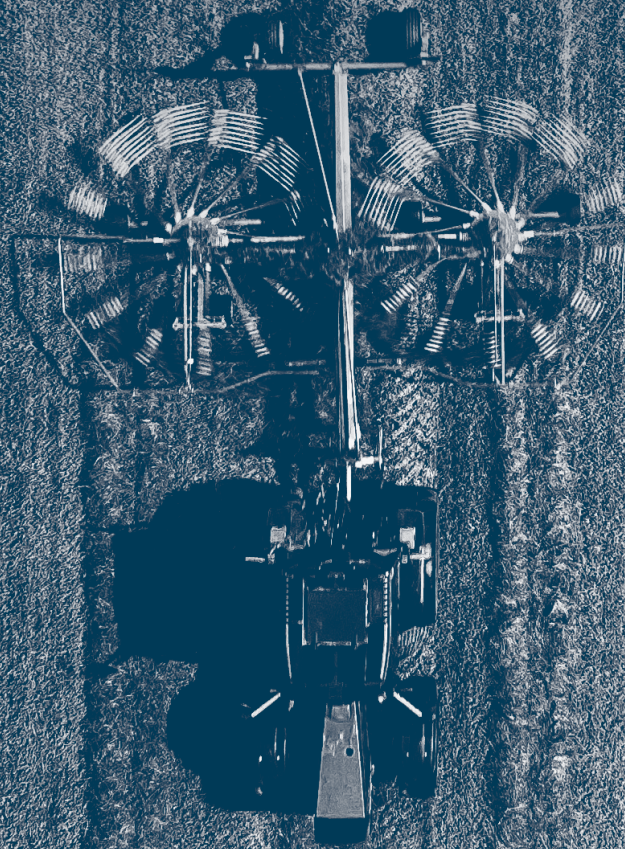


# Rapport annuel Jahresbericht

1er octobre 2020 - 31 décembre 2021





## Table des matières

### 04 Avant-propos

### 06 Historique et création de l'ECPF

**08** Mandat de prestations

**10** Mission & Vision

**12** Stratégie

**16** Financement

**18** Organisation

**20** Partenaires

### 21 2020–2021

**22** L'année en bref

**23** Mandat de prestations & transfert de propriétés

**24** Conseil d'administration

### 26 ECPF

### 34 AgriCo

### 44 La Maillarde

### 50 Pré-aux-Moines

### 53 Rapport Financier



# Inhaltsverzeichnis

## 05 Vorwort

## 07 Geschichte und Gründung der KAAB

**08** Leistungsauftrag

**10** Aufgaben und Vision

**13** Strategien

**17** Finanzierung

**19** Organisation

**20** Partner

## 21 2020–2021

**22** Überblick des Jahres

**23** Leistungsauftrags & Eigentumsübertragung

**25** Verwaltungsrat

## 27 KAAB

## 35 AgriCo

## 45 La Maillarde

## 51 Pré-aux-Moines

## 54 Finanzbericht



## Avant-propos

### **Le message d'Olivier Curty, Président du Conseil d'administration**

Le succès du développement économique et de la création d'emplois passe indéniablement par une politique foncière active maîtrisée et efficace. C'est dans cette optique, et pour résoudre la quadrature du cercle du savant équilibre à trouver entre les besoins, souvent immédiats, des entreprises et les normes légales à respecter en matière d'aménagement du territoire, que l'Etablissement cantonal de promotion foncière (ECPF) a été créé et doté d'un Fonds de 100 millions de francs. Nous disposons aujourd'hui d'une entité qui nous permet de réfléchir au développement d'un site industriel de manière globale, en prenant en compte les diverses politiques sectorielles, et qui nous permettra, à l'avenir, de mettre à disposition des entreprises des terrains équipés, fonctionnels et qui rempliront les exigences du canton en matière de développement durable. Cela ne se fera bien évidemment pas du jour au lendemain, mais c'est en conduisant des réflexions en amont que nous dessinons le visage que prendront nos secteurs industriels dans 15 ou 20 ans.

La création de l'Etablissement cantonal de promotion foncière a été un pas novateur en matière de développement économique dans notre canton, avec la création d'un Etablissement autonome chargé d'assurer, dans un marché libre, la mise à disposition de terrains et d'infrastructures pour les entreprises de notre canton. Vous avez sous les yeux le premier rapport d'activités de cet Etablissement, qui a su, soutenu par le Conseil d'Etat et le Grand Conseil, se doter des outils nécessaires à son fonctionnement et de commencer à mener à bien cette délicate mission pour le bien économique de notre canton.

### **Le message de Giancarlo Perotto, Directeur de l'ECPF**

Cette première année d'existence de l'Etablissement cantonal de promotion foncière (ECPF) a permis de poser les bases de son organisation; comme entité autonome, tout était à créer dans un temps record, de la mise en place du système informatique jusqu'à la gestion de la comptabilité et des sites en exploitation. Très vite, nos activités sur le terrain ont montré le besoin, dans le canton de Fribourg, d'une entité apte à créer un nouveau lien entre les besoins des entreprises et les contraintes du développement immobilier ainsi que de l'aménagement du territoire. Ce travail ne peut se réaliser qu'en étroite collaboration avec tous les acteurs impliqués: entreprises, services de l'Etat, régions, communes ou encore associations de protection de l'environnement. Tout le monde tire à la même corde: nous avons toutes et tous comme objectif la mise en place, pour nos entreprises, des meilleures conditions-cadres possibles, que ce soit en matière de qualité des emplois, de mobilité ou de cadre de travail. Nous nous sommes fixé un objectif ambitieux pour remplir notre mission. L'ECPF veut réinventer les zones industrielles pour les rendre plus attractives pour les collaborateurs et collaboratrices ainsi que pour la population en conjuguant les trois piliers du développement durable: économie, société et environnement doivent s'allier pour donner naissance à des sites réellement durables. Nos sites seront pensés pour être exemplaires en matière de production et de consommation d'énergies renouvelables innovantes, avec l'objectif d'atteindre, à terme, une production à 100% renouvelable; ils proposeront une offre particulière, pour créer des synergies, des échanges et de l'émulation entre les entreprises qui s'y installeront.

Grâce au Fonds pour la promotion foncière active, créé, comme l'ECPF, par la loi sur la promotion foncière active, nous pourrions développer les trois sites industriels AgriCo à St-Aubin, La Maillarde à Romont et Pré-aux-Moines à Marly acquis par l'Etat en 2016 et 2017, chacun avec une stratégie propre, et en étroite collaboration avec les acteurs impliqués. Le plan financier établit comme objectif d'atteindre l'équilibre financier dès 2029.



## Vorwort

### **Botschaft von Olivier Curty, Präsident des Verwaltungsrats**

Eine wohldurchdachte und griffige aktive Bodenpolitik ist für eine erfolgreiche Wirtschaftsentwicklung und die Schaffung neuer Arbeitsplätze unabdingbar. Aus diesem Grund und im Bestreben, den Spagat zwischen den–oftmals unmittelbaren–Bedürfnissen der Unternehmen und den Anforderungen der Raumplanungsgesetzgebung zu schaffen, wurde die Kantonale Anstalt für die aktive Bodenpolitik (KAAB) ins Leben gerufen und mit einem Fonds in Höhe von 100 Millionen Schweizer Franken ausgestattet. Dank dieser Einrichtung können wir, unter Berücksichtigung der verschiedenen Sektoralpolitiken, umfassende Überlegungen zur Entwicklung eines Industrieareals anstellen und den Unternehmen in Zukunft erschlossene und funktionelle Grundstücke zur Verfügung stellen, die den kantonalen Nachhaltigkeitsanforderungen gerecht werden. Dies wird nicht von heute auf morgen geschehen, aber eine weitsichtige Planung stellt sicher, dass unsere Industriesektoren in 15 bis 20 Jahren unseren Vorstellungen entsprechen.

Die Gründung der Kantonalen Anstalt für die aktive Bodenpolitik stellt einen innovativen Schritt im Bereich der Wirtschaftsentwicklung unseres Kantons dar. Diese selbständige Anstalt ist damit beauftragt, in einem freien Markt die Bereitstellung von Grundstücken und Infrastrukturen für die Unternehmen in unserem Kanton sicherzustellen. Sie lesen den ersten Tätigkeitsbericht der KAAB, die sich–mit Unterstützung des Staatsrats und des Grossen Rates–mit den notwendigen Instrumenten für ihr Funktionieren ausgestattet hat und ihre herausfordernde Aufgabe für das wirtschaftliche Wohl unseres Kantons in Angriff genommen hat.

### **Botschaft von Giancarlo Perotto, Direktor der KAAB**

Im ersten Jahr ihres Bestehens hat die Kantonale Anstalt für die aktive Bodenpolitik (KAAB) die Grundlagen ihrer Organisation geschaffen. Als selbständige Einrichtung musste sie alles in einer Rekordzeit von Grund auf aufbauen–vom Informatiksystem über die Buchhaltungsführung bis hin zur Verwaltung der in Betrieb befindlichen Areale. Bei unseren Aktivitäten vor Ort hat sich rasch gezeigt, dass der Kanton Freiburg eine Einrichtung braucht, die eine Brücke zwischen den Bedürfnissen der Unternehmen und den Rahmenbedingungen in Sachen Immobilienentwicklung und Raumplanung zu schlagen vermag. Diese Arbeit kann nur in enger Zusammenarbeit zwischen allen involvierten Akteuren realisiert werden: Unternehmen, Dienststellen des Staates, Regionen, Gemeinden sowie auch Umweltschutzverbänden. Wir ziehen alle am gleichen Strick, denn wir haben ein gemeinsames Ziel vor Augen: die besten Rahmenbedingungen für unsere Unternehmen schaffen, gehe es nun um die Arbeitsplatzqualität, die Mobilität oder das Arbeitsumfeld. Wir haben uns ein ehrgeiziges Ziel gesetzt, um unsere Aufgabe zu erfüllen. Die KAAB will die Industriezonen neu erfinden, damit sie sowohl den Mitarbeitenden der Unternehmen als auch der Bevölkerung mehr zu bieten haben. Dazu orientieren wir uns am Drei-Säulen-Prinzip der nachhaltigen Entwicklung: Will man wirklich nachhaltige Areale schaffen, müssen Wirtschaft, Gesellschaft und Umwelt in Einklang gebracht werden. Die Areale werden durch die Verwendung und Produktion von innovativen erneuerbaren Energien Vorbildcharakter haben; langfristig soll der Energiebedarf zu 100% mit einer erneuerbaren Energieproduktion vor Ort gedeckt werden. Die Areale werden zudem durch ihr besonderes Angebot Synergien schaffen und den Austausch zwischen den dort angesiedelten Unternehmen fördern.

Dank dem Fonds für die aktive Bodenpolitik, der wie die KAAB auf dem Gesetz über die aktive Bodenpolitik (ABPG) basiert, werden wir die drei 2016 und 2017 vom Staat erworbenen Industrieareale AgriCo in St-Aubin, La Maillarde in Romont und Pré-aux-Moines in Marly entwickeln. Für jedes Areal wird in enger Zusammenarbeit mit den involvierten Akteuren eine spezifische Strategie entwickelt. Gemäss Finanzplan soll das finanzielle Gleichgewicht ab 2029 erreicht werden.



# Historique et création de l'ECPF

L'Etablissement cantonal de promotion foncière (ECPF) trouve son origine dans la loi sur la promotion foncière active (LPFA), dont le canton de Fribourg s'est doté le 18 octobre 2019. La LPFA a comme objectif de contribuer au développement économique du canton en mettant à disposition des entreprises, nouvelles et existantes, les terrains nécessaires à leurs activités. Elle confie à l'ECPF la mise en œuvre de la politique foncière active de l'Etat, à savoir l'exploitation d'immeubles destinés à des activités de promotion économique, la valorisation des sites et leur mise à disposition des acteurs économiques, ainsi que le soutien à ses objectifs en matière d'aménagement du territoire.

La LPFA crée également le Fonds pour la politique foncière active (Fonds PFA), doté à l'origine de 100 millions de francs et mis à disposition de l'ECPF pour remplir ses missions. Le Fonds PFA a permis à l'Etat d'acquérir, en 2016 et 2017, les sites d'AgriCo, à Saint-Aubin et Pré-aux-Moines, à Marty, ainsi que le site de La Maillarde, à Romont. La propriété de ces sites sera transférée à l'ECPF courant 2022, suite au référendum financier obligatoire soumis au peuple fribourgeois.

L'ECPF a débuté ses activités le 1er octobre 2020, en tant qu'Etablissement autonome de droit public, et est inscrit depuis le 27 avril 2021 au Registre du commerce. Il est géré par un conseil d'administration et soumis à un mandat de prestations octroyé par le Conseil d'Etat.



# Entstehungsgeschichte der KAAB

Die kantonale Anstalt für die aktive Bodenpolitik (KAAB) gründet auf dem Gesetz über die aktive Bodenpolitik (ABPG), welches der Grosse Rat am 18. Oktober 2019 verabschiedet hat. Das ABPG hat zum Ziel, die Wirtschaftsentwicklung im Kanton zu fördern, indem den neuen und bestehenden Unternehmen die für ihre Tätigkeit notwendigen Grundstücke bereitgestellt werden. Es beauftragt die KAAB damit, die aktive Bodenpolitik des Staates umzusetzen, d. h. Grundstücke zum Zwecke der Wirtschaftsförderung zu bewirtschaften, die Areale aufzuwerten und für die Wirtschaftsakteure bereitzustellen und überdies die Umsetzung der kantonalen Raumplanungspolitik zu unterstützen.

Das ABPG bildet ausserdem die Grundlage für die Schaffung des kantonalen Fonds für die aktive Bodenpolitik (der ABP-Fonds), der mit einem Anfangskapital von 100 Million Franken ausgestattet wurde und der KAAB zur Erfüllung ihrer Aufgabe zur Verfügung steht. Der Erwerb der Areale AgriCo in Saint-Aubin, Pré aux Moines in Marly sowie La Maillarde in Romont 2016 und 2017 durch den Staat wurde über den ABP-Fonds gedeckt. Das Eigentum an diesen Arealen wird 2022 vorbehaltlich der Annahme des diesbezüglichen Dekrets durch das Freiburger Stimmvolk (obligatorisches Finanzreferendum) an die KAAB übertragen.

Die KAAB hat ihre Tätigkeit am 1. Oktober 2020 als selbständige Anstalt des öffentlichen Rechts aufgenommen und ist seit dem 27. April 2021 im Handelsregister eingetragen. Sie hat vom Staatsrat einen Leistungsauftrag erhalten und wird von einem Verwaltungsrat geleitet.



## Mandat de prestations

L'ECPF agit sur mandat du Conseil d'Etat (arts 7 et 21 LPFA), qui décrit les missions à accomplir par l'Établissement et fixe les objectifs ainsi que le cadre opérationnel, notamment en termes financiers.

Le premier mandat de prestations a été validé par le Conseil d'Etat le 21 décembre 2021 et couvre la période du 1er octobre 2020, date de création officielle de l'ECPF, au 31 décembre 2023.

## Leistungsauftrag

Die KAAB handelt gemäss dem ihr vom Staatsrat erteilten Leistungsauftrag (Art. 7 und 21 ABPG). Dieser beschreibt die Aufgaben der Anstalt und legt die Anforderungen und den operativen Rahmen, insbesondere in finanzieller Hinsicht, fest.

Der erste Leistungsauftrag wurde vom Staatsrat am 21. Dezember 2021 genehmigt. Er deckt den Zeitraum vom 1. Oktober 2020, dem offiziellen Gründungsdatum der KAAB, bis zum 31. Dezember 2023 ab.







## Mission

La mission première de l'ECPF est de créer des emplois dans le canton de Fribourg, en offrant aux entreprises des terrains équipés, fonctionnels, prêts à les accueillir et qui remplissent les exigences du canton en matière de développement durable.

L'Etablissement gère, sur mandat de l'Etat, les trois sites industriels acquis grâce au Fonds PFA. Il reste également attentif à l'opportunité d'acquérir d'autres terrains qui pourraient se révéler d'importance cantonale et renforcer ainsi la politique foncière active de l'Etat.

Enfin, l'Etablissement doit prouver qu'il atteint, à moyen terme, son autonomie financière ainsi que celle des sites qu'il gère.

Comme autre mission, l'ECPF soutient, sur demande des régions, le processus de relocalisation des droits à bâtir des zones d'activités.

## Vision

L'ECPF développe des sites industriels «nouvelle génération», qui ne prennent plus uniquement en compte les besoins économiques des entreprises, mais qui deviennent également des sites agréables à vivre et ouverts au public, qui s'intègrent dans leur environnement, avec une mixité d'usage (industrie, bureaux, services, lieux de vie, etc) et, à terme, une production d'énergies 100% renouvelables.

## Aufgaben

Die Hauptaufgabe der KAAB besteht darin, Arbeitsplätze im Kanton Freiburg zu schaffen, indem sie den Unternehmen erschlossene, funktionelle Grundstücke bereitstellt, die den kantonalen Nachhaltigkeitsanforderungen gerecht werden.

Im Auftrag des Staates verwaltet die Anstalt die drei dank dem ABP-Fonds erworbenen Industrieareale. Sie hält ausserdem nach Gelegenheiten zum Kauf weiterer Grundstücke von potenziell kantonalen Bedeutung Ausschau, welche die aktive Bodenpolitik des Staates stärken könnten.

Schliesslich muss die Anstalt dafür sorgen, dass sie und die von ihr verwalteten Areale mittelfristig die finanzielle Unabhängigkeit erreichen.

Die KAAB unterstützt überdies auf Anfrage die Regionen bei der Umverteilung von Arbeitszonen.

## Vision

Die KAAB entwickelt völlig neuartige Industrieareale, die nicht mehr bloss den wirtschaftlichen Bedürfnissen der Unternehmen Rechnung tragen, sondern darüber hinaus öffentlich zugängliche Orte sind, die zum Verweilen einladen und sich harmonisch in ihre Umwelt einfügen. Es wird also eine gemischte Arbeitsnutzung (Gewerbe, Büros, Dienstleistungen, Begegnungs- und Freizeiträume usw.) angestrebt. Der Energiebedarf soll mit der Zeit vollständig durch lokal produzierte erneuerbare Energien gedeckt werden.







## Stratégies

### ECPF

*Facilitateur pour le développement et la valorisation des sites et des zones d'activités dans le canton de Fribourg*

L'ECPF est un nouvel acteur dans le monde du développement économique dans le canton de Fribourg. Il a comme ambition de créer des ponts entre les contraintes des entreprises, qui ont besoin de terrains à court voire très court terme, et celles de l'aménagement du territoire, dont les procédures nécessitent plusieurs mois, parfois plusieurs années pour aboutir, en devenant le maillon qui permettra de concilier ces deux exigences.

L'ECPF fonctionne également en tant que plateforme de conseils et de soutien aux régions et aux communes, ainsi qu'aux services de l'Etat. Il met ses compétences à leur service en matière de développement immobilier. Enfin, la LPFA le charge de gérer la base de données SyZACT, qui recense les zones d'activités disponibles dans le canton de Fribourg.





## Strategien

### KAAB

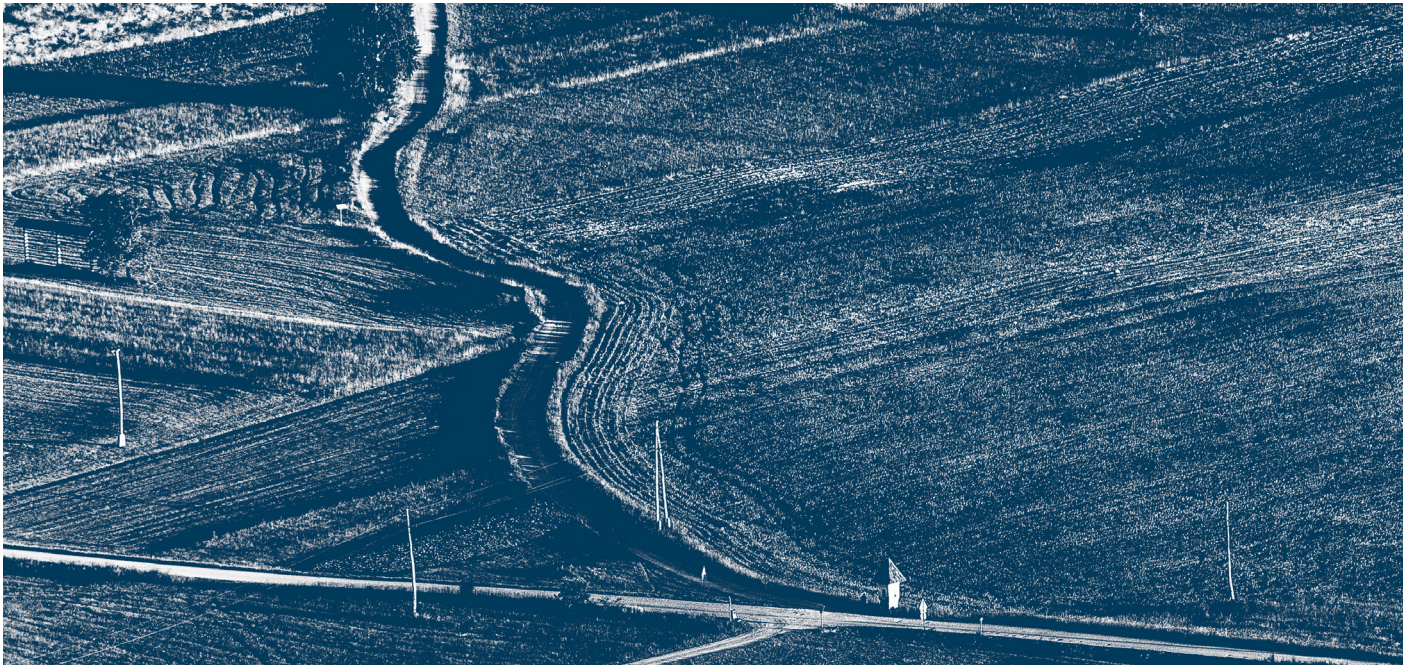
*Vermittlerin für die Entwicklung und Aufwertung von Industriearealen und Arbeitszonen im Kanton Freiburg*

Die KAAB fungiert als neue Akteurin für die Wirtschaftsentwicklung im Kanton Freiburg. Sie ist bestrebt, eine Brücke zu schlagen zwischen den Bedürfnissen der Unternehmen, die oftmals sehr rasch ein geeignetes Grundstück benötigen, und den Erfordernissen der Raumplanungspolitik, deren Verfahren mehrere Monate, manchmal auch mehrere Jahre dauern. Mit anderen Worten: Die KAAB soll als Bindeglied die unternehmens- und raumplanerischen Erfordernisse auf einen Nenner bringen.

Die KAAB wirkt auch als Plattform, welche die Regionen und Gemeinden sowie die Dienststellen des Staates berät und unterstützt, indem sie ihre Kompetenzen im Bereich der Immobilienentwicklung einbringt. Zu ihren Aufgaben gemäss ABPG gehört ausserdem die Verwaltung der Datenbank SyZACT, welche die im Kanton Freiburg verfügbaren Arbeitszonen erfasst.









AgriCo, Saint-Aubin	<p><i>Site industriel pionnier, le campus agroalimentaire &amp; biomasse leader en Suisse, dans le respect de la richesse patrimoniale et naturelle du lieu</i></p> <p>AgriCo est voué à devenir le campus de référence, en Suisse, pour tout ce qui a trait à l'agroalimentaire et à la biomasse. Il est un élément essentiel de la stratégie agroalimentaire de l'Etat de Fribourg avec, en point de mire, le concept «de la fourche à la fourchette».</p> <p><i>Industriestandort mit Pionierstatus – schweizweit führender Campus für Lebensmittel und Biomasse, der dem natürlichen und kulturellen Erbe des Standorts Rechnung trägt</i></p> <p>AgriCo dürfte in der Schweiz als Campus in den Bereichen Land- und Ernährungswirtschaft sowie Biomasse Schule machen. AgriCo ist ein wesentlicher Pfeiler der kantonalen Entwicklungsstrategie für den Bereich der Land- und Ernährungswirtschaft, bei der das Konzept «vom Feld bis in den Teller» von zentraler Bedeutung ist.</p>
La Maillarde, Romont	<p><i>Quartier industriel urbain dédié aux productions innovantes</i></p> <p>Le site de La Maillarde a la particularité d'être un site à proximité immédiate du centre de la ville de Romont. Il abrite déjà et est entouré d'un certain nombre d'entreprises de production, pour certaines dans des domaines innovants. Cet environnement dessine ainsi la future carte d'identité de l'ensemble du secteur, à savoir un quartier industriel urbain dédié aux productions innovantes.</p> <p><i>Urbanes Industriequartier für die innovative Industrieproduktion</i></p> <p>Das Areal La Maillarde zeichnet sich durch seine Nähe zum Stadtzentrum von Romont aus. Bereits heute sind verschiedene, teils in innovativen Bereichen tätige Industrieunternehmen auf dem Areal und in dessen Nachbarschaft angesiedelt. Dieses Umfeld gibt die Orientierung der gesamten Zone als ein auf die innovative Industrieproduktion ausgerichtetes urbanes Industriequartier vor.</p>
Pré-aux-Moines, Marly	<p><i>Site industriel urbain avec la nature en son cœur</i></p> <p>La valorisation du site Pré-aux-Moines, qui est déjà en zone d'activités, est conditionnée à la réalisation de la route de liaison Marly-Matran. Le site possède des atouts indéniables, puisque situé dans l'agglomération de Fribourg bénéficiant, selon le plan directeur cantonal, du plus grand potentiel de développement du canton. Le projet de revitalisation de la Gérine donnera également un visage particulier au site.</p> <p><i>Urbanes Industrieareal mit der Natur im Zentrum</i></p> <p>Die Entwicklung und Aufwertung des Standorts Pré-aux-Moines, der sich bereits in einer Arbeitszone befindet, hängt vom Bau der Verbindungsstrasse Marly-Matran ab. Der Standort besitzt durch seine Vorteile, denn aufgrund seiner Lage in der Agglomeration Freiburg birgt er gemäss dem kantonalen Richtplan das grösste Entwicklungspotenzial des Kantons. Die Revitalisierung der Aergera wird dem Standort darüber hinaus ein eigenes Gesicht geben.</p>



## Financement

Le Fonds PFA a été institué par la LPFA pour permettre à l'ECPF d'assumer ses missions. Selon le plan financier établi et validé par le Conseil d'administration et le Conseil d'Etat, le Fonds permettra de développer les sites de Saint-Aubin, Romont et Marly et de les rendre, d'ici 2034, financièrement autoporteurs. L'ECPF atteindra son équilibre financier d'ici 2029 et dégagera un bénéfice estimé à environ un million de francs par année à partir de 2034.



## Finanzierung

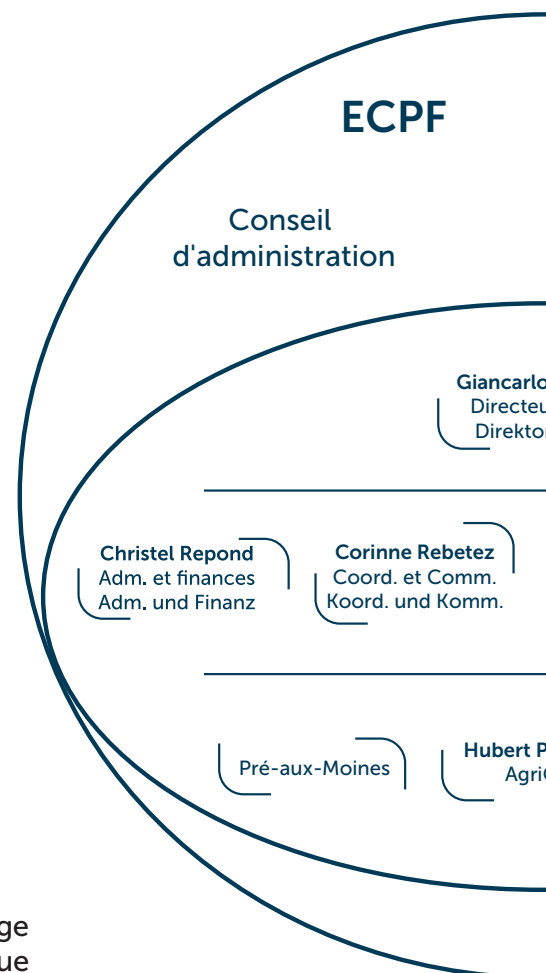
Der ABP-Fonds wurde durch das ABPG begründet, um der KAAB die zur Erfüllung ihrer Aufgaben nötigen Mittel zu geben. Gemäss dem vom Verwaltungsrat erstellten und dem Staatsrat genehmigten Finanzplan wird es der Fonds erlauben, die Areale von Saint-Aubin, Romont und Marly zu entwickeln und bis im Jahr 2034 selbsttragend zu werden. Die KAAB wird ihr finanzielles Gleichgewicht bis 2029 erreichen und ab 2034 einen Gewinn von schätzungsweise einer Million Schweizer Franken pro Jahr erwirtschaften.

## Organisation

L'ECPF est géré par un Conseil d'administration, qui répond directement au Conseil d'Etat des activités de l'ECPF et agit sur mandat du Gouvernement.

### Conseil d'administration

Olivier Curty (président), Conseiller d'Etat;  
 Pierre Mauron (vice-président), député;  
 Stéphane Peiry, député;  
 Marc-André Berclaz, HEC Lausanne;  
 Lorenz Held, architecte EPFZ, EMBA St-Gall, architecte cantonal bernois.



Le Conseiller d'Etat en charge de l'économie et de l'emploi préside de lege le Conseil d'administration. Le Grand Conseil élit deux député-e-s ainsi que deux expert-e-s externes, proposés par le Conseil d'Etat.

L'ECPF est rattaché administrativement à la Direction de l'économie et de l'emploi (DEE). Il a la forme d'un Etablissement autonome de droit public et est régi par un règlement d'organisation interne, validé par le Conseil d'Etat le 31 août 2021. Il est placé sous la direction de Giancarlo Perotto, diplômé architecte et gestionnaire d'entreprise EPF-Z, nommé à ce poste par le Conseil d'Etat le 29 juin 2020. Il compte 7 collaboratrices et collaborateurs.

Giancarlo Perotto: Directeur (50%)

Christel Repond: responsable administration et finances (80%)

Corinne Rebetez: responsable coordination et communication (80%)

Charlotte Gautier: responsable projets (90%)

Mélanie Costinas: responsable de sites (95%)

Hubert Piccand: responsable technique AgriCo (60%)

Christian Guillaume: responsable technique La Maillarde (sur mandat)

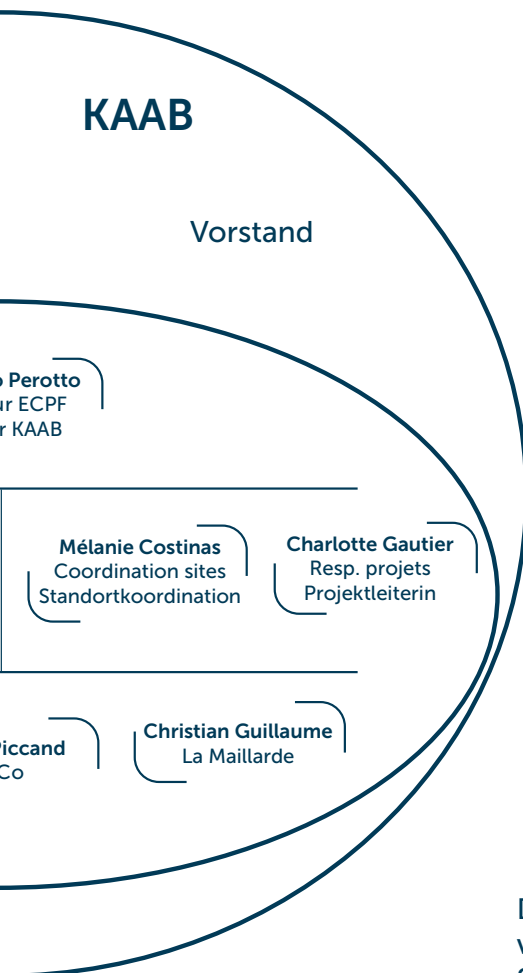


## Organisation

Die KAAB wird von einem Verwaltungsrat geleitet, der im Auftrag der Regierung handelt und für seine Geschäftsführung dem Staatsrat gegenüber verantwortlich ist.

### Verwaltungsrat

Olivier Curty (Präsident), Staatsrat;  
 Pierre Mauron (Vize-Präsident), Grossrat;  
 Stéphane Peiry, Grossrat;  
 Marc-André Berclaz, HEC Lausanne;  
 Lorenz Held, Architekt EPFZ, EMBA St-Gall, Kantonsarchitekt  
 Bern;



Der Staatsrat, der der Volkswirtschafts- und Berufsbildungsdirektion vorsteht, präsidiert de lege lata den Verwaltungsrat. Auf Vorschlag des Staatsrates hin wählt der Grosse Rat zwei Grossrätinnen beziehungsweise Grossräte sowie zwei externe Expertinnen beziehungsweise Experten in den Verwaltungsrat.

Die KAAB ist administrativ der Volkswirtschafts- und Berufsbildungsdirektion (VWBD) zugewiesen. Sie hat die Rechtsform einer selbständigen öffentlich-rechtlichen Anstalt. Das interne Organisationsreglement, das vom Staatsrat am 31. August 2021 genehmigt wurde, regelt die Funktionsweise der KAAB. Sie untersteht der Leitung von Giancarlo Perotto, diplomierter Architekt ETHZ und Betriebswirtschaftler NDS/ETHZ, der vom Staatsrat am 29. Juni 2020 zum Direktor der KAAB ernannt wurde. Die Anstalt zählt 7 Mitarbeitende:

Giancarlo Perotto: Directeur (50%)  
 Christel Repond: responsable administration et finances (80%)  
 Corinne Rebetez: responsable coordination et communication (80%)  
 Charlotte Gautier: responsable projets (90%)  
 Mélanie Costinas: responsable de sites (95%)  
 Hubert Piccand: responsable technique AgriCo (60%)  
 Christian Guillaume: responsable technique La Maillarde (sur mandat)

## Partenaires

Institut Agricole de Grangeneuve

Services de l'Etat, en particulier Service des constructions et de l'aménagement, PromFR, Service des biens culturels, Service de l'environnement, Service de l'énergie, Service de la mobilité, etc.

Régions

Communes de St-Aubin, Romont, Marly etc.

COREB

## Partner

Das Landwirtschaftliche Institut Grangeneuve

Dienststellen des Staates, insbesondere Bau- und Raumplanungsamt (BRPA), Wirtschaftsförderung Freiburg (WIF), Amt für Kulturgüter (KGA), Amt für Umwelt (AfU), Amt für Energie (AfE), Amt für Mobilität (MobA) usw.

Regionen

Die Gemeinden Saint-Aubin, Romont, Marly usw.

COREB



# 2020–2021





## L'année en bref

Ce premier rapport de gestion de l'ECPF couvre la période du 1er octobre 2020, date de création officielle de l'Etablissement, au 31 décembre 2021, pour les activités comme pour le volet financier. Cette première période d'activités de l'ECPF a été principalement consacrée à la mise en place de la structure de l'Etablissement ainsi qu'aux travaux de préparation du transfert de propriétés des sites AgriCo, La Maillarde et Pré-aux-Moines. Le développement du site AgriCo, avec la procédure d'approbation du plan d'affectation cantonal et l'assainissement des bâtiments protégés selon le crédit octroyé par le Grand Conseil, a également été un des points forts de l'année écoulée.

Les chiffres-clefs :

- 7,8 millions de francs investis
- 1,86 million de francs de frais de fonctionnement
- Chiffre d'affaires:1,52 millions de francs
- 3 sites à gérer
- 37 locataires
- 7 collaborateurs/trices
- 14 projets en planification

## Das Jahr im Überblick

Der vorliegende erste Geschäftsbericht der KAAB deckt den Zeitraum vom 1. Oktober 2020, dem offiziellen Gründungsdatum der Anstalt, bis zum 31. Dezember 2021 ab. Dieser erste Tätigkeitszeitraum der KAAB war in erster Linie dem strukturellen Aufbau der Anstalt und den Vorbereitungsarbeiten für die Übertragung des Eigentums an den Geländen AgriCo, La Maillarde und Pré-aux-Moines gewidmet. Die Entwicklung des AgriCo-Areales mit dem Genehmigungsverfahren für den kantonalen Nutzungsplan und der Sanierung der geschützten Gebäude gemäß dem vom Grossen Rat bewilligten Kredit war ebenfalls ein Schwerpunkt des vergangenen Jahres.

Kennzahlen:

- getätigte Investitionen:7,8 Millionen Franken
- Betriebsaufwand:1,86 Millionen Franken
- Umsatz: 1,52 Millionen Franken
- Verwaltung von 3 Arealen
- 37 Mieter/innen
- 7 Mitarbeitende
- 14 Projekte in Planung



## Mandat de prestations

Le premier mandat de prestations a été validé par le Conseil d'Etat le 21 décembre 2021 et couvre la période du 1er octobre 2020, date de création officielle de l'ECPF, au 31 décembre 2023. Il fixe les objectifs stratégiques suivants:

- transférer à l'ECPF les propriétés de l'Etat;
- établir à l'attention du Conseil d'Etat puis mettre en œuvre une stratégie pour le développement des sites gérés par l'ECPF;
- proposer des opérations de mise à disposition des immeubles pour des acteurs économiques;
- soutenir, en collaboration avec les services étatiques, les objectifs de l'Etat en matière d'aménagement du territoire;
- atteindre à moyen terme l'autonomie financière de l'ECPF;
- obtenir une rentabilité conforme au marché du parc immobilier géré par l'ECPF;

## Transfert de propriétés

Le Grand Conseil a décidé, le 4 novembre 2021, de transférer à l'ECPF les propriétés des terrains acquis par le biais du Fonds PFA et gérés par l'Etablissement sur mandat du Conseil d'Etat, et de lui octroyer une dotation en capital complémentaire de 6 millions de francs pour permettre à l'Etablissement d'assumer sa mission jusqu'à son équilibre financier. Le montant global de la transaction (valeur actuelle des sites déjà acquis par l'Etat à hauteur de 37 millions et dotation en capital complémentaire de 6 millions, soit 43 millions) étant supérieur à la limite du référendum financier obligatoire, le transfert de propriété sera soumis au peuple fribourgeois le 15 mai 2022.

## Leistungsauftrag

Der erste Leistungsauftrag wurde vom Staatsrat am 21. Dezember 2021 genehmigt und deckt den Zeitraum vom 1. Oktober 2020, dem offiziellen Gründungsdatum der KAAB, bis zum 31. Dezember 2023 ab. Er legt die folgenden strategischen Ziele fest:

- Übertragung des staatlichen Eigentums an den über den ABP-Fonds erworbenen Grundstücken an die KAAB;
- Ausarbeitung einer Entwicklungsstrategie für die von der KAAB verwalteten Areale zuhanden des Staatsrates und anschliessende Umsetzung;
- Ausarbeitung von konkreten Vorschlägen für die Bereitstellung von Grundstücken zuhanden der Wirtschaftsakteure;
- Unterstützung der Raumplanungsziele des Staates in Zusammenarbeit mit den staatlichen Dienststellen ;
- Mittelfristige Erreichung der finanziellen Unabhängigkeit der KAAB;
- Erzielung einer marktkonformen Rentabilität bei den von der KAAB verwalteten Grundstücken;

## Eigentumsübertragung

Der Grossrat hat am 4. November 2021 beschlossen, das Eigentum an den vom ABP-Fonds erworbenen und von der Anstalt im Auftrag des Staatsrats verwalteten Grundstücken an die KAAB zu übertragen und ihr eine Aufstockung des Dotationskapitals um 6 Millionen Franken zu gewähren. Dies soll der Anstalt erlauben, ihre Aufgaben bis zur Erreichung ihres finanziellen Gleichgewichts zu erfüllen. Da der Gesamtbetrag der Transaktion (aktueller Wert der bereits vom Staat erworbenen Areale in Höhe von CHF 37 Millionen plus die Aufstockung des Dotationskapitals um CHF 6 Millionen, also insgesamt CHF 43 Millionen) die Schwelle für das obligatorische Finanzreferendum übersteigt, wird die Eigentumsübertragung am 15. Mai 2022 dem Stimmvolk von Freiburg zur Abstimmung vorgelegt.



## Conseil d'administration

Le Conseil d'administration s'est réuni sept fois. Il a pris connaissance et a validé les objets suivants :



### Budget 2021-2022

Plan financier 2021 pour la période 2020-2034

Fixation des objectifs 2021-2022

Proposition au Conseil d'Etat du premier mandat de prestations (1er octobre 2020 – 31 décembre 2023)

Proposition au Conseil d'Etat du règlement d'organisation interne de l'ECPF

Elaboration des stratégies de l'ECPF ainsi que des sites AgriCo, La Maillarde et Pré-aux-Moines, pour validation par le Conseil d'Etat

Adjudication du mandat de contracting d'énergie

Adjudication du mandat de planificateur général pour l'assainissement des bâtiments 1710 et 1720 à AgriCo

Adjudication des travaux de construction d'une serre dans le bâtiment 1715 à AgriCo

Adjudication d'un mandat pour un Bureau d'appui au Maître d'ouvrage (BAMO) pour la réalisation des infrastructures à AgriCo

Validation du concept de développement du bâtiment 1740 à AgriCo

Lancement d'un mandat d'études parallèles (MEP) pour le parking et l'aménagement de l'axe central d'AgriCo

Achat de la parcelle Cramos à La Maillarde

Le Conseil d'administration est régulièrement informé par la Direction sur la marche de l'Etablissement. La rétribution du Conseil d'administration (2020-2021) s'est élevée à 67'083.33 francs.



## Verwaltungsrat

Der Verwaltungsrat ist während des Geschäftsjahres siebenmal zusammengetreten. Folgende Gegenstände wurden von ihm behandelt und genehmigt:

Budget 2021-2022

Finanzplan 2021 für den Zeitraum 2020-2034

Festlegung der Ziele für 2021-2022

Vorschlag zum ersten Leistungsauftrag zuhanden des Staatsrats

Vorschlag zum internen Organisationsreglement der KAAB zuhanden des Staatsrats

Gutheissung der Strategien der KAAB sowie der Areale AgriCo, La Maillarde und Pré-aux-Moines zu Genehmigung durch den Staatsrat

Zuschlag für das Energie-Contracting

Zuschlag für den Generalplaner-Auftrag für die Sanierung der Gebäude 1710 und 1720 in AgriCo

Zuschlag für den Bau eines Gewächshauses im Gebäude 1715 in AgriCo

Zuschlag für die Bauherrenunterstützung (BHU) zur Ausführung der Erschliessung auf dem AgriCo-Gelände

Gutheissung des Konzepts für die Entwicklung des Gebäudes 1740 in AgriCo

Lancierung eines Studienauftrags für das Parking und die Umgebungsgestaltung auf dem AgriCo-Areal

Erwerb der Parzelle Cramos in La Maillarde

Der Verwaltungsrat wird von der Direktion regelmässig über den Geschäftsgang der KAAB informiert. Die Vergütung des Verwaltungsrats (2020–2021) belief sich auf 67 083.33 Schweizer Franken.



# ECPF

## Création et mise en place des structures de l'ECPF

L'ECPF a débuté ses activités le 1er octobre 2020 et a été inscrit au Registre du commerce le 27 avril 2021. Son Directeur, Giancarlo Perotto, a été nommé à ce poste en juin 2020.

L'équipe a été progressivement mise en place et compte à l'heure actuelle 7 collaboratrices et collaborateurs.

L'ECPF a suivi et soutenu les travaux d'élaboration de son premier mandat de prestations. Il a établi puis soumis au Conseil d'Etat pour approbation son règlement d'organisation et mis en place la structure administrative nécessaire à son bon fonctionnement: comptabilité, organe de révision, IT, assurances, etc. Il a créé sa propre identité visuelle ainsi que son site internet.

**Gründung und struktureller Aufbau der KAAB** Die Die KAAB hat ihre Tätigkeit am 1. Oktober 2020 aufgenommen und wurde am 27. April 2021 im Handelsregister registriert. Im Juni 2020 wurde Giancarlo Perotto zum Direktor der Anstalt ernannt.

Nach und nach wurde darauf das KAAB-Team aufgebaut, das zum heutigen Zeitpunkt aus 7 Mitarbeitenden besteht.

Die KAAB beteiligte sich aktiv an der Erarbeitung ihres ersten Leistungsauftrags. Sie erarbeitete ihr Organisationsreglement, das sie anschliessend dem Staatsrat zur Genehmigung unterbreitete. Ausserdem baute sie die für einen reibungslosen Betrieb notwendige administrative Struktur auf: Buchhaltung, Revisionsstelle, IT, Versicherungen usw.

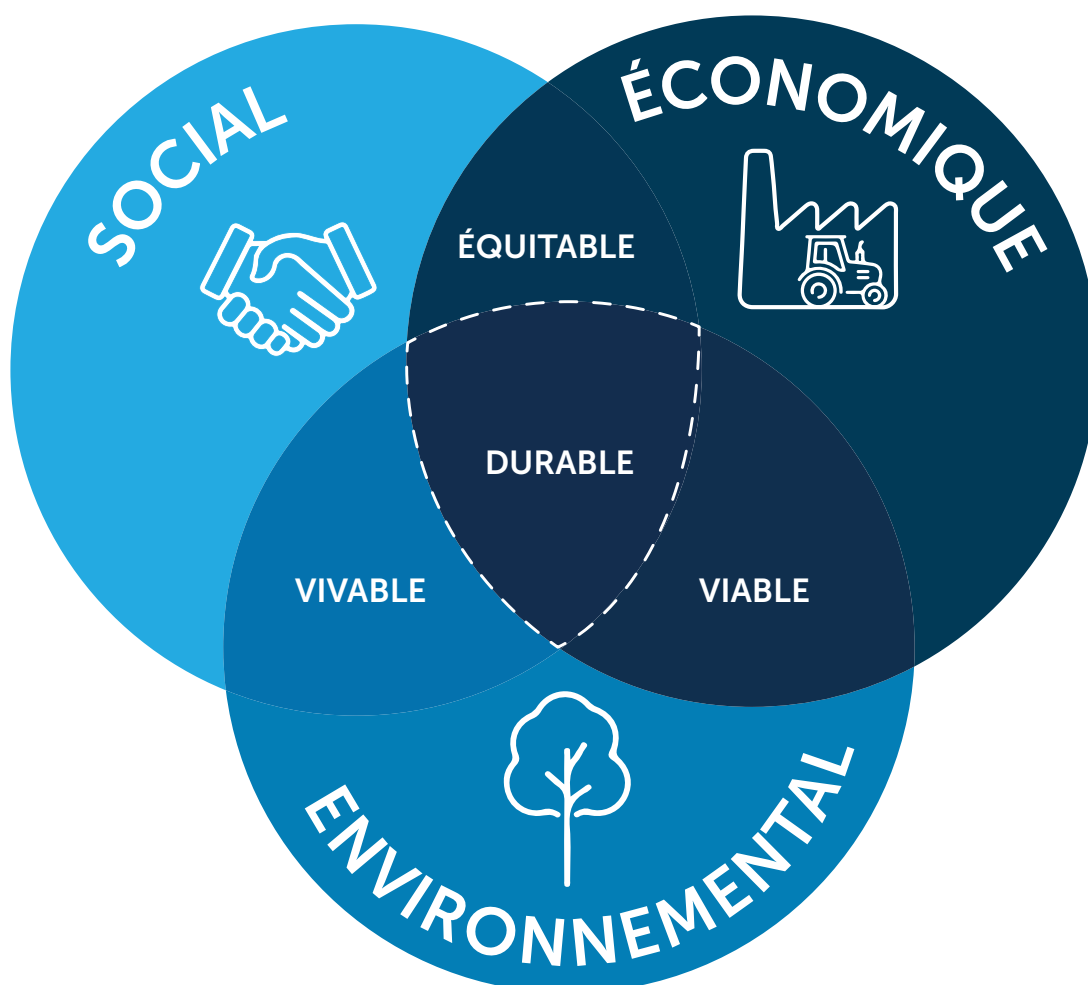
Schliesslich hat sie sich auch der Entwicklung ihres visuellen Auftritts und ihrer Website gewidmet, die Anfang 2022 aufgeschaltet wurde.

# KAAB



## Élaborer la stratégie de développement des sites industriels gérés par l'ECPF

L'ECPF a comme objectif de développer des sites industriels en adéquation avec les trois piliers du développement durable que sont l'économie, la société et l'environnement. Le développement de ses sites industriels est conçu comme un moteur de croissance pour les communes et les régions qui les accueillent.



## Ausarbeitung der Entwicklungsstrategie für die von der KAAB verwalteten Industriearale

Die KAAB hat zum Ziel, Industriearale zu entwickeln, die den drei Pfeilern der nachhaltigen Entwicklung (Wirtschaft, Gesellschaft und Umwelt) umfassend Rechnung tragen. Die Entwicklung ihrer Industriearale soll den Gemeinden und Regionen, in welchen sie angesiedelt sind, als Wachstumsmotor dienen.





### **Economie**

Les sites industriels développés par l'ECPF doivent être attractifs pour les entreprises, mais également séduisants pour leurs collaboratrices et collaborateurs, tout en permettant une valorisation des investissements réalisés. Dans un souci d'économie d'échelle, les équipements (évacuation des eaux, fourniture d'énergies, stationnement, etc) seront mutualisés au maximum et permettront des synergies. Les sites doivent également offrir un certain nombre de conditions-cadres, de services et d'infrastructures (restauration, salles de conférences, crèches, etc).

### **Société**

Les sites industriels du XXIème siècle ne sont plus des îlots isolés. Ils sont intégrés dans la vie de la commune et de la région et doivent tenir compte des besoins de la société civile pour en faire non seulement des lieux agréables pour y travailler, mais aussi ouverts sur la société et accessibles au public, grâce à la mise à disposition d'infrastructures telles que des restaurants, des salles de conférence, des fitness, etc. Les processus de planification et de gestion des sites intègrent des démarches participatives.

### **Wirtschaft**

Die von der KAAB entwickelten Industriearale sollen nicht nur für die Unternehmen, sondern auch für deren Mitarbeitende attraktiv sein und zugleich die Wirtschaftlichkeit der getätigten Investitionen gewährleisten. Bei der Erschließung steht die gemeinsame Organisation und Nutzung der Anlagen (Entwässerung, Abwasserentsorgung, Energieversorgung, Parkraum usw.) im Vordergrund, um Skaleneffekte zu erzielen und Synergien zu ermöglichen. Die Areale müssen ausserdem bestimmte Rahmenbedingungen erfüllen und eine Reihe von Dienstleistungen und Infrastrukturen (Catering, Konferenzräume, Kitas usw.) bieten.

### **Gesellschaft**

Die Industriearale des 21. Jahrhunderts sind keine abgeschotteten Inseln mehr. Sie fügen sich in den Lebensraum der Gemeinde und Region ein und müssen den Bedürfnissen der Zivilgesellschaft Rechnung tragen, damit sie nicht nur attraktive Arbeitsstätten, sondern auch öffentlich zugängliche Orte sind, die zum Verweilen einladen. Dafür sorgen Infrastrukturen wie Restaurants, Konferenzräume, Fitnesszentren usw. Im Rahmen der Arealplanung und -verwaltung kommen ausserdem partizipative Verfahren zum Einsatz.

### Environnement

L'ECPF souhaite mettre en place des sites industriels durables et exemplaires, notamment l'instauration d'une économie circulaire. En matière énergétique, les sites permettront, à terme, une production d'énergies à 100% renouvelables. Sous l'angle de la mobilité, la desserte en transports publics, le covoiturage ou encore des offres de mobilité douce seront au centre des préoccupations. Des réflexions sont aussi menées sur le développement d'espaces communs et d'espaces verts.

### Umwelt

Die KAAB ist bestrebt, nachhaltige Industrieareale mit Vorbildcharakter zu schaffen; dies unter anderem durch die Ermöglichung einer Kreislaufwirtschaft. Längerfristig sollen die Areale ihren Energiebedarf zu 100% mit lokal produzierter erneuerbarer Energie decken. Im Bereich Mobilität wird der Fokus auf die ÖV-Erschliessung, das Carpooling sowie den Langsamverkehr gelegt. Ausserdem werden Überlegungen zu den Gemeinschafts- und Grünflächen angestellt.





### **Collaboration avec les autres services de l'Etat**

Nouveau venu dans le domaine du développement immobilier et de la gestion des zones d'activités dans le canton de Fribourg, l'ECPF a défini, au cours de cette année, son mode de collaboration avec les services de l'Etat, en particulier le Service des constructions et de l'aménagement (SeCA) et la Promotion économique du canton de Fribourg (PromFR). Les deux services sont les partenaires privilégiés de l'ECPF: le SeCA pour tout ce qui concerne les procédures de développement des sites – dont notamment le plan d'affectation cantonal (PAC) AgriCo – et la PromFR pour les contacts avec les entreprises. L'ECPF collabore également étroitement avec l'Institut Agricole de Grangeneuve, dans le cadre du développement du site de Saint-Aubin.

### **Positionner l'ECPF dans l'aménagement régional des zones d'activités**

Les bases de la collaboration avec les régions ont été posées. L'ECPF a eu des échanges avec 6 associations régionales sur les 7 que compte le canton de Fribourg pour définir leurs besoins. L'ECPF va notamment être intégré dans les réflexions autour du futur plan directeur régional de la Glâne. L'Etablissement a également participé aux discussions concernant les perspectives de développement du secteur stratégique du Löwenberg, dans le district du Lac. Les travaux de reprise de la gestion de la base de données SyZACT ont été lancés en étroite collaboration avec le SeCA.







### **Zusammenarbeit mit den anderen Ämtern des Staates**

Als neue Akteurin im Bereich der Immobilienentwicklung und der Verwaltung von Arbeitszonen im Kanton Freiburg hat die KAAB im abgelaufenen Jahr den Modus ihrer Zusammenarbeit mit den Dienststellen des Staates, insbesondere mit dem Bau- und Raumplanungsamt (BRPA) sowie der Wirtschaftsförderung Freiburg (WIF) definiert. Diese beiden Dienststellen sind die privilegierten Partner der KAAB: das BRPA für sämtliche Fragen rund um die Verfahren zur Arealentwicklung (z.B. den kantonalen Nutzungsplan [KNP] AgriCo) und die WIF für die Kontakte mit den Unternehmen.

Für die Entwicklung des Areals von Saint-Aubin arbeitet die KAAB auch eng mit dem Landwirtschaftlichen Institut Grangeneuve zusammen.

### **Positionierung der KAAB bei der regionalen Planung der Arbeitszonen**

Die Weichen für die Zusammenarbeit mit den Regionen wurden gestellt. Die KAAB hat sich mit 6 der 7 Regionalverbände des Kantons Freiburg ausgetauscht, um deren Bedürfnisse zu definieren. Die Anstalt wird insbesondere an den Überlegungen zum künftigen regionalen Richtplan des Glane-Bezirks mitwirken können. Sie hat sich ausserdem an den Diskussionen zu den Entwicklungsperspektiven des im Seebezirk gelegenen strategischen Sektors Löwenberg beteiligt. Die Arbeiten zur Übernahme der Verwaltung der Datenbank SyZACT wurden in enger Zusammenarbeit mit dem BRPA in Angriff genommen.



# AgriCo

le campus Agroalimentaire & Biomasse leader en Suisse, utilisant les synergies dans le respect de la richesse patrimoniale et naturelle du lieu et sans trafic motorisé en son centre

Le site AgriCo, à Saint-Aubin, a été racheté par l'Etat de Fribourg en 2017, suite à la cessation des activités sur le lieu. Avec ses 27,7 hectares de zones d'activités, comprenant une grande partie de bâtiments protégés et entourés de près de 100 hectares de zone agricole, il offre des perspectives de développement intéressantes et a été choisi pour devenir le campus de référence en matière d'agroalimentaire et de biomasse en Suisse, en étroite partenariat avec l'Institut Agricole de Grangeneuve. Le développement du site prévoit un site industriel sans circulation motorisée en son centre, avec un stationnement centralisé dans un parking-silo commun à toutes les entreprises. Le parking-silo sera partie intégrante d'une plateforme de mobilités à l'entrée est du site, qui fonctionnera comme porte d'entrée principale pour le trafic motorisé, les transports publics, les livraisons et la mobilité douce ; seule la mobilité douce pourra ensuite pénétrer à l'intérieur du site.



AgriCo

Swiss Campus for Agri & Food Innovation



## **Schweizweit führender Campus für Lebensmittel und Biomasse, der Synergien unter Wahrung des Natur- und Kulturerbes nutzt und sich durch ein verkehrsfreies Zentrum auszeichnet**

Das Areal AgriCo in Saint-Aubin wurde vom Staat Freiburg im Jahr 2017 erworben, nachdem Elanco ihre Aktivitäten an diesem Standort eingestellt hatte. Mit seinen 27,7 Hektaren Arbeitszonen, die viele denkmalgeschützte Gebäude beherbergen und von einer Landwirtschaftszone von beinahe 100 Hektaren umgeben sind, bietet es interessante Entwicklungsperspektiven. Es wurde daher dafür ausgewählt, um – in enger Zusammenarbeit mit dem Landwirtschaftlichen Institut Grangeneuve – zum wegweisenden Campus für Lebensmittel und Biomasse in der Schweiz zu werden. Vorgesehen ist die Schaffung eines Industriestandorts mit einem verkehrsfreien Zentrum. Die Parkplätze sollen in einem durch alle Unternehmen gemeinsamen genutzten Silo-Parkhaus zentralisiert werden. Dieses Parkhaus wird einen festen Bestandteil der Mobilitätsplattform bilden, die am Ost-Eingang des Standorts entstehen wird und als Haupteingang für den motorisierten Verkehr, den öffentlichen Verkehr, die Anlieferung und den Langsamverkehr fungieren wird. Von dort aus wird das Arealzentrum nur mit dem Langsamverkehr erreichbar sein.

# AgriCo



### **Plan d'affectation cantonal (PAC)**

Le PAC a été mis à l'enquête publique par la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC) le 23 avril 2021. Il fixe le cadre général du développement futur du site, les principes ainsi que les mesures urbanistiques et paysagères. Il a été conçu comme un outil qui permettra de développer chaque projet futur dans le respect de la vision voulue pour le secteur.

Le PAC a suscité 10 oppositions. L'ECPF a travaillé en collaboration étroite avec le SeCA et la DAEC pour le traitement de ces oppositions (4 communes, 2 associations et 4 privés). Les discussions ont mené à l'établissement d'une feuille de route, posant un certain nombre de conditions à l'entrée en force du PAC, des conditions portant principalement sur la mobilité. L'objectif premier de cette feuille de route est de réduire au maximum l'impact du trafic induit par le développement d'AgriCo, d'assurer un accès au site hors des zones habitées, tout en mettant en exergue un développement de sites industriels basé sur les trois piliers du développement durable (économie, environnement, société).

Dans le cadre de ces discussions a également été créée, par l'ECPF, la plateforme d'échanges AgriCo, qui regroupent des représentants des communes riveraines du site. Il s'agit-là d'une plateforme d'échanges et de discussions visant à garantir une communication adéquate et un niveau d'information approprié pour les communes concernées par le développement du site.

La DAEC a approuvé le PAC et rejeté les oppositions le 17 décembre 2021. Sur les 10 oppositions, deux recours ont été déposés au Tribunal cantonal, qui sont à l'heure actuelle en cours d'examen.

### **Vente d'une parcelle à l'entreprise Micarna**

L'entreprise Micarna a décidé d'acheter une parcelle du site AgriCo, d'environ 93'000 m<sup>2</sup> pour y construire un nouvel atelier de transformation de volailles (ATV), une opération validée par le Grand Conseil le 17 décembre 2020. L'ECPF s'est chargé, pour le compte de l'Etat – la parcelle concernée restera en mains de l'Etat et n'est pas concernée par le projet de transfert de propriétés, de mener de nombreuses discussions avec Micarna pour finaliser le contrat de vente; ce contrat de vente devrait pouvoir être paraphé par les deux parties durant le premier trimestre 2022-. Les autres surfaces constructibles du site AgriCo seront proposées en droit de superficie aux entreprises intéressées.

### **Kantonaler Nutzungsplan (KNP)**

Der KNP wurde am 23. April 2021 durch die Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion (RUBD) öffentlich aufgelegt. Der KNP definiert den allgemeinen Entwicklungsrahmen, sowie die städtebaulichen und landschaftlichen Grundsätze und Massnahmen. Er wurde als Werkzeug konzipiert, mit dem künftig alle Projekte in Übereinstimmung mit der Gesamtsicht für das Areal entwickelt werden können.

Es wurden 10 Einsprachen gegen den KNP erhoben. Die KAAB wirkte in enger Zusammenarbeit mit dem BRPA und der RUBD an der Bearbeitung dieser Einsprachen (von 4 Gemeinden, 2 Verbänden und 4 Privatpersonen) mit. Die Diskussionen führten zur Ausarbeitung einer Roadmap, in der eine Reihe von Bedingungen (hauptsächlich betreffend Mobilitätsfragen) für das Inkrafttreten des KNP verbindlich festgehalten sind. Das Hauptziel dieser Roadmap besteht darin, die Verkehrsauswirkungen der Entwicklung von AgriCo auf ein Mindestmass zu reduzieren, einen ausserhalb der Wohnzonen gelegene Zufahrt zum Standort sicherzustellen, zugleich aber auch den Schwerpunkt auf eine auf dem Drei-Säulen-Prinzip der nachhaltigen Entwicklung (Wirtschaft, Umwelt, Gesellschaft) beruhende Entwicklung des Industriestandorts zu legen.

Im Rahmen dieser Verhandlungen rief die KAAB eine Plattform ins Leben, auf der sich die Vertreterinnen und Vertreter der Anstössergemeinden von AgriCo austauschen können. Mit dieser Austausch- und Diskussionsplattform soll sichergestellt werden, dass die von der Entwicklung des Standorts betroffenen Gemeinden laufend informiert werden und sich Gehör verschaffen können.

Die RUBD hat den KNP genehmigt und die Einsprachen am 17. Dezember 2021 abgewiesen. Nach Abweisung der 10 Einsprachen wurden zwei Rekurse beim Kantonsgericht eingelegt, die derzeit bearbeitet werden.

### **Verkauf einer Parzelle an die Micarna AG**

Die Micarna AG hat beschlossen, eine Parzelle von rund 93 000 m<sup>2</sup> auf dem AgriCo Areal zu erwerben, um einen neuen Geflügelverarbeitungsbetrieb zu bauen. Der Grosse Rat genehmigte die Transaktion am 17. Dezember 2020. Die KAAB wird in Vertretung des Staates (denn die von dieser Transaktion betroffene Parzelle verbleibt bis zum Verkauf an die Micarna AG im Besitz des Staates und ist somit nicht von der Eigentumsübertragung zugunsten der KAAB betroffen) noch weitere Verhandlungen mit der Micarna AG abhalten, um den Verkauf zum Abschluss zu bringen; die Paraphierung des Verkaufsvertrags dürfte im 1. Quartal 2022 erfolgen.

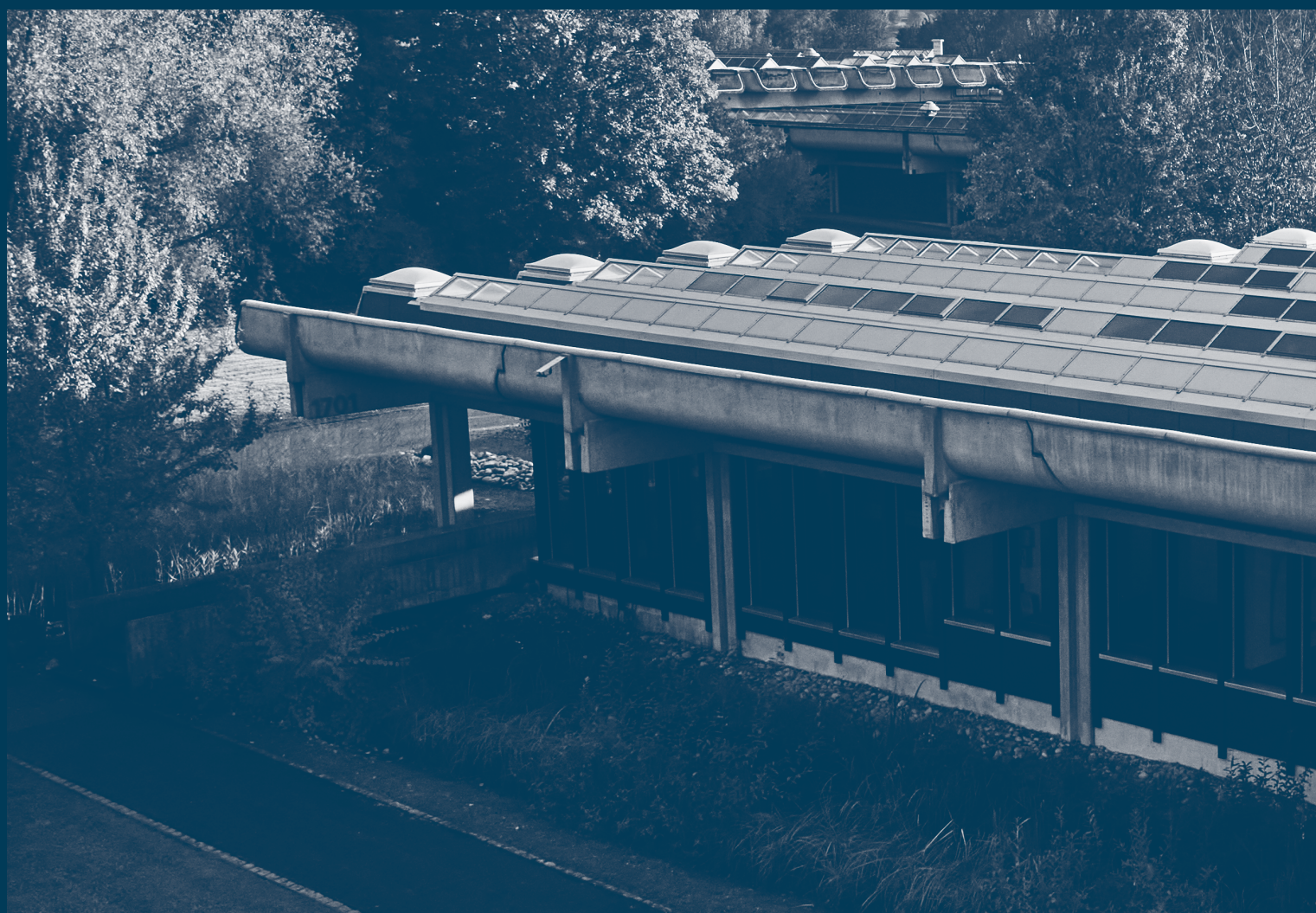
Die restlichen bebaubaren Flächen auf dem AgriCo Areal werden interessierten Unternehmen als Baurecht angeboten.



### Plan d'équipement de détail (PED) général

Un permis pour l'équipement de détail général (PED général) a été établi et mis à l'enquête le 5 novembre 2021, pour une durée de deux semaines. Avant sa mise à l'enquête publique, il a été présenté à la plateforme d'échanges AgriCo. Le PED général a suscité 4 oppositions. Le PED général reprenant et développant un nombre important de mesures définies dans le PAC, dont notamment la feuille de route, sa procédure a été suspendue en attendant l'issue de celle du PAC.

Le PED général servira lui-même de cadre et ancrage pour les futurs projets de constructions, qui seront accompagnés de leur PED localisés. Il fixe les principes ainsi que le dimensionnement des équipements de base nécessaires pour toutes les constructions du site en se concentrant notamment sur les questions de voies de circulation, d'accès, de transports, de collecte des déchets, de réseaux d'énergie et de télécommunication, etc. Un plan de mobilité de site, qui accompagne le PED général, a également été établi. Il permettra de fixer les objectifs et mesures cadre en matière de stationnement, de mobilité douce, de transport des employés, de la logistique, ainsi que des propositions de mesures accompagnant l'offre en transports publics. Il a pour objectif de garantir la réduction du trafic et d'assurer un monitoring de la charge de trafic du site tout au long de son développement. Il sera géré par un guichet de la mobilité et servira de base pour les futurs plans de mobilité d'entreprises qui devront s'y conformer.





### Allgemeiner Detailerschliessungsplan (DEP)

Es wurde ein Bewilligungsgesuch für die allgemeine Detailerschliessung (allgemeiner DEP) ausgearbeitet und am 5. November 2021 für eine Dauer von zwei Wochen öffentlich aufgelegt. Vor der öffentlichen Auflegung war der DEP auf der Austauschplattform AgriCo präsentiert worden. Es wurden 4 Einsprachen gegen den allgemeinen DEP erhoben. Da dieser viele der im KNP vorgesehenen Massnahmen übernimmt und weiterentwickelt, darunter auch die Roadmap, wurde das DEP-Verfahren suspendiert; es wird so lange ausgesetzt, bis das Verfahren betreffend den KNP abgeschlossen ist.

Der allgemeine DEP wird als Rahmen und zur Verankerung künftiger Bauprojekte dienen, für welche für die Baubewilligung noch ein spezifischen DEP ausgearbeitet werden muss. Er definiert die Grundsätze für die Dimensionierung der notwendigen Grunderschliessung für alle Bauten des Standorts, wobei folgende Fragen im Vordergrund stehen: Verkehrs-, Zugangs- und Transportwege; Sammlung der Abfälle; Energie- und Telekomnetz usw. Als integrierender Bestandteil des DEP wurde zudem ein Mobilitätsplan für den Standort ausgearbeitet. Er beschreibt die grundlegenden Ziele und Massnahmen im Bereich Parken, Langsamverkehr, Mitarbeitertransport und Logistik und enthält Vorschläge für Begleitmassnahmen in Bezug auf das ÖV-Angebot. Er soll eine Reduktion des Verkehrsaufkommens gewährleisten und während der gesamten Entwicklungsdauer des Areals die Messung des Verkehrsbelastung sicherstellen. Er wird durch eine Mobilitätsstelle verwaltet werden und als zwingende Grundlage für die künftigen Mobilitätspläne der einzelnen Unternehmen dienen.





### Contracting énergie

Pour compléter son objectif d'énergies à 100% renouvelables produites localement, l'ECPF vise, sur le site AgriCo, la récupération de la chaleur des productions, des canalisations, de la STEP, l'utilisation de bois de la région pour couvrir les pics, du biogaz et de la biomasse produits sur place et l'installation de panneaux photovoltaïques sur les bâtiments. Pour y parvenir, l'ECPF en collaboration avec Groupe E met en place un contracting d'énergie, auquel seront soumises les entreprises qui s'installent sur le site. Avec ce modèle, Groupe E, comme contracteur, planifie et réalise par étapes les équipements énergétiques nécessaires et qui correspondent aux conditions posées par l'ECPF.

Le contracting d'énergie pour AgriCo a fait l'objet d'une procédure ouverte conforme aux marchés publics ouverte à l'international. Groupe E a obtenu le marché, un résultat confirmé par le Conseil d'administration le 25 novembre 2021 et par le Conseil d'Etat le 30 novembre 2021.

### Approvisionnement en eau potable

Le futur développement du site AgriCo, bien qu'il soit en zone d'activités depuis 1967, induit des besoins en équipements, notamment en matière d'approvisionnement d'eau potable, nettement plus importants que ce qui existe à l'heure actuelle. La planification de cet équipement est de compétence soit de la commune de St-Aubin, soit de l'Association intercommunale pour l'alimentation en eau des communes vaudoises et fribourgeoises de la Broye et du Vully (ABV). Les projets nécessaires pour AgriCo impliquent une coordination exigeante; l'ECPF s'est donc fortement impliqué dans ces travaux et a apporté son soutien aux communes dans leurs travaux.

### STEP AgriCo

En matière énergétique, la stratégie de l'ECPF est d'atteindre, sur ses sites, une production et une consommation d'énergies à 100% renouvelables. Dans cette optique, et pour une question de rationalité et de mutualisation des coûts, l'Etablissement souhaite créer, sur le site de Saint-Aubin, une STEP industrielle commune pour le pré-traitement des eaux usées industrielles (de compétence des entreprises) et pour le traitement final (à charge des collectivités publiques).

### Energie Contracting

Im Bestreben, den Energiebedarf des Areals zu 100% mit lokal erzeugter erneuerbarer Energie zu decken, will die KAAB auf dem AgriCo-Areal die Wärmerückgewinnung aus den Produktionen, den Kanalisationen, der Abwasserreinigungsanlage (ARA) nutzen, regionales Holz für die Deckung der Spitzen einsetzen, vor Ort produzierte Biogas und Biomasse verwenden sowie Photovoltaikanlagen auf den Gebäuden installieren. Dazu setzt die KAAB in Zusammenarbeit mit Groupe E ein Energie-Contracting um, dem sich die Unternehmen, die sich auf dem Areal niederlassen, anschliessen müssen. Gemäss diesem Modell plant und installiert Groupe E als Contractor schrittweise die notwendigen Energieanlagen entsprechend den von der KAAB gestellten Vorgaben.

Das Energie-Contracting von AgriCo wurde im Rahmen eines öffentlichen internationalen Vergabeverfahrens ausgeschrieben. Der Zuschlag für den Auftrag an Groupe E wurde am 25. November 2021 vom Verwaltungsrat und am 30. November 2021 vom Staatsrat bestätigt.

### Trinkwasser

Obwohl das AgriCo-Areal bereits seit 1967 in einer Arbeitszone liegt, ist zu seiner künftigen Entwicklung der Ausbau der Erschliessung nötig, insbesondere was die Trinkwasserversorgung angeht, wo der künftige Bedarf mit den heutigen Installationen nicht gedeckt werden kann. Für die Planung dieser Anlagen ist entweder die Gemeinde Saint-Aubin mit der Unterstützung des Gemeindeverbandes für die Trinkwasserversorgung der Waadtländer und Freiburger Gemeinden von Broye und Vully (ABV) zuständig. Die für die Entwicklung von AgriCo nötigen Projekte stellen hohe Anforderungen an die Koordination. Die KAAB bringt sich deshalb engagiert ein und unterstützt die Gemeinden bei ihren Arbeiten.

### ARA AgriCo

Im Rahmen ihrer Strategie will die KAAB auf ihren Arealen einzig zu 100% erneuerbare Energien produzieren und verwenden. In diesem Zusammenhang sowie aus Gründen der Wirtschaftlichkeit und der Kosteneffizienz will die Anstalt auf dem Areal von Saint Aubain eine gemeinsame industrielle ARA für die Vorbehandlung der Abwasser der Industrie (Zuständigkeit der Unternehmen) und für die Endbehandlung (Zuständigkeit der öffentlichen Körperschaften) bauen.



### MEP AgriCo

Le Conseil d'administration et le Conseil d'Etat ont tous deux validé le lancement d'un mandat d'études parallèle (MEP) sur l'axe central d'AgriCo. Ce MEP, qui se déroulera en plusieurs phases, permettra de développer une vision d'ensemble cohérente du site qui prenne en compte les différentes politiques sectorielles (mobilité, environnement, aménagement du territoire, énergie, etc) ainsi que les particularités architecturale et naturelle du lieu. La première phase portera sur la future plateforme de mobilités, porte d'entrée à l'est du site qui devra accueillir le trafic motorisé, les transports publics, les livraisons ainsi que les collaboratrices et collaborateurs du site. Les phases suivantes du MEP devront ensuite établir le concept paysager et les aménagements extérieurs du centre du site ainsi que les projets de remplacement du bâtiment 1740 et de la place centrale.

La première phase a été lancée en février 2022.

### Studienauftrag AgriCo

Sowohl der Verwaltungsrat als auch der Staatsrat haben die Lancierung eines Studienauftrags für die zentrale Achse von AgriCo genehmigt. Dieser Studienauftrag wird in mehreren Phasen durchgeführt werden. Er wird eine kohärente Gesamtsicht des Areals ermöglichen, die neben den verschiedenen Aspekten (Mobilität, Umwelt, Raumplanung, Energie usw.) auch die architektonischen und natürlichen Eigenheiten des Standorts berücksichtigt. Die erste Phase des Studienauftrags gilt der künftigen Mobilitätsplattform, die im Osten des Standorts als Ankunftsbereich für den motorisierten Verkehr, den öffentlichen Verkehr, die Lieferungen sowie die Mitarbeitenden dienen wird. Die folgenden Phasen des Studienauftrags sind dem Ersatz des Gebäudes 1740 für die Bereitstellung zusätzlicher Mietflächen sowie der Ausarbeitung eines Landschaftskonzepts und der Gestaltung der öffentlichen Aussenräume im Zentrum des Areals gewidmet, insbesondere der Entwicklung des zentralen Platzes.

Der Startschuss für die erste Phase wurde im Februar 2022 gegeben.



### Projet de serre (bâtiment 1715)

Le projet consiste en la transformation du chemin existant sur le site en une serre expérimentale. Le projet piloté par Afry à Villars-sur-Glâne a été adjugé à l'entreprise Sansonnens FG Frères SA, à Rueyres-les-Prés.

### Assainissement des bâtiments 1710 et 1720

Le Grand Conseil a validé, le 20 août 2020, un crédit d'investissement de 21,8 millions de francs pour l'assainissement et la réaffectation des bâtiments protégés. Le bâtiment 1710 permettra d'accueillir, dès 2023, l'entreprise SQTS, spécialiste en matière d'analyses en laboratoire. Un premier restaurant pour les collaboratrices et collaborateurs sera installé dans le bâtiment 1720.

Un planificateur général sous la conduite du bureau d'architecture Charrières et partenaires, mandat issu d'un appel d'offres conformément au marché public, a été mis sur pied. Une demande préalable pour le permis de construire en 2021; la demande définitive de permis de construire a été déposée en 2021.

### Hangar agricole

Un nouvel hangar pour véhicules agricoles doit être construit, ce qui permettra de libérer un secteur en zone d'activité actuellement réservé à de l'exploitation agricole. Un avant-projet a été établi et une demande préalable de permis de construire déjà déposés. Le projet doit encore être optimisé; une demande de crédit d'investissement sera adressée au Conseil d'administration et au Conseil d'Etat durant le 1er semestre 2022.





### **Gewächshaus (Gebäude 1715)**

Das Projekt besteht im Umbau des bisher der Tierhaltung dienenden Gebäudes in ein Gewächshaus für Studienzwecke. Das Unternehmen Sansonnens FG Frères SA in Rueyres les Prés erhielt den Zuschlag für das von Afry in Villars-sur-Glâne geleitete Projekt.

### **Sanierung der Gebäude 1710 und 1720**

Der Grossrat hat am 20. August 2020 den Investitionskredit in Höhe von 21,8 Millionen Franken für die Sanierung und Umnutzung der denkmalgeschützten Gebäude genehmigt. Das Gebäude 1710 wird ab 2023 das auf Laboranalysen spezialisierte Unternehmen SQTS beherbergen. Im Gebäude 1720 wird ab diesem Zeitpunkt ein erstes Restaurant für die Mitarbeitenden eingerichtet werden.

Im Rahmen eines nach den Regeln des öffentlichen Beschaffungsrechts vergebenen Auftrags wurde ein Generalplaner unter der Leitung des Architekturbüros Charrière-Partenaires SA beauftragt. Nach einer Voranfrage für die Baubewilligung wurde das definitive Baubewilligungsgesuch am 17. Dezember 2021 eingereicht.

### **Hangar für landwirtschaftliche Fahrzeuge**

Ein neuer Hangar für landwirtschaftliche Fahrzeuge soll neu in der Landwirtschaftszone errichtet werden, so dass die aktuell in der Arbeitszone verteilten Fahrzeuge an einem Ort untergebracht werden können. Zudem wird damit in der Arbeitszone Platz geschaffen. Es wurde ein Vorprojekt ausgearbeitet und eine Voranfrage für die Baubewilligung eingereicht. Das Projekt wurde noch optimiert und im Verlaufe des 1. Halbjahrs 2022 wird dem Verwaltungsrat und dem Staatsrat ein Antrag für einen Investitionskredit gestellt.



# La Maillarde

**un quartier industriel urbain  
offrant une grande mixité d'utilisation et de services,  
dévolu à la production industrielle innovante et de  
haute technologie**

Le site de La Maillarde, avec sa zone industrielle d'environ 38'000 m<sup>2</sup>, a été acquis par l'Etat de Fribourg après la fermeture des activités sur le site et se trouve aujourd'hui en possession de l'Etat de Fribourg.

La Maillarde s'oriente vers une production industrielle innovante et de haute technologique. Plusieurs entreprises de production sont déjà installées dans le secteur (Vetrotech, Saint-Gobain, Framo SA, EFSA, etc) et donnent les contours de la «carte d'identité» du site. La voie de chemin de fer, qui relie la gare de Romont et le site, est notamment un atout important. Le site est déjà pratiquement entièrement construit et loué. Pour renforcer l'attractivité du site et bénéficier de surfaces supplémentaires à offrir aux entreprises, une nouvelle parcelle voisine a été acquise par l'Etat de Fribourg.



**Urbanes Industriequartier mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und Dienstleistungen, welches der innovativen Industrieproduktion und der Spitzentechnologie gewidmet ist**

Das Areal La Maillarde mit seiner Industriezone von rund 38 000 m<sup>2</sup> steht im Besitz des Staates Freiburg, der das Areal nach der Einstellung der betrieblichen Aktivitäten von Tetra Pack erworben hat.

La Maillarde ist auf die innovative und hochtechnologische Industrieproduktion ausgerichtet. Mehrere Industrieunternehmen befinden sich bereits in der Industriezone (Vetrotech Saint-Gobain, Framo SA, EFSA usw.) und geben die Orientierung des Standorts vor. Das Industriegleis, das den Bahnhof von Romont mit dem Standort verbindet, ist ein wichtiger Pluspunkt. Das Areal ist jetzt schon fast vollständig bebaut und vermietet. Um die Attraktivität des Standorts zu erhöhen und den Unternehmen zusätzliche Flächen bieten zu können, hat der Staat Freiburg zudem eine Nachbarparzelle erworben.

# La Maillarde



### Acquisition de la parcelle Cramos

Une parcelle d'environ 10'000 m<sup>2</sup> appartenant à la société voisine Cramos SA, a été achetée, pour un montant de 2,5 millions de francs, en août 2021 par l'Etat de Fribourg. La parcelle, en prolongement direct de La Maillarde, présente un intérêt stratégique pour le développement futur du site. Déjà en zone et équipée, elle permettra de proposer et de mettre à disposition de différents utilisateurs des surfaces non construites afin d'accroître l'attractivité du site et de créer de nouveaux emplois dans le district de la Glâne.

### Élaboration d'une stratégie de développement

Une étude-test a été lancée, en partenariat avec la Haute Ecole d'ingénierie et d'architecture de Fribourg (HEIA) et le bureau d'architecture bunq, pour établir la stratégie de développement de La Maillarde. Le site étant déjà entièrement construit, à l'exception de la parcelle Cramos, l'objectif est de le densifier par le biais d'un plan d'aménagement de détail, qui sera lancé durant le deuxième semestre 2022.

L'attractivité du site doit être renforcée en créant des synergies avec les entreprises voisines et en mettant à disposition des entreprises un certain nombre de services et d'infrastructures pour leurs collaboratrices et collaborateurs (garderie, restaurants, pressing, petite-restauration, etc) et des équipements mutualisés. Comme sur le site de St-Aubin, l'objectif est d'établir un contracting d'énergie basé sur une production de 100% d'énergies renouvelables.

### Erwerb der Parzelle Cramos

Im August 2021 erwarb der Staat Freiburg von der Cramos SA für 2,5 Millionen Franken eine an La Maillarde anstossende Parzelle von rund 10 000 m<sup>2</sup>, was eine direkte Erweiterung von La Maillarde ermöglicht. Diese erschlossene, bereits in einer Arbeitszone gelegene Parzelle ist für die weitere Entwicklung des Standorts von strategischem Interesse. Sie wird es erlauben, verschiedenen Nutzern ein unbebautes Grundstück im Baurecht anzubieten und mithin die Attraktivität des Areals zu steigern sowie neue Arbeitsplätze im Glane-Bezirk zu schaffen.

### Ausarbeitung einer Entwicklungsstrategie

In Partnerschaft mit der Hochschule für Technik und Architektur Freiburg (HTA-FR) und dem Architekturbüro bunq wurde eine Teststudie lanciert, um die Entwicklungsstrategie von La Maillarde festzulegen. Da der Standort mit Ausnahme der Parzelle Cramos bereits ganz überbaut ist, wird die KAAB im 2. Halbjahr 2022 einen Detailbauungsplan als Basis für eine Verdichtung ausarbeiten.

Es gilt, die Standortattraktivität zu erhöhen: durch die Schaffung von Synergien mit den Nachbarunternehmen sowie durch die Bereitstellung von hochwertigen Dienstleistungen und Infrastrukturen für die Mitarbeitenden der angesiedelten Unternehmen (Kinderhort, Restaurants, chemische Reinigung, Angebot für die Zwischenverpflegung usw.) und von Gemeinschaftsanlagen. Auch hier soll, wie am Standort Saint-Aubin, ein Energie Contracting die Versorgung mit 100% ig erneuerbarer Energie sicherstellen.





Le site de La Maillarde est à proximité du centre de la commune et doit être intégré à la société. Il doit offrir une mixité d'utilisation et des infrastructures à disposition du public, en complément et non en concurrence à la vie de la commune et de la région. Les questions de mobilité, vu l'emplacement du site, seront au centre des discussions. L'attention doit se focaliser sur l'amélioration de l'accessibilité depuis la gare et le centre de la commune (mobilité douce et transports publics) ainsi que sur une gestion mutualisée du stationnement.

La stratégie élaborée a été présentée aux autorités communales et régionales ainsi qu'aux entreprises présentes et voisines du site.



Das Areal La Maillarde befindet sich in der Nähe des Gemeindezentrums und soll daher einen Beitrag an das gesellschaftliche Leben leisten. Es soll eine gemischte Nutzung und öffentlich zugängliche Infrastrukturen bieten, die das Angebot der Gemeinde und der Region ergänzen und nicht etwa konkurrieren. In Anbetracht der Standortlage werden die Mobilitätsfragen im Mittelpunkt der Diskussionen stehen. Es gilt insbesondere, die Erreichbarkeit vom Bahnhof und vom Gemeindezentrum aus zu verbessern (Langsamverkehr und ÖV) sowie eine gemeinsame Parkplatzbewirtschaftung einzuführen. Die ausgearbeitete Strategie wurde den kommunalen und regionalen Behörden sowie den im Areal und in dessen Nachbarschaft angesiedelten Unternehmen vorgestellt.

### Travaux de transformation Halle TPR4S

La Halle TPR4S a été transformée et adaptée pour l'entreprise Kromatix SA, spécialisée dans la fabrication de panneaux photovoltaïques de façades. La deuxième étape des travaux est prévue pour 2022.

### Concept énergétique

Un concept énergétique a été établi pour le site de La Maillarde; il sera mis en œuvre courant 2022.

### Umbauarbeiten Halle TPR4S

Die Halle TPR4S wurde entsprechend den Bedürfnissen der Kromatix SA, die auf die Herstellung von Photovoltaikpaneelen für Fassaden spezialisiert ist, umgebaut. Die zweite Etappe der Bauarbeiten ist für 2022 vorgesehen.

### Energiekonzept

Für das Areal La Maillarde wurde ein Energiekonzept ausgearbeitet, das 2022 umgesetzt wird.





# Pré-aux-Moines

**Un site industriel urbain avec la nature en son coeur**

Le site Pré-aux-Moines, d'une surface d'environ 150'000 m<sup>2</sup>, est en zone d'activité et dévolu actuellement à de l'exploitation agricole. Son développement est conditionné à la réalisation de la liaison Marly-Matran, qui donnera, à Pré-aux-Moines et au Marly Innovation Center (MIC), un accès direct à l'autoroute, sans traversée de localités. Il présente des avantages importants en matière de développement économique. Sa situation au cœur de l'Agglomération fribourgeoise en fait un des terrains avec le potentiel de développement le plus important du canton. Séparé du MIC par la Gérine, les réflexions doivent être menées sur l'ensemble du secteur, avec comme objectif de créer des synergies entre les deux sites. Le projet de revitalisation de la Gérine, actuellement en cours, amène également à Pré-aux-Moines un atout important dans la perspective d'un site industriel ouvert sur son environnement.

La stratégie du site a été présentée à la commune. Son développement est pour l'instant suspendu, dans l'attente du résultat de la procédure concernant la liaison Marly-Matran.

## Ein urbanes Industrieareal mit der Natur im Zentrum

Das Areal Pré-aux-Moines auf einer Fläche von rund 150 000 m<sup>2</sup> ist eine Arbeitszone, die zurzeit voll auf die landwirtschaftliche Nutzung ausgerichtet ist. Seine Entwicklung hängt vom Bau der Verbindungsstrasse Marly-Matran ab, die Pré-aux-Moines und dem Marly Innovation Center (MIC) einen direkten Zugang (ohne Durchfahrung von Ortschaften) zur Autobahn gäbe. Das Areal hat für die wirtschaftliche Entwicklung einiges zu bieten. Aufgrund seiner Lage inmitten der Agglomeration Freiburg ist es eines der kantonalen Grundstücke mit dem grössten Entwicklungspotenzial. Es ist vom MIC durch die Ärgera getrennt und es sollen Überlegungen für den gesamten Sektor angestellt werden, um Synergien zwischen den beiden Standorten zu schaffen. Schliesslich soll das Potenzial der Erhöhung der Attraktivität des Aussenraumes, welches das laufende Revitalisierungsprojekt der Ärgera mit sich bringt, für die Positionierung von Pré aux Moines als nach aussen offener Industriestandort genutzt werden.

Die Strategie des Areals wurde der Gemeinde präsentiert. In Erwartung des Resultats des Verfahrens zur Strassenverbindung Marly–Matran ist seine Entwicklung jedoch bis auf Weiteres sisitiert.

# Pré-aux-Moines





## Rapport financier

Le Fonds de promotion foncière active (Fonds PFA) a été doté à l'origine de 100 millions de francs pour financer la politique foncière active de l'Etat de Fribourg. À la date de la création de l'ECPF, le 1er octobre 2020, 44,7 millions avaient déjà été dépensés, principalement pour l'achat des sites industriels AgriCo, La Maillarde (inclus la revente d'une parcelle à l'entreprise EFSA) et Pré-aux-Moines, ainsi que des investissements divers, dont une grande partie de l'assainissement du bâtiment 1701, à Saint-Aubin.

Lors de l'achat des terrains industriels par l'Etat, le budget établi prévoyait pour une durée de 3 ans, des coûts d'exploitation de 4 millions de francs (3 millions pour AgriCo et 1 million pour La Maillarde) ; les coûts d'exploitation réels se montent, de 2017 au 30 septembre 2020, à 3,22 millions de francs et se répartissent comme suit :

- AgriCo : 2,1 millions (en prenant en compte les revenus)
- La Maillarde : 1 million (en prenant en compte les revenus)
- 100'000 de frais externes.

Depuis la mise en place de la politique foncière active de l'Etat, 76,2 millions de francs ont déjà été validés par l'Etat de Fribourg. 54,2 millions ont été dépensés : 24 millions pour AgriCo, 23 millions pour La Maillarde, 6 millions pour Pré-aux-Moines et 1,2 millions pour le fonctionnement de l'ECPF. Le solde du Fonds PFA se monte, au 31 décembre 2021, à 45,8 millions de francs. En tenant compte des crédits déjà validés, la somme à disposition dans le Fonds PFA se monte donc au 31 décembre 2021 à 23,8 millions de francs. En y ajoutant la vente de la parcelle à Micarna, également validée par le Grand Conseil pour un montant de 21,4 millions, le montant disponible dans le Fonds une fois cette vente réalisée se chiffrera à 45,2 millions de francs.

Les dépenses totales, depuis la création de l'ECPF (1er octobre 2020) jusqu'à la fin 2021, se montent à 9,5 millions de francs, dont 1,8 millions de francs pour l'exploitation (inclus le fonctionnement de l'ECPF et les revenus locatifs) et 7,7 millions d'investissements. Les frais d'exploitation, sans revenus, se montent à 3,3 millions (sur la période analysée, le total des revenus est de 1,5 millions de francs).



## Finanzbericht

Der kantonale Fonds für die aktive Bodenpolitik (ABP-Fonds) wurde zur Finanzierung der aktiven Bodenpolitik des Staates Freiburg mit einem Anfangskapital von 100 Millionen Franken ausgestattet. Am 1. Oktober 2020, dem Gründungsdatum der KAAB, waren davon bereits 44,7 Millionen Franken verwendet worden: hauptsächlich für den Kauf der Industrieareale AgriCo, La Maillarde (nach Abzug des Erlöses aus dem Wiederverkauf einer Parzelle an das Unternehmen EFSA) und Pré-aux-Moines sowie für verschiedene andere Investitionen (ein Grossteil davon für die Sanierung des Gebäudes 1701 in Saint Aubain).

Beim Kauf der Industrieareale durch den Staat waren die Betriebskosten für eine Dauer von 3 Jahren mit 4 Millionen Franken budgetiert worden: CHF 3 Mio. für AgriCo und CHF 1 Mio. für La Maillarde. Die effektiven Betriebskosten für die Periode vom 1. Januar 2017 bis am 30. September 2020 belaufen sich auf 3,2 Millionen Franken und setzen sich wie folgt zusammen:

- AgriCo: 2,1 Millionen (nach Verrechnung mit den Erträgen)
- La Maillarde: 1 Million (nach Verrechnung mit den Erträgen)
- 100 000.– externe Kosten

Seit der Einführung der aktiven Bodenpolitik wurden bereits im Umfang von 76,2 Millionen Franken vom Staat Freiburg genehmigt. Davon wurden 54,2 Millionen aufgewendet, und zwar wie folgt: 24 Millionen für AgriCo, 23 Millionen für La Maillarde, 6 Millionen für Pré-aux-Moines und 1,2 Millionen für die KAAB. Per 31. Dezember 2021 beläuft sich der Saldo des ABP-Fonds auf 45,8 Millionen Franken. Unter Berücksichtigung der bereits bestätigten Kredite beläuft sich der verfügbare Betrag des ABP-Fonds per 31. Dezember 2021 auf 23,8 Millionen Franken. Berücksichtigt man allerdings auch den ebenfalls bereits vom Grossen Rat bewilligten Verkauf einer Parzelle an Micarna für 21,4 Millionen Franken, so beläuft sich der verfügbare Betrag des ABP-Fonds – nach erfolgtem Verkauf – auf 45,2 Millionen Franken.

Im Berichtszeitraum, also seit Gründung der KAAB am 1. Oktober 2020 bis Ende 2021, belaufen sich die Gesamtausgaben auf 9,5 Millionen Franken, wovon 1,8 Millionen Franken (nach Verrechnung mit den Erträgen) auf den Betrieb (inkl. KAAB) und 7,7 Millionen Franken auf Investitionen entfallen. Vor der Verrechnung mit den Erträgen (Gesamterträge im Berichtszeitraum: CHF 1,75 Mio.) belaufen sich die Betriebskosten auf 3,55 Millionen Franken.

## AgriCo

Depuis 2019, les frais d'exploitation du site sont restés stables. Le compte d'exploitation sur la période considérée, y compris les revenus, est négatif de 856'309 francs. Depuis la création de l'ECPF, les revenus sont passés de 180'000 francs en 4 ans, soit environ 5'000.— par mois en moyenne, à 303'996 francs en 15 mois, soit quelque 20'000 francs par mois en moyenne.

Du 1er octobre 2020 au 31 décembre 2021, 4,0 millions de francs ont été investis, principalement pour les finitions de l'assainissement du bâtiment 1701, pour la transformation du bâtiment 1715 en serre expérimentale, la planification et la préparation de divers projets ainsi que la finalisation du PAC.

Seit 2019 blieben die Betriebskosten des Areals stabil. Im Berichtszeitraum weist AgriCo ein Betriebsergebnis von minus 856 309 Franken aus. Seit der Gründung der KAAB konnten die Erträge von 180 000 Franken über vier Jahre, d. h. durchschnittlich rund 5000.—/Mt., auf 303 996 Franken über 15 Monate, d. h. durchschnittlich rund 20 000.—/Mt. gesteigert werden.

Vom 1. Oktober 2020 bis am 31. Dezember 2021 wurden 4 Millionen Franken investiert. Diese Investitionen betrafen hauptsächlich den Abschluss der Sanierung des Gebäudes 1701, den Umbau des Gebäudes 1715, die Planung und die Vorbereitung verschiedener Projekte sowie die Fertigstellung des KNP.

## La Maillarde

Le site de La Maillarde a été bénéficiaire pour la première fois en 2021 (+261'593 francs) grâce aux locations intermédiaire mises en place par l'ECPF, dont les revenus ont atteint 1,0 million de francs cette même année (sans prendre en considération l'entier des loyers prévus dans le plan financier), contre environ 500'000 francs les années précédentes. Sur l'ensemble de la période considérée, le compte d'exploitation termine sur une légère perte de 23'334 francs.

Les investissements ont atteint 3,7 millions de francs (travaux de Kromatix et achat de la parcelle Cramos).

Das Industrieareal La Maillarde erzielte 2021 erstmals einen Gewinn (261 593 Franken), was den von der KAAB organisierten Zwischenvermietungen zu verdanken ist. 2021 beliefen sich die Mieterträge (trotz Wegfall bestimmter im Finanzplan budgetierter Mieten) insgesamt auf 1,0 Millionen Franken (in den Vorjahren ca CHF 500 000.—). Im Berichtszeitraum wurde ein Betriebsergebnis von minus 23 334 Franken erzielt.

Die Investitionen beliefen sich im Berichtszeitraum auf 3,7 Millionen Franken (Arbeiten von Kromatix und Erwerb der Parzelle Cramos).



## Pré-aux-Moines

À l'heure actuelle, les activités de l'ECPF sur le site de Marly ne consistent qu'en la gestion du terrain, qui présente un compte d'exploitation positif grâce aux revenus.

Zurzeit beschränken sich die Aktivitäten der KAAB am Standort Marly auf die Grundstücksverwaltung, die dank der Erträge ein positives Betriebsergebnis aufweist.





Etablissement cantonal de promotion foncière ECPF  
Kantonale Anstalt für die aktive Bodenpolitik KAAB

