steiert



Le Secrétaire de Ville :



David Stulz

Annexes: - Récapitulatif financier de l'investissement
- Charte d'utilisation

8. Zusammenfassung

Mit dieser Botschaft bittet der Gemeinderat den Generalrat, die Verpflichtung von **CHF 25 Mio. inkl. MWST für die Kapitalerhöhung der Aktiengesellschaft Bluefactory Fribourg-Freiburg SA (im Folgenden BFF SA) zu genehmigen. Diese erfolgt mittels einer Kapitaleinlage in Höhe von CHF 20 Mio. und der Umwandlung des laufenden Darlehens der Stadt an BFF SA in Höhe von CHF 5 Mio. in Aktienkapital.**

Diese Kapitalerhöhung wird gemeinsam und zu gleichen Teilen mit dem Staat Freiburg vorgenommen, der paritätischer Mitaktionär der BFF SA ist, und erfolgt mit dem Ziel, der Gesellschaft BFF SA so eine stabile finanzielle Grundlage zu verleihen, dank welcher sie die Entwicklung des blueFACTORY-Quartiers fortsetzen kann.

Der zusätzliche Kapitalbedarf der BFF SA für die bis 2029 geplanten beiden ersten Entwicklungsetappen beläuft sich auf CHF 50 Mio. inkl. MWST. Wie erwähnt wird dieser Betrag zu gleichen Teilen zwischen der Stadt und dem Staat aufgeteilt, d.h. beide übernehmen je 50% der Kapitaleinlage in Höhe von CHF 40 Mio. und je 50% der Umwandlung der Aktionärsdarlehen in Höhe von CHF 10 Mio. in Aktienkapital.

Die Stadt hat diese beiden Beträge dem Generalrat für das Budget 2021 wie folgt angekündigt: die CHF 20 Mio. Kapitaleinlage in der Kategorie III unter der Rubrik 290.5550.003 und die CHF 5 Mio. Umwandlung des Darlehens unter der Rubrik 290.5550.004.

8.1. Einleitung

8.1.1. Rückblick

Die Gesellschaft Bluefactory Fribourg-Freiburg SA (BFF SA) wurde am 12. Februar 2014 gegründet. Gemäss ihren Statuten bezweckt sie, das Innovationsquartier am ehemaligen Standort der Cardinal-Brauerei in Freiburg zu entwickeln, zu bebauen, zu betreiben und zu verwalten. Ihre Aktionäre sind der Staat und die Stadt Freiburg, die je die Hälfte der Aktien besitzen.

Buchhalterisch hat die BFF SA den Betrieb des blueFACTORY-Geländes auf den 1. März 2014 übernommen. Bei ihrer Gründung verfügte sie über ein Kapital von CHF 25 Mio., davon CHF 24 Mio. in Form von Anlagevermögen (Kaufwert des Geländes und der Städtebaustudien, die von den Aktionären zum Zeitpunkt der Gründung an die Gesellschaft übertragen wurden) und CHF 1 Mio. in Form von liquiden Mitteln.

Der Hauptauftrag der BFF SA besteht im Bau und in der Vermietung der Räumlichkeiten - zuerst nur an die Träger von Inhaltsprojekten (Technologieplattformen), später dann auch an weitere Unternehmen - mit dem Ziel, den Wissens- und Technologietransfer zwischen den Hochschulen, den Forschungs- und Entwicklungsinstituten (F&E), den Unternehmen und den Märkten zu fördern.

8.1.2. Nutzungsleitbild des Standorts

Die BFF SA verfügt über ein Nutzungsleitbild für das Gelände, das am 12. Februar 2014 von den beiden Aktionären verabschiedet wurde. Dieses Leitbild beschreibt und definiert die Kriterien, die auf die Auswahl der Projekte, der Benutzer und der Unternehmen angewendet werden, die auf dem Gelände empfangen werden. Es beschreibt ihr Engagement für einen tiefen CO₂-Verbrauch («low carbon») und bestätigt die Quartiereigenschaft des Geländes durch seine Einbettung in die Stadt und die sozialen und kulturellen Aktivitäten. Alle Projekte in Verbindung mit der Entwicklung und dem Betrieb des Standorts müssen auf ihre Übereinstimmung mit diesem Leitbild geprüft werden.

Das Leitbild wurde der Gesellschaft als Ergänzung zur Aktionärsvereinbarung übergeben. Alle wichtigen Grundsätze des Leitbilds wurden in das Reglement des kantonalen Nutzungsplans (KNP) aufgenommen. Hierbei handelt es sich um das Planungsinstrument, welches öffentlich aufgelegt und im Juli 2018 von der RUBD genehmigt wurde. Das Leitbild ist nicht nur für die Gesellschaft (Verwaltungsrat und Direktion), sondern auch für die Stadt und den Staat in ihrer Rolle als Aktionäre und öffentliche Körperschaften, die ihre eigenen Aktivitäten im Zusammenhang mit dem Innovationsquartier ausüben, verpflichtend. Die wichtigsten Punkte dazu sind im KNP aufgeführt.

Die Integration des Standorts in das städtische Umfeld ist ein wichtiger Punkt seiner Identität. Das Quartier soll nicht nur ein Vorbild für die Unterbringung von Technologieprojekten sein, sondern muss sich auch durch eine hohe Integration in das städtische Umfeld auszeichnen. Diese Integration erfolgt namentlich über Verbindungswege und die Durchlässigkeit des Quartiers für die sanfte Mobilität, attraktives Gewerbe (Geschäfte, Restaurants usw.), vielfältiges Wohnungsangebot und soziokulturelle Aktivitäten.

Bislang hat die BFF SA das Nutzungsleitbild streng befolgt. Sie muss heute aber Kosten tragen, die im ursprünglichen Finanzplan nicht berücksichtigt oder nicht erkannt wurden. Die zusätzlichen Kosten stehen in Verbindung mit nicht oder wenig rentablen Aktivitäten, die aber bestens mit dem Nutzungsleitbild übereinstimmen.

8.1.3. BFF SA: die Hülle

Im Sinne ihres Auftrags ist die BFF SA dafür zuständig, die Flächen und Räumlichkeiten auf dem blueFACTORY-Gelände (Hülle) zu bebauen, zur Verfügung zu stellen und zu verwalten. Die Gesellschaft hat bis heute über CHF 20 Mio. in Form von Hypothekarkrediten investiert, um möglichst viele Räumlichkeiten bereitzustellen und die bestehende Infrastruktur instand zu setzen, wie etwa die Blaue Halle, die Halle 1 und das Nebengebäude B. Der Abbruch der technischen Gebäude in der Mitte des Geländes hat es ferner ermöglicht, die Startphase für die Entwicklung des Geländes zu planen. Das neue Gebäude B mit Baubeginn im ersten Halbjahr 2021 und das SLL (Smart Living Lab)-Gebäude mit Baubeginn im zweiten Halbjahr 2021 werden in diesem zentralen Bereich auf der Seite des Bahngleises zu stehen kommen.



Abbildung 1: Die beiden neuen Gebäude auf dem Gelände (Gebäude B und SLL-Gebäude)

Diese und weitere Investitionen in Verbindung mit der Nutzung von erneuerbaren Energien (einschliesslich von grünem Strom) sowie die energetische Optimierung der Anlagen haben es dem Quartier erlaubt, seinen betriebsbedingten CO₂-Ausstoss (Heizung, Strom) von 185 Tonnen im Jahr 2016 auf 15 Tonnen im Jahr 2018 zu reduzieren. Die Gesellschaft veröffentlicht einen jährlichen Bericht darüber.

Dem letzten Jahresbericht zufolge wurden 2018 rund 60 Arbeitsplätze (40 VZÄ) am Standort geschaffen. Heute sind auf dem blueFACTORY-Gelände rund fünfzig Unternehmen und Vereine mit

340 Personen tätig. Stark wachsende Technologiefirmen sind sehr aktiv und profitieren stark vom akademischen Ökosystem vor Ort. Besonders erwähnenswert sind die folgenden Firmen:

- Bcomp SA (Verbundmaterial aus Naturfasern)
- LS Instruments SA (Messinstrumente mit dynamischer Lichtstreuung)
- Mobbot SA (3D-Betondruck)
- NanoLockin GmbH (fortschrittliche thermische Bildgebung)
- Particle Vision GmbH (Charakterisierung von Nanopartikeln)
- Swiss Hydrogen AG (Herstellung von Brennstoffzellen)

Der KNP wurde im Juli 2018 genehmigt und die Arbeiten an den beiden Neubauten beginnen im ersten Halbjahr 2021. Der in Kraft getretene KNP ermöglicht es auch, künftige Bauprojekte entlang der Route de la Glâne und die Sanierung der unter Denkmalschutz stehenden Gebäude wie das Gebäude A, das Silo und die Graue Halle zu planen.

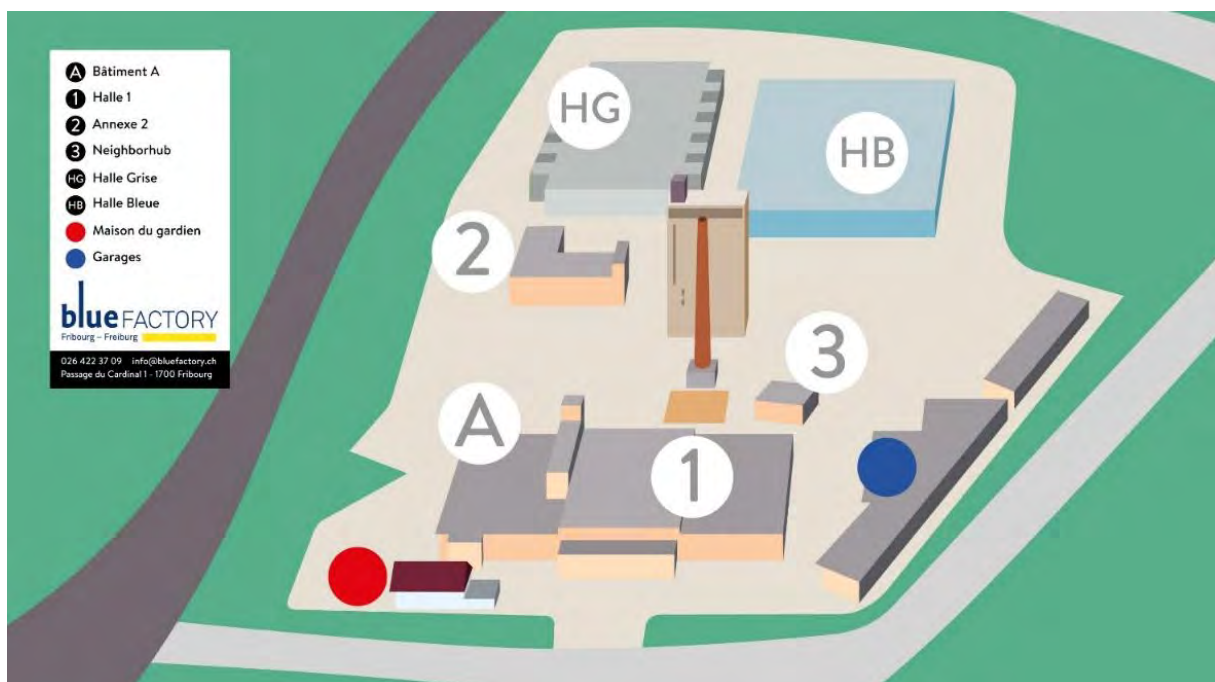


Abbildung 2: Aktueller Plan des blueFACTORY-Quartiers

Aufgrund des Nutzungsleitbilds erfüllt die BFF SA Aufgaben, die sich von jenen einer traditionellen Immobiliengesellschaft stark unterscheiden. Zu erwähnen sind etwa Aufgaben in den Bereichen der Belebung des Quartiers, der Innovation und der Kultur, was zu bedeutenden Zusatzausgaben führt. Aufgrund seines Quartiercharakters soll das Gelände ferner ein Lebensraum werden, in dem sich unter anderem Restaurants, kulturelle Projekte und in einer späteren Phase auch innovative Wohnungen im Sinne des Nutzungsleitbilds von blueFACTORY befinden werden. Die Forschungsergebnisse und die Kenntnisse des SLL werden für die gesamte Quartierentwicklung von Nutzen sein. Der Bau des Solar-Quartierhauses «NeighborHub», das 2017 den vom amerikanischen Energiedepartement organisierten Wettbewerb Solar Decathlon gewonnen hat, ist ein schönes Beispiel dafür.

8.2. Unternehmen

8.2.1. Ziele und Positionierung

Der Standort mit einer Fläche von knapp 53 000 m² im Herzen der Stadt Freiburg soll langfristig 2500 Personen einen Arbeitsplatz bieten und soll nicht ein Technologiepark oder ein Hochschulcampus

werden, sondern ein einzigartiges Quartier mit Co₂-neutralen₂-neutralen («low carbon») Gebäuden (Bau und Betrieb).

Das Quartier ist ein Standort des nationalen Projekts Swiss Innovation Park (SIP West EPFL), was ihm den Anschluss an ein Innovationsnetzwerk von internationaler Ausstrahlung ermöglicht. blueFACTORY stellt damit ein wichtiges Projekt mitten im Kantonszentrum für die Förderung der Freiburger Wirtschaft dar und sein Erfolg ist für die Stadt und den Staat Freiburg von grösster Bedeutung. Auch der Städtebau und die Mobilität spielen eine wichtige Rolle bei diesem Projekt. Auf kantonaler Ebene ergänzen private Projekte wie das Marly Innovation Center (MIC) und Le Vivier in Villaz-Saint-Pierre diese Struktur aufs Beste.

Das Innovationsquartier soll ein Ort werden, an dem neue Lösungen für heute und morgen ausgedacht, besprochen, getestet und entwickelt werden, um die künftigen Herausforderungen zu meistern. In der Tat haben sich das Wohnen, die Mobilität und die Ernährung der Zukunft zu wichtigen gesellschaftlichen Themen entwickelt, und blueFACTORY will genau auf diesen Gebieten eine wesentliche Rolle spielen. Die Bildung, der Unternehmergeist, die gesellschaftliche Innovation und das kulturelle Leben sind Komponenten, die ebenfalls eng mit diesen Themen verbunden sind.

8.2.2. Verwaltungsrat

Der Verwaltungsrat (VR) besteht zurzeit aus den folgenden sieben Mitgliedern:

- Jacques Boschung (Präsident)
- Staatsrat Olivier Curty (Vizepräsident), Vertreter des Staats Freiburg
- Thierry Steiert, Stadtmann, Vertreter der Stadt Freiburg
- Etienne Marclay, Vizepräsident Human Resources and Operations ETH Lausanne
- Géraldine Pflieger, assoziierte Professorin in Städte- und Umweltpolitik an der Universität Genf
- Prof. Dr. Hans-Rudolf Schalcher, Departement Bau, Umwelt und Geomatik der ETH Zürich
- Nadir Solenghi, Generaldirektor Sottas SA
- Susanne Zenker, Direktionsmitglied SBB Immobilien

Die BFF SA hat ihre Führungsstruktur an die bevorstehenden Herausforderungen angepasst, indem sie ständige Ausschüsse aufgestellt hat, die sich mit den folgenden Themen befassen: «Entwicklung und Investition», «Städtebau und Mobilität» und «Innovation». Jeder Ausschuss wird von einem VR-Mitglied präsiert und besteht aus weiteren VR-Mitgliedern oder externen Personen.

8.2.3. Interne Organisation

Wie vom Nutzungsleitbild verlangt und von den Aktionären gewollt, sind die sieben Mitarbeitenden der BFF SA für das Marketing, die Entwicklung, die Bebauung und den Betrieb des Innovationsquartiers zuständig. Die Entwicklung und Bebauung werden vom Direktor und zwei Projektleitenden (eine Stadtplanerin und ein Architekt) gewährleistet. Für den Betrieb ist ein «Facility Manager» zuständig, der von einem Hauswart unterstützt wird. Die Veranstaltungen gehören zum Pflichtenheft des Kulturmanagers. Die Verwaltungsaufgaben werden vom Direktor und einer Direktionsassistentin erledigt.

Zur Verstärkung des «Facility Managers» sollten 2021 zwei weitere VZÄ angestellt werden (Technik, Verkauf). Ein «Hospitality Manager» wird ab 2022 für die Verwaltung der Veranstaltungen und der gemeinsamen Räumlichkeiten zuständig sein und sich um den Besucherempfang kümmern. Mit der Inbetriebnahme der künftigen Gebäude ist die Anstellung von zwei weiteren Hauswarten vorgesehen. Mittelfristig ist zudem eine Stelle für die Finanzkontrolle geplant.

Die Gesellschaft nimmt zudem die Dienstleistungen von externen Auftragnehmern in Anspruch, sei es für die Buchhaltung, die rechtlichen Belange, die Kommunikation oder die Fachberatung (CO₂-Gruppe, Städteplaner, Assistent der Projektleitung usw.).

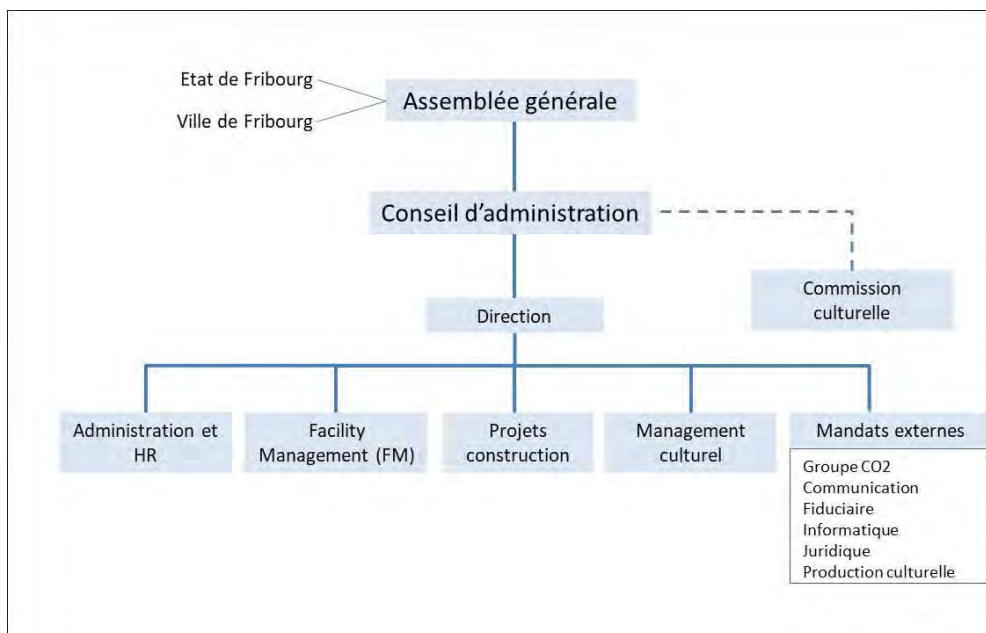


Abbildung 3: Organisation der BFF SA

8.3. Stadtplanung und Entwicklung

8.3.1. Kantonaler Nutzungsplan (im Juli 2018 genehmigt)

Der Standort blueFACTORY gilt gemäss kantonalem Richtplan als strategische Arbeitszone von kantonaler Bedeutung. Die Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion (RUBD) hat einen kantonalen Nutzungsplan (KNP) aufgestellt. Gegen den KNP wurden bei seiner öffentlichen Auflage im November 2017 drei Einsprachen erhoben. Zwei wurden infolge von Vereinbarungen mit der BFF SA zurückgezogen und die dritte Einsprache wurde von den Behörden abgewiesen. Der KNP wurde im Juli 2018 genehmigt und beinhaltet die folgenden Ziele und Grundsätze:

- Änderung der Bodennutzung;
- Festlegung der Grundsätze für die Aufwertung des Geländes in Bezug auf den Städtebau, den Landschaftsbau, den öffentlichen Raum und die Mobilität;
- Regeln für die Bodennutzung unter Beachtung der Gesetzesbestimmungen über die Raumplanung und den Umweltschutz;
- Bedingungen für die Aufwertung der bestehenden Gebäude, insbesondere jener, die zum historischen Erbe des Standorts gehören.

Der KNP sieht eine Geschossfläche (GF) von insgesamt 166 464 m² (inklusive bestehende geschützte Gebäude) für den Standort vor. Aufgrund der vertraglichen Verpflichtungen, die beim Kauf des Geländes von der Feldschlösschen Getränke AG eingegangen wurden, ist der Wohnanteil auf 14% der gesamten Geschossfläche, d.h. auf 23 305 m² begrenzt.

Die ersten beiden Bauvorhaben im zentralen Bereich des Quartiers wurden zwei Monate nach der Genehmigung des KNP im September 2018 gestartet. Die Bauarbeiten an den beiden Neubauten, d.h. am Experimentiergebäude des Smart Living Lab und am ersten Geschäftsgebäude des Quartiers, werden 2021 beginnen.

8.3.2. Ökologische Herausforderungen

Das Nutzungsleitbild erwähnt namentlich das Konzept der CO₂-Neutralität und verpflichtet die BFF SA, dieses bei der Bebauung und beim Betrieb des Innovationsquartiers zu beachten. Weiter verpflichtet es die Mieter, sich um die Reduktion ihrer CO₂-Bilanz zu bemühen («low carbon»). Die BFF SA veröffentlicht seit 2015 eine CO₂-Bilanz und stellt fest, dass die CO₂-Emissionen kontinuierlich abgenommen haben.

Die verwendeten Normen sind im KNP aufgeführt, das heisst die Gebäude müssen mit Ausnahme der geschützten Gebäude und der Versuchsbauten hohe Energiestandards einhalten. Die BFF SA sorgt dafür, dass bis 2050 die Energie- und Klimaziele der «2000-Watt-Gesellschaft» bei der Gesamtenergiebilanz erreicht werden. Innovative Energiesysteme, ein effizientes Ressourcenmanagement und ein starkes Bekenntnis zu den erneuerbaren Energien liegen dem Konzept zugrunde.

Ausserdem wird verlangt, dass die strengsten Kriterien der Norm SNBS 2.0 (Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz) eingehalten werden. Es handelt sich dabei um einen Standard, der vom Bundesamt für Energie (BFA) gemäss der Strategie des Bundesrats für die nachhaltige Entwicklung der Schweiz geschaffen wurde.

8.3.3. Energiekonzept und Wassermanagement

Das Energiekonzept des Quartiers beruht auf einer zentralen und dezentralen Wärmeerzeugung. Wärmepumpen, die die Wärmequellen des Standorts nutzen, und Erdsonden werden die Wärme zentral gewinnen. Falls ein zusätzlicher Wärmebedarf besteht, insbesondere bei grosser Kälte, kann dieser dank dem Anschluss an das Wärmenetz FRICAD III gedeckt werden. Die BFF SA hat beschlossen, Wärmedienstleistungen von der Groupe E AG per Contracting zu beziehen.

Das Wassermanagement des Standorts wird zurzeit mit der Gesellschaft Sinef AG verschiedenen Studien unterzogen. Ein alternatives Wassermanagement wird vorgeschlagen, das den Abfluss des Wassers in die Gemeindekanalisation und die Belastung der Abwasserreinigungsanlage minimiert. Das Ziel ist ein Management der Art «Sponge City», das heisst, null Abfluss oder vollständige Nutzung des Regenwassers. Lösungen wie Contracting oder die gewinnbringende Nutzung der Anlagen sollten der Gesellschaft Vorabinvestitionen ersparen und sie als Referenzzentrum für das nachhaltige und innovative Wassermanagement positionieren.

8.3.4. Nachhaltige Entwicklung

Die nachhaltige Entwicklung gehört zu den Bewertungskriterien der bestehenden Projekte im Innovationsquartier blueFACTORY. Sobald das Immobilienprojekt an der Route de la Glâne (Kategorie 2, vgl. Punkt 4) ausgearbeitet ist, kann anhand der 17 Ziele für eine nachhaltige Entwicklung (SDG) der Agenda 2030 eine Beurteilung der Nachhaltigkeit vorgenommen werden.

8.3.5. Immobilienstrategie (nach Kategorien)

Der Verwaltungsrat der BFF SA hat die bebauten Zonen und die bebaubaren Zonen in drei Kategorien eingeteilt:

- Die **Kategorie 1** umfasst die von der BFF SA selbst realisierten Projekte (Halle 1, Blaue Halle, Gebäude B und B+). Die Projekte werden vorrangig über Hypothekarkredite oder über private Investitionen finanziert. Das Gewicht wird auf KMU, Start-ups, akademische und innovative (z.B. öffentlich-private) Einrichtungen gelegt. Es handelt sich um die Infrastrukturen, die es der Gesellschaft erlauben, ihr Kerngeschäft auszuüben.
- Die **Kategorie 2** umfasst die Flächen entlang der Route de la Glâne und das unterirdische Parkhaus für das ganze Quartier. Es ist geplant, die Entwicklung in Partnerschaft mit einem

oder mehreren Investoren im Rahmen von selbständigen und dauernden Baurechten (sdR) zu realisieren.

- Die **Kategorie 3** umfasst die Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen (graue Halle, Silo, Pförtnerhaus, Hochkamin, ganz oder teilweise geschütztes Gebäude A und Untergeschoss). Diese Gebäude sind geschützt und können nicht ohne Unterstützung der öffentlichen Hand renoviert werden. Diese Gebäude sind vorrangig für Quartieraktivitäten rund um verschiedene, finanziell weniger rentable Themenbereiche wie Bildung und Kultur bestimmt, die jedoch aus Sicht des Quartiers einen Mehrwert bieten.

Das geplante SLL-Gebäude wird über ein Darlehen des Staates Freiburg in der Höhe von CHF 25 Mio. finanziert, das der BFF SA am 8. Mai 2018 gewährt wurde. Die Gesellschaft hat für den Bau dieses Gebäudes separate Vereinbarungen mit dem Staat Freiburg und der EPFL abgeschlossen. Dieser Betrag ist gesichert, weshalb er nicht Bestandteil des vorliegenden Antrags auf Kapitalerhöhung ist.

Das neue Gebäude B ist auf CHF 25,5 Mio. veranschlagt und wird zu 70% über einen Hypothekarkredit und zu 30% über die beantragte Kapitalerhöhung finanziert.



Abbildung 4: Immobilienstrategie, die die bestehenden und künftigen Bauobjekte in drei Kategorien einteilt

8.3.6. Absichten des Verwaltungsrats für die Kategorie 2 – Route de la Glâne

Die BFF SA beabsichtigt, selbständige und dauernde Baurechte (sdR) für eine Fläche von 11 425 m² entlang der Route de la Glâne zu vergeben. Dies entspricht einer Geschossfläche (GF) von 68 000 m². Zu dieser Fläche gehört auch die Parzelle «Les Mazots», die an die Parzelle anschliesst und sich im Eigentum des Staates befindet. Diese Parzelle ist integrierender Bestandteil des KNP. Der Staat möchte zurzeit nicht verkaufen, aber eine gemeinsame Entwicklung für die Fläche «Les Mazots» ist denkbar. Die Fläche dieses sdR, die zum Wohnen genutzt werden kann, darf eine Geschossfläche von 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 Finanzplan beinhaltet folglich eine jährliche Rendite von CHF 1 Mio. für den Abschnitt C (Definition gemäss KNP) im Eigentum der BFF SA, d.h. ohne die Parzelle «Les Mazots».

Angesichts der Höhe der Investition, die rund CHF 200 Mio. beträgt, sieht die BFF SA vor, entweder einen Bauplaner beizuziehen, um ein Produkt festzulegen, das danach an einen Investor im sdR verkauft wird, oder einen Totalunternehmer-Wettbewerb und danach eine Ausschreibung für ein sdR durchzuführen. Eine Vereinbarung mit dem Investor, der die Rolle des Bauherrn übernimmt, gewährleistet die Einhaltung des Nutzungsleitbilds.

Der Gemeinderat und der Staatsrat haben beide dem Grundsatz zugestimmt, dass die BFF SA selbständige und dauernde Baurechte (sdR / Art. 779 ZGB) an private Investoren vergeben kann, verlangten aber, dass im konkreten Fall ihre Zustimmung eingeholt wird, indem jede Belastung des Grundstücks mit einer Dienstbarkeit vorgängig beiden Aktionären zur Genehmigung unterbreitet wird.

8.3.7. Etappierung

Die etappenweise Bebauung des blueFACTORY-Quartiers ermöglicht es, Mietflächen schrittweise aufgrund der Marktnachfrage zur Verfügung zu stellen. Die folgenden Etappen sind im Finanzplan vorgesehen:

- **1. Etappe** – Für die Bebauung des zentralen Bereichs des Quartiers wird das Gebäude B durch einen Hypothekarkredit und das SLL-Gebäude über eine eigenständige Vereinbarung finanziert. Die Inbetriebnahme ist für das erste Halbjahr 2022 bzw. für das erste Halbjahr 2023 vorgesehen. Diese Etappe entspricht der Kategorie 1. Die Sanierung des Silos erfolgt ebenfalls in dieser Etappe, da es in Verbindung mit dem SLL-Gebäude steht, und muss mit dieser Kapitalerhöhung finanziert werden.
- **2. Etappe** – Finanzierung der Gebäude A und B+ durch einen Hypothekarkredit und Vergabe eines Baurechts für die Zone entlang der Route de la Glâne, das ein unterirdisches Parkhaus und die Zufahrt zum Gelände einschliesst. Die Inbetriebnahme ist zwischen 2025 und 2029 vorgesehen. Diese Etappe entspricht der Kategorie 1 für das Gebäude B+, der Kategorie 2 für das sdR an der Route de la Glâne und der Kategorie 3 für das Gebäude A. Dieses muss parallel zum Bau des Gebäudes B+ saniert werden, da die beiden Gebäude aneinander liegen.

Die folgenden Etappen, die 50% der Baurechte des Quartiers betreffen, sind im Finanzplan nicht berücksichtigt:

- **3. Etappe** – Unbestimmte Finanzierung des südlichen Geländeteils. Diese Etappe ist die letzte gemäss KNP (2030+), da Flächen für ein mögliches Geothermieprojekt während 10 Jahren reserviert sind.
- **4. Etappe** – Unbestimmte Finanzierung der Erweiterung der Blauen Halle, sobald sie amortisiert ist (2035+). Diese wird von der grosszügigeren Geschossflächenziffer profitieren, die im KNP vorgesehen ist (24 000 m² GF) statt der heutigen 5 000 m² GF.

Folglich werden nur die Etappen 1 und 2 im Finanzplan berücksichtigt. Die Kategorie 3, die das Gebäude A und das Silo umfasst, wurde im Antrag auf Kapitalerhöhung berücksichtigt. Der Hochkamin wurde aus Sicherheitsgründen bereits 2019 mit einem Betrag von CHF 472 000.- auf Kosten der BFF SA saniert. Die Graue Halle (ehemalige Abfüllhalle von Cardinal) wird dem Staat für einen symbolischen Franken in Form eines sdR überlassen. Sie soll den Studiengang Architektur der HTA-FR aufnehmen.

Dieses Gebäude wird vom Staat saniert und ist deshalb nicht Bestandteil des vorliegenden Antrags auf Kapitalerhöhung.

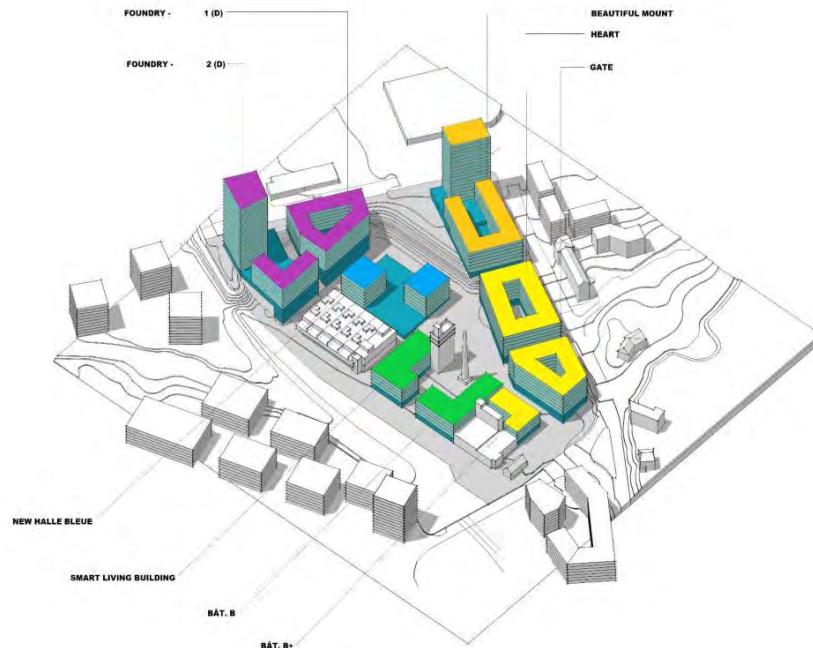


Abbildung 5: Schematische Darstellung der Entwicklung auf der Grundlage des kantonalen Nutzungsplans. Die 1. Etappe (2022-2023) ist grün gefärbt und die 2. Etappe (2025-2029) gelb und orange. Die 3. (violett) und 4. Etappe (blau) sind nicht Teil des vorgelegten Finanzplans.

8.4. Kultur

BlueFactory Fribourg-Freiburg SA hat die Aufgabe, das Innovationsquartier am ehemaligen Standort der Cardinal-Brauerei zu fördern, zu entwickeln, zu betreiben und zu beleben. Die Realisierung kultureller Projekte, welche die Beziehung zwischen künstlerischem Schaffen und wissenschaftlicher, technologischer, ökologischer und sozialer Innovation fördern, steht dabei im Zentrum der Strategie. Dieser Hub soll ständig weiterentwickelt werden und dabei lokale wie internationale Kunstschaaffende anziehen, innovative Interaktionen in dem «Low-Carbon»-Quartier anbieten und eine über die Grenzen Freiburgs hinausreichende Ausstrahlung auf nationaler Ebene entwickeln.

Im Hinblick auf die strategischen Ziele schafft die Kultur für blueFACTORY folgenden Mehrwert: Kreativität, Innovation und Exzellenz. Zur Erreichung dieser Ziele hat die Kulturkommission von blueFACTORY ein Kulturkonzept erarbeitet, welches mittelfristig folgende Elemente vorsieht:

- Festlegung einer langfristigen Kulturpolitik für das Innovationsquartier.
- Förderung des Zusammentreffens zwischen Privatwirtschaft und Kultur, um neue Modelle zu entwickeln, auf die sich die Covid-19-Krise beschleunigend auswirkt.
- Einrichtung von Plattformen, die Kreativität und Innovation verbinden und innovative Projekte stimulieren.
- Ansiedlung von Forschungslaboren und künstlerischen Wohnstädten.
- Integration der Kultur in ein umfangreiches Gesamtprojekt.

8.4.1. Kurzfristig (jährliche Subvention)

Für die Stadt Freiburg ist blueFACTORY nicht nur ein der nachhaltigen Wirtschaft gewidmeter Innovationsstandort, sondern auch ein echtes Quartier und eine Plattform für multidisziplinäre Kreationen, die mit den anderen Quartieren und den verschiedenen Projektträgern der Stadt und ihrer Region verbunden sind. Seit 2018 gewährt die Stadt Freiburg eine strategische Unterstützung für die Umsetzung und Programmierung kultureller Inhalte im blueFACTORY-Quartier, die bereits jetzt für

Veranstaltungen von nationaler Tragweite interessant sind und an welchen auch andere öffentliche Körperschaften beteiligt sind. Ab 2021 beträgt das vorgesehene Budget für diese Umsetzung CHF 150 000.-: CHF 50 000.- für den Kulturmanager (unverändert), CHF 50 000.- als Unterstützung für die Miete des smem und CHF 50 000.- für die Entwicklung der Plattformen.

Dank zahlreicher Veranstaltungen, Projekte und bestehender Micro-Institutionen sowie Partnerschaften mit den Unternehmen des Quartiers und externen Stellen tragen diese Aktivitäten zur Entwicklung von drei Plattformen bei:

Plattform 1 - Kulturelles Unternehmertum

Themen:

- Hybridität der Unternehmen und Organisationen sowie kulturelle Projekte
- Wandel und Umgestaltung der Organisationen
- Sprungbrett für zukünftige Unternehmen und Organisationen
- Autonomie und Kreislaufwirtschaft leben, Schaffung von Micro-Kreisläufen
- Brainstorming und Lösungsfindung, Inspiration der anderen

Plattform 2 - Soziale Innovation

Themen:

- Ausprobieren und Änderung der Praxis im Hinblick auf eine nachhaltige Gesellschaft
- Vielfalt in Einheit leben
- Wert von Drittorten stärken
- Förderung einer dynamischen Gouvernanz
- Gemeinsam leben lernen - durch geteilte Nutzung
- Gesellschaftliche Fürsorge und Gesundheitsvorsorge

Plattform 3 - Kunst - Technologie - Nachhaltigkeit

Themen:

- Künstliche Intelligenz (KI), Erweiterte Realität (Augmented Reality, AR) und Big Data in der künstlerischen Forschung
- Science Fiction: Fantasiervolle Geschichten helfen, den von uns zugeordneten Sinn zu begreifen, die Welt von morgen (und ihre Herausforderungen) zu denken und mögliche Realitäten zu testen
- Entlernen von Praktiken und Gewohnheiten, Neugestalten der Verträge, disruptives Denken (disruptive thinking)
- Synergien zwischen Mensch und Technologie finden (Schutz und Cyborg)
- Verbreitung und Popularisierung der Wissenschaften, Herstellung eines Bezuges zwischen der Gesellschaft und den Daten

Die Rahmenbedingungen sind im Nutzungsleitbild festgelegt, welches vorsieht, dass die Kultur zur Ausstrahlung des Quartiers beiträgt, dieses einer breiten Bevölkerung zugänglich macht, die Gebäude zur Geltung bringt und die Synergien zwischen den Nutzerinnen und Nutzern stärkt. Die Kultur spielt somit eine aktive Rolle bei der Aufwertung des Wandels des Quartiers und verfolgt eine partizipative, dauerhafte und nachhaltige Vision.

8.4.2. Langfristig (Nutzung der Rückstellung von CHF 2,72 Mio.)

Der Weg wurde bereitet und das Potenzial ist gross. Bei der langfristigen kulturellen Entwicklung ist das Projektmanagement komplex, denn verschiedene Instanzen sind involviert:

- Eine AG als Entscheidungsorgan, deren Aktionäre die Stadt und der Staat Freiburg sind und für welche gemeinnützige Aufgaben festgelegt wurden.
- Eine fragmentierte regionale Kulturpolitik, deren finanziellen Kompetenzen teilweise an die Agglomeration und an Coriolis Infrastrukturen delegiert wurden.
- Unterschiedliche Projektträger (Vereine oder BFF SA).

Zur Erinnerung: Der Generalrat hat beschlossen, der BFF SA im Budget 2019 beim Finanzamt CHF 2,825 Mio. für drei strategische Projekte zuzuweisen:

- Sanierung des Silos: CHF 750 000.-
- Phare bleu SA, heute TRNSTN: CHF 1 000 000.-
- smem: CHF 1 075 000.-

CHF 75 000.- wurden dem smem für Studien und Mieten überwiesen und CHF 30 000.- für das Webradio des Quartiers (Projekt TRNSTN). Durch den Rahmen der Kapitalerhöhung und die Entwicklung der Lage, insbesondere die Übernahme der Sanierung des Silos durch BFF SA, wird das bisherige Programm geändert. Der zurückgestellte Saldobetrag in Höhe von CHF 2,72 Mio. wird für die Entwicklung von Projekten mit kohärentem Inhalt verwendet, welcher mit der Entwicklung des Quartiers einhergeht. Die Unterstützung der Stadt Freiburg erfolgt in Form von Subventionen, die auf Gesuch, welches an die Gemeinde zu adressieren ist, verliehen werden. Das Verfahren im Zusammenhang mit der Nutzungsänderung des Silos sieht die Festlegung der Ziele bis im Frühling vor, gefolgt von der Machbarkeitsstudie und dem Vorprojekt 1 bis Ende Jahr.

Das Gebäudeprogramm des Innovationsquartiers hat sich weiterentwickelt. Damit das Programm des Silos von blueFACTORY - sein Aushängeschild! - den Ambitionen gerecht werden kann, sind die BFF SA und die Stadt Freiburg gemeinsam bestrebt, es sobald wie möglich wieder mit Leben zu erfüllen. Der Finanzplan von BFF SA sieht einen Betrag von CHF 3,7 Mio. für die Sanierung der Hülle - des Silos - vor. Sie bietet die Gelegenheit, darin zum Beispiel ein Klang-Kompetenzzentrum zu errichten, das sich auf solide Projektträger stützt, insbesondere im Umfeld des smem, das bereits eine internationale Ausstrahlung hat. Dank der 2020 fusionierten Bibliothèque/thek könnten auch Überlegungen im Hinblick auf ein Kompetenzzentrum für Medien, Bücher und Spiele angestellt werden. Mittelfristig könnte diese Institution zu einer Visitenkarte für Freiburg werden, einem Lebensraum im Herzen der Stadt.

Da die Bauarbeiten des Smart Living Building für 2021 vorgesehen sind, ist es sinnvoll, den Umbau des Silos gleichzeitig zu planen, insbesondere um Synergien im Zusammenhang mit der Baustelle zu nutzen. Das Smart Living Lab stellt nämlich eine echte Chance für die Verbindung von Kultur und Innovation dar, da es die Erfahrung der ETHL, der Hochschule für Technik und Architektur Freiburg und der Universität Freiburg vereint. Es setzt interdisziplinäre Forschungsprojekte anhand von Experimenten um, an denen Forscher und Unternehmen beteiligt sind. Seit 2018 trägt die Zusammenarbeit zwischen Forschung, Innovation und Kultur ihre Früchte im Rahmen des NeighborHub, der aktiv und attraktiv geworden ist.

Die vom Generalrat beschlossene Rückstellung wird somit vorwiegend den strategischen Projekten des Silos und des smem zugewiesen, deren genaue Programme sowie die beteiligten Parteien und die Gouvernanz im Laufe des Jahres festgelegt werden.

8.5. Finanzen

8.5.1. Finanzielle Lage

Der Antrag auf Kapitalerhöhung war Gegenstand zahlreicher Zusammenkünfte und Gespräche zwischen den Aktionären und dem Verwaltungsrat in Verbindung mit der Immobilienentwicklung von blueFACTORY.

BFF SA hat von der Stadt Freiburg ein rückzahlbares Darlehen von CHF 5 Mio. (Botschaft Nr. 5 an den Generalrat vom 17. Mai 2016) und vom Staat Freiburg ein identisches Darlehen von CHF 5 Mio. erhalten. Die Darlehen gelten für eine Dauer von 10 Jahren mit einem Jahreszins von 1,3 %.

Die beiden Aktionärsdarlehen, die zusammen CHF 10 Mio. betragen, waren ursprünglich dazu bestimmt, die Finanzierung der Gesellschaft zu gewährleisten, bis sie selbsttragend sein würde, was nach den Plänen der Gesellschaft im Jahr 2023 wäre. Angesichts des Entwicklungsstands des Innovationsquartiers und der unter anderem durch die Ausarbeitung des KNP angestauten Verspätungen kann das Finanzziel nicht innerhalb der gesetzten Frist erreicht werden. Ab dem dritten Quartal 2021 werden zusätzliche Finanzmittel nötig sein.

Die Gesellschaft ist im Übrigen mit Ausgaben konfrontiert, die bei der Ausarbeitung des ursprünglichen Finanzplans nicht berücksichtigt wurden bzw. nicht bekannt waren. Diese Ausgaben stehen in Verbindung mit den höheren Kosten für die Erhaltung des kulturellen Erbes als vorgesehen, dem Kulturbudget, dem Risiko, dass verschmutzter Boden saniert werden muss, wofür Rückstellungen nötig sind, der Infrastruktur für die Geländeerschliessung und mit der Liegenschaftssteuer. Alle diese Ausgaben wurden im ursprünglichen Business Plan nicht berücksichtigt. Auch die Kosten in Verbindung mit dem kantonalen Nutzungsplan, dem Mobilitätsplan und dem Betrieb des NeighborHub wurden zu Beginn des Projekts nicht einberechnet.

Aufgrund der finanziellen Lage der Gesellschaft ist eine Rückerstattung der beiden Aktionärsdarlehen innert nützlicher Frist nicht wahrscheinlich. Deshalb halten es die Aktionäre für angezeigt, sie in Aktienkapital umzuwandeln.

8.5.2. «Unprofitable» Leistungen

In Wirklichkeit erfüllt die BFF SA bestimmte Aufgaben, mit denen eine traditionelle Immobiliengesellschaft normalerweise nichts zu tun hat. Um Transparenz und Klarheit zu schaffen, geben die Jahresrechnungen eindeutig Auskunft über die reine Immobilientätigkeit und die Leistungen in den Bereichen Kultur, Denkmalschutz, Innovation und Nachhaltigkeit der BFF SA. Nach ersten Schätzungen belaufen sich diese von der Gesellschaft getragenen Kosten auf knapp CHF 600 000.- pro Jahr. Gemäss Liquiditätsplan und Leistungsplan 2020-2035, die im Rahmen des Gesuchs um Kapitalerhöhung vorgelegt wurden, werden die unprofitablen Leistungen für die nächsten fünf Jahre wie folgt eingeschätzt:

«Unprofitable» Leistungen(in CHF)	2021	2022	2023	2024	2025
Kultur	182 000.-	205 000.-	205 000.-	205 000.-	205 000.-
Denkmalschutz	50 000.-	70 000.-	25 000.-	25 000.-	25 000.-
Nachhaltigkeit	78 000.-	83 000.-	85 000.-	95 000.-	105 000.-
Innovation	45 000.-	45 000.-	45 000.-	45 000.-	45 000.-
Smart Living Lab	95 000.-	95 000.-	115 000.-	20 000.-	20 000.-
Service Public	57 000.-	122 000.-	122 000.-	122 000.-	122 000.-
Total	507 000.-	620 000.-	597 000.-	512 000.-	522 000.-

Der BFF SA zufolge stehen diese Kosten in keiner Verbindung zu den laufenden Geschäften. Mit Blick auf die tatsächliche Situation der Gesellschaft müssen sie als unverhältnismässig eingestuft werden. Im Folgenden eine Detailübersicht:

- **Kultur:** Dieser Betrag umfasst den Lohn des Kulturmanagers mit einem Beschäftigungsgrad von 80 %, die kulturellen Veranstaltungen auf dem Gelände und der Unterhalt des öffentlichen Raums. Der Aktionärsbeitrag der Stadt Freiburg an die Kultur in der Höhe von CHF 50 000.- pro Jahr kommt noch hinzu.
- **Denkmalschutz:** Dieser Betrag beinhaltet den Unterhalt und den Anschluss an die Fernheizung des unter Denkmalschutz stehenden Pförtnerhauses.
- **Nachhaltigkeit:** Dieser Betrag umfasst die Vergütung der CO₂-Arbeitsgruppe und die Erstellung der CO₂-Bilanz, die Kosten des Elektroautos des Geländes, die Pellets für die Beheizung des Nebengebäudes 2, die Unterstützung verschiedener Projekte (Set-Up, Sponge City, Green Wave, ...) und die Mehrkosten von 2 Rp./KWh in Verbindung mit dem Energiekonzept.
- **Innovation:** Dieser Betrag wird für das Solar-Quartierhaus NeighborHub, die modularen Holz-Container WoodID und die Unterstützung von innovativen Startups (Mobbot SA, ...) eingesetzt.
- **Smart Living Lab:** Dieser Betrag beinhaltet die Versicherung der KGV, die 50% des Lohns des Projektleiters und einen Teil der Stunden des Direktors für den Bau des SLL-Gebäudes.
- **Service public:** Dieser Betrag umfasst einen Teil des Lohns des Hospitality Managers für die Besucher des Geländes und die Verwaltung der zur Verfügung gestellten Räumlichkeiten. Der Betrag beinhaltet auch die Honorare für die ausserordentlichen Verwaltungsratssitzungen.

Diese Kosten werden teilweise durch den Verzicht auf Dividendenzahlungen an die Aktionäre ausgeglichen.

8.5.3. Marktwert des Standorts

Nach der Genehmigung des KNP hat die BFF SA die unabhängige Bau- und Immobilienberatungsfirma Wüest Partner beauftragt, die bebaubare Fläche für das gesamte Gelände (einschliesslich der Parzelle «Les Mazots») zu bewerten. Der kantonale Nutzungsplan «KNP blueFACTORY» ermöglicht es, das Gebiet des KNP zu verdichten (insgesamt 166 464 m² GF, davon entfallen 15 500 m² auf geschützte Gebäude, die zu erhalten sind). Gestützt auf diverse Studien wurde geschätzt, dass in mehreren

Etappen eine zusätzliche Nutzfläche (NF) von etwa 92 900 m² geschaffen werden kann, die unterschiedlichen Zwecken dient: Wohnungen, Büros, Verkaufsflächen, Werkstätten, Lager und Parkhaus. Die Firma Wüest Partner beurteilt den Marktwert des Standorts in den verschiedenen Phasen des kantonalen Nutzungsplans für blueFACTORY wie folgt:

2020	2021-2023	2024-2025	2026-2027	2030-2033	2034-2035
63 500 000.-	106 050 000.-	214 520 000.-	302 390 000.-	417 560 000.-	476 220 000.-

Vor dem Expertenbericht der Wüest Partner AG wurde der Wert des Standortes blueFACTORY-Geländes auf CHF 33,98 Mio. geschätzt. Der Bericht kommt zum Schluss, dass der Wert des Standorts im aktuellen Zustand vor Kapitalerhöhung auf CHF 63,5 Mio. festgelegt werden kann. Die Bewertung des Geländes ist somit für 2020 um knapp CHF 30 Mio. gestiegen.

8.5.4. Geschäftsmodell

Die Stadt und der Staat, die je die Hälfte der Aktien halten, haben sich in ihrer Aktionärsvereinbarung verpflichtet, die BFF SA zu befähigen, alle Infrastrukturen und Bauten zu errichten, die die Entwicklung und den guten Betrieb des Innovationsquartiers gewährleisten. Die BFF SA funktioniert teilweise wie eine Immobiliengesellschaft, deren Mieteinnahmen nicht nur die Kosten, sondern auch die Rückzahlung der Kredite und die Zahlung der Schuldzinsen decken müssen. Die beantragte Kapitalerhöhung soll einerseits die ursprüngliche Unterversorgung mit Kapital beheben und andererseits Folgendes ermöglichen:

- **Finanzielle Absicherung**, um mit dem Ertrag aus den Investitionen in die Kategorien 1 und 2 als Immobilieninvestor arbeiten und die Entwicklung des blueFACTORY-Quartiers fortsetzen zu können. Die Parzelle «Les Mazots» ist im Perimeter des kantonalen Nutzungsplans blueFACTORY eingeschlossen; eine gemeinsame Entwicklung dieser Parzelle zusammen mit dem Kanton wäre eine mögliche Option. Zudem muss die BFF SA aufgrund ihres Auftrags und ihrer Aufgaben als Privateigentümerin die Sanierung und den Unterhalt der geschützten Gebäude finanzieren.
- **Deckung des Betriebskapitals** ab Anfang 2021, da sich die ursprünglichen Hypothesen nicht bewahrheitet haben. Das heisst, die jährlichen Einnahmen liegen unter den Erwartungen und es fehlen Rückstellungen etwa für Bodenverschmutzungen und den Unterhalt der bestehenden Infrastruktur.

8.5.5. Antrag auf Kapitalerhöhung

Der Antrag auf Kapitalerhöhung der Bluefactory Fribourg-Freiburg SA für die 1. und 2. Etappe (geplant bis 2029) beläuft sich auf CHF 50,539 Mio. Dieser Betrag wird aufgrund der aufgestellten Schätzungen und des Zeitfaktors auf CHF 50 Mio. abgerundet. Dieser Betrag setzt sich zusammen aus einer Kapitaleinlage in der Höhe von CHF 40 Mio. und der Umwandlung des Aktionärsdarlehens von CHF 10 Mio. in Aktienkapital. Die Kapitaleinlage wird wie folgt verwendet:

- **CHF 22,8 Mio.** Eigenmittel für den Bau der Gebäude B und B+ und die Sanierung des Gebäudes A und des Silos.
- **CHF 16,421 Mio.** für die Investition in die Infrastruktur des Geländes wie etwa die Aussenraumgestaltung, die Wärme- und Stromversorgung und eine Rückstellung für die Sanierung des Geländes.

- **CHF 1,318 Mio.** Betriebskapital zusätzlich zu den liquiden Mitteln, die generiert werden, um in erster Linie die Bankschulden abzubauen.

Für die Kapitalerhöhung werden grundsätzlich die beiden Aktionäre zu gleichen Teilen herangezogen. Der Anteil der Stadt Freiburg beinhaltet eine Einlage in Form von frischem Eigenkapital in der Höhe von CHF 20 Mio. (Rubrik 290.5550.003) und die Umwandlung des Aktionärsdarlehens von CHF 5 Mio. in Aktienkapital (Rubrik 290.5550.004).

8.5.6. Finanzplan

Die BFF SA stützte sich auf die folgenden Hypothesen bei der Ausarbeitung ihres Finanzplans:

- Die Gebäude A, B und B+ werden über Hypothekarkredite finanziert.
- Das geschützte Silo, das keine nennenswerten Mieteinnahmen generiert, wird mit Eigenkapital finanziert.
- Das geschützte Pförtnerhaus wird vorerst nicht saniert, wird aber instandgehalten.
- Das Aktionärsdarlehen von CHF 10 Mio. wird in Aktienkapital umgewandelt und daher in der Berechnung des zusätzlichen Bedarfs nicht erwähnt.
- Die Parzelle «Les Mazots», deren Kauf durch die Gesellschaft einen bedeutenden Kapitalzufluss verlangt hätte, bleibt in Händen des Staats Freiburg. Die Entwicklung der Parzellen entlang der Route de la Glâne wird wahrscheinlich über ein sdR erfolgen, wobei die BFF SA und der Staat als Eigentümer auftreten.

Die folgende Tabelle fasst den finanziellen Bedarf zusammen:

Kapitalerhöhung BFF SA	CHF	Bedarf an Eigenkapital	CHF	CHF
<u>Investitionen</u>				
Gebäude A			12 500 000.00	
Gebäude B			25 500 000.00	
Gebäude B+			17 500 000.00	
Silo			3 700 000.00	
Pförtnerhaus			0.00	
Rückstellung Bodenverschmutzung			4 200 000.00	
Rückstellung für Stromversorgung und Wassermanagement			4 900 000.00	
Substanzerhalt, Inhalt und Einrichtung			5 301 000.00	
Unterirdische Gänge und Wurmkompostierung			2 020 000.00	
			<hr/>	
			75 621 000.00	
<u>Fremdkapital</u>				
Gebäude A	7 700 000.00			
Gebäude B	17 850 000.00			
Gebäude B+	10 850 000.00			
Silo	0.00			
Pförtnerhaus	0.00			
	<hr/>			
	36 400 000.00		<hr/>	
			-36 400 000.00	
Eigenfinanzierung von Investitionen			<hr/>	
			39 221 000.00	39 221 000.00
<u>Bedarf an Betriebskapital</u>				
Bereitstellung liquider Mittel für den Betrieb von 2020 bis 2029 (*)			-3 964 000.00	
Tilgung Bankschulden von 2020 bis 2029			8 924 000.00	
Rückzahlung des Aktionärsdarlehens			0.00	
Mobilitätsplan			250 000.00	
Baustellenzufahrt			100 000.00	
Geländeverkauf an die SBB			-225 000.00	
			<hr/>	
			5 085 000.00	5 085 000.00
			<hr/>	
				44 306 000.00
<u>Plus/minus</u>				
Flüssige Mittel am 1. Januar 2020			2 957 000.00	
Verpflichtete Mittel für das SLL-Gebäude			-2 090 000.00	
Restbetrag des zugesicherten Aktionärsdarlehens			2 900 000.00	
			<hr/>	
			3 767 000.00	-3 767 000.00
<u>Zusätzlicher Kapitalbedarf</u>				<hr/>
				40 539 000.00

(*) Liquiditätszufluss

*Die Liquiditätszuflüsse aus dem Betrieb (Betriebsergebnis + buchmässige Abschreibungen) sowie der Abbau von Bankschulden werden nur bis 2029 berücksichtigt, da in diesem Jahr der Bedarf an liquiden Mitteln am grössten ist.

Dem ist anzufügen, dass die Kapitalerhöhung abhängig vom Fortschritt der Projekte der Gesellschaft in noch festzulegenden Tranchen bis 2029 erfolgt. Bis Baubeginn wird die gesamte Dauer des Verfahrens für das sdR einschliesslich der öffentlichen Auflage auf 3 Jahre geschätzt. Auch die Nutzung der verschiedenen Rückstellungen erfolgt aufgrund der Entwicklung des Geländes wie etwa im Falle

einer Bodenverschmutzung. Derzeit sieht der Finanzplan 2021-2025 der Gemeinde Auszahlungen von CHF 7 Mio. 2021, CHF 7 Mio. 2023 und CHF 6 Mio. 2025 vor. Die Beträge und Fälligkeiten könnten je nach Fortschrittstand der Arbeiten noch angepasst werden. Die Umwandlung des Darlehens von CHF 5 Mio. wird keine zusätzliche Auszahlung zur Folge haben, da dieses Darlehen schon vollständig ausbezahlt wurde.

8.5.7. Finanzielle Prognosen

Die beantragte Kapitalerhöhung bedeutet eine wesentliche Verstärkung der ursprünglichen Kapitalisierung und gewährleistet ein Entwicklungskapital in der Höhe von 17% des von Wüest und Partner geschätzten Quartierwerts von etwa CHF 300 Mio. gegen Ende der 2. Phase im Jahr 2030. Die Kapitalerhöhung ermöglicht es auch, auf die Besonderheiten des Innovationsquartiers einzugehen, und stimmt mit dem Nutzungsleitbild des Standorts überein.

Mit der Inbetriebnahme des Gebäudes (der Gebäude) und der Fahrzeugeinstellhalle entlang der Route de la Glâne (nördlicher Teil des Geländes) ab 2025 sollte der Immobilienteil des Betriebsergebnisses gemäss den Prognosen der Gesellschaft positiv sein. Die kumulierten Betriebsergebnisse von 2025 bis 2035 sollten einen Einnahmeüberschuss von CHF 1,9 Mio. in 11 Jahren ergeben. Je nach Entwicklung insbesondere der Hypothekarzinsen könnte es auch mehr sein, was es der BFF SA erlauben würde, die Leistungen in den Bereichen Kultur, Denkmalschutz, Innovation, Nachhaltigkeit usw. zu finanzieren, welche die Leistungen einer Immobiliengesellschaft übersteigen.

Die Aktionäre haben mit der BFF SA vereinbart, dass im Zuge der Kapitalerhöhung eine Zielvereinbarung abgeschlossen wird. Diese wird insbesondere die Rentabilitätsziele der BFF SA für ihre Aktivitäten als Immobiliengesellschaft definieren. Die erzielte Rendite soll es ermöglichen, die nicht rentablen Aktivitäten und Aufgaben zu finanzieren, die die Gesellschaft im Rahmen ihres Auftrags ausführt, und später den Aktionären sogar eine Dividende auszuschütten.

Im Übrigen bleiben die Auswirkungen der Pandemie und der deswegen verschobene Baubeginn des Gebäudes B im Finanzplan unberücksichtigt.

8.6. Alternative

Der Expertenbericht der Wüest Partner AG vom April 2020 kommt zum Schluss, dass der Wert von blueFACTORY im aktuellen Zustand vor Kapitalerhöhung auf CHF 63,5 Mio. festgelegt werden kann. Eine glaubwürdige Alternative zur Kapitalerhöhung der BFF SA wäre somit die Auflösung der Gesellschaft und der Verkauf des Geländes an private Investoren zu einem Preis, der dem theoretischen von Wüest und Partner berechneten Wert nahe kommt. In diesem Fall kann der potenzielle Mehrwert für die Aktionäre wie folgt berechnet werden:

Verkaufspreis gemäss Wüest Partner AG	63 500 000.-
Kauf des Geländes	-25 000 000.-
Hypothekarschuld	-18 300 000.-
<u>Investorendarlehen</u>	<u>-10 000 000.-</u>
Mehrwert für die Aktionäre	10 200 000.-

Dieser Betrag muss jedoch aufgrund der Sanierungs- und Unterhaltsproblematik der denkmalgeschützten Gebäude relativiert werden. Dies gilt insbesondere für das Silo, an das sich das künftige Gebäude des SLL anlehnen wird. Die Investoren müssten auch den KNP blueFACTORY und das damit verbundene Nutzungsleitbild des Standorts übernehmen. Ebenfalls problematisch ist der Bau des SLL-Gebäudes mit dem bedingt rückzahlbaren Darlehen von CHF 25 Mio., denn die BFF SA ist Bauherrin und der Bauprozess ist schon im Gange. Zudem müsste der Verkauf rasch stattfinden und

dies unter den aktuellen wirtschaftlichen Voraussetzungen. Dennoch bleibt die Option «vollständiger Verkauf» möglich und durchführbar.

Die anderen Szenarien wie ein teilweiser Verkauf oder die Beteiligung von Drittinvestoren am Kapital der BFF SA sind hingegen höchst unwahrscheinlich. Diese werden von der komplexen Unternehmensführung und der Verzahnung von oft gegensätzlichen Aufträgen zwischen einem privaten Innovationszentrum und einem öffentlichen Innovationsquartier abgeschreckt.

Überdies hat der Gemeinderat vor der Einreichung dieser Botschaft mehrere Varianten geprüft, unter anderem eine auf CHF 10 Mio. beschränkte Kapitalerhöhung, was eine Verwässerung der finanziellen Beteiligung der Stadt bedeuten würde und/oder die Übernahme gewisser «nicht rentabler» Gebäude (wie etwa des Silos oder des Pförtnerhauses), um eine eigenständige kulturelle Entwicklung zu gewährleisten, was die Eintragung einer zusätzlichen Investition in seinem Finanzplan zur Folge hätte. Schliesslich hat der Gemeinderat jedoch diese kurzfristig vorteilhafteren Varianten aufgegeben und beschlossen, in gleicher Höhe mit dem Staat an der Kapitalerhöhung teilzunehmen. Damit soll verhindert werden, dass er nur die «nicht rentablen» Gebäude übernimmt und zudem soll nicht auf die Chance verzichtet werden, längerfristig von der Aufwertung des Quartiers zu profitieren, dessen aktueller und zukünftiger Wert durch unabhängige Gutachten bestätigt wurde.

8.7. Schluss

Der Gemeinderat empfiehlt Ihnen, auf den Beschluss einzutreten und die Verpflichtung des Betrags von **CHF 25 Mio. inkl. MWST** für die Kapitalerhöhung der Aktiengesellschaft Bluefactory Fribourg-Freiburg SA zu genehmigen, um die Etappen 1 und 2 des Innovationsquartiers blueFACTORY zu entwickeln.

Anhang: - Finanzielle Übersicht der Investition
- Nutzungsleitbild

LE CONSEIL GENERAL DE LA VILLE DE FRIBOURG

vu

- ☛ La loi sur les communes du 25 septembre 1980 (LCo ; RSF 140.1) et son règlement d'exécution du 28 décembre 1981 (RELCO ; RSF 140.11) ;
- ☛ La Loi sur les finances communales du 22 mars 2018 (LFCo ; RSF 140.6) et son ordonnance du 14 octobre 2019 (OFCo ; RSF 140.61) ;
- ☛ le Règlement des finances de la Ville de Fribourg du 15 septembre 2020 (RFin ; RSVF 400.1) ;
- ☛ le Message n° 56 du Conseil communal du 5 janvier 2021 ;
- ☛ le Rapport de la Commission financière

arrête :

Article premier

Le Conseil communal est autorisé à engager un montant de **CHF 25'000'000.- TTC** pour la recapitalisation de la société anonyme Bluefactory Fribourg-Freiburg SA.

Article 2

Cet investissement sera financé par l'emprunt et amorti selon les prescriptions légales.

Article 3

La présente décision est sujette à référendum, conformément à l'article 69 de la loi du 22 mars 2018 sur les finances communales (LFCo) et de l'article 11 du règlement des finances de la Ville de Fribourg (RFin).

Fribourg, le

AU NOM DU CONSEIL GENERAL DE LA VILLE DE FRIBOURG

La Présidente :

Le Secrétaire de Ville adjoint :

Adeline Jungo

Mathieu Maridor

Récapitulatif financier de l'investissement et de la recapitalisation BFF SA

Affichage des montants selon présentation comptable: recette = // dépense = -

Annexe 1: Récapitulatif financier des investissements en vie par message

Etat	Numéro de projet investissement (interne SFI)	Libelle projet investissement	Rubrique investissement (MCH2)	Libelle rubrique investissement	Numéro de message	Année d'act. prévue	Taux amort.	Message (montant brut / hors subv.)	Dépense effective cumulée au 31.12.2019	Dépenses prévues en 2021	Dépenses prévues en 2022	Dépenses prévues en 2023	Dépenses prévues en 2024	Dépenses prévues en 2025	Dépenses prévues en 2026	Dépenses prévues en 2027	Dépenses prévues en 2028	Dépenses prévues en 2029	Total invest. (net à la charge de la Ville)	Total des dépenses/ recettes prévues au dernier plan financier (2020)	Ecart au dernier plan financier (2020)
Bouclé	330	Bluefactory Fribourg-Freiburg SA: actions	290.5550.002	Bluefactory Fribourg-Freiburg SA: actions	100236	2016	0%	12'500'000	12'500'000										12'500'000	12'500'000	0
Total Bouclé								12'500'000	12'500'000										12'500'000	12'500'000	0
A voter	330	Bluefactory Fribourg-Freiburg SA: actions	290.5550.003	BFF SA - Augmentation du capital action	101364.1	2030	0%	20'000'000	0	3'000'000	3'000'000	1'500'000	500'000	2'500'000	2'500'000	2'500'000	2'500'000	2'000'000	20'000'000	0	0
	330	Bluefactory Fribourg-Freiburg SA: actions	290.5550.004	BFF SA - Intégration du prêt au capital action	101364.2	2028	0%	5'000'000	0	3'000'000	3'000'000	1'500'000	150'000	500'000	500'000	3'700'000	3'700'000	2'000'000	5'000'000	0	20'000'000
Total A voter								25'000'000	0	3'000'000	3'000'000	1'650'000	650'000	3'000'000	3'000'000	6'200'000	6'200'000	2'000'000	25'000'000	0	5'000'000
Total à voter								12'500'000	12'500'000	3'000'000	3'000'000	1'650'000	650'000	3'000'000	3'000'000	6'200'000	6'200'000	2'000'000	25'000'000	12'500'000	25'000'000
Total Général								37'500'000	12'500'000	3'000'000	3'000'000	1'650'000	650'000	3'000'000	3'000'000	6'200'000	6'200'000	2'000'000	37'500'000	12'500'000	25'000'000

Charte d'utilisation du site blueFACTORY

Date : 12.02.2014

Sommaire

1	Contexte	3
2	Principes d'utilisation du site	3
2.1	Principes de Création, d'Innovation et d'Excellence	3
2.2	Concept « zero carbon »	3
3	Utilisation du site	5
3.1	Catégories d'utilisateurs.....	5
	Entreprises représentatives du quartier d'innovation (types 1 et 2).....	5
	Entreprises spécialisées de services (types 3 à 5)	5
	Entreprises liées au « lieu de vie » du quartier d'innovation (types 6 à 9)	5
	Infrastructures publiques et de mobilité (type 10)	5
3.2	Répartition par catégorie	5
4	Entreprises représentatives du quartier d'innovation (types 1 et 2).....	5
4.1	Plateformes technologiques spécialisées (E1)	6
4.2	Entreprises (E2)	6
5	Entreprises spécialisées de services (types 3 à 5)	8
5.1	Sociétés de services administratifs et collaboratifs (S3)	8
5.2	Sociétés de services techniques (S4)	9
5.3	Sociétés de conseils stratégiques aux startups (S5)	9
6	Entreprises liées au lieu de vie du quartier d'innovation (types 6 à 9)	11
6.1	Magasins, commerces et services (V6).....	11
6.2	Lieux de restauration publics (V7).....	11
6.3	Espaces dédiés aux activités culturelles et artistiques (V8)	12
6.4	Logements, hôtels, appart-hôtels (V9).....	12
7	Infrastructures publiques et de mobilité (type 10)	13

1 Contexte

Le présent document décrit et définit les critères à appliquer pour la sélection des projets, des utilisateurs et entreprises qui seront accueillis sur le site blueFACTORY.

Après validation par les futurs actionnaires de la société qui exploite le site blueFACTORY, il est remis à la société d'exploitation, Bluefactory Fribourg-Freiburg SA. En tant que tel, il est annexé à la convention d'actionnaires à titre de document contraignant.

Le « quartier d'innovation blueFACTORY » fait référence à un parc technologique accueillant prioritairement des entreprises high-tech innovantes. Situé au cœur de la ville, il incorpore également des fonctions et des activités propres à un quartier urbain. La Charte d'utilisation (la Charte) peut être modifiée par une modification de la convention d'actionnaires, dans le cadre des conditions ou restrictions qui y sont prévues.

2 Principes d'utilisation du site

2.1 Principes de Création, d'Innovation et d'Excellence

Le site se veut un lieu de création, d'innovation et d'excellence. La société d'exploitation sélectionne les entreprises ou utilisateurs répondant au minimum à l'un des critères suivants :

- Projets scientifiques ou technologiques innovants,
- Projets liés à la création et à l'innovation,
- Projets liés au développement durable ou la préservation de l'environnement.

Les projets de lieux de vie et les sociétés de service correspondant aux catégories « commerces », « restaurants » et « logements » (V6, V7 et V9) ne peuvent pas être soumis de manière contraignante à ces critères, mais l'on encouragera de préférence des projets innovants ou contribuant à la mission particulière du site.

2.2 Concept « zero carbon »

Le site blueFACTORY est défini comme un quartier « zero carbon ». Cette notion fait référence au bilan carbone des bâtiments sur le site. Il offre à toute entreprise souhaitant s'installer sur le site un hébergement « zero carbon ». Par contre, le bilan carbone global de l'entreprise, qui comprend la définition de ses produits et de ses processus, n'est pas du ressort du site blueFACTORY. Il appartient à l'entreprise de définir dans ce domaine sa propre stratégie ainsi que sa mise en œuvre.

Cependant, le site blueFACTORY favorisera son accès par les transports publics, par la mobilité douce (piétons et vélos). Le site encouragera la mise en place de plans de mobilité par ses utilisateurs.

Le site exigera de chaque locataire, dans le cadre d'un engagement volontaire, d'entrer dans une démarche de réduction de son bilan carbone, justifiant ainsi son intérêt à être hébergé sur le site. La société d'exploitation du site blueFACTORY propose au besoin un support à l'entreprise dans le but de l'aider à qualifier et quantifier son bilan carbone, ainsi qu'à l'accompagner dans sa démarche.

L'engagement « low carbon » de l'entreprise peut se résumer de la manière suivante :

L'entreprise hébergée sur le site s'engage à adhérer au concept «low carbon» et les objectifs du site blueFACTORY. Dans la mesure du possible, elle les intègre dans sa propre philosophie d'entreprise et ses produits. Elle rédige une déclaration compatible avec cet objectif.

2.3 Intégration urbaine

L'intégration urbaine du site est un élément important de son identité. Le quartier doit être non seulement un site de référence pour l'hébergement de projets technologiques, mais se différencie par une intégration urbaine élevée.

- Cette intégration se traduit notamment par : Des connections et une permabilité du quartier au niveau de la mobilité douce.
- Une vie commerçante attractive (commerces, restaurants...)
- Une offre de logements diversifiée (dans les limites mentionnées au chapitre 6.4)
- Des activités socio-culturelles (selon les critères mentionnés au chapitre 6.3)

3 Utilisation du site

3.1 Catégories d'utilisateurs

Les catégories d'utilisateurs identifiées sont :

Entreprises représentatives du quartier d'innovation (types 1 et 2)

E1. Plateformes technologiques spécialisées (privée, publique ou mixte)

E2. Entreprises (start-up, antennes ou entreprises industrielles)

Entreprises spécialisées de services (types 3 à 5)

S3. Sociétés de services administratifs ou collaboratifs

S4. Sociétés de services techniques

S5. Sociétés de conseils stratégiques aux startups

Entreprises liées au « lieu de vie » du quartier d'innovation (types 6 à 9)

V6. Magasins, commerces et services

V7. Lieux de restauration publics

V8. Espaces dédiés à la culture et à l'art

V9. Hôtels, appart-hôtels et logements

Infrastructures publiques et de mobilité (type 10)

P10. Infrastructures publiques, infrastructures de mobilité : de type chemins de mobilité, arrêts de transports publics, stations de vélos/voitures électriques, parking.

3.2 Répartition par catégorie

Le site blueFACTORY est destiné de manière prioritaire à une fonction de parc technologique, ce qui implique que les utilisateurs de types E1 et E2 sont nettement majoritaires.

Le nombre de sociétés de services spécialisées est défini en fonction des besoins effectifs des entreprises de types E1/E2. La surface affectée aux projets liés au lieu de vie, notamment les logements (c.f. 6.4), est limitée par les engagements contractuels liés au rachat du terrain.

4 Entreprises représentatives du quartier d'innovation (types 1 et 2)

On distingue, d'une part, les entreprises avec un statut de plateforme (E1) et, d'autre part, les entreprises de type E2 qui constituent les clients finaux du site blueFACTORY. A terme, la population de type E2 doit devenir majoritaire.

4.1 Plateformes technologiques spécialisées (E1)

Une plateforme est un projet de contenu présentant les caractéristiques suivantes :

- Son activité développe de nouvelles compétences technologiques fortement innovantes qui ne sont pas présentes jusqu'ici, de préférence sur le plan national ou au minimum sur le plan cantonal.
- De par son activité, elle joue un rôle de noyau, d'aimant, voire même de multiplicateur pouvant générer ou servir l'activité d'autres sociétés.
- Sa forme juridique n'est pas déterminante : il peut s'agir d'une structure sans but lucratif ou d'une SA.
- Elle contribue à l'image du parc, à son positionnement et à son rayonnement.
- Elle présente une contribution significative à l'effort de promotion économique du canton.
- Elle doit avoir des promoteurs privés ou publics qui assurent le leadership du projet.
- Un responsable de la plateforme est clairement identifié.
- Elle peut être soutenue, notamment en période de démarrage, par des moyens publics, mais elle doit avoir une part significative de financement privé.
- Les entreprises de type E1 ne sont pas activement financées par le biais de conditions de location particulières. La société d'exploitation reste libre de sa politique de prix, dans son propre intérêt économique.

La concurrence entre plateformes sur le site n'est pas souhaitable. Au contraire, on cherche à développer des synergies et des collaborations entre plateformes.

4.2 Entreprises (E2)

Une entreprise de type E2 est un projet de contenu présentant les caractéristiques suivantes :

- Son activité est innovante, soit sur le plan technologique, soit sur le plan du modèle d'affaires.
- Chaque projet de type E2 dispose d'une complète autonomie de structure et de financement. Il est un simple client du site.
- Il peut s'agir d'une start-up, d'une antenne d'entreprise ou d'une entreprise.
- Contractuellement, elle loue un espace à la société d'exploitation du site. Plusieurs types d'espaces sont à disposition (bureaux, laboratoires, ateliers permettant du prototypage ou une production limitée dans le temps).
- Aucun soutien financier par le biais de conditions de location particulières n'est octroyé à une entreprise de type E2. Le cas échéant, le soutien par des moyens publics passe par des outils de financement ou de promotion économique existants, de même que n'importe quelle société située à l'extérieur du site.
- Son activité est compatible en termes d'image avec les objectifs du site. L'entreprise s'engage à partager le concept « low carbon » et les objectifs du site blueFACTORY et à les intégrer, dans la mesure du possible, dans ses produits et sa propre philosophie d'entreprise.

A priori, l'existence d'une certaine concurrence n'est pas exclue, y compris à l'intérieur du site. La concentration d'entreprises actives dans des secteurs voisins est probable et peut augmenter ces aspects concurrentiels. Les synergies et les collaborations entre entreprises sont encouragées.

Décision d'admission :

Pour autant que les conditions ci-dessus soient remplies, la société d'exploitation choisit de contracter avec une entreprise de type E2, sur la base d'une évaluation de critères complémentaires laissée à sa libre appréciation, comme :

- Niveau d'innovation (technologique et/ou business),
- Fiabilité du business plan et du financement,
- Qualité des promoteurs et du management,
- Spécificités des locaux nécessaires à l'activité et besoins éventuels d'investissements complémentaires pour remplir les besoins de l'entreprise,
- Synergies avec les objectifs du site, avec les autres entreprises ou plateformes,
- Collaborations avec le milieu académique, suisse ou fribourgeois, ou avec les hautes écoles,
- Contribution à l'économie régionale,
- Contribution active à l'image du site et intégration des concepts de responsabilité environnementale et sociale promus par le quartier d'Innovation blueFACTORY.

Il n'existe aucun droit pour une entreprise d'obtenir des locaux sur le site. La société d'exploitation du site, Bluefactory Fribourg-Freiburg SA, reste fondamentalement libre de ses décisions et de sa politique de prix, sans quoi elle ne peut maîtriser ses prises de risque sur une base objective.

Engagement « low carbon »

Chaque entreprise hébergée sur le site s'engage à intégrer une démarche « low carbon » conformément à l'engagement décrit dans la philosophie du site.

5 Entreprises spécialisées de services (types 3 à 5)

Ces types d'utilisateurs concernent :

- S3. Sociétés de services administratifs ou collaboratifs
- S4. Sociétés de services techniques
- S5. Sociétés de conseils stratégiques aux start-up

De manière générale, ces sociétés de services ont pour but d'augmenter la valeur et l'attractivité du parc en offrant, à proximité, des services performants et éventuellement personnalisés pour les utilisateurs du site E2.

Le nombre de sociétés de services doit néanmoins rester marginal par rapport au nombre d'entreprises de type E2 à servir. Il est probable que la demande de la part des sociétés de services soit importante, car elles cherchent naturellement à se positionner dans un site bénéficiant d'une image forte. Cette présence sur le site leur apporte un avantage concurrentiel certain par rapport à leurs concurrents situés à l'extérieur du site. En outre, accepter un nombre excessif de prestataires de services reviendrait à dénaturer rapidement l'image technologique du site.

Les aspects de position concurrentielle des entreprises de services hébergées sur le site sont également à considérer pour chaque catégorie S. Pour certaines activités, il est primordial de sélectionner un prestataire de service privilégié, alors que dans d'autres catégories, il est souhaitable d'avoir un nombre important d'offres concurrentielles sur le site.

5.1 Sociétés de services administratifs et collaboratifs (S3)

Administration du site : exploitation exclusive par la société d'exploitation du site Bluefactory Fribourg-Freiburg SA.

Les fonctions d'administration du site comprennent notamment, sous une forme descriptive et non contraignante, les activités suivantes:

- Accueil physique : exploitation par la société d'exploitation du site, éventuellement sous-traitance à une structure d'exploitation de type business center.
- Accueil téléphonique : pas d'offre de service centralisé, mais des propositions de services de sociétés on-line en contrat direct avec les utilisateurs.
- Signalisation du site : sous la responsabilité de la société d'exploitation du site. Eventuellement, à coordonner et à intégrer avec un concept de signalisation d'accès depuis l'extérieur du site. La société d'exploitation du site fixe les règles de communication visuelle et de signalisation à l'intérieur du site.
- Salles de conférence : sont mises à disposition des utilisateurs :
 - Salles de conférence professionnelles de grande taille, ouvertes aux utilisateurs internes et externes au parc : 2 grands auditoriums, pouvant être regroupés en un volume unique.
 - Petite surface d'exposition.
 - Salles de conférence de plus petite taille dans un lieu central, ouvertes aux utilisateurs externes.
 - Salles de conférence dans les étages, réservées aux locataires du site : plusieurs salles de conférence de 10-20 places, à placer dans les étages en fonction des disponibilités architecturales.
 - Studio de visioconférence.

La location des infrastructures ouvertes est accessible aux entreprises externes au site et à la société civile. Elle est néanmoins réservée à des projets liés à des activités industrielles ou innovantes, ou en liaison avec les objectifs directs du parc.

La gestion des salles de conférence peut être opérée en interne par la société d'exploitation du site ou sous-traitée à un opérateur spécialisé dans ce type d'activités. Il est en outre intéressant de privilégier les synergies avec d'autres opérateurs locaux qui assument des fonctions similaires.

Business center / bureaux partagés

Un ou plusieurs business centers peuvent offrir de l'hébergement de sociétés, de manière modulaire et/ou temporaire, et des services professionnels spécialisés. L'exploitation d'un business center peut également être sous-traitée à un ou des opérateurs externes.

On exclut en principe la fourniture de boîtes postales à long terme, qui serviraient des sociétés souhaitant uniquement bénéficier d'une adresse sur le site sans y développer un projet particulier.

Services d'édition / copy / offset / imprimantes couleur partagés

Activité privée, sous V6. "Magasins et commerces".

Communication entre entreprises : l'organisation d'événements est sous la responsabilité du service de communication de la société d'exploitation du site.

Sécurité : le concept de sécurité du site (interne/externe) est sous la responsabilité de la société d'exploitation du site. Elle offre une sécurité des locaux loués qui va jusqu'à l'accès par clef aux locaux loués. Tout concept de sécurité supplémentaire ou répondant à un besoin particulier est à la charge de l'utilisateur.

5.2 Sociétés de services techniques (S4)

Monitoring énergétique des bâtiments : la société d'exploitation du site est responsable de définir un standard applicable à tous les bâtiments du site, notamment en termes de consolidation des données. En accord avec ce standard, les prestations de monitoring peuvent être ouvertes par appel d'offres à une ou plusieurs entreprises spécialisées.

En principe, les services suivants devraient être assurés. Cette description est indicative et non contraignante :

- **Central téléphonique :** la société d'exploitation du site met en œuvre sur l'ensemble des lieux communs du quartier d'innovation un concept de communication moderne par VoIP (communication digitale sur le réseau IP). Un prestataire de service est sélectionné par appel d'offre pour ce service. Ses prestations sont ouvertes de manière libre aux utilisateurs du site. Le site n'offre et n'assure aucun central téléphonique analogique et n'assure aucune prestation de réponse physique.
- **Data Center :** un seul prestataire à sélectionner, assurant l'opération d'un volume avec contrôle d'accès physique, connectivité data redondante et approvisionnement énergétique. Critères « zero carbon » à prendre en compte dans le choix de l'opérateur. L'opérateur du Data Center devrait pouvoir sous-traiter à des opérateurs secondaires, opérant pour leurs clients tiers ou pour leur propre compte un sous-volume, ou une ou plusieurs armoires.
- **Prestataires informatiques pour les entreprises :** aucun prestataire basé sur le site dans un premier temps, mais possibilité ouverte et concurrentielle de louer des infrastructures dans le data center.
- **Exploitation d'un plateau média :** la question de la pertinence d'opérer sur le site un plateau média a été posée. Ce point reste à confirmer, notamment sous l'angle financier, par la société d'exploitation du site. Si cette option est retenue, l'opérateur sélectionné pour opérer ce plateau média doit assurer un accès aussi large que possible à un maximum de producteurs média, notamment s'il est lui-même producteur média.

5.3 Sociétés de conseils stratégiques aux start-up (S5)

Dans cette catégorie d'utilisateurs, il convient d'être particulièrement attentif à la qualité des sociétés hébergées, à leur importance relative par rapport au nombre d'entreprises de type E2 et au risque de distorsion de concurrence par rapport à des activités équivalentes basées à l'extérieur du site.

Ces sociétés de conseil, spécialisées ou directement impliquées dans les startups (de caractère technologique), concernent notamment, et de manière non exhaustive :

- Coaching (marketing/stratégie),
- Financement,
- Juridique et IP,
- Ressources humaines.

On exclut les sociétés de services de type fiduciaires / gestion administrative / assurances, etc., qui sont trop exposées à la question de distorsion de concurrence et dont la clientèle n'est pas exclusivement de type « entreprises technologiques ».

Pour les catégories de sociétés mentionnées ci-dessus, le Conseil d'administration de la société d'exploitation du site évalue les dossiers et décide de manière discrétionnaire, en fonction des critères de qualité et de quantité mentionnés plus haut. Compte tenu de l'image et du positionnement particulier qu'offre le site à ce type de sociétés, la société d'exploitation est libre de pratiquer une politique de loyer spécifique à ce type d'activité.

Engagement « low carbon »

Chaque entreprise de service hébergée sur le site s'engage à intégrer une démarche « low carbon » conformément à l'engagement décrit dans la philosophie du site.

6 Entreprises liées au lieu de vie du quartier d'innovation (types 6 à 9)

- V6. Magasins, commerces et services
- V7. Lieux de restauration publics
- V8. Espaces dédiés aux activités culturelles et artistiques
- V9. Logements, hôtels, appart-hôtels

6.1 Magasins, commerces et services (V6)

On segmente les commerces ou services potentiellement intéressés par le site en 3 catégories :

V6A Les commerces de proximité (à l'usage des utilisateurs du site), par exemple :

- Agence bancaire,
- Petit magasin d'alimentation,
- Pharmacie, etc.

Ces commerces sont ouverts à la population externe, mais leur présence se justifie par le service direct aux utilisateurs du site.

On exclut dans cette catégorie toute activité de type centre commercial ou chaîne de distribution alimentaire.

V6B Les commerces ou services spécialisés entrant dans une catégorie de produits compatibles avec la mission ou l'image du parc ou apportant une valeur ajoutée démontrable au site. Exemples :

- Commerces destinés aux visiteurs extérieurs du site,
- Commerces fortement axés sur des produits compatibles avec le développement durable,
- Commerces diffusant des produits ou modèles d'affaire particulièrement innovants ou démontrant un engagement particulier en faveur du développement durable (notamment commerce équitable)

Tous les commerces généralistes (exemple mode...) entrant en concurrence avec les commerces de la ville, sans plus-value directe pour le site, sont exclus du site.

V6C Les services (privés ou publics) dédiés à la population du quartier

- Crèche : la nécessité d'une crèche à l'intérieur ou à proximité immédiate du site a été identifiée. Le site blueFACTORY pourrait accueillir une telle structure ou favoriser son implantation à proximité du site. Elle pourrait également favoriser des modèles innovants dans ce type d'activité.
- D'autres services similaires pourraient entrer dans cette catégorie V6C, pour autant qu'ils répondent à un besoin spécifique de la population ou des utilisateurs du site.

6.2 Lieux de restauration publics (V7)

On segmente les lieux de restauration en 3 catégories :

- Nourriture rapide (fast-foods)
- Restaurants « business »
- Cafés, bars, lieux de loisirs.

La société d'exploitation s'assure d'une représentation équitable des différentes catégories, fournissant sur le site une vaste palette d'offres en termes de prix et de qualité.

Sans constituer une règle absolue, une certaine priorité est donnée aux lieux de restauration offrant des expériences innovantes ou originales en lien avec la philosophie « low carbon » du site. Les établissements proposant des produits de provenance locale sont notamment encouragés, de même que des établissements proposant une conception diététique de qualité et/ou respectueuse de l'environnement.

6.3 Espaces dédiés aux activités culturelles et artistiques (V8)

Compte tenu de la philosophie même du parc qui intègre des critères de création, d'innovation et d'excellence, les caractéristiques complémentaires des projets qui peuvent être hébergés sont les suivantes :

- Projet apportant une dimension particulière à l'image du site, contribuant à lui offrir un rayonnement national ou international
- Projet permettant de mettre en valeur le bâti du site et l'accessibilité au public
- Projet contribuant de manière significative à l'animation du site

La société d'exploitation du site choisit librement les projets qu'elle entend accueillir sur le site, dans l'intérêt de l'image et de la cohérence du site. Elle peut faire appel à des experts à même de lui donner des préavis.

6.4 Logements, hôtels, appart-hôtels (V9)

La proportion de logements sur le site est limitée à une valeur maximale de 14% par les considérations développées au chapitre 3. Sont rappelés ici les principes :

- Le site doit prioritairement correspondre à la définition de quartier d'innovation.
- Le site doit être conçu, développé et construit tel un quartier de ville dont les différentes activités sont complémentaires. L'ensemble du site doit présenter une conception urbaine d'ensemble cohérente.
- L'offre de logements doit viser prioritairement une population en lien avec la mission du quartier d'innovation.

A priori, et sauf exception, les logements sont propriété de la société exploitant le site et sont loués. La gestion de ces logements, selon leur type et éventuellement par lot, en fonction de leur type, à des prestataires de services externes (gérances, structures hôtelières) est possible. Elle fait, le cas échéant, l'objet d'un appel d'offres.

On encouragera :

- Une offre de logements diversifiée, favorisant des modèles d'habitation innovants, expérimentaux ou présentant un caractère novateur en lien avec la mission du quartier d'innovation.
- La participation active des utilisateurs de logements à la mission du quartier d'innovation.

Une attention particulière sera portée aux besoins spécifiques des utilisateurs du quartier d'innovation.

Engagement « low carbon »

Chaque projet de logement sur le site s'engage à intégrer une démarche « low carbon » conformément à l'engagement décrit dans la philosophie du site.

7 Infrastructures publiques et de mobilité (type 10)

Ces infrastructures comprennent les infrastructures et circulations pour piétons et vélos, voitures et transports publics. Elles seront proposées dans le cadre des études d'urbanisme et de mobilité en cours et figées en partie dans le cadre légal du PAC.

D'autres aménagements à l'intérieur du site vont être définis ultérieurement dans le cadre des études d'architecture et la planification des différentes phases de réalisation.

Lieu et date : Fribourg, le 12 février 2014

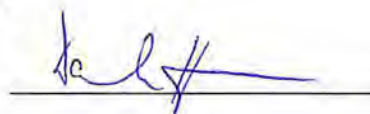
Pour l'Etat de Fribourg

M. Beat VONLANTHEN
Président du Conseil d'Etat



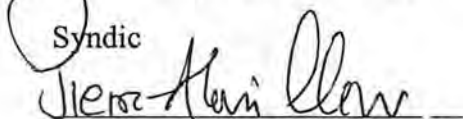


Mme Danielle GAGNAUX
Chancelière d'Etat



Pour la Ville de Fribourg

M. Pierre-Alain CLEMENT
Syndic





Mme Catherine AGUSTONI
Secrétaire communale



