

Nutzungsleitbild des Standorts Bluefactory

Version 1.6 / mit Vorschlag PS Stadt

Datum: 17.07.2013

Inhaltsverzeichnis

1	Kontext	3
2	Grundsätze für die Nutzung des Standorts	3
2.1	Kreativität, Innovation und Exzellenz	3
2.2	Konzept der «CO2-Neutralität»	3
2.3	Integration in das städtische Umfeld.....	4
3	Nutzung des Standorts	5
3.1	Nutzerkategorien.....	5
	Für das Innovationsquartier repräsentative Unternehmen (Typen 1 und 2).....	5
	Spezialisierte Dienstleistungsunternehmen (Typen 3 bis 5)	5
	Firmen in Verbindung mit dem «Lebensort» des Innovationsquartiers (Typen 6 bis 9)	5
	Öffentliche Infrastrukturen und Verkehrsinfrastrukturen (Typ 10)	5
3.2	Aufteilung nach Kategorie	5
4	Für das Innovationsquartier repräsentative Unternehmen (Typen 1 und 2).....	6
4.1	Spezialisierte Technologieplattformen (E1).....	6
4.2	Unternehmen (E2)	6
5	Spezialisierte Dienstleistungsunternehmen (Typen 3 bis 5)	8
5.1	Dienstleistungsunternehmen im Bereich Verwaltung und Zusammenarbeit	8
5.2	Unternehmen für technische Dienstleistungen (S4)	9
5.3	Unternehmen für die strategische Beratung von Start-ups (S5)	9
6	Firmen in Verbindung mit dem «Lebensort» des Innovationsquartiers (Typen 6 bis 9).....	11
6.1	Läden, Geschäfte und Dienstleister (V6)	11
6.2	Restaurants (V7)	11
6.3	Flächen für kulturelle und künstlerische Aktivitäten (V8)	12
6.4	Wohnungen, Hotels, Aparthotels	12
7	Öffentliche Infrastrukturen und Verkehrsinfrastrukturen (Typ 10)	13

1 Kontext

Das vorliegende Dokument beschreibt und definiert die Kriterien, nach denen die Projekte, Personen und Unternehmen ausgewählt werden, die sich am Standort von Bluefactory niederlassen dürfen.

Nach Genehmigung durch die künftigen Aktionäre der Bluefactory Fribourg-Freiburg SA, die den Standort betreiben wird, wird das Dokument an die Betriebsgesellschaft übergeben. Es wird dem Aktionärsvertrag als zwingendes Dokument beigelegt.

Das «Innovationsquartier Bluefactory» ist ein Technologiepark, der vorrangig für innovative High-Tech-Firmen bestimmt ist. Es befindet sich im Herzen der Stadt und weist auch städtische Funktionen und Aktivitäten auf. Das Nutzungsleitbild (das Leitbild) kann über eine Änderung des Aktionärsvertrags geändert werden, jedoch nur unter den darin vorgesehenen Bedingungen und Einschränkungen.

2 Grundsätze für die Nutzung des Standorts

2.1 Kreativität, Innovation und Exzellenz

Das Innovationsquartier soll ein Ort der Kreativität, der Innovation und der Exzellenz sein. Die Betriebsgesellschaft wählt Firmen oder Personen, die mindestens eines der folgenden Kriterien erfüllen:

- Innovative wissenschaftliche oder technologische Projekte,
- Projekte, die im Zusammenhang mit Kreativität und Innovation stehen,
- Projekte, die in Verbindung mit der nachhaltigen Entwicklung oder dem Umweltschutz stehen.

Die Quartier-Projekte und Dienstleistungsgesellschaften, die den Kategorien «Geschäfte», «Restaurants» und «Wohnungen» (V6, V7 und V9) entsprechen, müssen sich nicht zwingend an diese Kriterien halten. Projekte, die innovativ sind, oder einen Beitrag zu einem bestimmten Auftrag des Standorts leisten, werden jedoch bevorzugt.

2.2 Konzept der «CO2-Neutralität»

Der Standort von Bluefactory wird als ein CO2-neutrales Quartier bezeichnet. Dieser Begriff bezieht sich auf die CO2-Bilanz der Gebäude auf dem Gelände. Damit wird allen Unternehmen, die sich am Standort niederlassen möchten, eine CO2-neutrale Unterbringung geboten. Bluefactory ist dagegen nicht zuständig für die CO2-Bilanz der Unternehmen selbst, denn diese berücksichtigt die Produkte und Prozesse der Unternehmen. Die Unternehmen sind selbst dafür zuständig, ihre diesbezügliche Strategie festzulegen und umzusetzen.

Dagegen begünstigt BlueFACTORY den Zugang zum Gelände mit öffentlichen Verkehrsmitteln und der sanften Mobilität. Die Erstellung von Mobilitätsplänen durch die Mieter wird ferner unterstützt.

Der Standort verlangt von den Mietern allerdings, sich freiwillig dazu zu verpflichten, Schritte hin zu einer Verbesserung ihrer CO2-Bilanz zu unternehmen und so ihre Anwesenheit am Standort zu rechtfertigen. Bei Bedarf unterstützt die Betriebsgesellschaft von Bluefactory die Unternehmen bei der Beurteilung ihrer CO2-Bilanz und begleitet sie bei der Verbesserung der Bilanz.

Die «Low Carbon»-Verpflichtung des Unternehmens kann wie folgt zusammengefasst werden:

Das am Standort angesiedelte Unternehmen verpflichtet sich, das «Low-Carbon»-Konzept und die Ziele von Bluefactory mitzutragen. Soweit möglich nimmt es diese in seiner Unternehmensphilosophie und seinen Produkten auf. Es verfasst eine Erklärung, die diesem Ziel entspricht.

2.3 Integration in das städtische Umfeld

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...)
- Vielfältiges Wohnungsangebot (innerhalb der im Kapitel 6.4 erwähnten Grenzen)
- Soziokulturelle Aktivitäten (gemäss den Kriterien aus Kapitel 6.3)

3 Nutzung des Standorts

3.1 Nutzerkategorien

Die festgelegten Nutzerkategorien sind:

Für das Innovationsquartier repräsentative Unternehmen (Typen 1 und 2)

- E1. Spezialisierte Technologieplattformen (privat, öffentlich oder gemischt)
- E2. Unternehmen (Start-ups, Zweigniederlassungen oder Industrieunternehmen)

Spezialisierte Dienstleistungsunternehmen (Typen 3 bis 5)

- S3. Dienstleistungsunternehmen im Bereich Verwaltung oder Zusammenarbeit
- S4. Unternehmen für technische Dienstleistungen
- S5. Unternehmen für die strategische Beratung von Start-ups

Firmen in Verbindung mit dem «Lebensort» des Innovationsquartiers (Typen 6 bis 9)

- V6. Läden, Geschäfte und Dienstleister
- V7. Restaurants
- V8. Räume für Kultur und Kunst
- V9. Hotels, Aparthotels und Wohnungen

Öffentliche Infrastrukturen und Verkehrsinfrastrukturen (Typ 10)

- P10. Öffentliche Infrastrukturen und Verkehrsinfrastrukturen: Verkehrswege, Haltestellen von öffentlichen Verkehrsmitteln, Velo-/Elektroautostationen, Parkhaus.

3.2 Aufteilung nach Kategorie

Der Bluefactory-Standort ist in erster Linie ein Technologiepark. Folglich sind die Benutzer vom Typ E1 und E2 deutlich in der Mehrheit.

Die Zahl der spezialisierten Dienstleistungsgesellschaften hängt von den effektiven Bedürfnissen der Unternehmen vom Typ E1/E2 ab. Die Fläche, die für Projekte in Verbindung mit dem Lebensort bereitgestellt wird, insbesondere die Wohnungen (vgl. 6.4), ist aufgrund von vertraglichen Verpflichtungen begrenzt, die beim Liegenschaftsverkauf eingegangen wurden.

4 Für das Innovationsquartier repräsentative Unternehmen (Typen 1 und 2)

Es wird unterschieden zwischen Firmen, die die Rolle einer Plattform übernehmen (E1) und Firmen vom Typ E2, die die Endkunden von blueFACTORY darstellen. Langfristig werden die Mieter vom Typ E2 in der Mehrheit sein.

4.1 Spezialisierte Technologieplattformen (E1)

Eine Plattform ist ein inhaltliches Projekt mit folgenden Eigenschaften:

- Sie entwickelt neue technologische und hoch innovative Kompetenzen, die bisher auf nationaler Ebene oder zumindest auf kantonaler Ebene nicht zur Verfügung standen.
- Durch ihre Tätigkeit spielt sie die Rolle des Kerns, des Magneten, wenn nicht gar des Multiplikators, der anderen Unternehmen Arbeit verschafft oder ihrer Arbeit nützt.
- Ihre Rechtsform ist nicht ausschlaggebend: Es kann sich um eine nicht gewinnorientierte Einrichtung oder um eine AG handeln.
- Sie trägt zum Image, zur Positionierung und zur Ausstrahlung des Innovationsquartiers bei.
- Sie leistet einen wichtigen Beitrag zur Wirtschaftsförderung des Kantons.
- Sie muss über private oder öffentliche Träger verfügen, die die Leitung des Projekts gewährleisten.
- Sie wird durch eine klar bestimmte Person geleitet, die für die Plattform verantwortlich ist.
- Sie kann insbesondere in der Startphase durch die öffentliche Hand unterstützt werden, wird aber zu einem bedeutenden Teil privat finanziert.
- Die Unternehmen vom Typ E1 erhalten keine aktive finanzielle Unterstützung mittels besonderer Mietbedingungen. Die Betriebsgesellschaft kann ihre Preispolitik selbst bestimmen, dies in ihrem eigenen wirtschaftlichen Interesse.

Konkurrenz zwischen den Plattformen auf dem Gelände ist nicht erwünscht. Im Gegenteil werden die Plattformen angespornt, Synergien zu schaffen und zusammenzuarbeiten.

4.2 Unternehmen (E2)

Ein Unternehmen vom Typ E2 ist ein inhaltliches Projekt mit folgenden Eigenschaften:

- Seine Tätigkeit ist innovativ in Bezug auf die Technologie oder das Geschäftsmodell.
- Jedes Projekt vom Typ E2 ist hinsichtlich seines Aufbaus und seiner Finanzierung vollständig frei. Es gilt als normaler Kunde des Standorts.
- Es kann sich um ein Start-up, um eine Zweigstelle oder um ein Unternehmen handeln.
- Die vertraglichen Beziehungen beschränken sich auf die Miete von Räumlichkeiten bei der Betriebsgesellschaft des Standorts. Verschiedene Arten von Räumlichkeiten stehen zur Verfügung (Büros, Labors, Produktionsstätten zur Herstellung von Prototypen oder für eine zeitlich begrenzte Produktion).
- Die Unternehmen vom Typ E2 erhalten keine finanzielle Unterstützung mittels besonderer Mietbedingungen. Eine allfällige Unterstützung durch die öffentliche Hand erfolgt über die bestehenden Finanzierungs- und Wirtschaftsförderungsinstrumente, die für alle Firmen auch ausserhalb des Standorts zur Verfügung stehen.
- Die Tätigkeit des Unternehmens ist, was das Image betrifft, mit den Zielen des Standorts vereinbar. Das Unternehmen verpflichtet sich, das «Low-Carbon»-Konzept und die Ziele von Bluefactory mitzutragen und sie soweit möglich in seinen Produkten und seiner Unternehmensphilosophie zu integrieren.

Grundsätzlich wird die Existenz eines gewissen Wettbewerbs auch innerhalb des Standorts nicht ausgeschlossen. Die Konzentration von Unternehmen, die in verwandten Bereichen aktiv sind, ist wahrscheinlich und kann den Wettbewerb anheizen. Die Nutzung von Synergien und die Zusammenarbeit zwischen den Unternehmen werden gefördert.

Aufnahmeentscheid

Sofern die oben erwähnten Bedingungen erfüllt sind, entscheidet die Betriebsgesellschaft über den Abschluss eines Vertrags mit einem Unternehmen vom Typ E2. Ihren Entscheid kann sie von weiteren Kriterien abhängig machen, die in ihrem freien Ermessen liegen, wie beispielsweise:

- Innovationsgrad (Technologie und/oder Geschäftsmodell),
- Solidität des Businessplans und der Finanzierung,
- Qualität der Träger und des Managements,
- Raumbedarf und besondere Bedürfnisse für die Tätigkeit sowie allfälliger Bedarf nach zusätzlichen Investitionen, um die Bedürfnisse des Unternehmens zu decken,
- Synergien mit den Zielen des Standorts, mit anderen Unternehmen oder Plattformen,
- Zusammenarbeit mit den Hochschulen und den akademischen Kreisen in der Schweiz oder in Freiburg,
- Beitrag an die regionale Wirtschaft,
- Aktiver Beitrag zum Image des Standorts und Integration der Konzepte im Bereich der Umweltverantwortung und der sozialen Verantwortung, die vom Innovationsquartier Bluefactory getragen werden.

Unternehmen können nicht Anspruch auf Räumlichkeiten am Standort erheben. Die Betriebsgesellschaft des Standorts, Bluefactory Fribourg-Freiburg SA, hat die volle Entscheidungsfreiheit und legt ihre Preispolitik selber fest, da sie sonst ihre Risiken nicht objektiv beurteilen und unter Kontrolle halten kann.

«Low-Carbon»-Verpflichtung

Jedes am Standort untergebrachte Unternehmen verpflichtet sich, das «Low-Carbon»-Konzept mitzutragen gemäss dem Engagement, das in der Philosophie des Standorts beschrieben ist.

5 Spezialisierte Dienstleistungsunternehmen (Typen 3 bis 5)

Diese Arten von Mietern setzen sich zusammen aus:

- S3. Dienstleistungsunternehmen im Bereich Verwaltung oder Zusammenarbeit
- S4. Unternehmen für technische Dienstleistungen
- S5. Unternehmen für die strategische Beratung von Start-ups

Allgemein ist es das Ziel dieser Dienstleistungsunternehmen, den Wert und die Attraktivität des Innovationsquartiers zu steigern, indem sie vor Ort wertvolle und gegebenenfalls persönliche Dienstleistungen für die Mieter vom Typ E2 anbieten.

Die Zahl der Dienstleistungsunternehmen muss jedoch im Vergleich zur Zahl der zu bedienenden Unternehmen vom Typ E2 sehr gering ausfallen. Es ist wahrscheinlich, dass die Nachfrage von Dienstleistungsunternehmen gross ist, da sie sich an einem Standort mit einem starken Image positionieren möchten. Durch die Präsenz auf dem Gelände erlangen sie einen Wettbewerbsvorteil gegenüber ihren Konkurrenten ausserhalb des Geländes. Würde ausserdem eine zu grosse Zahl von Dienstleistungserbringern zugelassen, würde dies rasch das technologische Image des Standorts entstellen.

Auch Aspekte des Wettbewerbsvorteils von Dienstleistungsunternehmen auf dem Gelände sind für die Unternehmen der Kategorie S zu berücksichtigen. Für gewisse Aktivitäten ist es wichtig, einen privilegierten Dienstleistungserbringer auszuwählen, während in anderen Bereichen wünschenswert ist, eine grosse Zahl konkurrierender Angebote auf dem Gelände zu haben.

5.1 Dienstleistungsunternehmen im Bereich Verwaltung und Zusammenarbeit

Verwaltung des Geländes: Exklusiver Betrieb durch die Betriebsgesellschaft Bluefactory Fribourg-Freiburg SA.

Die Verwaltungsfunktionen für das Gelände beinhalten insbesondere die folgenden Aktivitäten (deskriptiv und nicht zwingend):

- Empfang vor Ort: Betrieb durch die Betriebsgesellschaft und allfällige Weitervergebung an eine Betriebsstruktur von der Art eines Business Centers.
- Telefonischer Empfang: kein zentralisiertes Dienstleistungsangebot, aber Vorschläge für online Dienstleistungen an Firmen mit direktem Vertrag mit den Mietern des Parks.
- Beschilderung des Geländes: unter der Verantwortung der Betriebsgesellschaft. Eventuell mit einem Signalisierungskonzept für den Zugang zum Standort koordinieren. Die Betriebsgesellschaft legt die Regeln der visuellen Kommunikation und der Beschilderung auf dem Gelände fest.
- Konferenzräume, die den Mietern zur Verfügung gestellt werden:
 - Professionelle, grossräumige Konferenzsäle, die den internen und externen Benutzern des Innovationsquartiers zur Verfügung stehen: 2 grosse Auditorien, die sich zu einer einzigen Saal verbinden lassen.
 - Kleine Ausstellungsfläche.
 - Kleinere Konferenzräume an einem zentralen Ort, die für externe Benutzer offen stehen.
 - Sitzungszimmer auf den Stockwerken, die für die Mieter des Standorts bestimmt sind: Mehrere Sitzungszimmer mit 10-20 Plätzen, die auf den Stockwerken je nach architektonischer Ausgestaltung platziert werden.
 - Visiokonferenz-Studio.

Die offenen Infrastrukturen können von Firmen und Personen gemietet werden, die nicht auf dem Gelände niedergelassen sind. Sie sind jedoch für Projekte reserviert, die in Verbindung mit industriellen oder innovativen Aktivitäten, beziehungsweise mit den direkten Zielen des Parks stehen.

Die Verwaltung der Konferenzräume kann intern durch die Betriebsgesellschaft gewährleistet werden, oder an einen Anbieter ausgelagert werden, der auf diese Tätigkeit spezialisiert ist. Ausserdem ist es interessant, Synergien mit anderen örtlichen Anbietern zu bevorzugen, die ähnliche Aufgaben erfüllen.

Business Center / geteilte Büros

Ein oder mehrere Business Centers können eine modulare oder temporäre Unterbringung für Firmen sowie spezialisierte Dienstleistungen anbieten. Der Betrieb eines Business Centers kann auch an einen oder mehrere externe Anbieter ausgelagert werden.

Grundsätzlich wird ausgeschlossen, langfristig Briefkästen für Unternehmen zur Verfügung zu stellen, die nur über eine Adresse am Standort verfügen möchten, ohne dort ein besonderes Projekt zu entwickeln.

Dienstleistungen im Bereich Verlag/ Vervielfältigung / Druck/ gemeinsame Farbdrucker

Private Aktivität unter V6. "Läden, Geschäfte und Dienstleister".

Kommunikation zwischen Unternehmen: Für die Organisation von Veranstaltungen ist der Kommunikationsdienst der Betriebsgesellschaft verantwortlich.

Sicherheit: Für das Sicherheitskonzept des Geländes (intern/extern) ist die Betriebsgesellschaft verantwortlich. Sie bietet Sicherheit für die gemieteten Räumlichkeiten, die aber nicht über die Verschlussbarkeit der gemieteten Räume hinausgeht. Jedes zusätzliche Sicherheitskonzept, das einem besonderen Bedürfnis entspricht, geht zulasten der Mieter.

5.2 Unternehmen für technische Dienstleistungen (S4)

Monitoring des Energieverbrauchs der Gebäude: Die Betriebsgesellschaft ist dafür verantwortlich, einen Standard zu definieren, der für alle Gebäude des Standorts gilt, insbesondere im Hinblick auf die Auswertung der Daten. Die diesem Standard entsprechenden Monitoringdienstleistungen können über eine öffentliche Ausschreibung an ein oder mehrere spezialisierte Unternehmen vergeben werden.

Grundsätzlich sollten die folgenden Dienstleistungen sichergestellt werden. Diese Beschreibung ist rein informativ und nicht zwingend:

- **Telefonzentrale:** Die Betriebsgesellschaft setzt an allen Gemeinschaftsorten des Innovationsquartiers ein modernes VoIP-Kommunikationskonzept um (digitale Kommunikation über das IP-Netzwerk). Eine Firma wird mittels öffentlicher Ausschreibung für diese Dienstleistung ausgewählt. Ihre Dienstleistungen stehen den Mietern des Standorts frei zur Verfügung. Der Standort stellt keine analoge Telefonzentrale sicher und gewährleistet auch keinen telefonischen Empfang.
- **Rechenzentrum:** ein einziger Dienstleister wird ausgewählt, der eine Infrastruktur mit Zutrittskontrolle, redundanter Konnektivität und redundanter Energieversorgung bereitstellt. Die Kriterien der «CO2-Neutralität» werden bei der Wahl des Anbieters berücksichtigt. Der Anbieter des Rechenzentrums sollte Aufträge an Subunternehmen vergeben können, die für Drittkunden oder für sich selbst ein Untervolumen bzw. einen oder mehrere Racks betreiben.
- **Informatikdienstleister für Unternehmen:** Fürs Erste kein Dienstleistungsanbieter auf dem Gelände, aber Möglichkeit, preisgünstige Infrastrukturen im Rechenzentrum zu mieten.
- **Betrieb einer Medienplattform:** Die Frage, ob es angezeigt ist, eine Medienplattform auf dem Gelände zu betreiben, wurde gestellt. Die Betriebsgesellschaft muss diese Frage insbesondere unter Berücksichtigung der finanziellen Aspekte beantworten. Falls die Medienplattform realisiert wird, muss der Anbieter, der für den Betrieb der Plattform gewählt wird, dafür sorgen, dass ein möglichst umfassender Zugang für die Medienschaffenden gewährt wird, insbesondere wenn der Anbieter selbst medienschaffend ist.

5.3 Unternehmen für die strategische Beratung von Start-ups (S5)

Bei dieser Mieterkategorie muss besonders auf die Qualität der zugelassenen Firmen geachtet werden. Auch ihre Zahl im Verhältnis zur Zahl der Firmen vom Typ E2 und das Risiko der Wettbewerbsverzerrung gegenüber Firmen, die ausserhalb des Geländes aktiv sind, müssen berücksichtigt werden.

Die Beratungsfirmen, ob spezialisiert oder direkt an den (technologischen) Start-ups beteiligt, befassen sich insbesondere, aber nicht abschliessend, mit:

- Coaching (Marketing/Strategie)
- Finanzierung
- Rechtliches und geistiges Eigentum
- Personal

Ausgeschlossen sind Dienstleistungsfirmen vom Typ Treuhänder, Verwaltungsdienstleistungen, Versicherungen usw., bei denen die Problematik der Wettbewerbsverzerrung am stärksten zu Tage tritt und deren Kundschaft sich nicht ausschliesslich auf Technologiefirmen beschränkt.

Bei dieser Unternehmenskategorie beurteilt der Verwaltungsrat der Betriebsgesellschaft die Dossiers und entscheidet nach freiem Ermessen anhand der oben erwähnten Qualitäts- und Mengenkriterien. Aufgrund des Images und der besonderen Stellung, die der Standort dieser Art von Firmen bietet, steht es der Betriebsgesellschaft frei, für diese Art von Tätigkeit eine besondere Mietzinspolitik zu verfolgen.

«Low-Carbon»-Verpflichtung

Jedes am Standort untergebrachte Dienstleistungsunternehmen verpflichtet sich, das «Low-Carbon»-Konzept mitzutragen gemäss dem Engagement, das in der Philosophie des Standorts beschrieben ist.

6 Firmen in Verbindung mit dem «Lebensort» des Innovationsquartiers (Typen 6 bis 9)

- V6. Läden, Geschäfte und Dienstleister
- V7. Restaurants
- V8. Flächen für kulturelle und künstlerische Aktivitäten
- V9. Wohnungen, Hotels, Aparthotels

6.1 Läden, Geschäfte und Dienstleister (V6)

Läden und Dienstleister, die sich für den Standort interessieren könnten, werden in drei Kategorien eingeteilt:

V6A Convenience Shops (Läden für Benutzer des Geländes), zum Beispiel:

- Bankfiliale
- Kleiner Lebensmittelladen
- Apotheke usw.

Diese Geschäfte stehen auch der auswärtigen Bevölkerung zur Verfügung, ihre Präsenz auf dem Gelände wird aber nur dadurch gerechtfertigt, dass sie den Benutzern des Innovationsquartiers dienen.

Aus dieser Kategorie ausgeschlossen werden Tätigkeiten von der Art eines Einkaufszentrums oder einer Lebensmittelkette.

V6B Spezialisierte Läden oder Dienstleister, die eine Produktkategorie anbieten, die mit dem Auftrag oder dem Image des Parks vereinbar sind oder dem Gelände einen nachweislichen Mehrwert bieten. Beispiele:

- Läden für Besucher des Geländes
- Läden, die sich auf Produkte spezialisieren, die mit der nachhaltigen Entwicklung vereinbar sind
- Geschäfte, die Produkte oder Geschäftsmodelle anbieten, die besonders innovativ sind oder ein besonderes Engagement zugunsten der nachhaltigen Entwicklung zeigen (insbesondere fairer Handel)

Alle gewöhnlichen Läden (z.B. Kleidergeschäft usw.), die andere Läden in der Stadt konkurrieren und dem Gelände keinen direkten Mehrwert bieten, sind ausgeschlossen.

V6C Dienstleister (private und öffentliche), die der Quartierbevölkerung dienen

- Kindertagesstätte: Die Notwendigkeit einer Kindertagesstätte am Standort oder in dessen Nähe ist anerkannt. Auf dem blueFACTORY-Gelände könnte eine derartige Einrichtung realisiert werden. Andernfalls könnte blueFACTORY die Realisierung einer derartigen Einrichtung in der näheren Umgebung oder innovative Modelle der Kinderbetreuung fördern.
- Weitere ähnliche Dienstleistungen können in diese Kategorie V6C fallen, sofern sie einem spezifischen Bedürfnis der Bevölkerung oder der Mieter auf dem Gelände entsprechen.

6.2 Restaurants (V7)

Die Restaurants werden in drei Kategorien eingeteilt:

- Schnellimbiss (Fastfood)

- «Business»-Restaurants
- Cafés, Bars, Freizeitlokale.

Die Betriebsgesellschaft gewährleistet eine ausgewogene Vertretung der verschiedenen Kategorien, damit auf dem Gelände eine preislich und qualitativ breite Palette von Angeboten zur Verfügung steht.

Ohne eine absolute Regel daraus zu machen, werden Angebote bevorzugt, die innovativ und originell sind und einen Bezug zur «Low-Carbon»-Philosophie des Standorts haben. Restaurants, die lokale Produkte anbieten, werden namentlich ermuntert, genauso wie Restaurants mit qualitativ hochstehenden und/oder umweltschonenden Speisen.

6.3 Flächen für kulturelle und künstlerische Aktivitäten (V8)

Angesichts der Philosophie des Standorts, die Kriterien für Kreativität, Innovation und Exzellenz beinhaltet, werden von den Projekten, die auf dem Gelände untergebracht werden können, folgende Eigenschaften verlangt:

- Sie müssen dem Image des Geländes eine besondere Dimension verleihen und den Bekanntheitsgrad des Innovationsquartiers im In- und Ausland steigern.
- Sie müssen die Gebäude auf dem Gelände zur Geltung bringen und der Öffentlichkeit zugänglich machen.
- Sie müssen bedeutend zur Belebung des Geländes beitragen.

Die Betriebsgesellschaft des Geländes wählt die Projekte, die sie auf dem Gelände unterbringen will, nach eigenem Gutdünken aus. Sie berücksichtigt dabei das Image des Innovationsquartiers und sorgt für eine gewisse Kohärenz mit den übrigen Benutzern des Standorts. Sie kann dazu die Stellungnahme von geeigneten Experten einholen.

6.4 Wohnungen, Hotels, Aparthotels

Der Wohnungsanteil auf dem Gelände ist aus den im Kapitel 3 erwähnten Gründen auf höchstens 14% beschränkt. Die Grundsätze werden hier nochmals wiedergegeben:

- Der Standort muss vorrangig der Definition eines Innovationsquartiers entsprechen.
- Das Gelände muss wie ein städtisches Quartier geplant, entwickelt und gebaut werden, dessen verschiedene Aktivitäten sich ergänzen. Das gesamte Gelände muss ein kohärentes städtisches Konzept aufweisen.
- Das Wohnungsangebot ist vorrangig auf eine Bevölkerung ausgerichtet, die in Verbindung mit dem Auftrag des Innovationsquartiers steht.

Ausnahmen vorbehalten sind die Wohnungen grundsätzlich im Eigentum der Betriebsgesellschaft und werden vermietet. Die Verwaltung der Wohnungen kann je nach ihrer Art gegebenenfalls in Losen an externe Dienstleister übertragen werden (Immobilienverwaltung, Hotelverwaltung). Sie wird gegebenenfalls öffentlich ausgeschrieben.

Gefördert wird:

- ein vielseitiges Wohnungsangebot, das innovative, experimentelle oder neuartige Wohnformen begünstigt, die in Verbindung mit dem Auftrag des Innovationsquartiers stehen.
- die aktive Teilnahme der Wohnungsmieter am Auftrag des Innovationsquartiers.

Besondere Beachtung wird den besonderen Bedürfnissen der Mieter des Innovationsquartiers geschenkt.

«Low-Carbon»-Verpflichtung

Jedes Wohnprojekt auf dem Gelände verpflichtet sich, das «Low-Carbon»-Konzept mitzutragen gemäss dem Engagement, das in der Philosophie des Standorts beschrieben ist.

7 Öffentliche Infrastrukturen und Verkehrsinfrastrukturen (Typ 10)

Diese Infrastrukturen umfassen die Infrastrukturen für Fussgänger, Radfahrer, Autofahrer und öffentliche Verkehrsmittel. Sie werden im Rahmen der Städtebaustudien und Mobilitätsstudien vorgeschlagen und teilweise im rechtlichen Rahmen des kantonalen Nutzungsplans verankert.

Weitere Anpassungen innerhalb des Geländes werden später definiert und zwar im Rahmen der Architekturstudien und der Planung der verschiedenen Realisierungsphasen.

Ort und Datum: Freiburg, den

Für den Staat Freiburg

Anne-Claude Demierre
Staatsratspräsidentin

Danielle Gagnaux
Kanzlerin

Für die Stadt Freiburg:

Pierre-Alain CLEMENT
Ammann

Catherine AGUSTONI
Gemeindeschreiberin
