

**RAPPORT N° 268**  
**du Conseil d'Etat au Grand Conseil**  
**sur le postulat 2024.07 Eric Collomb**  
**concernant l'hébergement de l'innovation**  
**par la création d'un parc technologique**

16 août 2011

Nous avons l'honneur de vous soumettre un rapport sur le postulat Eric Collomb concernant l'hébergement de l'innovation par la création d'un parc technologique. Déposé et développé le 12 décembre 2007, ce postulat demandait au Conseil d'Etat d'étudier la possibilité de créer un parc technologique pouvant accueillir toute nouvelle entreprise porteuse de projets dans les domaines de la technologie.

Dans sa réponse du 16 décembre 2008, le Conseil d'Etat a proposé au Grand Conseil d'accepter ce postulat et de lui soumettre un rapport sur la question. Le Grand Conseil a accepté la proposition du Conseil d'Etat en séance du 16 février 2009, par 88 voix, sans opposition, avec une abstention, l'ensemble des groupes parlementaires ayant décidé de soutenir le postulat du député Eric Collomb.

Tous relèvent l'importance de positionner le canton de Fribourg en Suisse, voire en Europe, en lui donnant les moyens d'atteindre les objectifs de sa politique économique visant à créer des postes de travail à haute valeur ajoutée. Le parc technologique est considéré comme l'un de ces moyens, et le Grand Conseil a dès lors souhaité qu'un rapport lui soit remis sur l'opportunité de mettre en place un tel parc dans le canton de Fribourg.

Le retard pris dans l'établissement du présent rapport s'explique par l'annonce, durant l'année 2010, de la fermeture de la Brasserie du Cardinal, à Fribourg. Dès lors que ce site peut entrer en considération pour l'implantation d'un parc technologique à Fribourg, le Conseil d'Etat a souhaité inclure ses réflexions sur ce sujet dans le présent rapport, ce qui explique l'ajournement de la remise de ce dernier au Grand Conseil.

## 1. RÔLE CLEF DE L'INNOVATION DANS L'ÉCONOMIE CANTONALE

Ainsi que le relève le député Eric Collomb dans le développement de son postulat, «la compétitivité, l'innovation et la valeur ajoutée sont les normes les plus demandées par l'économie d'aujourd'hui».

Dans un monde globalisé en forte compétition, des postes de travail à revenu élevé ne sont défendables que par le développement de produits à **forte valeur ajoutée**. Même si ces derniers ne constituent qu'une partie de l'économie, l'ensemble de l'économie a besoin de ces produits à forte valeur ajoutée pour justifier un niveau de vie moyen ambitieux pour sa population. L'**innovation** constitue l'une des manières de créer des produits à forte valeur ajoutée.

*A priori*, l'**innovation** est un processus qui peut se dérouler à l'intérieur des entreprises (notamment dans leur service de R+D – Recherche et Développement) ou au sein des sources de technologie que représentent les instituts académiques. Dans un monde très compétitif dans lequel les cycles de vie des produits se raccourcissent de manière drastique, garantir un transfert rapide des groupes de recherche vers des produits commercialisables est devenu un facteur clef de succès non seulement pour chaque entreprise, mais pour l'économie dans son ensemble.

Il est donc de la responsabilité d'un Gouvernement, au niveau cantonal ou national, de garantir les **conditions cadre** qui permettent au processus d'innovation de se dérouler de manière optimale, s'il entend développer le niveau de vie moyen de sa population. Le canton de Fribourg se situe très exactement dans cet objectif: la stratégie économique du canton de Fribourg, qui a pour but d'augmenter le revenu par habitant et de l'amener à terme au niveau de la moyenne suisse, n'a pas d'autre choix que d'investir dans l'innovation.

A ce titre, le Gouvernement doit prendre des mesures visant à favoriser la recherche et le développement dans les entreprises existantes et à encourager le **transfert de technologie** de la recherche académique vers les produits industriels.

Les actions de support possibles, dans le cadre du principe de subsidiarité, sont les suivantes:

- le développement de compétences nouvelles au niveau académique (Université et hautes écoles spécialisées);
- l'affectation aux sources de technologie d'un service de transfert technologique, apte à gérer les aspects de propriété intellectuelle et la promotion de leurs connaissances vers les partenaires industriels;
- le développement d'une politique des clusters (regroupement des besoins d'un groupe d'entreprises pour définir des axes de recherches prioritaires et communs);
- le soutien à la création d'entreprises, par la promotion de l'esprit d'entreprise ainsi que les instruments de financement et de coaching;
- l'hébergement des différents acteurs et des entreprises issues du transfert de technologie sur un site commun avec promotion d'une image commune: le parc technologique.

**Le parc technologique** est un outil qui fait encore défaut à Fribourg. Le présent rapport vise à montrer l'importance de réaliser une telle infrastructure pour encourager le développement de l'innovation et le transfert de technologie dans le canton.

## 2. SITUATION ACTUELLE DE LA POLITIQUE D'INNOVATION DANS LE CANTON DE FRIBOURG

A travers sa politique d'innovation, le canton de Fribourg a déjà mis en place un nombre conséquent d'instruments propres à favoriser l'innovation et le processus de transfert de technologie:

- aide au financement: Capital Risque Fribourg SA, Fondation Seed Capital Fribourg, Coopérative Romande de Cautionnement – PME (nouvellement: Cautionnement romand), Association de solidarité et création d'entreprises (ASECE) et Effort Fribourg;
- accompagnement, conseil et hébergement d'entreprises en formation (Fri Up, Genilem, Platinn, Alliance);
- guichet de transfert technologique commun à l'Institut Adolphe Merkle, à l'Université de Fribourg et à l'École d'ingénieurs et d'architectes de Fribourg;
- Pôle Scientifique et Technologique Fribourg réunissant les clusters Plasturgie, IT Valley, Energie et Bâtiments, ainsi que ses plates-formes transversales FRI-SAM, Nanotec et Cleantech FR;

- plates-formes de promotion sectorielles intercantona- les: CleantechAlps, BioAlps, AlpICT, Micronarc;
- Fonds de soutien à l'innovation du canton de Fri- bourg;
- Prix à l'innovation du canton de Fribourg.

Contrairement à la plupart des autres cantons suisses et notamment des cantons romands (cf. ci-dessous), le can- ton de Fribourg ne dispose pas pour l'instant d'un parc technologique.

La Nouvelle Politique Régionale (NPR) de la Confédé- ration constitue également un catalyseur important pour le développement de l'innovation dans le canton de Fri- bourg. Ainsi, ces quatre dernières années, notre canton en a profité pour accélérer la mise en place d'instruments et de conditions propres à favoriser cette innovation.

### 3. DESCRIPTION DU PARC TECHNOLOGIQUE

La définition généralement citée du parc technologique (ou parc scientifique, technoparc, technopôle) est celle de l'International Association of Science Parks: *«un orga- nisme géré par des spécialistes et dont le but principal consiste à accroître la richesse de sa communauté par la promotion de la culture de l'innovation, ainsi que de la compétitivité de ses entreprises et institutions fondées sur le savoir qui y sont associées ou implantées<sup>1</sup>»*. Afin d'at- teindre cet objectif, *«un parc scientifique doit stimuler et assurer le transfert des connaissances et technologies parmi les universités, les institutions de recherche et de développement (R&D), les entreprises et les marchés; fa- cilitier la création et la croissance des compagnies axées sur l'innovation au moyen d'incubateurs ou de pépiniè- res d'entreprises et de l'essaimage, et offrir d'autres ser- vices à valeur ajoutée de même que des espaces et des installations de haute qualité<sup>2</sup>»*.

Le présent rapport étudie la possibilité de mettre en place un parc technologique dans le canton de Fribourg. Il se fonde notamment sur les descriptions qui en sont faites par:

- une étude réalisée en 2010 par Monsieur Wolfgang Zinkl, Directeur de la société Cogit, à Bâle, mandatée par la Promotion économique du canton de Fribourg (ci-après: la Promotion économique), intitulée «Im- plantation d'un Parc Technologique à Fribourg» (ci- après: étude Cogit);
- le rapport préliminaire du Groupe de travail sur la valorisation du site Cardinal (ci-après: Groupe de Travail Cardinal), mandaté en mars 2011 par l'Etat de Fribourg, la Ville de Fribourg et l'EPFL, et notam- ment son annexe *«Modèles de parc technologiques»* qui classe les parcs technologiques existants en trois modèles types:
  - les «incubateurs» (quelques milliers de mètres car- rés), destinés aux sociétés en création;
  - les sites de type «bâtiments partagés» (de 20 000 à 50 000 m<sup>2</sup>), destinés aux sociétés en croissance;
  - les «projets fonciers» (min. 300 000 m<sup>2</sup>), destinés à accueillir à long terme des entreprises technologi- ques stables et matures.

<sup>1</sup> <http://www.iasp.ws/publico/index.jsp?enl=2>.

<sup>2</sup> <http://www.iasp.ws/publico/index.jsp?enl=2>.

Les deux documents sont disponibles auprès de la Pro- motion économique et peuvent être téléchargés sur le site internet de cette dernière (<http://www.promfr.ch>)

L'étude Cogit a analysé en 2010 le contexte d'un parc technologique sur le site de Pérolles, avant que le site Cardinal ne soit envisagé, dès l'automne 2010, suite à l'annonce de la fermeture de ce site industriel par le groupe Feldschlösschen. Le Groupe de Travail Cardinal a travaillé dès mars 2011 sur l'option du site Cardinal, à partir du moment où le scénario de rachat des terrains du site Cardinal par le canton et la Ville de Fribourg est devenu une option réaliste, en fonction de l'avancement des négociations avec le groupe Feldschlösschen.

Après analyse du site et des besoins de la politique d'in- novation du canton de Fribourg, le Groupe de Travail Cardinal recommande la construction (sur le site Car- dinal) d'un parc de type «Bâtiments partagés», à savoir la mise en place d'une structure juridique (à créer) qui possède les bâtiments et loue les surfaces à des locataires sélectionnés en fonction de leurs profils respectifs (en- treprises innovantes, organismes de financement ou de coaching, incubateurs ...). La surface de 53 000 m<sup>2</sup> se prête de manière idéale à un tel projet. Un projet de type «Projet foncier» ne serait pas adapté aux caractéristiques du site Cardinal.

Il ressort de ces différentes études que l'intérêt du parc technologique est multiple dans le contexte fribourgeois:

- Le parc technologique garantit une culture de l'inno- vation, un état d'esprit particulier, caractérisé notam- ment par des conditions-cadre spécifiques (bail à court terme, flexibilité, disponibilité de matériel et de com- pétences spécifiques,...) et par la possibilité d'obtenir rapidement des conseils et des soutiens.
- Le parc technologique permet de soutenir le porteur de projet durant plusieurs phases cruciales, s'étendant du concept à la concrétisation du produit.
- Le parc technologique permet d'assurer au porteur de projet d'évoluer dans un environnement adapté, of- frant des conditions optimales, afin de maximiser ses chances de mener son projet à terme. Il bénéficie d'une visibilité et d'une crédibilité accrues vis-à-vis de ses premiers partenaires financiers et commerciaux.
- Le parc technologique est un instrument complémen- taire aux outils de soutien déjà en place.

Le parc technologique est également un outil de promo- tion économique pour le canton de Fribourg, qui lui per- mettra d'attirer des sociétés suisses et étrangères à haute valeur ajoutée. Cet élément manquant dans la panoplie des outils destinés à stimuler l'innovation pénalise le can- ton de Fribourg au niveau de l'implantation de nouvelles sociétés.

Le parc technologique est un lieu de rencontre entre les divers acteurs de l'innovation: chercheurs, étudiants, pro- fesseurs, créateurs d'entreprises, entrepreneurs confir- més, financiers, etc. De telles rencontres favorisent la naissance d'idées, de savoirs et de ressources propres à générer l'innovation et in fine, la création de produits à haute valeur ajoutée.

#### 4. PARCS TECHNOLOGIQUES EN SUISSE ROMANDE

Les autres cantons membres du Greater Geneva Berne area (GGBa)<sup>1</sup> possèdent tous un ou plusieurs parcs technologiques proposant des services divers et variés:

- **Genève: Ecllosion**, qui offre du capital de démarrage, des conseils professionnels et un hébergement aux startups actives dans le domaine des sciences de la vie.
- **Vaud: PSE** (Parc Scientifique sur le site de l'EPFL), qui offre des services spécifiques et des infrastructures d'hébergement dans le but de favoriser la création de sociétés hightech en lien avec l'EPFL; **Biopôle**, qui propose des surfaces de bureaux, de laboratoires et de salles blanches aux sociétés actives dans le domaine des sciences de la vie; **Y-Parc**, qui met à disposition divers services spécifiques et des surfaces en vente ou en location aux sociétés actives dans les secteurs liés à la haute technologie.
- **Valais: the ark** est une fondation qui cherche à favoriser l'établissement, l'éclosion, la croissance et l'épanouissement de startups en proposant des infrastructures et un accompagnement. Elle regroupe plusieurs parcs technologiques dédiés à des domaines spécifiques, à savoir **BioArk** (sciences de la vie), **PhytoArk** (développement de produits à partir de plantes alpines), **TechnoArk** (technologies de l'information et de la communication) et **Ideark** (interactions multimodales et gestion de l'information multimédia).
- **Neuchâtel: Neode**, qui propose des infrastructures ainsi que du coaching et des possibilités de financement aux entreprises et startups actives dans les domaines de la micro et de la nanotechnologie.
- **Berne: Berner Technologiepark**, qui propose des surfaces de location aux PME; **Parc technologique de Saint-Imier**, qui met à disposition des locaux et des services spécialisés aux sociétés issues de la haute école ARC.
- **Le Jura** a également lancé son parc technologique **Creapole** en 2008, qui propose un hébergement ainsi qu'un accompagnement aux sociétés actives dans les medtech et les technologies IT.

Les derniers cantons ne bénéficiant pas de telles infrastructures adaptent progressivement leur offre, à l'image du Tessin, qui a vu le **TECNOPOLO** ouvrir ses portes en 2009 à Lugano (parc dédié aux biotechnologies, à la haute technologie et aux essais cliniques).

#### 5. OPPORTUNITÉ D'UN PARC TECHNOLOGIQUE DANS LE CANTON DE FRIBOURG

##### 5.1 Evaluation du besoin

Le Volet A de l'étude Cogit avait pour objectif d'évaluer le besoin d'un parc technologique dans le canton de Fribourg et le sentiment général de personnalités proches du monde de l'innovation, au niveau suisse et fribourgeois, quant à l'implantation d'un tel parc.

<sup>1</sup> Structure de prospection et d'acquisition de sociétés à l'étranger réunissant les cantons de Berne, Fribourg, Genève, Neuchâtel, Vaud et Valais.

Une synthèse des réponses obtenues permet de situer le contexte fribourgeois de l'innovation.

Les évolutions constatées dans l'économie fribourgeoise depuis plusieurs décennies sont jugées positives et toute action politique devrait viser à poursuivre cette tendance. De l'avis général, la politique du Gouvernement fribourgeois axée sur l'innovation et les technologies propres doit être poursuivie afin de maintenir et d'améliorer la compétitivité économique du canton. De nombreuses initiatives ont été prises récemment en ce sens, contribuant à améliorer la chaîne régionale de l'innovation technologique, notamment par les principaux acteurs de cette dernière, à savoir les entreprises de haute technologie, l'Université et les hautes écoles spécialisées:

- formation des clusters Plasturgie, IT Valley, Energie et Bâtiment ainsi que mise en place des plates-formes transversales FRI-SAM, Nanotec et Cleantech FR;
- création d'un centre d'incubation et d'hébergement pour les sociétés en lien avec l'automatisation ou ayant des besoins d'industrialisation (projet «Le Vivier» de la société CP Automation à Villaz-Saint-Pierre, en cours de réalisation);
- maintien et renforcement de la faculté des sciences de l'Université de Fribourg;
- regroupement des sciences exactes, naturelles et d'ingénieur de l'Université de Fribourg et des HES sur le plateau de Péroles, proposant une concentration de savoir technique et une masse critique d'étudiants et d'enseignants quasi unique en Suisse;
- fondation de l'Institut Adolphe Merkle;
- mise en place d'un bureau de transfert technologique.

Le canton de Fribourg s'est de plus doté durant les dernières années d'un nombre important d'instruments destinés à stimuler l'innovation et se trouvant au carrefour entre l'Université, les hautes écoles spécialisées et les entreprises (cf. chapitre 2 «Situation actuelle»). Par exemple dans le cadre du deuxième axe du plan de relance, les deux instruments suivants ont été créés:

- la Fondation Seed Capital Fribourg, dotée de deux millions de francs et destinée à financer partiellement des entreprises ou futures entreprises orientées vers les domaines scientifiques, technologiques et à haute valeur ajoutée;
- le Fonds de soutien à l'innovation, doté de trois millions de francs et destiné à encourager l'innovation technologique et scientifique, entre autres par un soutien au transfert technologique et à la protection de la propriété intellectuelle ainsi que par un appui au lancement de projets innovateurs auprès des institutions fédérales compétentes.

Au vu de l'ensemble de ces éléments, la réalisation d'un parc technologique serait ressentie comme la mise en place d'un nouvel instrument complémentaire destiné à promouvoir l'innovation dans le canton de Fribourg, et non pas comme l'aboutissement de la politique d'innovation menée par le Gouvernement depuis plusieurs années. Le parc technologique, considéré comme un maillon essentiel de la chaîne d'innovation régionale, est donc perçu comme un élément manquant dans la palette d'outils mis à disposition par le canton pour favoriser l'innovation. Il aurait non seulement pour vocation d'accueillir des startups et des entreprises, mais également de devenir le moteur de l'innovation dans le canton de Fribourg, dé-

montrant l'importance accordée par le Gouvernement fribourgeois à l'innovation technologique pour le maintien et le développement de son tissu économique.

Si le canton de Fribourg souhaite être attractif dans le domaine de l'innovation technologique, la mise en place d'une telle infrastructure est jugée indispensable afin de crédibiliser ce positionnement. Ce raisonnement se justifie d'autant plus dans le contexte de la Greater Geneva Berne area (GGBa), association au sein de laquelle le canton de Fribourg doit absolument se différencier pour exister. La mise en place d'un parc technologique différent des parcs technologiques établis dans les cantons partenaires, proposant une offre de services spécifiques, lui procurerait un argument de vente clé (USP)<sup>1</sup>.

Si l'ensemble des personnes interviewées se rejoint quant à la nécessité de mettre en place un parc technologique, aucune d'entre elles ne s'est déclarée prête à franchir le pas et à louer des surfaces immédiatement si une telle infrastructure était mise à disposition. L'expérience démontre qu'à ce stade de maturité du projet, il est normal qu'aucun besoin précis ne puisse être décelé. Les intéressés potentiels ont été contraints jusqu'à présent de trouver des solutions alternatives et n'éprouvent donc aucun besoin immédiat. D'autres sociétés ou créateurs se sont peut-être déjà installés dans les parcs de cantons voisins. Il en résulte par conséquent que c'est la mise à disposition de l'objet immobilier qui créera le besoin concret.

## 5.2 Localisation du parc technologique

### 5.2.1 Etat de 2010 avec l'étude Cogit

L'étude Cogit a été réalisée en 2010 avant que le Site Cardinal ne représente une nouvelle option et elle concluait à une position de préférence à proximité du Plateau de Pérolles, afin de tirer profit de la concentration de savoir et de créateurs qui existe sur le campus.

D'autres variantes ont été écartées, notamment à Marly, parce que les locaux disponibles (anciens locaux de Cosmital ou de Ciba-Geigy), bien que techniquement favorables (laboratoires, salles blanches, équipements spécifiques) sont trop éloignés du campus et n'offrent donc que peu ou pas de synergies avec les institutions académiques.

Le parc envisagé par l'étude Cogit était une structure de quelques milliers de m<sup>2</sup>, réalisée en récupérant des locaux existants au voisinage immédiat du campus et hébergeant pour l'essentiel un incubateur et des locaux pour une vingtaine de startups. Il s'agit grossièrement du même modèle que l'incubateur Fri-up existant, à une échelle toutefois plus importante.

Les limites de ce projet seraient les suivantes:

- L'impact de ce parc technologique en tant que projet phare pour Fribourg est peu probable.
- La contribution au développement économique exogène serait faible voire inexistante. L'implantation de sociétés étrangères dans des locaux avec une image faible semble en effet illusoire.
- Le parc servirait le besoin des startups sortant du Plateau de Pérolles, mais il ne se différencierait pas ou peu d'autres sites en Suisse romande. Il souffrirait

donc d'un manque de clarté dans son positionnement, impliquant un déficit d'image et donc de compétitivité. Il ne serait qu'un parc technologique de plus, offrant quelques milliers de mètres carrés alors que d'autres parcs en Suisse romande offrent des surfaces de 20 000 à 50 000 m<sup>2</sup>.

- En cas de succès, le projet deviendrait rapidement trop petit et condamné à trouver périodiquement de nouvelles possibilités d'extension au voisinage du campus, sans pouvoir développer une image forte utile à l'économie.

### 5.2.2 Site Cardinal

L'opportunité du site Cardinal a émergé dans le courant de l'année 2011. Ce site offre une surface de 53 000 m<sup>2</sup> à proximité du Plateau de Pérolles (sans toutefois être directement sur le campus) et à proximité immédiate de la gare CFF.

L'accès direct à la gare CFF est un élément important: il est prévisible qu'avec l'évolution des coûts de l'énergie et de l'environnement, le trafic des pendulaires va se déplacer en majorité vers le rail. Ce phénomène est déjà très marqué dans les régions urbaines comme la côte lémanique ou la région zurichoise et ne fait que s'amplifier au fil des ans. Les entreprises qui anticipent cette évolution cherchent à se localiser près d'une gare CFF, de manière à augmenter leur rayon de recrutement de personnel qualifié. Une entreprise basée à cinq minutes de la Gare CFF de Fribourg peut recruter des collaborateurs habitant la côte lémanique ou au-delà de Berne.

La position géographique de ce parc sera donc unique en Suisse occidentale, dans la mesure où aucun autre canton ne dispose d'une surface aussi importante à proximité immédiate d'une gare CFF. Cette localisation constitue donc un vrai avantage compétitif (USP) pour le futur parc technologique de Fribourg.

Sur le site Cardinal, le parc technologique prend donc une ampleur fondamentalement différente. Non seulement il accueillera les startups issues du Plateau de Pérolles, remplissant ainsi sa mission de base, mais il constituera également un pôle attractif pour des sociétés de technologie étrangères. Il concrétisera dans un lieu physique tous les avantages de Fribourg en termes de bilinguisme, de localisation centrale au cœur du pays et d'accès direct par train aux deux aéroports principaux de Suisse. Il pourra servir également de point de rencontre (séminaires, conférences, etc.). Il donnera à Fribourg une vitrine visible et essentielle pour l'image de son développement économique.

Les limites ou contraintes de ce site sont toutefois les suivantes:

- le délai pour disposer des surfaces (arrêt de la production en juin 2011, démontage des installations de process et libérations des locaux jusqu'en juin 2012);
- les opérations d'assainissement du terrain qui, compte tenu de la nature industrielle et historique du site, pourraient être nécessaires (sans pour autant que des analyses ou informations précises permettent aujourd'hui de confirmer ces craintes);
- Le caractère historique du site, en particulier de certains bâtiments, dont l'intégration dans un parc technologique (ou pour toute autre utilisation d'ailleurs),

<sup>1</sup> Unique Selling Proposition: argument de vente clé.

peut constituer une limite à leur affectation ou utilisation;

- l'engagement, pris par le canton et la Ville de Fribourg, de conserver sur ce site le musée de la bière Cardinal.

Le projet du parc technologique sur le Site Cardinal devra gérer ces différents aspects. Un phasage des travaux devra être étudié, avec une réalisation par tranches qui prendra en compte les contraintes de mise à disposition du site. En fin de compte, il faudra probablement attendre la fin des études techniques (notamment le probable concours urbanistique et d'architecture) pour voir dans quelle mesure les architectes ont pu s'accommoder de ces contraintes ou si elles s'avèrent bloquantes.

Par ailleurs, l'exploitation de locaux provisoires, sur le site Cardinal ou en dehors du site Cardinal, fait partie des options envisageables pour mettre à disposition le plus tôt possible des locaux à l'intention des entreprises concernées.

## 6. POSITIONNEMENT DU PARC TECHNOLOGIQUE

Le Groupe de Travail Cardinal relève la nécessité de positionner le parc avec une image forte et différenciée par rapport aux autres parcs existants.

Certains parcs technologiques trouvent leur différenciation dans la promotion d'entreprises d'un domaine technologique particulier (par ex. «sciences de la vie» au Biopôle d'Epalinges, «microtech» à Neuchâtel, etc.). D'autres trouvent leur USP dans la proximité d'une source de technologie particulière (par ex. le PSE sur le site de l'EPFL).

Le Groupe de Travail Cardinal a réalisé un inventaire relativement fouillé des domaines de compétences du campus fribourgeois (Université, EIA, Institut Adolphe Merkle) et des possibilités de synergies avec d'autres centres de compétences, notamment l'EPFL. Il ressort de ces travaux que les compétences du campus fribourgeois sont nombreuses, variées et de qualité, mais il n'y a pas un domaine de compétences suffisamment dominant pour justifier le positionnement du parc technologique sur ce domaine de compétences en particulier. Cette étude a toutefois permis d'identifier quatre domaines de compétences communs qui, sans constituer une «image unique» du parc, pourraient constituer des pôles d'attraction.

Le Groupe de Travail suggère un autre axe de différenciation du parc, qui concerne la qualité de ses infrastructures plutôt que le contenu de ses entreprises. La réalisation de bâtiments à haute intégration énergétique (idéalement «zéro carbone») est une piste intéressante, parce qu'elle est porteuse d'une image forte qui sert aussi bien les startups (sans exclure aucun domaine de compétences) que l'utilisation du parc comme point d'attraction pour des entreprises technologiques étrangères (de plus en plus sensibles à une implantation orientée vers le développement durable).

Plus largement, l'image du parc technologique servira la politique économique du canton. Plusieurs projets privés actuellement en cours dans le canton visent le même objectif, à savoir mettre à disposition des entreprises, dans le canton de Fribourg, des sites ou des zones industrielles de très haute qualité en termes d'intégration énergétique. Ce positionnement du parc technologique pourra supporter une stratégie économique forte et crédible pour le

canton de Fribourg dans son ensemble. Le parc technologique sur le Site Cardinal offrira un laboratoire à grande échelle pour déployer des technologies de pointe en matière d'intégration énergétique et servira de vitrine à la stratégie économique du canton de Fribourg. Sa position sur le réseau CFF renforcera encore cette vision dans la mesure où les entreprises qui choisiront de s'y installer pourront y développer un bilan carbone optimal.

L'intégration urbaine du parc technologique sur le site Cardinal constituera également une image forte. Alors que la plupart des parcs technologiques sont conçus comme des bâtiments de bureaux qui sont pour la plupart occupés uniquement durant les heures de bureau, la position centrale du site Cardinal dans la ville permettra d'envisager une conception beaucoup plus urbaine du parc technologique, incluant zones vertes, café-restaurants, terrasses, etc., y compris des commerces de service (par ex. agence bancaire, agence de voyages, etc.). Le parc pourra ainsi apparaître comme un quartier de l'innovation actif, ouvert sur la ville et offrant une dynamique intéressante dans l'animation du centre-ville de Fribourg.

Il conviendra par contre d'être prudent dans la diversification des services ou commerces accueillis sur le site, qui ne doivent pas diluer l'image technologique prioritaire du parc. A ce titre, des bâtiments de logement ne sont clairement pas souhaitables.

## 7. STRUCTURE, FORME JURIDIQUE, GESTION ET EXPLOITATION

### 7.1 Structure et forme juridique

L'exploitation du parc nécessite une ou plusieurs structures juridiques qui assurent les fonctions suivantes:

- Propriété du terrain
- Propriété des bâtiments
- Exploitation des bâtiments: location des espaces
- Exploitation des services communs
- Promotion du parc et de son image.

Dans les parcs existants, on constate une grande diversité de structures juridiques dans lesquelles les fonctions ci-dessus sont intégrées à différents niveaux, dans une ou plusieurs structures. On voit parfois la dissociation de la propriété immobilière et de l'exploitation du parc. Certains parcs (comme le PSE) incorporent de plus dans la structure d'exploitation des fonctions de coaching des entreprises.

Cette multiplicité des structures juridiques ne correspond pas forcément à un optimum économique, mais représente en général le résultat de compromis au moment de la création du parc, de situations historiques compliquées ou de réorganisation durant des phases de crise, autant de situations qui datent d'une époque où les projets de parcs technologiques représentaient des opérations de pionnier à haut risque. Il faudrait donc se garder de copier ce que d'autres parcs ont fait et plutôt imaginer une solution fribourgeoise qui corresponde aux intérêts locaux.

La définition de cette structure juridique devra être abordée rapidement par les partenaires dans le cadre de l'organisation de projet qui sera mis en place pour la réalisation du parc.

## 7.2 Gestion

**Quel que soit le type de structure juridique choisi, son conseil devrait idéalement être composé de personnalités représentant les quatre axes suivants:**

- l'Etat et la Ville: la majorité des personnes interviewées durant l'étude Cogit sont convaincues de la nécessité que le parc technologique soit maîtrisé, directement ou indirectement, par les pouvoirs publics, afin d'assurer la continuité et la pérennité des objectifs fixés;
- les milieux académiques, afin de faciliter les relations entre le parc et les institutions académiques du Plateau de Pérolles;
- l'économie privée fribourgeoise (par ex. Chambre de commerce Fribourg) afin d'apporter une expérience de gestion privée et d'inscrire les sociétés du parc dans une vision commune avec l'industrie fribourgeoise;
- des spécialistes reconnus du transfert de technologie et du processus d'innovation, idéalement extérieurs au canton, dont le rôle serait d'élargir la vision du parc et d'assurer son ancrage national et international.

Un directeur ou une directrice sera chargé-e de la gestion du parc, de sa représentation et de sa promotion. L'engagement à ce poste d'une personne de haut niveau, bénéficiant d'une large expérience dans le domaine technologique permettrait de crédibiliser l'ensemble de la structure et d'en assurer la promotion.

Ce directeur ou cette directrice sera également chargé-e de mettre sur pied les services opérationnels du parc et d'exploiter les surfaces existantes.

Il ou elle doit être accompagné-e rapidement d'un adjoint ou d'une adjointe technique (architecte) qui pilote les projets de construction de nouveaux bâtiments et les transformations inhérentes à la vie du parc.

Les surfaces sont louées aux porteurs de projets. La politique de prix est à définir: compte tenu de l'image positive du parc, les locaux sont loués à un prix égal ou supérieur au marché local. La politique de prix permet tout de même de favoriser les petites entreprises en démarrage qui ont un budget encore fragile. Globalement, au-delà d'une surface louée d'environ 10 000 m<sup>2</sup>, la structure du parc peut être financièrement autoporteuse.

Les contrats de location doivent être modifiables à court terme. Les entreprises en croissance ne peuvent pas anticiper leurs besoins en locaux sur les périodes usuelles de baux commerciaux. Elles ont besoin de conditions très mobiles et doivent pouvoir s'agrandir, déménager, se redimensionner à l'intérieur du parc dans un délai de quelques mois.

## 7.3 Structure de projet

Jusqu'à la mise en place de la structure juridique qui gèrera à terme le parc technologique, une organisation de projet devra fonctionner, sous le pilotage de l'Etat et de la Ville, propriétaires du site.

Cette organisation de projet pourrait comprendre:

Un Groupe de Projet, composé des spécialistes opérationnels délégués par l'Etat et la Ville,

- responsable du planning général du projet
- qui mandate sur des mandats de courte durée des sous-groupes pour réaliser une ou des tâches précises du

planning, si nécessaire avec l'aide de mandataires externes.

Le Groupe de Projets devrait notamment planifier des tâches de plusieurs types:

- mise à disposition du site (désaffectations, assainissements, démolitions);
- définition de la mission et de l'image du parc;
- préparation des cahiers des charges, notamment pour le projet d'architecture;
- études d'urbanisme, impacts sur les transports publics, circulation routière, etc.;
- organisation et coordination du projet d'architecture;
- proposition d'une structure juridique pour l'exploitation du parc et définition de son plan financier;
- gestion des projets de construction jusqu'à la reprise par la structure juridique;
- transfert à terme de son activité à la structure juridique.

## 7.4 Réalisation par étapes – exploitation provisoire

Les études techniques en cours en 2011 et le concours urbanistique et architectural vont définir le planning de transformation du site Cardinal.

Il est probable que ce planning se déroule sur plusieurs années, avec un phasage des travaux par étapes, selon un planning qui sera défini par le résultat des études techniques.

La capacité d'accueil à terme du parc sur le site Cardinal peut être estimée à 50 000 m<sup>2</sup> de surface au sol. 20 000 m<sup>2</sup> de surface construite représentent 30 à 40% de la surface totale. Le classement historique de certains bâtiments doit être déduit, puisque certaines surfaces ne seront pas ou difficilement réutilisables pour les besoins primaires du parc. Le niveau 0 pourra être utilisé pour des fonctions communes. La surface finalement utilisable pour des projets d'entreprises sera donc de l'ordre de 30 000 à 50 000 m<sup>2</sup> (ce qui est analogue à la surface du Technoparc de Zurich). Cette taille finale est ambitieuse, mais ne paraît pas déraisonnable pour un site à vocation suprarégionale, voire nationale.

Il est vraisemblable que la structure d'exploitation du parc devra faire face durant ce planning à une demande d'exploitation de site provisoire. Ce site devra être trouvé soit sur le site Cardinal, par la mise à disposition de locaux existants nécessitant une transformation minimale, soit sur un site provisoire dans un bâtiment externe.

Dans cette phase provisoire, une surface de bureaux de l'ordre de 2000 m<sup>2</sup> est réaliste pour les besoins des start-ups, ce qui représente une vingtaine d'entreprises occupant entre 50 et 100 m<sup>2</sup>, une partie étant affectée à des fonctions communes.

Si le site provisoire bénéficie d'une image suffisante, alors il peut être proposé comme implantation à des sociétés étrangères et les besoins peuvent rapidement devenir supérieurs.

L'étude Cogit a identifié trois bâtiments sur le Plateau de Pérolles qui pourraient servir de site provisoire. Compte tenu de l'aspect provisoire, le parc ne devrait en aucun cas acheter ces surfaces, mais les louer. Or deux de ces

trois bâtiments sont à vendre et il n'est pas certain que leur location est une option envisageable.

## 8. CONCLUSIONS

Il existe un consensus fort sur la nécessité pour le canton de Fribourg de réaliser un parc technologique, maillon manquant dans la chaîne d'innovation régionale. La réalisation de cette pièce essentielle devrait permettre de fédérer et de dynamiser l'ensemble des acteurs actifs au niveau fribourgeois dans l'innovation et la création de valeur associée.

La vision de ce parc a fortement évolué depuis 2010. Alors que l'étude Cogit envisageait un parc de quelques milliers de m<sup>2</sup>, situé directement sur le Plateau de Pérolles, mais essentiellement tourné vers les besoins des startups issues du campus fribourgeois, le projet a définitivement pris une autre dimension courant 2011 avec l'option ouverte par le rachat du site Cardinal.

Le site Cardinal offre une implantation unique en Suisse occidentale pour un parc technologique. Il est proche du Plateau de Pérolles et peut donc développer toutes les synergies souhaitables avec les institutions académiques du campus de Pérolles. A proximité immédiate de la gare CFF, il permet également de donner au parc technologique de Fribourg un rayon d'action suprarégional, voire national. Cette position unique en fait également un outil de développement économique stratégique pour le canton de Fribourg.

Une collaboration intense avec l'EPFL et les autres Hautes écoles représenterait un atout supplémentaire pour Fribourg. Le Conseil d'Etat a donc pour intention d'approfondir les discussions en vue de trouver un modèle intéressant de collaboration profitable pour chaque partie. Il est également à souligner que le Conseil d'Etat examine la possibilité de développer ce parc technologique en un parc d'innovation, en vue de l'obtention d'un subventionnement fédéral conformément au projet de loi sur l'encouragement de la recherche et de l'innovation.

Son implantation urbaine, proche du centre-ville, est unique pour un parc technologique: il doit devenir un quartier de l'innovation vivant et dynamique permettant de profiler fortement Fribourg comme une ville ouverte sur l'innovation.

L'intégration de la vision «zéro carbone» dans sa conception permettrait d'en faire une vitrine pour une politique économique forte du canton de Fribourg dans le domaine du développement durable et une implémentation concrète de la vision «High-tech in the green». Il constituera également un centre de compétences et d'enseignement à l'échelle nationale pour l'intégration architecturale de concepts énergétiques avancés, dans des bâtiments neufs comme dans des bâtiments rénovés, voire historiques.

Une structure juridique, dont la forme reste à définir, devrait être créée pour exploiter le parc. Des soutiens financiers seront nécessaires durant la période de démarrage, mais à terme l'exploitation du parc doit devenir une activité financièrement autoporteuse.

La réalisation par étapes, avec exploitation partielle et provisoire d'une partie du site, sera complexe et demandera un phasage compliqué qui doit encore être étudié et planifié en détail. L'exploitation provisoire d'un site externe n'est pas exclue.

A ce stade, les aspects positifs de cette opportunité du site Cardinal pour le canton de Fribourg paraissent suffisamment importants et stratégiques pour que tous les moyens nécessaires soient mis à disposition pour réaliser ce projet dans les délais et les conditions les meilleures possible.

---

### **BERICHT Nr. 268 des Staatsrats an den Grossen Rat zum Postulat 2024.07 Eric Collomb über die Schaffung eines Technologieparks als Dach für die Innovation**

16. August 2011

Wir unterbreiten Ihnen einen Bericht zum Postulat Eric Collomb über die Schaffung eines Technologieparks als Dach für die Innovation. Mit dem am 12. Dezember 2007 eingereichten und begründeten Postulat bat Grossrat Eric Collomb den Staatsrat darum, die Schaffung eines Technologieparks abzuklären, der allen neuen Unternehmen mit Projekten im Technologiebereich Raum bieten kann.

In seiner Antwort vom 16. Dezember 2008 schlug der Staatsrat dem Grossen Rat vor, das Postulat erheblich zu erklären und bot ihm an, einen Bericht zu dieser Frage vorzulegen. Der Grosse Rat akzeptierte den Vorschlag des Staatsrats an seiner Sitzung vom 16. Februar 2009 mit 88 Stimmen, ohne Gegenstimme und mit einer Enthaltung. Damit haben alle Fraktionen beschlossen, das Postulat von Grossrat Eric Collomb zu unterstützen.

Alle betonen, dass es wichtig ist, den Kanton Freiburg in der Schweiz und in Europa als Wirtschaftsstandort zu positionieren, indem man ihm die notwendigen Mittel gibt, um die Ziele seiner Wirtschaftspolitik zu erreichen, das heisst Arbeitsplätze mit hoher Wertschöpfung zu schaffen. Der Technologiepark wird als eines dieser Mittel erachtet, weshalb der Grosse Rat wünschte, dass ihm ein Bericht über den Nutzen eines entsprechenden Parks im Kanton Freiburg unterbreitet wird.

Der vorliegende Bericht wird mit Verspätung vorgelegt, da im Laufe des Jahres 2010 die Schliessung der Cardinal-Brauerei in Freiburg angekündigt wurde. Da dieses Areal ein möglicher Standort für die Niederlassung eines Technologieparks in Freiburg ist, wollte der Staatsrat seine diesbezüglichen Überlegungen in den Bericht aufnehmen, was den Aufschub für die Einreichung des Berichts beim Grossen Rat erklärt.

## **1. SCHLÜSSELROLLE DER INNOVATION IN DER KANTONALEN WIRTSCHAFT**

Wie Grossrat Eric Collomb in der Begründung seines Postulats darlegt, sind Wettbewerbsfähigkeit, Innovation und Wertschöpfung die gefragtesten Qualitäten der heutigen Wirtschaft.

In einer globalisierten Welt mit starkem Wettbewerb sind hoch entlohnte Arbeitsplätze nur mit der Entwicklung von Produkten mit **hoher Wertschöpfung** vertretbar. Auch wenn diese nur einen Teil der Wirtschaft ausmachen, werden Produkte mit hoher Wertschöpfung von der ganzen Wirtschaft benötigt, um der gesamten Bevölkerung einen durchschnittlichen Lebensstandard auf hohem Niveau zu ermöglichen. **Innovation** ist eine Methode, um Produkte mit hoher Wertschöpfung zu schaffen.

Die **Innovation** ist ein Prozess, der grundsätzlich innerhalb der Unternehmen (meist ist die Forschungs- und Entwicklungsabteilung dafür zuständig) oder in akademischen Instituten – den Technologiequellen – stattfindet. In einer auf Wettbewerb ausgerichteten Welt, in der sich der Lebenszyklus der Produkte drastisch verkürzt hat, liegt der Schlüssel zum Erfolg im raschen Transfer von der Forschung zum marktfähigen Produkt. Dies gilt nicht nur für die Unternehmen, sondern für die gesamte Wirtschaft.

Deshalb müssen die Regierungen auf Kantons- und Bundesebene **Rahmenbedingungen** für einen optimalen Innovationsprozess gewährleisten, wenn sie den durchschnittlichen Lebensstandard ihrer Bevölkerung steigern möchten. Der Kanton Freiburg hat sich genau dies zum Ziel gesetzt: Er hat aufgrund seiner Wirtschaftsstrategie, die darauf abzielt, das Pro-Kopf-Einkommen langfristig an den Schweizer Durchschnitt anzugleichen, keine andere Wahl, als in die Innovation zu investieren.

Hierfür muss der Kanton Massnahmen ergreifen, die die Forschung und Entwicklung in den bestehenden Unternehmen fördern und den **Technologietransfer** von der akademischen Forschung zum industriellen Produkt begünstigt.

Die möglichen Unterstützungsmassnahmen, die sich nach dem Subsidiaritätsprinzip richten, lauten wie folgt:

- die Entwicklung von neuen Kompetenzen auf akademischer Ebene (Universität und Fachhochschulen);
- die Einführung von Technologietransferdiensten in den Technologiequellen. Diese müssen sich im Bereich des geistigen Eigentums auskennen und das Wissen an die industriellen Partner weiterreichen;
- die Entwicklung einer Cluster-Politik (Zusammenfassung der Bedürfnisse einer Unternehmensgruppe, um vorrangige gemeinsame Forschungsrichtungen zu definieren);
- die Unterstützung von Unternehmensgründungen durch die Förderung des Unternehmergeistes und die Bereitstellung von Finanzierungshilfen und Coachings;
- die Unterbringung der verschiedenen Akteure und der Unternehmen, die aus dem Technologietransfer entstanden sind, an einem gemeinsamen Standort mit einem gemeinsamen Image: im Technologiepark.

**Der Technologiepark** ist ein Instrument, das im Kanton Freiburg noch fehlt. Dieser Bericht soll zeigen, dass die Realisierung einer derartigen Infrastruktur wichtig ist, um die Entwicklung der Innovation und den Technologietransfer im Kanton zu fördern.

## 2. GEGENWÄRTIGE LAGE DER INNOVATIONSPOLITIK IM KANTON FREIBURG

Im Rahmen seiner Innovationspolitik hat der Kanton Freiburg bereits eine grosse Zahl von Instrumenten eingeführt, die die Innovation und den Technologietransfer fördern:

- Finanzierungshilfe: Risikokapital Freiburg AG, Stiftung Seed Capital Freiburg, Coopérative Romande de Cautionnement – PME (Westschweizer KMU-Bürgerschaftsgenossenschaft, neue Bezeichnung: Caution-

nement romand), Association de solidarité et création d'entreprises (ASECE) und Effort Fribourg;

- Begleitung, Coaching und Beherbergung von Unternehmen in der Gründungsphase (Fri Up, Genilem, Platinn, Alliance);
- die gemeinsame Technologietransferstelle des Adolphe Merkle-Instituts, der Universität Freiburg und der Hochschule für Technik und Architektur Freiburg;
- das Wissenschafts- und Technologiezentrum Freiburg, das die Cluster Kunststofftechnologie, IT Valley, Energie und Gebäude sowie die Plattformen FRI-SAM, Nanotec und Cleantech FR beherbergt;
- die interkantonalen thematischen Plattformen: CleantechAlps, BioAlps, AlpICT, Micronarc;
- der Innovationsfonds des Kantons Freiburg;
- der Innovationspreis des Kantons Freiburg.

Anders als die meisten anderen Schweizer und insbesondere Westschweizer Kantone (siehe weiter unten) verfügt der Kanton Freiburg zurzeit noch über keinen Technologiepark.

Die neue Regionalpolitik (NRP) des Bundes ist ebenfalls ein wichtiger Faktor für die Entwicklung der Innovation im Kanton Freiburg. In den vergangenen vier Jahren gelang es dem Kanton Freiburg, Instrumente und Rahmenbedingungen zur Innovationsförderung mit Hilfe der NRP zügig einzuführen (z.B. Innoreg FR).

## 3. BESCHREIBUNG DES TECHNOLOGIEPARKS

Die übliche Definition eines Technologieparks (auch Wissenschaftspark, Technopark oder Technologiezentrum genannt) ist die der International Association of Science Parks: *«eine Organisation, die durch Fachpersonen geführt wird und die insbesondere zum Ziel hat, das Vermögen der Gemeinschaft zu mehren, indem die Innovationskultur und die Wettbewerbsfähigkeit der angegliederten Firmen und wissenschaftlichen Institutionen gefördert wird<sup>1</sup>»*. Um dieses Ziel zu erreichen, *«muss der Technologiepark zwischen Universitäten, Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen (F&E), Unternehmen und Märkten für den Wissens- und Technologietransfer sorgen und diesen stimulieren; er muss ausserdem die Gründung und das Wachstum von Unternehmen erleichtern, die auf die Innovation ausgerichtet sind, dies mit Hilfe von Inkubatoren oder Gründungszentren oder durch die Förderung von Spin-offs. Er muss weitere Dienstleistungen mit einem Mehrwert sowie Räumlichkeiten und Infrastrukturen mit einem hohen Qualitätsstandard bieten<sup>2</sup>»*.

Der vorliegende Bericht prüft die Möglichkeit, einen Technologiepark im Kanton Freiburg einzurichten. Er stützt sich insbesondere auf:

- eine Studie aus dem Jahr 2010 mit dem Titel: *«Implantation d'un Parc technologique à Fribourg»*, von Wolfgang Zinkl, Direktor der Firma Cogit, in Basel, die von der Wirtschaftsförderung Kanton Freiburg (die Wirtschaftsförderung) in Auftrag gegeben wurde und die sich mit der Frage eines Technologieparks in Freiburg befasst (Cogit-Studie);

<sup>1</sup> <http://www.iasp.ws/publico/index.jsp?enl=2>.

<sup>2</sup> <http://www.iasp.ws/publico/index.jsp?enl=2>.



- den Zwischenbericht der Arbeitsgruppe für die Nutzung des Cardinal-Areals (die Arbeitsgruppe Cardinal), die im März 2011 durch den Kanton Freiburg, die Stadt Freiburg und die EPFL eingesetzt wurde. Der vorliegende Bericht stützt sich hauptsächlich auf den Anhang «Arten von Technologieparks» zu diesem Zwischenbericht. Dieser Anhang teilt die bestehenden Technologieparks in drei Kategorien ein:
  - Die Gründerzentren (mehrere tausend Quadratmeter) für Unternehmen in der Gründungsphase;
  - Die Zentren in Form von «Gemeinschaftsgebäuden» (20 000 bis 50 000 m<sup>2</sup>), für Unternehmen im Wachstum;
  - Die «Immobilienvorhaben» (mindestens 300 000 m<sup>2</sup>) für stabile und ausgereifte Technologiefirmen.

Beide Dokumente liegen bei der Wirtschaftsförderung Kanton Freiburg auf und können von ihrer Website (<http://www.promfr.ch>) heruntergeladen werden.

Die Cogit-Studie hat 2010 den Kontext eines Technologieparks auf der Pérolles-Ebene untersucht, bevor das Cardinal-Areal ab Herbst 2010 ins Spiel kam, nachdem die Feldschlösschen-Gruppe die Schliessung dieser Produktionsstätte angekündigt hatte. Die Arbeitsgruppe Cardinal hat ab März 2010, sobald der Rückkauf des Cardinal-Areals durch den Kanton und die Stadt Freiburg angesichts der Verhandlungen mit der Feldschlösschen-Gruppe in den Bereich des Möglichen rückte, an der Variante dieses Standorts gearbeitet.

Nachdem sie den Standort und die Bedürfnisse der Innovationspolitik des Kantons Freiburg geprüft hat, empfiehlt die Arbeitsgruppe Cardinal den Bau eines Technologieparks der Art «Gemeinschaftsgebäude» auf dem Cardinal-Areal, das heisst die Errichtung einer Rechtseinheit, die Eigentümerin der Gebäude ist und die Räumlichkeiten vermietet, wobei die Mieter anhand ihres jeweiligen Profils (innovative Unternehmen, Finanzierungs- oder Coachingeinrichtung, Gründerzentrum usw.) ausgewählt werden. Die Fläche von 53 000 m<sup>2</sup> eignet sich perfekt für ein derartiges Projekt. Ein Projekt der Art «Immobilienvorhaben» hingegen wäre nicht mit den Eigenschaften des Cardinal-Areals vereinbar.

Aus den Studien geht weiter hervor, dass das Interesse an einem Technologiepark im Kanton Freiburg vielschichtig ist:

- Der Technologiepark sorgt für eine Innovationskultur und eine besondere Geisteshaltung. Er zeichnet sich insbesondere durch spezifische Rahmenbedingungen aus (kurzfristige Mietverträge, Flexibilität, Verfügbarkeit von spezifischem Material und besonderen Kompetenzen usw.) und bietet die Möglichkeit rascher Beratung und Unterstützung.
- Der Technologiepark erlaubt es, Projektträger in den kritischen Phasen vom Konzept bis hin zum fertigen Produkt zu unterstützen.
- Der Technologiepark bietet den Projektträgern ein geeignetes Umfeld mit optimalen Bedingungen, um ihnen die besten Chancen zu geben, ihr Projekt zu Ende zu führen. Die Projektträger geniessen eine bessere Sichtbarkeit und grössere Glaubwürdigkeit gegenüber ihren ersten Finanz- und Handelspartnern.
- Der Technologiepark ergänzt die bestehenden Unterstützungsmöglichkeiten.

Der Technologiepark ist auch ein Instrument für die Wirtschaftsförderung des Kantons Freiburg: Sie kann dank dem Technologiepark Unternehmen mit hoher Wertschöpfung aus der Schweiz und dem Ausland anziehen. Da jedoch dieses Instrument im Angebot zur Innovationsförderung fehlt, ist der Kanton Freiburg in Bezug auf die Ansiedlung neuer Unternehmen benachteiligt.

Der Technologiepark ist ein Treffpunkt für die verschiedenen Akteure im Bereich der Innovation: Forschende, Studierende, Dozierende, Unternehmensgründer, erfahrene Unternehmer, Geldgeber usw. Dieser Austausch begünstigt die Entstehung von Ideen, die Verbreitung von Wissen und den Aufbau von Ressourcen und genau dies ist die Grundlage der Innovation und der Schaffung von Produkten mit hoher Wertschöpfung.

#### 4. TECHNOLOGIEPARKS IN DER WESTSCHWEIZ

Die übrigen Kantone, die Mitglieder der Greater Geneva Berne area (GGBa)<sup>1</sup> sind, verfügen alle über einen oder mehrere Technologieparks, die unterschiedliche und vielseitige Dienstleistungen anbieten:

- *Genf: Eclosion:* bietet Startkapital und professionellen Rat und beherbergt Start-ups im Bereich Life Sciences.
- *Waadt: PSE* (Wissenschaftspark auf dem Gelände der EPFL): bietet spezifische Dienstleistungen und Infrastrukturen für die Beherbergung mit dem Ziel, die Gründung von High-Tech-Firmen in Verbindung mit der EPFL zu fördern; *Biopôle:* bietet Büroräumlichkeiten, Labors und Reinräume für Firmen, die im Bereich Life Sciences tätig sind; *Y-Parc:* verkauft und vermietet verschiedene spezifische Dienstleistungen und Räumlichkeiten für Firmen, die im Bereich der Spitzentechnologien tätig sind.
- *Wallis: the ark:* eine Stiftung, die die Niederlassung, die Entstehung, das Wachstum und die Entfaltung von Start-ups fördert, indem sie ihnen Infrastrukturen und Begleitung anbietet. Sie fasst mehrere Technologieparks zusammen, die auf besondere Gebiete spezialisiert sind, nämlich *BioArk* (Life Sciences), *PhytoArk* (Entwicklung von Produkten aus Alpenpflanzen), *TechnoArk* (Informations- und Kommunikationstechnologien) und *Ideark* (multimodale Interaktion und Multimedia-Informationsmanagement).
- *Neuenburg: Neode:* bietet Infrastrukturen und Coaching sowie Finanzierungsmöglichkeiten für Unternehmen und Start-ups, die im Bereich der Mikro- und Nanotechnologie tätig sind.
- *Bern: Berner Technologiepark:* bietet KMU Räumlichkeiten zum Mieten an; *Parc technologique de Saint-Imier:* bietet Räumlichkeiten und spezialisierte Dienstleistungen für Firmen, die der Fachhochschule ARC entstammen.
- *Der Kanton Jura* hat 2008 unter der Bezeichnung *Creapole* ebenfalls einen Technologiepark eröffnet, der Firmen in den Bereichen Medtech und IT-Technologien beherbergt und begleitet.

<sup>1</sup> Einrichtung der Kantone Bern, Freiburg, Genf, Neuenburg, Waadt und Wallis für die Standortpromotion und Akquisition von Unternehmen aus dem Ausland.

Die letzten Kantone, die noch über keine derartigen Infrastrukturen verfügen, passen ihr Angebot progressiv an. Der Kanton *Tessin* zum Beispiel eröffnete 2009 den **TECNOPOLO** in Lugano (Technologiepark für Biotechnologien, Spitzentechnologien und klinische Versuche).

## 5. NUTZEN EINES TECHNOLOGIEPARKS IM KANTON FREIBURG

### 5.1 Bedarfsanalyse

Teil A der Cogit-Studie hatte zum Ziel, den Bedarf nach einem Technologiepark im Kanton Freiburg abzuklären und hinsichtlich der Errichtung eines entsprechenden Parks die generelle Einstellung von Persönlichkeiten zu sondieren, die auf Freiburger und Schweizer Ebene den Innovationskreisen nahestehen.

Eine Zusammenfassung der Antworten gibt einen Einblick in den Freiburger Innovationskontext.

Die in den vergangenen Jahrzehnten beobachteten Entwicklungen der Freiburger Wirtschaft werden positiv gewertet und alle politischen Handlungen sollten auf die Fortsetzung dieses Trends ausgerichtet werden. Allgemein wird die Ansicht vertreten, dass die Politik der Freiburger Regierung, die auf Innovation und saubere Technologien ausgerichtet ist, fortgesetzt werden sollte, um die wirtschaftliche Wettbewerbsfähigkeit des Kantons zu erhalten und zu verbessern. Zahlreiche Initiativen wurden in letzter Zeit in diesem Sinne getroffen. Diese werden dazu beitragen, die regionale technologische Innovationskette zu stärken und zwar insbesondere mit Hilfe der wichtigsten Akteure dieses Bereichs, nämlich der High-Tech-Unternehmen, der Universität und der Fachhochschulen:

- Bildung der Cluster Kunststofftechnologie, IT Valley, Gebäude und Energie sowie die Einführung der Plattformen FRI-SAM, Nanotec und Cleantech FR;
- Schaffung eines Gründerzentrums mit einem Brutkasten für Firmen mit einem Bezug zur Automatik oder mit einem Industrialisierungsbedarf (das Projekt «Le Vivier» der Firma CP Automation in Villaz-Saint-Pierre wird zurzeit realisiert);
- Erhaltung und Stärkung der wissenschaftlichen Fakultät der Universität Freiburg;
- Konzentration der Natur- und Ingenieurwissenschaften der Universität Freiburg und der Fachhochschulen auf der Pérolles-Ebene, was zu einer schweizweit beinahe einzigartigen Konzentration von Fachwissen und von Studierenden und Dozierenden führt;
- Gründung des Adolphe Merkle Instituts;
- Einführung einer Technologietransfer-Stelle.

Der Kanton Freiburg hat sich ausserdem in den letzten Jahren eine grosse Zahl von Instrumenten angeeignet, die die Innovation fördern und die sich auf der Schnittstelle zwischen Universität, Fachhochschulen und Unternehmen befinden (siehe Kapitel 2 «Gegenwärtige Lage»). Im Rahmen der zweiten Achse des Plans zur Stützung der Wirtschaft wurden die folgenden beiden Instrumente geschaffen:

- die Stiftung Seed Capital Freiburg, der zwei Millionen Franken zur Verfügung gestellt wurden, um Unterneh-

men und künftige Unternehmen, die auf wissenschaftliche, technologische und wertschöpfungsintensive Bereiche ausgerichtet sind, mitzufinanzieren;

- der Innovationsfonds, dem drei Millionen Franken zur Verfügung gestellt wurden, um die technologische und wissenschaftliche Innovation zu fördern, indem unter anderem der Technologietransfer, der Schutz des geistigen Eigentums und die Lancierung von innovativen Projekten gegenüber den zuständigen Bundeseinrichtungen unterstützt werden.

In Anbetracht all dieser Elemente wird die Realisierung eines Technologieparks als eine Ergänzung der Freiburger Instrumente zur Innovationsförderung und nicht als der Gipfelpunkt der Innovationspolitik empfunden, die der Staatsrat seit einigen Jahren vorantreibt. Der Technologiepark wird als ein wichtiges Glied in der regionalen Innovationskette gewertet und wird folglich als ein fehlendes Element in der Palette der innovationsfördernden Instrumente erachtet, die der Kanton zur Verfügung stellt. Der Technologiepark hätte nicht nur zur Aufgabe, Start-ups und Unternehmen zu beherbergen, sondern auch die Innovation im Kanton Freiburg anzukurbeln. Er wäre der sichtbare Beweis, dass dem Freiburger Staatsrat die technologische Innovation sowie der Erhalt und die Entwicklung seines Wirtschaftsnetzes äusserst wichtig sind.

Wenn der Kanton im Bereich der technologischen Innovation attraktiv sein möchte, braucht er einen Technologiepark. Nur so ist diese Position auch glaubwürdig. Diese Argumentation ist umso gewichtiger als der Kanton Freiburg der Greater Geneva Berne area (GGBa) beigetreten ist. Dies ist eine Vereinigung, in der sich der Kanton Freiburg unbedingt von den anderen abheben muss, um zu existieren. Die Errichtung eines Technologieparks, der sich von den Technologieparks in den Partnerkantonen unterscheidet und spezifische Dienstleistungen anbietet, würde dem Kanton Freiburg einen komparativen Konkurrenzvorteil (USP)<sup>1</sup> liefern.

Obwohl alle befragten Personen die Notwendigkeit eines Technologieparks bejahen, hat sich keine von ihnen bereit erklärt, sofort Räumlichkeiten zu mieten, sobald eine derartige Infrastruktur zur Verfügung steht. Erfahrungsgemäss ist es in diesem Projektstadium jedoch normal, dass kein konkreter Bedarf festgestellt werden kann. Potenzielle Interessenten waren bis jetzt gezwungen, auf alternative Lösungen zurückzugreifen und empfinden deshalb keinen dringenden Bedarf. Andere Unternehmen oder Unternehmensgründer haben sich möglicherweise bereits in den Parks von Nachbarkantonen niedergelassen. Folglich wird die Bereitstellung von Räumlichkeiten selbst die konkrete Nachfrage hervorrufen.

### 5.2 Standort des Technologieparks

#### 5.2.1 Stand 2010 nach Cogit-Studie

Die Cogit-Studie wurde 2010 durchgeführt, bevor sich das Cardinal-Areal als möglicher Standort anbot. Die Studie kam zum Schluss, dass der Technologiepark vorzugsweise in der Nähe der Pérolles-Ebene angesiedelt werden sollte, um von der Konzentration von Wissen und Gründergeist auf dem Campus profitieren zu können.

Diverse Varianten wurden verworfen, darunter insbesondere ein Standort in Marly, weil die verfügbaren Räum-

<sup>1</sup> Unique Selling Proposition: komparativer Konkurrenzvorteil.

lichkeiten (ehemalige Räume von Cosmital oder Ciba-Geigy) zwar technisch vorteilhaft (Labors, Reinräume, spezifische Ausrüstung), aber zu weit vom Campus entfernt sind und folglich keine oder kaum Synergien mit den akademischen Instituten ermöglichen.

Der in der Cogit-Studie angestrebte Park hätte einige tausend Quadratmeter gemessen und wäre in bestehenden Gebäuden in unmittelbarer Nähe zum Campus realisiert worden und hätte hauptsächlich einen Brutkasten für künftige Unternehmen beherbergt und für rund zwanzig Start-ups Räumlichkeiten zur Verfügung gestellt. Im Grossen und Ganzen hätte es sich um eine ähnliche Einrichtung wie Fri-up gehandelt, jedoch um einige Nummern grösser.

Die Grenzen dieses Projekts wären die Folgenden gewesen:

- Der Technologiepark hätte wohl kaum die Wirkung eines Vorzeigeprojekts für Freiburg erreicht.
- Er hätte keinen oder nur einen geringen Einfluss auf die Wirtschaftsförderung im Ausland, denn die Niederlassung ausländischer Firmen in Räumlichkeiten ohne spezielles Image ist unwahrscheinlich.
- Der Park würde den Bedürfnissen der Start-ups dienen, die auf der Pérolles-Ebene entstehen, würde sich aber nicht oder kaum von anderen Technologieparks in der Westschweiz abheben. Damit wäre seine Positionierung zu wenig klar, was dem Image und der Wettbewerbsfähigkeit wenig zuträglich wäre. Er wäre nur ein Technologiepark unter vielen mit ein paar tausend Quadratmetern, während andere Parks in der Westschweiz Flächen von 20 000 bis 50 000 m<sup>2</sup> aufweisen.
- Im Erfolgsfall würde das Projekt schnell zu klein werden und wäre gezwungen, periodisch neue Erweiterungsmöglichkeiten in der Nachbarschaft zu suchen, ohne jedoch ein starkes Image entwickeln zu können, das der Wirtschaft nützlich wäre.

### 5.2.2 Cardinal-Areal

Im Laufe des Jahres 2011 stieg das Cardinal-Areal als möglicher Standort ins Rennen. Dieses Areal bietet eine Fläche von 53 000 m<sup>2</sup> in der Nähe der Pérolles-Ebene (wenn auch nicht direkt auf dem Campus) und direkt neben dem Bahnhof SBB.

Der direkte Zugang zum Bahnhof SBB ist ein wichtiger Faktor: Angesichts der steigenden Energie- und Umweltkosten ist zu erwarten, dass sich der Pendlerverkehr immer mehr auf die Schiene verlagert. Dieses Phänomen zeigt sich bereits deutlich in den städtischen Regionen am Genferseebogen und in der Region Zürich und wird sich in den kommenden Jahren noch verstärken. Unternehmen, die diese Entwicklung vorwegnehmen, werden sich um einen Standort in der Nähe eines SBB-Bahnhofs bemühen, um den Rekrutierungsradius von qualifiziertem Personal zu vergrössern. Ein Unternehmen, das vom Bahnhof zu Fuss in fünf Minuten erreichbar ist, kann Mitarbeiter rekrutieren, die am Genfersee oder jenseits von Bern wohnen.

Dies ist ein für die ganze Westschweiz einzigartiger Standort für einen Technologiepark, da kein anderer Kanton über eine so grosse Fläche in unmittelbarer Nähe zu einem SBB-Bahnhof verfügt. Dieser Standort stellt somit

einen echten komparativen Konkurrenzvorteil (USP) des künftigen Freiburger Technologieparks dar.

Mit dem Cardinal-Areal erhält der Technologiepark also eine ganz neue Dimension. Er kann nicht nur Start-ups aus der Pérolles-Ebene aufnehmen und so seinen grundlegenden Auftrag erfüllen, sondern auch als attraktiver Anziehungspunkt für ausländische Technologiefirmen dienen. Er wird an einem einzigen Ort alle Vorteile Freiburgs vereinen: Zweisprachigkeit, zentrale Lage im Herzen des Landes und direkter Zugang per Zug zu den beiden wichtigsten Flughäfen der Schweiz. Er kann auch als Treffpunkt dienen (Seminare, Konferenzen usw.). Für das Image der Freiburger Wirtschaftsentwicklung wird dieser Technologiepark ein sichtbares und wichtiges Aushängeschild darstellen.

Der Standort ist jedoch mit folgenden Grenzen und Einschränkungen verbunden:

- die Frist, bis das Gelände verfügbar ist (Ende der Produktion im Juni 2011, Demontage der Betriebsanlagen und Freigabe der Räumlichkeiten bis Juni 2012);
- die Altlastensanierungen, die nötig sein könnten (diese Befürchtungen wurden bis jetzt aber noch durch keine präzisen Analysen oder Informationen bestätigt), da es sich beim Areal um einen industriellen und historischen Standort handelt;
- der historische Wert des Geländes und insbesondere gewisser Gebäude kann ihre Nutzbarkeit für den Technologiepark (oder für einen anderen Verwendungszweck) einschränken;
- das Versprechen der Stadt Freiburg, das Brauereimuseum von Cardinal auf dem Areal zu behalten.

Das Vorhaben eines Technologieparks auf dem Cardinal-Areal muss diesen verschiedenen Aspekten Rechnung tragen. Eine schrittweise Realisierung der Arbeiten in mehreren Phasen unter Berücksichtigung der Fristen für die Freistellung des Geländes muss geprüft werden. Wahrscheinlich muss der Abschluss der technischen Studien und insbesondere des voraussichtlichen Städtebau- und Architekturwettbewerbs abgewartet werden, um zu wissen, ob sich die Architekten mit den Bedingungen des Standorts arrangieren können oder ob diese das Projekt blockieren werden.

Im Übrigen gehört die Nutzung von provisorischen Räumlichkeiten auf dem Cardinal-Areal oder an einem anderen Standort zu den möglichen Optionen, um den interessierten Unternehmen möglichst bald Räumlichkeiten zur Verfügung stellen zu können.

## 6. POSITIONIERUNG DES TECHNOLOGIEPARKS

Die Arbeitsgruppe hält fest, dass der Technologiepark ein starkes Image braucht und sich von den bereits bestehenden Parks unterscheiden muss.

Gewisse Technologieparks zeichnen sich dadurch aus, dass sie Unternehmen eines besonderen technologischen Gebiets fördern (z.B. der Biopôle in Epalinges ist den «Life Sciences» gewidmet und in Neuenburg ist der Technologiepark auf «Microtech» spezialisiert). Andere Parks haben einen USP durch die Nähe zu einer besonderen Technologiequelle (z. B. der PSE auf dem Gelände der EPFL).

Die Arbeitsgruppe Cardinal hat ein relativ ausführliches Inventar der Kompetenzbereiche der Freiburger Hochschullandschaft (Universität, HTA-FR, Institut Adolphe Merkle) und der möglichen Synergien mit anderen Kompetenzzentren, insbesondere der EPFL, ausgearbeitet. Diese Arbeiten haben ergeben, dass die Freiburger Hochschullandschaft über zahlreiche, vielfältige und qualitativ hoch stehende Kompetenzen verfügt, dass es aber keinen Kompetenzbereich gibt, der besonders dominiert und eine Spezialisierung des Technologieparks auf diesem Gebiet rechtfertigt. Diese Studie hat es jedoch erlaubt, vier gemeinsame Kompetenzbereiche zu identifizieren, die dem Park zwar kein einheitliches Image geben, aber doch Anziehungspunkte darstellen könnten.

Die Arbeitsgruppe schlägt vor, dass sich der Technologiepark durch eine andere Eigenschaft besonders auszeichnet, die sich vielmehr auf die Qualität seiner Infrastrukturen als auf die Ausrichtung der beherbergten Firmen bezieht. Die Realisierung von Bauten mit hoher Energieleistung (wenn möglich CO<sub>2</sub>-neutral) ist ein interessanter Ansatz, da diese ein starkes Image transportieren und sowohl eine Nutzung durch Start-ups (aus allen Kompetenzbereichen) ermöglichen und gleichzeitig als Anziehungspunkt für ausländische Technologiefirmen (die bei der Standortwahl immer mehr auf die nachhaltige Entwicklung achten) dienen können.

Ausserdem wird das Image des Technologieparks der kantonalen Wirtschaftspolitik förderlich sein. Im Kanton laufen zurzeit mehrere private Projekte mit dem gleichen Ziel, nämlich den Unternehmen im Kanton Freiburg Standorte oder Industriezonen zur Verfügung zu stellen, die hinsichtlich der Energieleistung von höchster Qualität sind. Eine derartige Positionierung des Technologieparks unterstützt eine starke und glaubwürdige Wirtschaftsstrategie für den ganzen Kanton. Auf dem Cardinal-Areal wird der Technologiepark selbst als Versuchsanlage genutzt, um Spitzentechnologien im Bereich der Energieleistung zu entwickeln. Dadurch wird er zum Aushängeschild der Freiburger Wirtschaftsstrategie. Sein Standort am Schienenverkehrsnetz wird dieses Image noch stärken: Unternehmen, die sich dort niederlassen werden, können dank dessen ihre CO<sub>2</sub>-Bilanz optimieren.

Die städtische Einbettung des Technologieparks auf dem Cardinal-Areal ist ebenfalls imagefördernd. Während die meisten Technologieparks aus Bürogebäuden bestehen und meistens nur während den Arbeitszeiten belebt sind, erlaubt die zentrale Lage des Cardinal-Areals in der Stadt eine viel urbanere Konzeption des Technologieparks mit Grünanlagen, Café-Restaurants und Terrassen, wo auch Dienstleistungsanbieter (wie etwa eine Bankfiliale, ein Reisebüro usw.) Platz finden. So nimmt der Technologiepark die Gestalt eines aktiven Innovationsquartiers an, das mit der Stadt verschmilzt und eine interessante Dynamik zur Animierung des Freiburger Stadtzentrums bietet.

Allerdings muss bei der Ansiedlung von Dienstleistungen und Läden auf dem Gelände sehr selektiv vorgegangen werden, um das vorrangige Technologie-Image des Parks nicht zu verwässern. So sind Wohnhäuser auf dem Gelände klar zu vermeiden.

## 7. AUFBAU, RECHTSFORM, VERWALTUNG UND BETRIEB

### 7.1 Aufbau und Rechtsform

Für den Betrieb eines Technologieparks braucht es eine oder mehrere Rechtseinheiten, die folgende Funktionen erfüllen:

- Grundeigentümer
- Gebäudeeigentümer
- Betrieb der Gebäude: Vermietung der Räume
- Betrieb der gemeinsamen Dienste
- Förderung des Technologieparks und Imagepflege.

Die bestehenden Technologieparks sind sehr unterschiedlich organisiert mit einer oder mehreren Rechtseinheiten, die die erwähnten Funktionen auf unterschiedlichen Ebenen ausüben. Manchmal ist der Immobilienbesitz vom Betrieb des Technologieparks getrennt. Gewisse Parks (wie der PSE) schliessen in der Betriebsstruktur ein Unternehmenscoaching ein.

Diese Vielfalt von Rechtseinheiten ist wirtschaftlich nicht unbedingt optimal, sie ist in der Regel eher auf Kompromisse bei der Schaffung der Technologieparks, auf komplizierte Entstehungsgeschichten oder Umstrukturierungen während kritischen Phasen zurückzuführen. Alle diese Situationen stammen aus einer Zeit, als die Technologieparks in risikoreicher Pionierarbeit errichtet wurden. Folglich muss man sich davor hüten, die Lösung anderer Technologieparks zu kopieren. Stattdessen sollte eine Freiburger Lösung ausgedacht werden, die den örtlichen Bedürfnissen am besten entspricht.

Die Partner im Rahmen der Projektorganisation, die für die Realisierung des Parks aufgestellt wird, werden sich rasch mit der Definition dieser Rechtseinheit befassen müssen.

### 7.2 Verwaltung

Unabhängig von der Rechtseinheit sollte die Leitung möglichst aus Persönlichkeiten bestehen, die die folgenden vier Kreise vertreten:

- den Staat und die Stadt: Die Mehrheit der im Rahmen der Cogit-Studie befragten Personen ist überzeugt, dass der Technologiepark direkt oder indirekt unter dem Einfluss der öffentlichen Hand stehen muss, um die Kontinuität der gesetzten Ziele dauerhaft sicherzustellen;
- die akademischen Kreise, um die Kontakte zwischen dem Technologiepark und den akademischen Instituten auf der Péroles-Ebene zu erleichtern;
- die Freiburger Privatwirtschaft (z.B. die Handelskammer Freiburg), um private Managementenerfahrung einzubringen und die Firmen des Technologieparks in die Freiburger Industrielandschaft einzubinden;
- anerkannte, vorzugsweise kantonsexterne Spezialisten im Bereich des Technologietransfers und des Innovationsprozesses, deren Rolle es sein wird, den Horizont des Parks zu erweitern und ihn auf nationaler und internationaler Ebene bekannt zu machen.

Eine Direktorin oder ein Direktor wird mit der Verwaltung und der Vertretung des Technologieparks beauftragt werden. Die Anstellung einer Person von hohem Niveau,

die über eine grosse Erfahrung im Bereich der Technologie verfügt, würde der gesamten Einrichtung Glaubwürdigkeit verleihen und ihr zu einem gewissen Bekanntheitsgrad verhelfen.

Diese Direktorin oder dieser Direktor wird ebenfalls beauftragt sein, die Dienste für den Betrieb des Parks aufzustellen und die bestehenden Räume zu nutzen.

Ihr oder ihm muss rasch ein technischer Adjunkt (Architekt) zur Seite gestellt werden, der die Neubauprojekte leitet wie auch die ständigen Umbauarbeiten, die sich durch den Betrieb des Parks ergeben.

Die Räumlichkeiten werden an Projektträger vermietet. Die Preispolitik muss noch festgelegt werden: Angesichts des positiven Images des Parks, werden die Räumlichkeiten zu Marktpreisen oder über den Marktpreisen vermietet. Dennoch erlaubt es die Preispolitik, kleine Unternehmen in der Startphase mit einem unsicheren Budget zu unterstützen. Der Technologiepark sollte finanziell selbsttragend sein, sobald eine Fläche von über 10 000 m<sup>2</sup> vermietet ist.

Die Mietverträge müssen kurzfristig geändert werden können. Wachsende Unternehmen können ihren Raumbedarf nicht in den üblichen Fristen von Geschäftsmietverträgen vorhersehen. Sie benötigen sehr flexible Bedingungen, denn sie müssen innert weniger Monate ihre Grösse verändern und innerhalb des Technologieparks zügeln können.

### 7.3 Projektorganisation

Bis zur Errichtung der Rechtseinheit, die letztendlich den Technologiepark verwalten wird, muss eine Projektorganisation aufgestellt werden, die unter der Leitung des Kantons und der Stadt als Eigentümer des Areals auftritt.

Diese Projektorganisation könnte wie folgt aussehen:

Eine Projektgruppe, die sich aus Spezialisten zusammensetzt, die vom Kanton und von der Stadt entsandt werden. Diese Projektgruppe

- ist verantwortlich für die allgemeine Projektplanung und
- erteilt kurzfristige Aufträge an Untergruppen, um eine oder mehrere präzise Planungsaufgaben zu erfüllen, wenn nötig mit Hilfe externer Auftragnehmer.

Die Projektgruppe sollte insbesondere die folgenden Aufgaben planen:

- Bereitstellung des Areals (Stilllegung, Sanierung, Abbruch);
- Definition des Auftrags und des Images des Parks;
- Vorbereitung der Aufgabenhefte insbesondere für das Architekturprojekt;
- Durchführung von städtebaulichen Studien, von Studien über die Auswirkungen auf den öffentlichen Verkehr und den motorisierten Individualverkehr usw.;
- Organisation und Koordination des Architekturprojekts;
- Vorschlag einer Rechtseinheit für den Betrieb des Parks und Definition des Finanzplans;
- Verwaltung der Bauprojekte bis zur Übernahme durch die neue Rechtseinheit;

- Übertragung ihrer Tätigkeit an die neue Rechtseinheit.

### 7.4 Schrittweise Realisierung – provisorischer Betrieb

Die 2011 laufenden technischen Studien und der Städtebau- und Architekturwettbewerb werden die Planung für den Umbau des Cardinal-Areals bestimmen.

Es ist wahrscheinlich, dass sich diese Planung über mehrere Jahre erstrecken wird und dass die Arbeiten in mehrere Etappen aufgeteilt werden. Die entsprechende Planung wird sich auf die Resultate der technischen Studien stützen.

Die definitive Ausdehnung des Technologieparks auf dem Cardinal-Areal wird auf eine Bodenfläche von 50 000 m<sup>2</sup> geschätzt. Die bebauten Flächen betragen 20 000 m<sup>2</sup> und entsprechen 30 bis 40% der Gesamtfläche. Da bestimmte Gebäude unter Denkmalschutz stehen, müssen die entsprechenden Flächen abgezogen werden, da einige davon nicht oder nur schwer für die primären Bedürfnisse des Technologieparks nutzbar sein werden. Die Ebene 0 wird für gemeinsame Aufgaben genutzt werden. Die für Unternehmensprojekte zur Verfügung stehende Fläche wird somit 30 000 bis 50 000 m<sup>2</sup> betragen (was der Fläche des Zürcher Technoparks entspricht). Diese Endgrösse ist ambitiös, scheint aber nicht übertrieben für einen Standort, der überregionale, wenn nicht gar nationale Bedeutung erhalten soll.

Sehr wahrscheinlich wird die Betriebsstruktur während der Planungsphase mit einer Nachfrage nach provisorischen Räumlichkeiten konfrontiert sein. Diese müssen entweder auf dem Cardinal-Areal in Gebäuden, die nur einen minimalen Umbau erfordern, oder an einem provisorischen Standort in bestehenden Gebäuden ausserhalb des Areals gefunden werden.

Während der provisorischen Phase sollte mit einer Bürofläche von etwa 2000 m<sup>2</sup> für den Bedarf der Start-ups gerechnet werden. Dies deckt den Bedarf von etwa zwanzig Unternehmen ab, die eine Fläche von 50 bis 100 m<sup>2</sup> beanspruchen, und bietet Raum für gemeinsame genutzte Lokale.

Falls der provisorische Standort über ein ausreichendes Image verfügt, kann er auch ausländischen Firmen zur Niederlassung angeboten werden. Dann können die Platzbedürfnisse jedoch rasch ansteigen.

Die Cogit-Studie hat drei Gebäude auf der Pérolles-Ebene identifiziert, die als provisorischer Standort dienen könnten. Da es sich um ein Provisorium handelt, sollte der Park diese Räumlichkeiten nicht kaufen, sondern mieten. Zwei der drei Gebäude sind jedoch zu verkaufen und es ist nicht sicher, ob sie gemietet werden können.

## 8. SCHLUSSFOLGERUNG

Es besteht Einigkeit darüber, dass der Kanton Freiburg einen Technologiepark benötigt. Die Realisierung dieses wichtigen, noch fehlenden Gliedes in der regionalen Innovationskette sollte es erlauben, alle Freiburger Akteure, die in der Innovation und der daran anschliessenden Wertschöpfungskette tätig sind, zusammenzuführen und ihnen mehr Schwung zu verleihen.

Die Vorstellungen über die Ausgestaltung des Technologieparks haben sich seit 2010 stark gewandelt. Während

die Cogit-Studie einen Technologiepark von einigen tausend Quadratmetern direkt auf der Pérolles-Ebene ausschliesslich für Start-ups aus dem Freiburger Campus ins Auge fasste, hat das Vorhaben im Laufe des Jahres 2011 ganz neue Dimensionen angenommen, als sich mit dem Kauf des Cardinal-Areals neue Möglichkeiten aufboten.

Das Cardinal-Areal bietet einen in der ganzen Westschweiz einzigartigen Standort für einen Technologiepark. Durch die Nähe zur Pérolles-Ebene kann der Park alle gewünschten Synergien mit den ansässigen akademischen Einrichtungen entwickeln. Die Lage neben dem Bahnhof SBB verleiht dem Freiburger Technologiepark ausserdem eine überregionale, wenn nicht gar nationale Ausstrahlung. Dieser einmalige Standort macht den Technologiepark zu einem strategischen Instrument für die Wirtschaftsentwicklung des Kantons Freiburg.

Eine intensive Zusammenarbeit mit der EPFL und den anderen Hochschulen würde Freiburg einen zusätzlichen Trumpf bieten. Der Staatsrat beabsichtigt deshalb, die laufenden Gespräche zu vertiefen, um ein interessantes Zusammenarbeitsmodell zu finden, das allen Partnern Vorteile bringt. Weiter prüft der Staatsrat die Möglichkeit, diesen Technologiepark in einen Innovationspark weiterzuentwickeln, um Bundessubventionen zu erhalten, die im Entwurf des Forschungs- und Innovationsförderungsgesetzes vorgesehen sind.

Seine zentrale Einbindung in die Stadt ist einzigartig für einen Technologiepark: Dieser soll sich zu einem lebendigen und dynamischen Innovationsquartier entwickeln, das Freiburg als eine Stadt profiliert, die offen für Innovation ist.

Falls die CO<sub>2</sub>-Neutralität in das Konzept des Parks integriert wird, könnte der Park als Aushängeschild einer starken Wirtschaftspolitik des Kantons Freiburg im Bereich der nachhaltigen Entwicklung dienen und kann als konkretes Beispiel für die Umsetzung der Vision «High-tech in the Green» vorgeführt werden. Der Technologiepark wird ausserdem ein nationales Kompetenzzentrum mit Eigenerfahrung für die architektonische Integration fortschrittlicher Energiekonzepte in neue und renovierte – teils sogar historische – Gebäude sein.

Für den Betrieb des Technologieparks sollte eine noch zu definierende Rechtseinheit geschaffen werden. Während der Startphase wird es nötig sein, die Stiftung finanziell zu unterstützen. Langfristig muss der Betrieb des Parks jedoch finanziell selbsttragend sein.

Die schrittweise Umsetzung mit einer provisorischen Teilnutzung des Areals wird sich als komplex erweisen und wird eine komplizierte Aufteilung in Etappen verlangen, die noch genauer geprüft und geplant werden muss. Der provisorische Betrieb an einem externen Standort ist nicht ausgeschlossen.

Zum heutigen Zeitpunkt scheinen die positiven Aspekte, die das Cardinal-Areal bietet, für den Kanton Freiburg zu überwiegen. Sie sind von ausreichend strategischer Bedeutung, dass alle nötigen Mittel eingesetzt werden, um dieses Projekt innert möglichst absehbarer Frist und unter den bestmöglichen Bedingungen zu realisieren.