

**EspaceSuisse**

Verband für Raumplanung  
Association pour l'aménagement du territoire  
Associazione per la pianificazione del territorio  
Associazioni per la pianificazione dal territori

# Inforaum

Magazin für Raumentwicklung

September 3/2023

**Arbeitszonen: gute Beispiele zur Inspiration**  
**Standplätze: neues Handbuch für die Gemeinden**  
**Planungszonen: hilfreiches Instrument bei Rückzonungen**  
**densipedia.ch: beispielhafte Synergien in Aarburg AG**

Im Interview

# Giancarlo Perotto: «Wer eine Zone dieser Grösse entwickeln will, braucht eine Vision»

Denise Lachat  
Freie Journalistin

Die kantonale Anstalt für die aktive Bodenpolitik (KAAB) bewirtschaftet seit Anfang 2021 im Auftrag des Kantons Freiburg drei Arbeitszonen: in Saint-Aubin, Romont und Marly. Diese Grundstücke sind für den Privatmarkt nicht interessant, da sie zu abgelegen oder zu gross sind und ihre Entwicklung sehr lange dauert. Die KAAB sorgt dafür, dass diese Arbeitszonen für die Privatwirtschaft attraktiv werden. Giancarlo Perotto, bis Mitte 2023 KAAB-Direktor, war massgeblich an der Strategie beteiligt und nimmt heute im Bereich Immobilienentwicklung Mandate für die KAAB wahr.

«La Maillarde», Romont FR: ein Industriequartier, in der Nähe des Stadtzentrums, mit einem Mix an Nutzungen, die teilweise auch ausserhalb der Arbeitszeiten nachgefragt werden. Foto: Agence B



### Giancarlo Perotto, wozu braucht es im Kanton Freiburg eine aktive Bodenpolitik für Arbeitszonen?

Bestehende Unternehmen hatten Schwierigkeiten, sich zu entwickeln, weil die notwendigen Grundstücke nicht baureif zur Verfügung standen. Zudem gab es Firmenschliessungen: Tetrapak in Romont, Novartis in Saint-Aubin. Da gingen mehrere Hundert Arbeitsplätze verloren. Das waren Auslöser für die Politik, aktiv zu werden. Darum gibt es heute die KAAB.

### Hat der Fall Galmiz, wo für die amerikanische Biotechfirma Amgen 55 Hektaren Landwirtschaftsland flugs zur Bauzone hätten umgewandelt werden sollen, ebenfalls eine Rolle gespielt?

Vielleicht eine indirekte. Galmiz hat aufgezeigt, dass eine aktive Bodenpolitik nicht darin bestehen kann, einem Unternehmen Tür und Tor zu öffnen an dem Standort, den es sich gerade wünscht. Wir haben ein Raumplanungsgesetz, das von der Stimmbevölkerung deutlich gutgeheissen wurde. Es gibt Richtpläne und nationale Vorgaben – darauf muss Rücksicht genommen werden. Aktive Bodenpolitik muss innerhalb der gegebenen Rahmenbedingungen stattfinden und somit langfristig geplant sein.

«Galmiz zeigte, dass eine aktive Bodenpolitik nicht darin bestehen kann, einem Unternehmen Tür und Tor zu öffnen.»

### Die KAAB gibt es nun seit rund drei Jahren. Erhalten Sie viele Anfragen von Unternehmen, die im Kanton nach Industriestandorten suchen?

Die KAAB erhält ab und zu Anfragen, grundsätzlich laufen die Kontakte aber über die Wirtschaftsförderung. Der Freiburger Grosse Rat hat die aktive Bodenpolitik lanciert mit dem Ziel, Arbeitsplätze zu schaffen. Aufgabe der KAAB ist es, Arbeitszonen zu entwickeln, damit dieses Ziel erreicht werden kann. Der Staat hat drei Grundstücke gekauft und der KAAB zur Entwicklung und Bewirtschaftung übertragen, in Romont, in Saint-Aubin und in Marly. Alle drei sind Arbeitszonen, jedoch mit unterschiedlichen Lagen und Strategien. In Romont sind mit Nespresso und Vetrotech bereits hochspezialisierte Technologiefirmen tätig, in Saint-Aubin in seiner landwirtschaftlichen

«Der Staat will nicht in direkte Konkurrenz zur Privatwirtschaft treten.»

Umgebung legt die KAAB den Fokus auf die Lebensmittelindustrie, in Marly werden wir uns mit dem Tech-Campus Marly Innovation Center abstimmen.

### Warum gerade diese Grundstücke?

Es sind Grundstücke, die für den Privatmarkt nicht interessant sind, weil sie zu abgelegen oder zu gross sind, und weil ihre Entwicklung sehr lange dauert. Der Staat will nicht in direkte Konkurrenz zur Privatwirtschaft treten.

### Die KAAB entwickelt diese Areale, um sie für die Privatwirtschaft attraktiv zu machen?

Richtig. Die Grundstücke sind im Moment des Kaufs noch wenig erschlossen und nicht baureif. Die KAAB sorgt dafür, dass die notwendigen Rahmenbedingungen für eine Bebauung geschaffen werden.

### Die KAAB in Kürze

Die kantonale Anstalt für die aktive Bodenpolitik (KAAB) ist eine autonome, öffentlich-rechtliche Anstalt des Kantons Freiburg. Sie wurde am 1. Oktober 2020 gegründet. Die KAAB hat die Aufgabe, Arbeitsplätze im Kanton Freiburg zu schaffen, und ist zu diesem Zweck für den Erwerb, die Entwicklung und die Bereitstellung von Gewerbeflächen für wirtschaftliche Aktivitäten zuständig. Sie hat vom Staatsrat, also der Freiburger Kantonsregierung, einen Dienstleistungsauftrag erhalten. Geleitet wird die KAAB von einem Verwaltungsrat unter dem Vorsitz des Freiburger Volkswirtschafts- und Berufsbildungsdirektors. Giancarlo Perotto war bis Mitte 2023 Direktor. Aktuell ist die KAAB an den drei Standorten AgriCo in Saint-Aubin, La Maillarde in Romont und Pré-aux-Moines in Marly tätig.  
[ecpf.ch/de](http://ecpf.ch/de)

### Die Kritiker haben also Recht mit ihrem Vorwurf, dass die KAAB auf der grünen Wiese plant?

Teilweise handelt es sich um grüne Wiesen, ja. Man darf aber nicht vergessen, dass diese Grundstücke eingezont sind, Saint-Aubin bereits seit 1967. Auch wenn ein Grossteil des Areals in den letzten 50 Jahren landwirtschaftlich genutzt wurde: Es ist keine Landwirtschafts-, sondern eine Bauzone. Wir sprechen in Saint-Aubin von einer riesigen Fläche von 280'000 Quadratmetern. Wer eine Zone dieser Grösse entwickeln will, braucht eine Vision und eine Strategie. Die KAAB zeigt auf, wie die Erschliessung bewerkstelligt werden soll. Nehmen wir die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Normalerweise wird eine zusätzliche Buslinie oder Haltestelle erst geschaffen, wenn der Bedarf ausgewiesen ist. In Saint-Aubin wartet die KAAB nicht, bis die Arbeitsplätze entwickelt sind, sondern integriert die Busverbindung bereits in die Planung. Diesen Ansatz verfolgt die KAAB in sämtlichen Bereichen der Erschliessung.

### Die KAAB verfügt über einen Fonds von 100 Millionen Franken für den Kauf und die Entwicklung der drei Grundstücke. Wofür muss das Geld reichen?

Die drei Grundstücke haben etwas über 40 Millionen Franken, die Renovierung der unter Denkmalschutz stehenden Gebäude in Saint-Aubin nochmals gut 20 Millionen gekostet. Mit den restlichen 40 Millionen entwickelt die KAAB die Standorte in den Bereichen Mobilität, Wasser und Abwasser, Energie. Die KAAB leistet die Vorinvestitionen, um die für einen Verkauf eines bebaubaren Grundstücks nötigen Infrastrukturen zu schaffen.

### Reichen die Mittel im Fonds für alle diese Pläne?

Der Fonds ist im Grunde das Eigenkapital der KAAB. Wie bei einem Hauskauf kann die KAAB dank dieser Sicherheit falls nötig Fremdkapital aufnehmen, das für die Realisierung der Erschliessungsanlagen und den Kauf zusätzlicher Grundstücke genutzt wird. Zudem gibt es weitere Finanzierungsmöglichkeiten. Ein Beispiel: Die Energieversorgung des Areals in Saint-Aubin wird rund 30 Millionen Franken kosten, da stösst die KAAB an Grenzen. Deshalb hat die KAAB einen Energiepartner für ein Contracting gesucht und gefunden. Um die Energieproduktion und -versorgung wird sich die Groupe E als eine darauf spezialisierte Dienstleisterin kümmern, die KAAB investiert kein Geld. Zudem wird das Areal schrittweise erschlossen. Jeder Grundstücksverkauf bringt dem Fonds Liquidität, jedes Grundstück, das im Baurecht abgegeben wird, bringt Zinseinnahmen. Damit können Betriebskosten gedeckt und weitere Investitionen getätigt werden. Die KAAB sucht das finanzielle Gleichgewicht auf dem Weg zur vollständigen Entwicklung. Wir sind aber noch nicht ganz so effizient, wie wir



Giancarlo Perotto

«Entwicklung und Umsetzung einer Strategie brauchen viel Engagement und sehr viele Diskussionen.»

das aus meiner Sicht sein sollten. Unsere Autonomie ist derzeit noch eingeschränkt, da die Regierung und gegebenenfalls das Parlament finanzielle Entscheidungen bewilligen müssen und die Finanzdirektion den Fonds verwaltet.

### Sie sprechen von einer langfristigen Perspektive?

Ja, wir sprechen vielleicht von zehn Jahren. Die Privatwirtschaft ist nicht interessiert daran, Geld zu investieren und dann vom Moment der Nutzungsplanung bis zur Bebaubarkeit jahrelang zu warten, bis Einnahmen zurückfliessen. Diese Lücke füllt die KAAB.

### Wie gehen Sie konkret vor? Gibt es Synergien zwischen dem Staat, den Unternehmen, den Gemeinden und den Regionen?

Entwicklung und Umsetzung einer Strategie brauchen viel Zeit, Engagement, Hartnäckigkeit und sehr viele Diskussionen. Die KAAB hat viele Austauschsituationen mit den Gemeinden, mit den Regionalverbänden, mit allen, die schlussendlich Stakeholder sind. Sie erarbeitet die konkrete Entwicklungsstrategie spezifisch für jedes Areal, klärt ab, was bereits vorhanden ist und was noch ergänzt werden kann, und sie ermittelt den Bedarf in Abstimmung mit den kantonalen Strategien, so dass für alle Beteiligten eine optimale Lösung erarbeitet werden kann, welche für die ganze Region einen Mehrwert generiert.

### Gibt es auch Gemeinden, die sich benachteiligt fühlen?

Sicher. Die Standortgemeinde ist meist diejenige, die sofort mitzieht, weil sie direkte Vorteile sieht. Bei den Nachbargemeinden braucht es ein bisschen mehr Überzeugungsarbeit. Es geht darum aufzuzeigen, dass eine Entwicklung nicht vor Gemeinde- und Kantonsgrenzen Halt macht, sondern einer ganzen Region dient. Und wenn die Region sich entwickelt, dann entwickelt sich auch der Kanton. Wenn man von Arbeitsplätzen spricht, dann spricht man von Mitarbeitenden, von Familien, von Wohnungen und Schulen.

### Die KAAB bietet auch Beratung für die Gemeinden an.

#### Wird diese genutzt?

Es ist nicht so, dass die KAAB überrannt wird. Besonders freuen Anfragen aus Bezirken, in denen die KAAB noch nicht tätig ist. Dort wollen Gemeinden ebenfalls etwas für den Erhalt oder die Ansiedlung von Arbeitsplätzen tun, haben vielleicht bereits konkrete Vorstellungen. Die Fragen sind in erster Linie strategischer und prozessualer Natur. Die KAAB kann aufgrund der Erfahrung entweder bei den zuständigen kantonalen Dienststellen Türen öffnen oder aber den Anstoss geben, in eine andere Richtung zu denken.

#### Wie meinen Sie das?

Der Kanton Freiburg hat im Grunde genügend Arbeitszonen. Sie sind aber im Kanton verstreut. Darum wäre es hilfreich, einzelne kleine Arbeitszonen regional zu bündeln, beispielsweise durch Landabtausch. So können grössere Areale entstehen, damit nicht viele kleinere unbebaut und ungenutzt bleiben.

### Sind die Gemeinden denn offen, wenn der Kanton auf der Basis eines kantonalen Nutzungsplans auf ihrem Gebiet plant?

Grundsätzlich schon. Nehmen wir Saint-Aubin, eine kleine Gemeinde mit 1900 Einwohnerinnen und Einwohnern. Die KAAB plant nun für fast gleich viele Menschen Arbeitsplätze. Damit wäre die Gemeinde überfordert, und das meine ich absolut nicht despektierlich. Die Gemeindebehörde ist froh, dass die KAAB diese Planung übernimmt, aber sie wollen eingebunden sein in die Projektorganisation und mitreden können. Ich habe diese Erfahrung nicht nur in Freiburg gemacht: Wenn man etwas allein in seinem Büro plant und am Schluss sagt, so machen wir es jetzt, hat niemand Freude daran.

«Es wäre hilfreich, einzelne kleine Arbeitszonen regional zu bündeln, beispielsweise durch Landabtausch.»

Zum Beispiel

# AgriCo in Saint-Aubin FR: eine Arbeitszone im Grünen

Denise Lachat  
Freie Journalistin



Mitten in den Feldern der Freiburger Broye-Ebene liegt die Arbeitszone AgriCo. 2017 kaufte der Kanton das Terrain, auf dem einst ein landwirtschaftliches Forschungszentrum stand. Denkmalgeschützte Bauten aus den 1970er-Jahren erinnern an diese Zeit. Die kantonale Anstalt für die aktive Bodenpolitik erweckt im Auftrag des Kantons das knapp 28 Hektaren grosse Areal jetzt zu neuem Leben.

Südlich der Gemeinde Saint-Aubin FR liegt seit über 50 Jahren eine noch wenig genutzte Arbeitszone. Foto: Bprod



Nach der Fahrt durch die sanften Hügel des Freiburger Hinterlands, vorbei an leuchtend gelben Frühlingswiesen, hält der Bus an der Kreuzung von Saint-Aubin. Im Café vor Ort wird das Sandwich mit dicken Scheiben Beinschinken belegt, die Stadt Freiburg liegt weit hinter uns. Wer von hier aus weiter zur Arbeitszone AgriCo will, braucht ein Auto oder marschiert knapp zwanzig Minuten zu Fuss. Eine Arbeitszone, auf der bis ins Jahr 2034 insgesamt 1600 Arbeitsplätze entstehen sollen, mitten im Grünen, ohne Anschluss an den öffentlichen Verkehr – ist das noch zeitgemäss? Giancarlo Perotto meint: Ja. Denn in den Freiburger Agglomerationen seien die Verkehrsnetze heute aus- oder gar überlastet. «Es macht keinen Sinn, dort noch weitere Arbeitsplätze zu entwickeln.» Darum werde der Fokus auf den ländlichen Raum gelegt, in dem noch Platz für Ansiedlungen sei. «Die Alternative zu solchen Arbeitszonen wäre, auf die Entwicklung von Arbeitsplätzen im Kanton zu verzichten.»

Perotto leitete bis Mitte 2023 die kantonale Anstalt für die aktive Bodenpolitik (KAAB), die im Auftrag der Freiburger Regierung seit Anfang 2021 drei Arbeitszonen bewirtschaftet, in Saint-Aubin, Romont und Marly (siehe Kasten «Die KAAB», S. 23 und «Im Interview», S. 22). Die Rahmenbedingungen für

## Ist eine Arbeitszone mitten im Grünen noch zeitgemäss?

die Entwicklung des AgriCo-Geländes sind in einem kantonalen Nutzungsplan (KNP) festgelegt. Dieser wurde von einer Umweltverträglichkeitsprüfung begleitet und ist breit abgestützt – dank einer Vorprüfung durch das Oberamt (so heisst die Behörde, die im Kanton Freiburg auf Bezirksebene unter anderem für die Erteilung von Baubewilligungen zuständig ist), den Regionalverband Coreb sowie die betroffenen Gemeinden und Behörden. Seit September 2022 ist er in Kraft und

## Die KAAB setzt die Entwicklungsstrategie unter dem Motto «Mehr als Gewerbe» um.

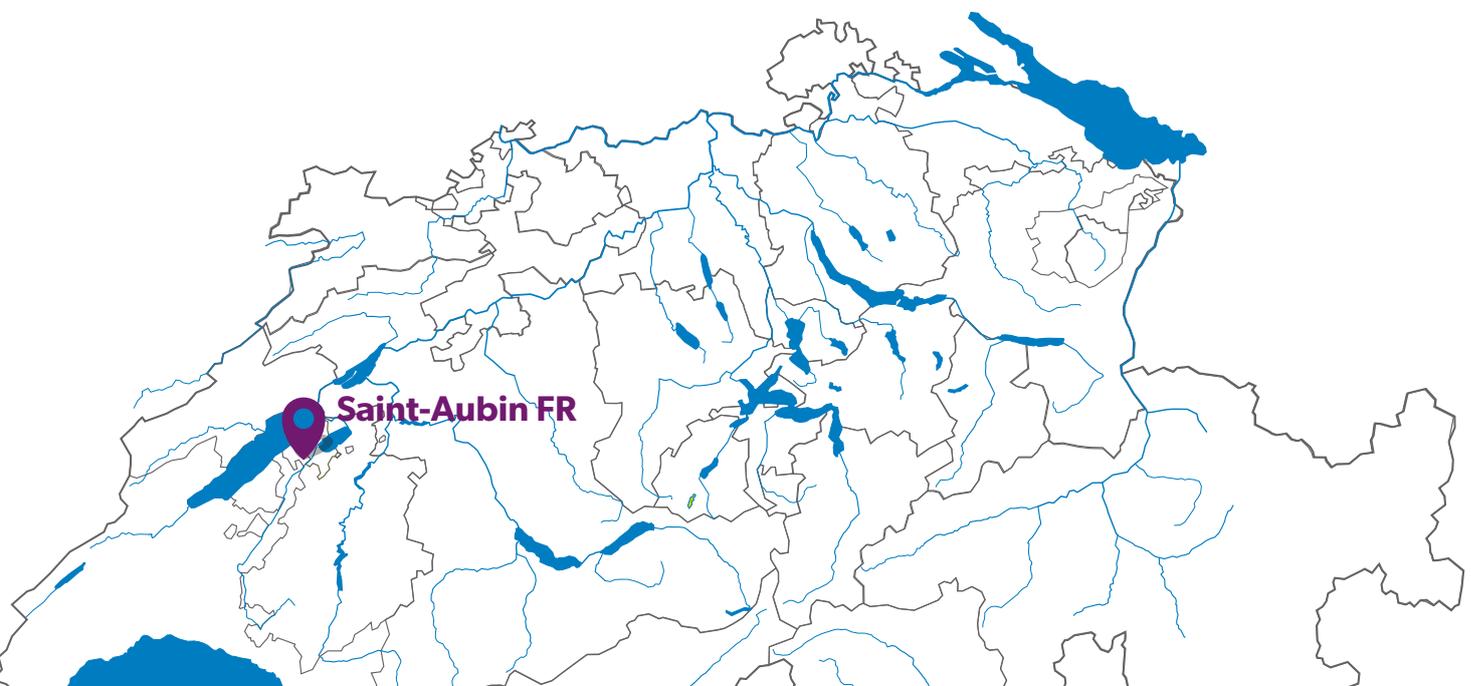
definiert den allgemeinen Rahmen, die Grundsätze sowie die städtebaulichen und landschaftlichen Massnahmen für eine koordinierte Entwicklung des Geländes in Saint-Aubin. Die Eckpunkte:

- Potenzial für 1600 Arbeitsplätze innerhalb von 15 Jahren;
- wirtschaftliche Entwicklung kombiniert mit der Inwertsetzung des bestehenden baulichen Erbes;
- ein nachhaltiger Campus für Arbeit und Innovationen mit hochwertigen öffentlichen Räumen und Grünflächen.

### Arbeitszonen

Arbeitszonen sind jene Zonen, die den wirtschaftlichen Tätigkeiten gewidmet sind. Früher sprach man häufig von Industrie- oder Gewerbebezonen. Da mittlerweile nur noch wenige wirtschaftliche Tätigkeiten stark stören, spricht man heute zunehmend generell von Arbeitszonen. In Abgrenzung zu Wohn- oder Mischzonen wird in diesen grundsätzlich nicht gewohnt.

Mit der Revision des Raumplanungsgesetzes im Jahr 2012 (RPG 1) wurden die Kantone beauftragt, eine Arbeitszonenbewirtschaftung einzuführen. Sie ist Voraussetzung, dass neue Arbeitszonen ausgeschieden werden können (Art. 30a Abs. 2 der Raumplanungsverordnung). Ziel ist eine haushälterische Nutzung des Bodens, was eine überkommunale Sicht voraussetzt.



Während der KNP also den allgemeinen Rahmen vorgibt, setzt die KAAB die Entwicklungsstrategie auf dem Areal unter dem Motto «Mehr als Gewerbe» um. Die Aussagen von Giancarlo Perotto zur Arbeitsplatzentwicklung im Grünen stecken den Rahmen für Projekte in dieser Grösse und mit einigem Konfliktpotenzial ab: Der Weg zu ihrer Umsetzung ist langwierig und bedingt auch Kompromisse. Saint-Aubin ist ein Paradebeispiel dafür.

### Micarna vorerst grösste Interessentin

Der Swiss Campus for Agri and Food Innovation, kurz AgriCo, wurde 2019 offiziell lanciert. 2017 hatte der Kanton nach dem Wegzug des Chemiekonzerns Novartis das Gelände der letzten Besitzerin, der Elanco, abgekauft. Als Arbeitszone bietet das 28 Hektaren grosse Areal 15 Hektaren bebaubare Fläche. Der Rest umfasst Umgebungsflächen (3,6 ha), Begegnungszone und bestehende Gebäude (2 ha), Wald und naturbelassene Flächen (2 ha), Parkierungsfläche (1,4 ha) und Erschliessung und Strassen (4 ha). Umgeben ist es von fast einer Million Quadratmetern Landwirtschaftsfläche, die für Grossfeldversuche in Zusammenarbeit mit dem Pächter des Landwirtschaftsbetriebs genutzt werden können.

Der Kanton erhofft sich die Ansiedelung von rund zwanzig Unternehmen sowie fünf bis sechs Industrieprojekten. Eine der grössten Interessentinnen ist bereits bekannt: Die Micarna, ein Unternehmen der Migros, will auf dem Gelände einen neuen Geflügelschlachthof bauen und jährlich 32 Millionen Hühner verarbeiten. Das Projekt löst in der Bevölkerung auch Ängste aus, und es hat Greenpeace Schweiz auf den Plan gerufen. Zusammen mit Bewohnerinnen und Bewohnern der Standortgemeinde Saint-Aubin wehrt sich die Umweltschutzorganisation

### «Das Terrain ist seit 1967 als Arbeitszone eingezont.»

Giancarlo Perotto, bis Mitte 2023 KAAB-Direktor

gegen die Planung. Der Geflügelschlachthof sei umwelt- und klimaschädlich; er habe nichts mit Innovation in der Lebensmittelbranche gemein. Perotto entgegnet, dass AgriCo in Bezug auf Umweltschutz und erneuerbare Energien ein beispielhaft nachhaltiger Industriestandort sei. So soll beispielsweise das

Das fehlende Trottoir weist den Weg: Auch künftig wird das Auto unverzichtbar sein. Foto: jag9889, CC BY-SA 4.0, Wikimedia Commons





Einige der bestehenden Anlagen auf der Fläche sind denkmalgeschützt. Foto: Bprod

Wasser, das für die Produktionsstätten gebraucht wird, auch für die Energieproduktion verwendet werden. Das Abwasser werde nach dem neusten Stand der Technik gereinigt in den Fluss Broye zurückgeleitet oder allenfalls direkt für die Bewässerung von Kulturen genutzt. Der Kanton Freiburg wolle in der Arbeitszone AgriCo mit dem Konzept «vom Hof auf den Teller» Unternehmen in den Bereichen Produktion, Verarbeitung, Verkauf und Vertrieb ansiedeln, sagt Perotto. In diesem Rahmen nehme die KAAB den Auftrag wahr, das Areal zu entwickeln, um die Ansiedlung von Arbeitsplätzen zu ermöglichen. Er betont: «Es handelt sich dabei um ein Terrain, das seit 1967 als Arbeitszone eingezont ist.»

Auf Arbeitsplätze hofft auch Philippe Chanex, der im Gemeinderat von Saint-Aubin für das Ressort Mobilität und Arbeitszonen verantwortlich ist. Mit dem Wegzug von Novartis habe Saint-Aubin Stellen verloren, die geplante Entwicklung von AgriCo gebe wieder Anlass zur Hoffnung. Die Standortgemeinde selbst plant mit einem Bevölkerungszuwachs von derzeit 1900 auf 2400 Personen in den nächsten 20 Jahren. In der Region werden es aber viel mehr sein, wie Chanex sagt. Christel Losey Mosimann, die Regionalsekretärin der Coreb, freut sich auf Synergien mit der Agrar- und Ernährungswirtschaft. «Das ist ein Schlüsselsektor für unsere Region, die zu über 60 Prozent aus landwirtschaftlichen Flächen besteht.»

Zwar werden nicht alle Gemeinden gleich profitieren wie Saint-Aubin. Doch die KAAB schart unter anderem mit dem Vorschlag für eine zentrale regionale Abwasserreinigungsanlage (ARA) auf dem Gelände des Campus AgriCo auch Zögernde hinter sich. Denn die Gemeinden mussten ohnehin

nach einem neuen Standort suchen. In der Arbeitszone AgriCo schafft die KAAB Synergien: Die Gemeinden brauchen die ARA für die Abwasserreinigung der Haushalte, AgriCo braucht sie für die Industrie – so werden rund 15'000 Quadratmeter Fläche gespart.

Ein Kaufvertrag zwischen dem Kanton und Micarna besteht derzeit noch nicht. Schon heute ist aber absehbar, dass das noch zu erarbeitende Baugesuch von Micarna umstritten sein

**Nicht alle Gemeinden profitieren gleich viel, doch die KAAB schart auch Zögernde hinter sich.**

dürfte, sodass mit Einsprachen zu rechnen ist. Welche Folgen hätte eine Ablehnung des Gesuchs für die KAAB und ihre Strategie für AgriCo? Perotto betont, dass die Entwicklungsstrategie erstellt worden sei, noch bevor sich Micarna für das Areal interessiert habe. «Zu diesem Zeitpunkt hatten wir vorgesehen, dass die grösste Fläche zuletzt realisiert wird.» Nachdem sich Micarna für das Areal interessiert habe, sei die Etappierung angepasst worden und würde, falls nötig, erneut angepasst. Vom Mix zwischen kleinen und grossen Unternehmungen in der Arbeitszone ist Perotto indes überzeugt. «Wir streben diesen unabhängig von Micarna an.»

### Mobilitätsschalter als Novum

Ein anderer Streitpunkt ist bereits gütlich beigelegt. Nach einer Beschwerde der Freiburger Sektion des Verkehrsclubs der Schweiz (VCS) gegen den kantonalen Nutzungsplan reduzierte die KAAB die Anzahl Parkplätze stärker als es die aktuelle Norm des Schweizerischen Verbands- der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) verlangt hätte. So soll der Maximalbedarf an Parkplätzen nicht wie zulässig zu 70 bis 90 Prozent, sondern nur zu 50 Prozent ausgeschöpft werden, überdies wurde eine Obergrenze von 1600 Plätzen fixiert. Der KNP gibt zudem vor, dass im Inneren des Areals kein Individualverkehr zirkulieren darf; nur der für den Betrieb der Unternehmen notwendige motorisierte Verkehr ist erlaubt. Der Lastverkehr für Lieferfahrten zu den Firmen wird peripher um das Areal herumgeführt. Um die Verdichtung der Gebäude auf dem Areal zu gewährleisten, ist den Unternehmen der Bau von eigenen Parkplätzen nur beschränkt erlaubt. Grundsätzlich werden diese in einem zentralen Parkhaus angeboten. In einer ersten Etappe sind dort 800 Parkplätze geplant, eine Aufstockung für weitere 600 Fahrzeuge ist möglich und wird der Entwicklung des

Areals angepasst. Auf dem weitgehend autofreien Areal soll sich ein eigentliches «Campus-Gefühl» einstellen. Dies dank eines offenen Geländes, das den Fokus im ganzen Perimeter auf den Langsam- und Fussgängerverkehr und auf hochwertige öffentliche Räume legt.

Nach einer Beschwerde  
reduzierte die KAAB die Anzahl  
Parkplätze stärker, als es die  
aktuelle VSS-Norm verlangt.

Von und zum Gelände allerdings wird der motorisierte Verkehr zunehmen. Ein Grossteil der Personen, die künftig in dieser Zone arbeiten, werden mit dem Auto zur Arbeit fahren. Um den Kritikern dieses Verkehrswachstums zu begegnen, wurde im Zuge der Verhandlungen mit dem VCS ein neues Gremium geschaffen, der sogenannte Mobilitätsschalter. Darin sind die



Auf dem Architekturmodell ist das neu geplante Hochhaus (rechts) sichtbar; links davon die bestehenden Gebäude mit den denkmalgeschützten Dachstrukturen.  
Foto: Denise Lachat

KAAB, die Region, der VCS, Unternehmen und die Standortgemeinde Saint-Aubin vertreten. Momentan funktioniert der Mobilitätsschalter als Treffen der verschiedenen Akteure. Ergänzend dazu sieht Perotto künftig auch einen Parkhaus-Schalter; dort könnten verkehrsberuhigende Angebote wie beispielsweise Carsharing angeboten werden.

Prisca Vythelingum vom VCS Freiburg bezweifelt, dass der VCS über den Mobilitätsschalter tatsächlich Einfluss nehmen kann. Gemeinderat Philippe Chanex hingegen begrüsst das Konzept. «Die Gemeinde kann so genau verfolgen, ob sich die Mobilität wie gewünscht entwickelt.» Bezogen auf Saint-Aubin heisst das, dass AgriCo rechtzeitig mit der versprochenen Bushaltestelle versorgt wird und sich auch die Fahrplandichte für die Einwohnerinnen und Einwohner der Gemeinde erhöht. Bezogen auf die Region bedeutet dies, dass mit der im KNP festgelegten Zufahrt zur Arbeitszone auf der Industriestrasse von Domdidier über Belmont-Broye das Maximum von 2000 zusätzlichen Fahrten pro Tag nicht überschritten werden sollte. Denn ursprünglich hatten die Gemeinden im Regionalverband Broye andere Vorstellungen von der Mobilität: Sie

wünschten sich einen Anschluss an die knapp zwei Kilometer entfernte Autobahn bei Avenches, der den umliegenden Gemeinden Durchgangsverkehr erspart hätte. Allerdings wäre dieser neuen Strasse wertvolles Landwirtschaftsland in Form von Fruchtfolgefächern zum Opfer gefallen. Chanex sagt, die Gemeinden hätten die Alternative akzeptiert. «Sie haben den kantonalen Nutzungsplan gutgeheissen und stehen nun hinter der Verkehrslösung.»

### Denkmalschutz auf dem Industriegelände

Eine Besonderheit der Arbeitszone AgriCo ist der Umstand, dass sie auf einem ehemaligen Industriegelände entwickelt wird. Der einstige Forschungsstandort von Ciba-Geigy, einer Vorgängerin von Novartis, wurde vor rund 50 Jahren errichtet. Die Architektur der Gebäude atmet den Geist der 1970er-Jahre. Die in ausgeprägter U-Form gewellten Betondächer, die über die ebenfalls aus Beton gebauten Gebäudekörper hinausragen, sind ein starkes architektonisches Zeugnis dieser Zeit. Die Gebäude sind geschützt und im Verzeichnis der zeitgenössischen Architektur des Kantons Freiburg aufgeführt.



Die Arbeitszone soll künftig eine führende Rolle bei Innovationen im Lebensmittelsektor einnehmen. Quelle: agrico.swiss

Mélanie Costinas, Verantwortliche für die Areal-Koordination bei der KAAB, führt durch das lichtdurchflutete, renovierte Verwaltungsgebäude. Die Struktur der Oberlichter wurde beibehalten, auch die Betonwellen sind von Innen gut sichtbar, ebenso die tragende Betonstruktur. Abgesehen von diesem «Skelett» ist alles neu: Fenster, Zwischenwände, Böden und Fassaden. Letztere haben jedoch den gleichen blauen Farbton wie 50 Jahre zuvor. Das Verwaltungsgebäude wird teilweise zwischengenutzt, unter anderem werden dort seit drei Jahren

## Auch im Bereich Denkmalschutz waren Kompromisse nötig.

Uhren produziert. Aktuell sind knapp zwei Dutzend Firmen eingemietet, Gemeinderäte halten in den Räumlichkeiten ab und zu ihre Sitzungen ab, Empfänge finden statt.

Kompromisse waren auch im Bereich Denkmalschutz nötig. Das kantonale Amt für Kulturgüterschutz (KGA) hätte gerne die gesamte Bausubstanz erhalten, doch laut Perotto war dies nicht möglich. «Stellenweise zerrieselte der Beton bereits unter dem Druck einer Hand.» Mélanie Costinas zeigt auf dem Modell den Bereich mit den Schutzobjekten. Am Ende werden 40 Prozent davon renoviert. Perotto sagt, das KGA habe sich flexibel gezeigt, er selbst habe umgekehrt die Schutzinteressen des KGA verteidigt im Rahmen einer Anhörung vor dem Kantonsparlament. Dieses musste die Ausgaben für die Renovierung bewilligen: immerhin rund 21 Millionen Franken, fast doppelt so viel wie für einen Neubau. Perotto: «Diese Ausgaben waren für viele Kantonsräte keine Selbstverständlichkeit.»

Die Gebäude bieten Platz für Labors, ein Restaurant, Büros und Sitzungszimmer. Wichtig ist der KAAB auch hier ein zentrales Angebot: Was für die Parkplätze gilt, soll auch für die Verpflegung, die Kinderbetreuung oder variable Nutzungen wie Sitzungszimmer und Co-Working-Plätze gelten. «Es soll nicht jedes Unternehmen für sich allein planen. AgriCo wird ein Ort der Begegnung sein», erklärt Perotto. Ein Ort der Begegnung, der auch der Bevölkerung in der Region offenstehen soll. Der Jugendsportverein hat bereits einen Anlass mit 1000 Kindern auf dem zentralen Platz veranstaltet, Perotto denkt laut über einen Hofladen nach. Denn die starke Grünachse mit rund 16'000 Quadratmetern – die Promenade aus dem Jahr 1968 – wird beibehalten und prägt die landschaftliche Atmosphäre des Geländes, auch wenn dereinst daran angegliedert modernste Gebäude stehen werden.

Der frühere KAAB-Direktor, der heute im Bereich Immobilienentwicklung Mandate für die KAAB wahrnimmt, freut sich auf lebendiges Treiben ab 2027; bis dann soll gemäss Plan die erste Etappe des Parkhauses stehen, der Geflügelschlachthof der Micarna mit ihren 600 Angestellten ebenfalls. In insgesamt vier Entwicklungsschritten will der Kanton Freiburg auf dem AgriCo-Gelände dieses ehrgeizige Projekt umsetzen. Erst in der letzten Etappe, in rund zehn Jahren, soll das im KNP ebenfalls vorgesehene Hochhaus von 60 Metern Höhe auf 900 Quadratmetern Gebäudegrundfläche realisiert werden. Es wird hauptsächlich Büros beherbergen und soll visuell den früheren, bereits demontierten Silo als «Landmark» ersetzen.

Im Moment geht von dieser Arbeitszone – abgesehen von etwas Baulärm – aber noch eine sehr beschauliche Ruhe aus. Aus dem Sitzungszimmer «Nénuphar» – zu Deutsch «Seerose» – fällt der Blick auf einen Seerosenteich, die Vögel pfeifen, und weiter hinten schaufeln Bagger an den Ufern der Petite Glâne. Das Bächlein wird revitalisiert und schafft so auch am Rande des Areals einen hochwertigen öffentlichen Raum.

### **i** Weitere Informationen

Kantonaler Nutzungsplan AgriCo mit einer Dokumentation: [fr.ch](https://www.fr.ch) > News > Suchen nach der Medienmitteilung vom 19.4.2021

Die Umweltverträglichkeitsprüfung steht auf Französisch zur Verfügung:

[fr.ch](https://www.fr.ch) > FR > Suche nach «rapport d'impact sur l'environnement, plan d'affectation cantonal AgriCo»

HOLLENSTEIN KARIN/JERJEN DAMIAN/KISSLING SAMUEL, Arbeitszonen, Die Bewirtschaftung von Arbeitszonen in Theorie und Praxis, in: EspaceSuisse, Raum & Umwelt 1/2022.