

Annexe_ Lettre ouverte à l'Etat et à la Ville de Fribourg
Beilage_ Offener Brief an den Kanton und die Stadt Freiburg

Quartier d'innovation - BlueFactory Fribourg
Appel d'offres à investisseurs¹ / Investorenausschreibung

Intro

Ausgangslage

Suite au plan directeur cantonal PAC approuvé en 2018, le site de BlueFactory offre la possibilité de réaliser une partie des constructions sous forme de logements.

Dans ce but, un appel d'offres – sans publication officielle - a été lancé à la mi-janvier de cette année afin de trouver un investisseur qui planifiera, réalisera et financera 300 logements.

La construction devrait commencer dès l'automne 2025.

La recherche d'investisseurs lancée est problématique d'un point de vue juridique, économique et sur le plan de la planification urbanistique et territoriale. Elle mérite donc d'être réfléchie et discutée ici:

Mit dem 2018 genehmigten kantonalen Richtplan PAC eröffnet sich auf dem Gelände der BlueFactory die Möglichkeit, einen Teil der Überbauung als Wohnraum zu realisieren.

Für diesen Zweck ist nun Mitte Januar dieses Jahres eine – nicht öffentlich publizierte - Ausschreibung lanciert worden, um einen Investor zu finden der 300 Wohnungen planen, realisieren und auch finanzieren soll.

Schon im Herbst 2025 soll mit dem Bau begonnen werden.

Die lancierte Investorensuche ist aber aus rechtlicher, ökonomischer wie auch städtebaulicher und planerischer Sicht problematisch. Sie verdient es überdacht und diskutiert zu werden:

¹ Attribution d'un terrain en droit de superficie pour la réalisation d'un ou plusieurs bâtiments à utilisations multiples.
Procédure sélective non anonyme à plusieurs degrés avec préqualification. Dossier de sélection phase 1.

Vergabe eines Grundstücks im Baurecht für die Errichtung eines oder mehrerer Gebäude mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.
Nicht anonymes, mehrstufiges selektives Verfahren mit Präqualifikation. Auswahldossier Phase 1.

L'appel d'offres non public pour un projet public

Die nicht öffentliche Ausschreibung für ein öffentliches Projekt

Normalement, les appels d'offres financés par des fonds publics sont publiés sur la plateforme SIMAP. On ignore pourquoi, il n'en a pas été ainsi. Ceux qui argumentent que BlueFactory AG est une société privée et qu'un appel d'offres public n'est pas nécessaire, d'un point de vue juridique, se trompent. BlueFactory est financée à 100% par des fonds publics. Le terrain constructible, d'une valeur de 24 millions de francs, est à 100% en mains publiques. Même si le projet est financé par des tiers, il existe un intérêt public à ce que la rente du droit de superficie soit générée et versée au canton et à la ville. Ces derniers sont les principaux responsables de la commande, ce qui signifie que celle-ci devrait faire l'objet d'un appel d'offres public.

Normalerweise werden Ausschreibungen welche im Zusammenhang mit öffentlichen Geldern finanziert werden öffentlich auf der Plattform SIMAP ausgeschrieben. Wieso dies nicht so gehandhabt wurde ist nicht bekannt. Wer nun argumentiert, die BlueFactory AG sei eine private Gesellschaft, eine öffentliche Ausschreibung rechtlich gar nicht nötig, können sich aber auch täuschen. Die BlueFactory wird zu 100% mit öffentlichen Geldern finanziert. Die Bauparzelle im Wert von 24 Mio. Franken ist zu 100% in öffentlicher Hand. Auch wenn das Projekt fremdfinanziert wird: es besteht ein öffentliches Interesse wie der Baurechtszins an Kanton und Stadt generiert wird und zustande kommt. Ursächlich an der Bestellung der geforderten Leistung figurieren der Kanton und die Stadt, folge dessen „wäre“ diese Leistung auch öffentlich auszuschreiben.

Procédure délicate, organisation délicate !

Heikle Prozedur, heikle Konstellation !

Un promoteur immobilier actif à Fribourg et à Berne a été choisi pour l'organisation de l'appel d'offres. La société existe depuis 3 ans ! Elle est composée d'architectes ayant travaillé dans de grandes entreprises générales et d'un ancien fonctionnaire supérieur du service des bâtiments. Cette société est responsable de l'ensemble du processus dont la procédure de recherche d'investisseurs. La proximité de l'organisateur avec le secteur immobilier est peut-être un avantage pour l'appel d'offres, mais le problème se trouve dans la composition du jury ainsi que dans le fait que la procédure ne soit pas anonyme. Deux personnes de l'entreprise font partie du jury qui décide de l'attribution, et seulement une troisième personne accompagne la procédure. La procédure n'est pas anonyme, et ce pour un montant de travaux estimé à 100 millions de francs sur le domaine public. Nous sommes face à une situation extrêmement délicate ; normalement, l'organisateur d'une procédure n'a pas le droit de vote. C'est pourquoi un jury et un groupe d'experts indépendants et neutres sont mis en place pour éviter tout reproche de favoritisme, surtout dans le cas de projets financés par des fonds publics. La démarche choisie pour accompagner le concours est une première en Suisse. Jamais un organisateur d'une procédure - financée à 100% par l'argent des contribuables - n'a eu autant d'influence et de pouvoir sur un projet avec une attribution d'une telle ampleur. Les raisons pour lesquelles le Canton a choisi une telle approche - juridiquement douteuse - sont inexplicables. Le contexte propice à une concurrence déloyale est pourtant bien là. Et le fait que ni l'architecte cantonal, ni l'architecte de la ville n'ait le droit de vote durant le processus laisse présager le pire. Pour une démarche ordinaire selon la SIA, une telle méthode serait impensable. Les procédures de cet ordre de grandeur doivent toujours être traitées de manière anonyme.

Für die Ausschreibung wurde ein in Freiburg und Bern tätiger Immobilienentwickler ausgewählt; Die Firma existiert seit 3! Jahren, ist zusammengesetzt aus Architekten vormals tätig in großen GU's und einem ehemaligen leitenden Beamten des Kantonalen Hochbauamtes. Diese verantworten das gesamte Verfahren und die Prozedur der Investorensuche. Die Nähe des Organisators zur Immobilienbranche ist vielleicht ein Vorteil für die Ausschreibung, störend ist aber Zusammensetzung der Jury. Zwei Beteiligte der Firma figurieren in der Jury welche über die Vergabe entscheiden, eine dritte Person begleitet das Verfahren. Das Verfahren ist nicht anonym und dies bei einer Bausumme von geschätzten 100 Mio. Franken auf öffentlichen Boden. Eine äußert heikle Konstellation, normalerweise hat der Organisator eines Verfahrens kein Stimmrecht. Dafür wird eine unabhängige und fachliche neutrale und kompetente Jury und Expertengruppe eingesetzt, welche jeglichen Vorwurf der Vorteilsnahme ausschließen soll, gerade bei öffentlich finanzierten Projekten. Die gewählte Prozedur welche den Wettbewerb begleitet ist schweizweit ein Novum. Noch nie hatte ein Organisator einer Prozedur - zu 100% mit Steuergeldern finanziert - soviel Einfluss und Macht über ein Projekt mit Vergabe in dieser Größenordnung. Aus welchen Gründen der Kanton genau diese - rechtlich fragwürdige - Prozedur gewählt hat ist nicht erklärbar, der Nährboden für unlauteren Wettbewerb ist gegeben. Wieso aber der Kantonsarchitekt und Stadtarchitekt kein Stimmrecht in der Prozedur haben lässt Ungutes vermuten. Mit einem ordentlichen Verfahren nach SIA wäre eine solche Konstellation undenkbar, Verfahren sind immer anonym zu handhaben.

Les investisseurs fribourgeois exclus

Freiburger Investoren ausgeschlossen

La procédure choisie pour trouver un investisseur potentiel exige que celui-ci dispose d'au moins trois références déjà construites, et ce au cours des cinq dernières années et pour un volume d'au moins 100 millions de francs. Une quatrième référence d'au moins 50 millions de francs doit avoir été réalisée en droit de superficie. La taille est donc considérée comme une caractéristique qualitative et un instrument afin de trouver un investisseur pour BlueFactory, mais cette approche aura surtout pour effet d'exclure les investisseurs fribourgeois qui n'auront aucune chance. Ni la Banque Cantonale, ni une caisse de pension fribourgeoise ne disposent de telles références, et encore moins les consortiums de moyennes entreprises qui auraient un intérêt à investir ici.

On ne peut pas expliquer pourquoi les investisseurs fribourgeois sont exclus. Ce qui est sûr, c'est qu'avec la procédure choisie, seulement une demi-douzaine d'investisseurs au maximum entreront en ligne de compte à l'échelle de la suisse et les petits investisseurs fribourgeois n'en feront pas parti.

Das gewählte Verfahren, um einen potenziellen Investor zu finden, verlangt, dass dieser über mindestens drei bereits gebaute Referenzen verfügt. Dies in den letzten 5 Jahren und mit einem Volumen von mindestens 100 Millionen Franken. Eine vierte Referenz von mindestens 50 Mio. soll im Baurecht erfolgt sein. Ganz nach dem Motto: Grösse ist eine qualitative Eigenschaft und ein Instrument einen Investor für die BlueFactory zu bestimmen. Dieses Verfahren bewirkt aber vor allem eines: Freiburger Investoren werden ausgeschlossen und keine Chance erhalten sich hier zu beteiligen. Weder die Kantonbank oder eine Freiburger Pensionskasse verfügt über solche Referenzen; geschweige denn Konsortien von mittleren Unternehmen, welche ein Interesse hätten hier zu investieren.

Es ist nicht erklärbar aus welchen Not Freiburger Investoren ausgeschlossen werden. Sicher ist aber, mit der gewählten Prozedur werden Schweiz weit höchstens ein halbes Dutzend Investoren in Frage kommen, kleinere Investoren auf Freiburger Boden sind ohne Chance.

Recettes fiscales gaspillées ou cadeaux au secteur immobilier

Verschenkte Steuereinnahmen oder Geschenke an die Immobilienbranche

Dans un environnement urbain, les projets immobiliers de cet ordre de grandeur - env. 100 millions de francs - sont naturellement attractifs. Un bon rendement y est quasiment assuré. Si l'on compte les 10 % de bénéfice qu'une entreprise générale est sûre de réaliser sur le prix global, les revenus locatifs annuels représentent un investissement de premier ordre. Les loyers annuels, pour les 300 appartements, promettent des recettes d'environ 5 millions de francs. Après déduction des réserves, des rémunérations du droit de superficie et des intérêts hypothécaires, l'investisseur réalise un bénéfice net d'environ 3 millions de francs par an. Des recettes que l'investisseur ne déclarera certainement pas dans notre canton. Fribourg se prive donc de recettes assurées, alors que les sources de revenus seraient bienvenues ! Il est incompréhensible que des institutions cantonales comme la Banque cantonale, des caisses de pension de la ville, du canton ou encore des entreprises régionales n'entrent pas en ligne de compte comme investisseurs. Même s'il faut voter sur ce projet, aucun citoyen ne votera contre la garantie de recettes fiscales ou de fonds de pension. L'investisseur, quant à lui, se réjouit du rendement garanti; quelques cantons alémaniques à la fiscalité avantageuse pourront probablement aussi le remercier.

Immobilienprojekte in dieser Größenordnung ca. 100 Mio. Franken – in städtischer Lage sind attraktiv und eine gute Rendite ist so gut wie sicher. Rechnet man die 10 % Gewinn welcher ein Generalunternehmer auf den Erststellungspreis machen wird und die jährlichen Mieteinnahmen dazu eine top Investition. Die jährlichen Mieteinnahmen für die 300 Wohnungen versprechen Einnahmen von ca. 5 Millionen Franken. Abzüglich Rückstellungen, Baurechts- und Hypothekenzinsen erzielt der Investor ca. einen Nettogewinn von 3 Mio. Fr. pro Jahr. Einnahmen welcher der Investor sicher nicht im Kanton Freiburg versteuern wird. Auch hier, Kanton und der Stadt verschenken sichere Einnahmen. Ausgerechnet die Stadt Freiburg welche immer um Einnahmen ringt! Unverständlich wieso nicht kantonale Institutionen wie die Kantonbank, städtische oder kantonale Pensionskassen oder auch regionale Firmen als Investor in Frage kommen. Auch wenn es eine Abstimmung zu diesem Projekt braucht: Kein Bürger und Bürgerin verschließt sich garantieren Steuereinnahmen, oder gesichteten Pensionskassengelder; im Gegenteil. Den Investor aber freut's: die Rendite ist ihm garantiert, danken werden auch ein paar steuergünstige Kantone in der Deutschschweiz.

L'urbanisme sur terrains publics, mais sans les habitants de la ville

Städtebau auf öffentlichen Boden, über die Bewohner der Stadt hinweg

Les habitants de la ville de Fribourg se sont montrés très intéressés par le développement du projet dans le quartier de Beaumont sur le site de Swisscom. La ville souhaite à l'avenir réaliser des projets de cette envergure avec la participation de la population. On espère ainsi une meilleure intégration: la ville appartient normalement à ses habitants. Les grands projets privés en ville de Fribourg ont malheureusement une triste tradition: ils se déroulent souvent à l'écart de la population. Si l'on considère la taille du projet – comparable à la moitié de la vieille ville de Morat - on comprend les inquiétudes. Ce que beaucoup ignorent, c'est que l'on a la possibilité de réaliser un projet d'une hauteur de 80 mètres (la cathédrale s'élève à 76m). Le projet impressionne par sa taille ainsi que par l'énorme densification qui est voulue. Mais il est surprenant que ce projet voit le jour sous le nez des habitants de la ville de Fribourg sans même que l'architecte de la ville ait son mot à dire, et encore moins ses habitants. Pourquoi n'y a-t-il pas eu de concours d'innovation public qui prenne en compte les intérêts du public et des habitants ? Il n'est pas acceptable qu'un projet de cette envergure - en plein cœur de la ville - ne prenne en compte que les intérêts d'un investisseur et nie les intérêts des habitants.

Groß war das Interesse der Einwohner der Stadt zum Projekt im Beaumontquartier auf dem Gelände der Swisscom. Die Stadt möchte in Zukunft Projekte in dieser Größenordnung unter Mitwirkung der Bevölkerung realisieren, man verspricht dich damit eine bessere Akzeptanz, immerhin die Stadt gehört den Bewohnern. Große private Projekte in der Stadt Freiburg haben leider eine traurige Tradition, dass diese vielfach unter Ausschluss der Bevölkerung passieren. Veranschaulicht man sich die Größe des Projektes - so groß wie die Hälfte der Altstadt Murten - versteht man die Bedenken. Was aber viele nicht bedenken, man hat die Möglichkeit ein Projekt bis zu Höhe vom 80m zu realisieren (die Kathedrale ist 76m hoch). Das Projekt beeindruckt durch seine Größe und die enorme Verdichtung, welche gewollt ist.

Das vor der Nase der Bewohner der Stadt Freiburg ein Projekt entsteht, bei welchem nicht gewiss ist, ob der Stadtarchitekt geschweige den Bewohner ein Mitspracherecht haben erstaunt. Wieso wurde kein öffentlicher Innovations-Wettbewerb ausgeschrieben welche die Interessen der Öffentlichkeit und der Bewohner wahrnimmt? Es kann nicht sein, dass ein Projekt dieser Größenordnung - mitten in der Stadt – nur die Interessen eines Investors berücksichtigt, die Interessen der Bewohner aber übergeht.

L'architecture innovante comme alibi

Innovative Architektur als Alibi

L'appel d'offres tente de refléter l'esprit novateur de Bluefactory et exige de l'investisseur qu'il construise les bâtiments selon les principes de la société 2000W. Mais il est évident qu'aucun investisseur - s'il peut piloter lui-même une procédure - ne veut s'embarrasser d'architectes et d'ingénieurs innovants. L'investisseur est d'abord intéressé par le profit et certainement pas par l'innovation du projet. La recherche d'innovation est un faux argument qui dénote l'attitude trompeuse de BlueFactory. L'innovation ne passe pas par ceux qui essaient d'attribuer les commandes aux entreprises les moins chères. Si l'innovation signifie que tout doit être bon marché pour optimiser en premier lieu le profit de l'investisseur, cette procédure est bien sûr un choix parfait. Mais que cela se produise sur un terrain public financé à 100% par l'argent des contribuables est tout simplement cynique.

Die Ausschreibung versucht den innovativen Geist der BlueFactory abzubilden und verlangt vom Investor die Gebäude nach den Grundsätzen der 2000W Gesellschaft zu bauen. Dass sich aber kein Investor – wenn er ein Verfahren selber steuern kann - mit innovativen Architekten und Ingenieuren abmühen will; liegt auf der Hand. Vorab ist der Investor am Gewinn interessiert und ganz sicher nicht an der Innovation des Projektes. Die Suche nach Innovation ist ein vorgeschobenes Argument und zeigt die Hilflosigkeit der BlueFactory. Innovation kann man nicht einfach bestellen, schon gar beim GU welcher versucht die Aufträge an die billigsten Firmen zu vergeben. Wenn Innovation bedeutet, dass alles billig und in erster Linie dem Investor den Gewinn optimieren soll, ist das Verfahren natürlich eine perfekte Wahl. Das dies aber auf öffentlichen Grund welcher zu 100% mit Steuergeldern finanziert wurde passiert ist nur noch zynisch.

Le secteur régional de la construction doit être pris en compte dans la politique cantonale d'adjudication
Die regionale Bauwirtschaft muss bei der kantonalen Vergabepolitik berücksichtigt werden

La vocation des entreprises générales -EG- n'est pas d'être au service du bien commun; elles trouvent toujours comment réaliser des économies, car cela peut être directement passé en profits. Le bénéfice d'une EG (min. 10% des coûts totaux) est généré soit par un surcoût caché de la construction, soit par des économies réalisées au détriment de la qualité des bâtiments, renforcées par la pression que les EG mettent sur le prix des offres des entreprises de construction. Ces dernières sont les victimes de cette pratique, elles qui restent responsables des erreurs et qui mettent parfois en péril leur survie.

De ce point de vue, l'autre victime se trouve être le maître d'ouvrage qui en a toujours moins pour son argent et ne le remarque même pas, car les économies cachées et les défauts dus à une mauvaise qualité n'apparaissent souvent que plus tard. La tentation est grande de ne plus procéder à l'attribution individuelle des marchés publics, car la démarche est estimée trop fastidieuse. Les adjudications en EG sont plus pratiques mais dénotent une vision restreinte des enjeux réels des marchés publics. L'État se prive également d'une transparence tout au long du processus qui disparaît lors des adjudications en EG.

Les associations professionnelles de la SIA, la FAS, l'AFMC et la FFE plaident pour sensibiliser au choix de la pratique en matière d'adjudication, afin que la qualité et la durabilité du secteur régional de la construction soit revalorisées. Le manque de ressources ou de compétences pour le suivi des marchés publics ne doit pas être la justification pour une pratique qui nuit autant au secteur régional de la construction qu'à la qualité pérenne du bâti du canton. Le fait qu'à Fribourg, le fleuron -BlueFactory- soit offert à une entreprise générale est sans précédent en Suisse. Le Conseil d'Etat, mais aussi les communes, feraient bien de reconsidérer ces pratiques.

Generalunternehmen - GU - sind nicht unbedingt dafür bekannt dem Gemeinwohl dienlich zu sein; sie finden immer eine Möglichkeit wie man Kosten einsparen kann. Einsparungen welche direkt als Gewinn verbucht werden. Der Gewinn eines GU's (mindestens 10% der Erstellungskosten) entsteht entweder durch versteckte Mehrkosten beim Bau oder durch Einsparungen auf Kosten der Gebäudequalität, die durch den Druck des GU's auf die Angebotspreise der Baufirmen ausgeübt werden. Letztere sind die Geplagten dieser Praxis; weil sie für Baumängel geradestehen welche mitunter sogar ihre Existenz gefährden.

Getäuscht wird aber auch die Bauherrschaft, die für ihr Geld „Weniger“ erhält und diesen Umstand vorerst nicht bemerkt, da sich versteckte Einsparungen und Mängel aufgrund schlechter Qualität oft viel später zeigen.

Die Tendenz ist groß, mühsame Einzelvergabe von öffentlichen Aufträgen nicht mehr durchzuführen, der Aufwand ist zu gross. Die Vergabe an GU's ist praktischer, zeugt aber von einer eingeschränkten Sicht auf die tatsächlichen Herausforderungen. Die öffentliche Hand verzichtet so auf eine transparente Handhabung beim Vergabeprozess, eine wichtige Eigenschaft welche bei GU-Vergaben verloren geht.

Aus diesem Grund fordern die Fachverbände der SIA FAS AFMC FFE eine Umkehr und Neuorientierung der bisherigen Vergabepaxis, welche sich um die Qualität und Nachhaltigkeit des regionalen Baugewerbes sorgt. Das in Freiburg nun ausgerechnet das Tafelsilber einer Region - die BlueFactory- an eine GU Firma verschenkt wird, ist in der Schweiz beispiellos. Der Kanton - aber auch die Gemeinden - tun gut daran, diese Praxis zu überdenken.

Fribourg/Freiburg, 30.03.2022

