



Message 2019-DEE-36

12 octobre 2020

du Conseil d'Etat au Grand Conseil accompagnant le projet de décret relatif à la vente d'un terrain à l'entreprise Micarna SA en vue de l'implantation d'un atelier de transformation de volailles sur le site industriel AgriCo, à Saint-Aubin

Nous avons l'honneur de vous soumettre le message accompagnant le projet de décret relatif à la vente d'une partie de la parcelle n° 333 du registre foncier de la Broye, commune de Saint-Aubin, sur le site industriel AgriCo, en faveur de la société Micarna SA, en vue de l'implantation d'un atelier de transformation de volailles (ATV).

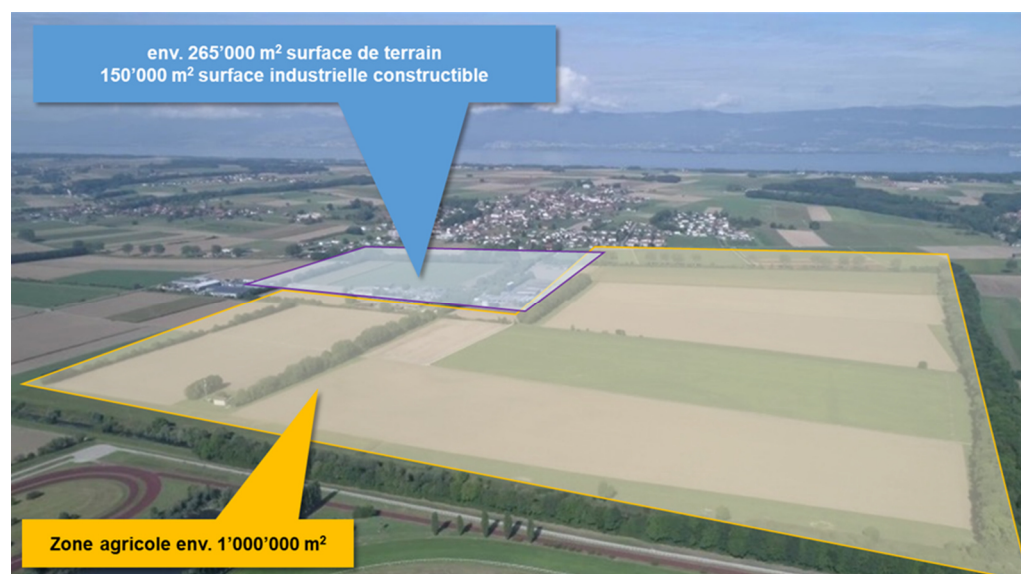


Figure 1: Plan du site

1. Introduction

1.1. Site AgriCo: achat et développement

Dans le cadre de la politique foncière active menée par le Conseil d'Etat, le site AgriCo de Saint-Aubin a été racheté au groupe Elanco le 23 décembre 2016 ([Message 2017-DAEC-6](#)), avec transfert de propriété au 1^{er} juin 2017.

Le site est composé d'environ 100 hectares en zone agricole et 27 hectares en zone industrielle. Pour sa description plus précise, le Conseil d'Etat renvoie à son message du 24 juin 2020 accompagnant le projet de décret relatif à l'octroi d'un crédit d'engagement en vue des investissements sur les bâtiments 1710, 1715, 1720, 1741 et 1742 du site industriel AgriCo, à Saint-Aubin ([2020-DEE-11](#)). Il rappelle cependant qu'un plan d'affectation cantonal (PAC) est en cours de préparation. Sa mise à l'enquête aura lieu courant 2020, selon les informations données par le Service des constructions et de l'aménagement (SeCA). Ce PAC est un préalable indispensable au développement du site: il règle notamment l'affectation des activités, la densification, les questions liées à la mobilité, à

la protection des biens culturels et à la surface nécessaire à la revitalisation de la Petite-Glâne; il permet la réalisation à futur de nouveaux bâtiments sur le site.

2. Vente d'une parcelle à l'entreprise Micarna SA

2.1. Contexte

Les actifs sur le site AgriCo sont de deux natures: foncière et immobilière. En termes de valorisation foncière, la zone d'activités peut être divisée en trois catégories, soit la zone centrale, la zone de développement et la zone réservée. La zone de développement est dédiée à l'implantation de projets de bureaux, de laboratoires, ainsi que de projet industriels dans le domaine de l'agriculture, de l'agroalimentaire et la biomasse. Elle intègre des terrains et des bâtiments construits, destinés à être démolis.

C'est sur cette zone que, dès fin 2019, l'entreprise Micarna SA a envisagé d'implanter un nouvel atelier de transformation

de volailles (ATV), appelé à terme à remplacer les infrastructures exploitées actuellement à Courtepin, dont la vétusté et l'extension deviennent problématiques. En effet, le site de production actuel de Micarna SA à Courtepin devrait être rénové et agrandi afin de correspondre aux besoins de l'entreprise et aux exigences d'installations modernes. La zone de Courtepin n'est cependant que peu adaptée à une extension importante.

Après consultation des représentants de la Direction de l'économie et de l'emploi (DEE), de la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC), de la Promotion économique du canton de Fribourg, de l'Etablissement cantonal de promotion foncière (ECPF) et des communes de Courtepin et de St-Aubin, Micarna SA a établi, en parallèle, une étude de faisabilité d'une nouvelle implantation sur le site AgriCo.



Figure 2: PAC avec la parcelle offerte pour la vente (délimitée en rouge)

Il est à noter que ce projet de vente s'inscrit dans le cadre de la stratégie de développement économique dans le secteur agroalimentaire du canton de Fribourg, en cours d'élaboration. Pour mémoire, le secteur agroalimentaire représente l'un des piliers principaux de l'économie fribourgeoise. Afin de devenir un acteur clef de la filière agroalimentaire, le Conseil d'Etat a mis en place fin janvier 2019 une structure et des outils nécessaires à l'établissement de cette stratégie. Dans ce cadre, le site AgriCo à Saint-Aubin accueille les entreprises lauréates du concours Agri&Co Challenge, dont est chargé le cluster «Food & Nutrition» (CFN), ainsi et surtout que d'autres entreprises actives dans le domaine agroalimentaire et de la biomasse. L'installation sur ce site d'un atelier de transformation de volailles est donc en adéquation avec la stratégie voulue pour ce dernier.

Enfin, le Conseil d'Etat relève que la présence d'une entreprise du groupe Migros à St-Aubin permettra d'augmenter l'attractivité du site et profitera aux autres entreprises présentes, dont certaines réalisent déjà des prestations pour Micarna SA (ex. l'entreprise SQTS, qui s'installera sur le site AgriCo). L'implantation d'une grande unité de production crée également un grand potentiel de synergie, permet le développement de nouveaux produits et favorise ainsi l'économie circulaire.

2.2. Vente plutôt que droit distinct et permanent (DDP)

Micarna SA souhaite favoriser un achat de la parcelle, en lieu et place de l'octroi d'un droit de superficie (DDP). Dès lors que cette entreprise veut installer sa production à St-Aubin sur le long terme et projette même de l'étendre dans une deuxième étape, cette demande est compréhensible. Pour l'Etat, la vente du terrain présente également les avantages suivants:

- > La surface partielle peut être facilement détachée de la surface globale. Il n'y a donc pas de surfaces restantes inutilisables ou difficilement valorisables;
- > Après le découpage et la vente de la surface partielle, 170 000 m² de terrain construit et environ 75 000 m² de surface constructible demeurent en propriété de l'Etat de Fribourg. AgriCo reste donc le plus grand site développé et géré par l'Etablissement cantonal de promotion foncière (ECPF);
- > Avec la vente de la parcelle, les besoins d'investissement estimés dans la planification financière, établie au mois de juillet 2020, concernant l'évolution du site seront réduits car l'infrastructure sise dans la zone de la parcelle vendue sera réalisée par Micarna SA, à ses propres frais. En outre, cette vente génère des capitaux supplémentaires en faveur du fonds de politique foncière active.

2.3. Etude de faisabilité

L'étude de faisabilité effectuée par Micarna SA repose sur l'hypothèse qu'un nouvel atelier de transformation de volailles traitera près de 40 millions de poulets par an, dans une première étape. À cette fin, quatre lignes de traitement seront exploitées, qui généreront différents produits. Il faut s'attendre à quelques 750 places de travail qui seront créées sur site, dont une partie reprises de celui de Courtepin. La surface vendue prend en compte une probable nouvelle extension dans une deuxième phase, au cours de laquelle des lignes de production supplémentaires pourraient être installées, avec l'engagement de 150 employé-e-s supplémentaires. Il est également possible que d'autres usines de production du groupe Migros soient édifiées sur le site AgriCo. La parcelle concernée fait partie intégrante du bien-fonds n° 333 du registre foncier de la Broye, commune de St-Aubin, pour une

surface d'environ 95 000 m² de surface de terrain comprenant la parcelle de terrain disponible pour la construction selon le PAC, y compris les espaces verts et les accès environnants, à l'exclusion des terrains à céder pour la revitalisation de la «Petite-Glâne».

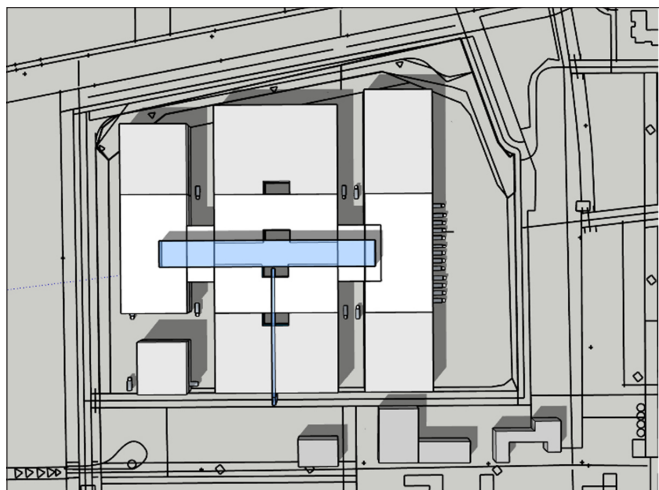


Figure 3: Etude de faisabilité/plan de situation (blanc et bleu 1^{re} étape; gris clair 2^e étape)

Les nouveaux bâtiments d'une hauteur maximale de 25 mètres, resp. 30 mètres (partie bleue) doivent être intégrés dans le concept global et énergétique du développement de la zone. Cela permettra au site de bénéficier de la chaleur résiduelle de la production et des installations photovoltaïques sur les toits.

Par ailleurs, Micarna SA propose que le groupe Migros mette en place différentes offres de services sur le site AgriCo. Par exemple, le restaurant du personnel de Micarna SA – en tant que Roof-Top-Restaurant – serait ouvert au public. Un espace de vente (Migrolino ou similaire), un centre de fitness et une crèche pourraient également être exploités par le groupe Migros.

L'implantation du nouvel ATV à St-Aubin signifie qu'une partie des emplois seront transférés de Courtepin à St-Aubin, à l'interne du canton de Fribourg. La transformation d'autres types de viande en provenance de Suisse sera centralisée à Courtepin, de sorte qu'environ 500 nouveaux emplois supplémentaires seront créés en plus du maintien des emplois existants.

3. Conditions cadres de la vente

3.1. Bases légales

La vente de terrain dédié à la politique foncière active est prévue par la loi du 18 octobre 2019 sur la politique foncière active (LPFA; RSF 900.2). A ce titre, l'article 22, premier alinéa, lettre d de cette loi prévoit que l'Etablissement cantonal de promotion foncière (ECPF) assure la mise à la disposition

du marché d'immeubles par des opérations telles que la vente, le bail à loyer ou encore le droit de superficie.

Cet établissement a commencé officiellement ces activités le 1^{er} octobre 2020. Toutefois, le transfert des biens-fonds en mains de l'Etat dédiés à la politique foncière active en faveur de l'ECPF n'interviendra qu'ultérieurement (en principe dans un délai de deux ans dès l'entrée en vigueur de la loi, soit au 1^{er} janvier 2022 au plus tard). Dès lors et à ce stade, c'est bien l'Etat, en sa qualité de propriétaire, qui procède à la vente.

3.2. Conditions de vente

Les conditions de la vente à la société Micarna SA ont été fixées comme suit:

- > **Surface: environ 95 000 m² détachés de la parcelle RF 333 de la Commune de St-Aubin** (la surface exacte sera déterminée selon la parcellisation à réaliser par un géomètre);
- > **Prix: 225 francs/m², soit environ 21 375 000 francs pour la partie cédée;**
- > La hauteur des bâtiments de 25, respectivement 30 mètres, pour la parcelle vendue doit être adaptée dans le cadre du PAC et celui-ci doit être entré en force;
- > L'équipement de détail (routes, conduites, etc.) à l'intérieur de la parcelle vendue doit être réalisée par l'acheteur;
- > Les surfaces des toitures peuvent être utilisées par le vendeur pour l'installation de panneaux photovoltaïques (droit d'usage);
- > Le terrain vendu peut être utilisé par le vendeur pour l'installation de sondes géothermiques;
- > Un droit de rachat, correspondant au prix de vente, est établi en faveur du vendeur si l'acheteur ne réalise
 - aucun bâtiment (début de la construction) d'ici au 31 janvier 2025 (1^{re} étape) ou
 - aucune extension (début de la construction) d'ici au 31 janvier 2030 (2^e étape) sur le solde non-construit du terrain, auquel cas le droit s'exercera sur dit solde;
- > Un droit de préemption est établi en faveur du vendeur;
- > En cas de pollution du sol, le terrain vendu est assaini par le vendeur;
- > Les risques liés au terrain à bâtir sont pris en compte dans le prix de vente et sont supportés par l'acheteur;
- > L'acheteur est tenu de louer des places de stationnement pour ses employés dans le parking-silo réalisé par le vendeur;
- > Les droits de mutation et les frais de Registre foncier sont à la charge de l'acheteur.

4. Incidences financières

Le produit de la vente sera versé au fonds PFA prévu par l'art. 42a^{ter} de la loi sur les finances de l'Etat (LFE; RSF 610.1), sans autre incidence financière estimée à ce jour.

5. Commentaire du décret

L'article premier du décret propose l'approbation, par le Grand Conseil de la vente de la parcelle considérée. Il localise cette parcelle et en détermine la surface. L'article 2 fixe les conditions de cette vente. Le produit financier de l'opération sera versé dans le Fonds de politique foncière active (art. 3).

Selon l'article 43, premier alinéa, lettre h LFE, le Grand Conseil autorise les achats et les aliénations de biens du patrimoine financier dont la valeur dépasse ½% des charges du dernier compte de résultats arrêté par celui-ci (actuellement: 18 446 703 francs). Le Grand Conseil est donc compétent pour approuver la vente proposée par le présent décret, qui n'est pas soumis au référendum financier.

En conclusion, nous vous invitons à adopter le présent projet de décret.



Botschaft 2019-DEE-36

12. Oktober 2020

des Staatsrats an den Grossen Rat zum Dekretsentwurf über den Verkauf eines Grundstücks an die Firma Micarna SA für die Ansiedlung eines Geflügelverarbeitungsbetriebs auf dem Industriegelände AgriCo in Saint-Aubin

Wir unterbreiten Ihnen eine Botschaft zum Dekretsentwurf über den Verkauf eines Teils des Grundstücks Nr. 333 des Grundbuchs des Broyebezirks, Gemeinde Sait-Aubin, an die Firma Micarna SA für die Ansiedlung eines Geflügelverarbeitungsbetriebs auf dem Industriegelände AgriCo.

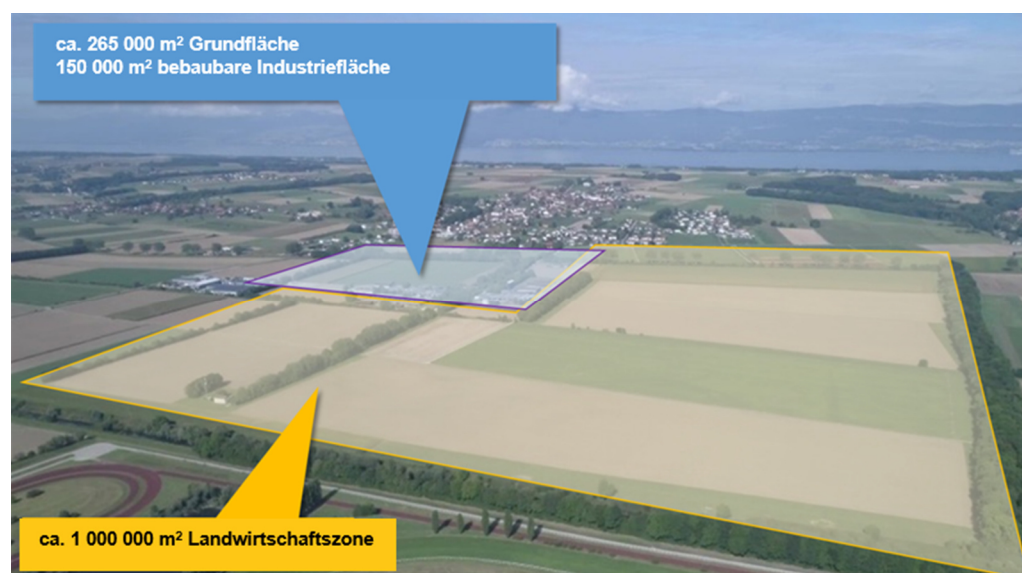


Abb. 1: Standortplan

1. Einleitung

1.1. AgriCo-Gelände: Kauf und Entwicklung

Im Rahmen der aktiven Bodenpolitik des Staatsrats hat der Staat Freiburg das AgriCo-Gelände in Saint-Aubin am 23. Dezember 2016 der Elanco-Gruppe abgekauft ([Botschaft 2017-DAEC-6](#)). Das Eigentum am Gelände wurde am 1. Juni 2017 dem Staat übertragen.

Der Standort besteht aus einer Fläche von etwa 100 Hektaren in der Landwirtschaftszone und 27 Hektaren in der Industriezone. Für eine genaue Beschreibung verweist der Staatsrat auf seine Botschaft vom 24. Juni 2020 zum Dekretsentwurf über einen Verpflichtungskredit für Investitionen in die Gebäude 1710, 1715, 1720, 1741 und 1742 auf dem Industriegelände AgriCo in Saint-Aubin ([2020-DEE-11](#)). Er weist jedoch darauf hin, dass ein kantonaler Nutzungsplan (KNP) zurzeit noch in Arbeit ist und gemäss Auskunft des Bau- und Raumplanungsamts (BRPA) 2020 öffentlich aufgelegt wird. Der KNP ist für die Entwicklung des Standorts unerlässlich:

Er regelt insbesondere die zulässige Nutzung, den Verdichtungsgrad und die Fragen in Verbindung mit der Mobilität, dem Kulturgüterschutz und der benötigten Fläche für die Revitalisierung der Petite-Clâne. Er ermöglicht zudem den künftigen Bau neuer Gebäude am Standort.

2. Verkauf eines Grundstücks an die Firma Micarna SA

2.1. Hintergrund

Die Liegenschaften auf dem AgriCo-Gelände bestehen aus Boden und Gebäuden. In Bezug auf die Bodennutzung kann die Arbeitszone in drei Kategorien eingeteilt werden: die zentrale Zone, die Entwicklungszone und die Planungszone. Die Entwicklungszone ist für die Ansiedlung von Büro-, Labor- und Industrieprojekten im Landwirtschafts-, Lebensmittel- und Biomassebereich bestimmt. Sie beinhaltet bebaute Gelände und Gebäude, die zum Abbruch bestimmt sind.

In dieser Zone zieht die Firma Micarna SA seit Ende 2019 die Ansiedlung eines neuen Geflügelverarbeitungsbetriebs in Betracht. Dieser soll langfristig den aktuellen Betrieb in Courtepin ersetzen, der in die Jahre gekommen ist und dessen Erweiterung sich als schwierig erweist. Der aktuelle Produktionsstandort von Micarna SA in Courtepin müsste saniert und vergrössert werden, um den Bedürfnissen des Unternehmens und den Anforderungen an moderne Anlagen zu entsprechen. Der Standort in Courtepin eignet sich jedoch schlecht für eine grosse Erweiterung.

Nach Anhörung der Vertreterinnen und Vertreter der Volkswirtschaftsdirektion (VWD), der Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion (RUBD), der Wirtschaftsförderung Kanton Freiburg, der kantonalen Anstalt für aktive Bodenpolitik (KAAB) und der Gemeinden Courtepin und Saint-Aubin hat Micarna SA eine Machbarkeitsstudie für eine Ansiedlung auf dem AgriCo-Gelände durchgeführt.



Abb. 2: KNP mit dem zum Verkauf angebotenen Grundstück (rot umrahmt)

Dieses Verkaufsvorhaben steht im Einklang mit der Freiburger Wirtschaftsförderungsstrategie im Lebensmittelbereich, die zurzeit ausgearbeitet wird. Zur Erinnerung: Der Lebensmittelbereich gehört zu den wichtigsten Pfeilern der Freiburger Wirtschaft. Damit der Kanton eine führende Rolle im Lebensmittelbereich einnimmt, hat der Staatsrat Ende Januar 2019 die nötigen Strukturen und Instrumente geschaffen, um eine entsprechende Strategie auszuarbeiten. In diesem Rahmen nimmt das AgriCo-Gelände in Saint-Aubin die Gewinner der Agri&Co Challenge auf, für die der Cluster «Food & Nutrition» (CFN) zuständig ist, sowie weitere Unternehmen, die in den Bereichen Lebensmittel und Biomasse tätig sind. Die Errichtung eines Geflügelverarbeitungsbetriebs auf dem Gelände entspricht also ganz der Strategie, die für den Standort verfolgt wird.

Abschliessend weist der Staatsrat darauf hin, dass die Präsenz einer Firma der Migros-Gruppe in Saint-Aubin die Attraktivität des Standorts steigern wird und den anderen Unternehmen auf dem Gelände zugutekommt, von denen einzelne schon heute Dienstleistungen für die Micarna SA erbringen (z.B. die Firma SQTS, die sich ebenfalls auf dem AgriCo-Gelände niederlassen wird). Die Ansiedlung eines grossen Produktionsbetriebs ermöglicht es auch, bedeutende Synergien zu nutzen, neue Produkte zu entwickeln und die Kreislaufwirtschaft zu fördern.

2.2. Verkauf statt selbständiges dauerndes Recht (sdR)

Micarna SA bevorzugt den Kauf des Grundstücks anstelle der Gewährung eines Baurechts (sdR). Da das Unternehmen eine langfristige Niederlassung seines Produktionsstandorts in Saint-Aubin plant und sogar beabsichtigt, diesen in einer zweiten Phase zu vergrössern, ist dieses Begehren nachvollziehbar. Für den Staat bietet der Grundstücksverkauf die folgenden Vorteile:

- > Die Teilfläche lässt sich gut abtrennen. Es bleibt also keine unbenutzbare oder schwer nutzbare Fläche übrig.
- > Nach der Abtrennung und dem Verkauf der Teilfläche bleibt eine Fläche von 170 000 m² bebautes Gelände sowie etwa 75 000 m² Bauland im Eigentum des Staats. AgriCo bleibt damit das grösste Gelände, das von der kantonalen Anstalt für die aktive Bodenpolitik (KAAB) entwickelt und verwaltet wird.
- > Mit dem Verkauf des Grundstücks fällt der Investitionsbedarf tiefer aus, als in der Finanzplanung vom Juli 2020 für die Entwicklung des Geländes geschätzt wurde, denn die Infrastruktur auf dem verkauften Grundstück wird von der Micarna SA auf eigene Kosten gebaut. Der Verkauf generiert ausserdem zusätzliches Kapital für den Fonds für aktive Bodenpolitik.

2.3. Machbarkeitsstudie

Die von der Micarna SA durchgeführte Machbarkeitsstudie stützte sich auf die Hypothese, dass der neue Geflügelverarbeitungsbetrieb in der ersten Etappe jährlich knapp 40 Millionen Poulets verarbeiten wird. Zu diesem Zweck werden vier Produktionslinien betrieben, die verschiedene Produkte erzeugen. Damit einher geht die Schaffung von rund 750 Arbeitsplätzen, von denen ein Teil von Courtepin an diesen Standort verlegt werden. Auf der verkauften Fläche ist es möglich, dass in einer zweiten Etappe ein Erweiterungsbau hinzukommt, mit dem weitere Produktionslinien in Betrieb genommen und zusätzliche 150 Mitarbeitende angestellt werden könnten. Es ist auch denkbar, dass weitere Produktionsstätten der Migros-Gruppe auf dem AgriCo-Gelände errichtet werden. Das betroffene Gelände ist Teil des Grund-

stücks Nr. 333 des Grundbuchs des Broyebezirks, Gemeinde Saint-Aubin, und weist eine Fläche von etwa 95 000 m² auf, die Folgendes umfasst: ein Gelände, das gemäss KNP als Bauland zur Verfügung steht, Grünflächen und die umliegenden Zufahrten. Davon ausgeschlossen sind die Flächen, die für die Renaturierung der «Petite-Glâne» bestimmt sind.

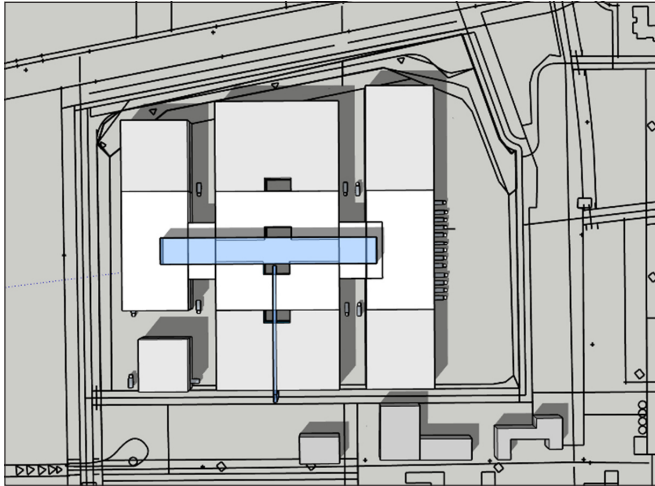


Abb. 3: Machbarkeitsstudie/Situationsplan (1. Etappe weiss; 2. Etappe hellgrau)

Die neuen Gebäude mit einer maximalen Höhe von 25 bzw. 30 Metern (blau eingezeichnet) müssen in das energetische Gesamtkonzept für die Entwicklung der Zone integriert werden. Dies ermöglicht es dem Gelände, über die Restwärme des Verarbeitungsprozesses und der Photovoltaikanlagen auf den Dächern zu verfügen.

Übrigens schlägt Micarna SA vor, dass die Migros-Gruppe verschiedene Dienstleistungen auf dem AgriCo-Gelände anbietet, wie etwa die Ausgestaltung des Personalrestaurants der Micarna SA als öffentliches Roof-Top-Restaurant. Eine Verkaufsstelle (Migrolino oder ähnlich), ein Fitnesszentrum und eine Kindertagesstätte könnten ebenfalls von der Migros-Gruppe betrieben werden.

Die Ansiedlung des neuen Geflügelverarbeitungsbetriebs in Saint-Aubin bedeutet, dass ein Teil der Arbeitsplätze innerhalb des Kantons Freiburg von Courtepin nach Saint-Aubin transferiert wird. Die Verarbeitung anderer Fleischsorten aus der Schweiz wird in Courtepin zusammengezogen, so dass zusätzlich zu den bestehenden etwa 500 neue Arbeitsplätze geschaffen werden.

3. Rahmenbedingungen des Verkaufs

3.1. Gesetzliche Grundlagen

Der Verkauf von Grundstücken, die der aktiven Bodenpolitik dienen, richtet sich nach dem Gesetz vom 18. Oktober 2019 über die aktive Bodenpolitik (ABPG; SGF 900.2). Diesbezüglich sieht Artikel 22 Abs. 1 Bst. d vor, dass die kantonale

Anstalt für aktive Bodenpolitik (KAAB) die Grundstücke über Instrumente wie Verkauf, Vermietung oder Baurecht dem Markt zur Verfügung stellt.

Die Anstalt hat am 1. Oktober 2020 ihre Tätigkeit aufgenommen. Doch die für die aktive Bodenpolitik bestimmten Grundstücke des Staats werden der KAAB erst später übertragen (grundsätzlich innerhalb von zwei Jahren ab Inkrafttreten des Gesetzes, das heisst spätestens auf den 1. Januar 2022). Folglich ist der Staat als Eigentümer für den Verkauf zuständig.

3.2. Bedingungen für den Verkauf

Die Bedingungen für den Verkauf an die Firma Micarna SA lauten wie folgt:

- > **Fläche: Abtrennung von ca. 95 000 m² am Grundstück GB-Nr. 333 der Gemeinde Saint-Aubin** (die genaue Fläche wird bei der Parzellierung durch einen Geometer festgelegt)
- > **Preis: 225 Franken/m², d.h. etwa 21 375 000 Franken für die abgetrennte Fläche.**
- > Der KNP muss die für das verkaufte Grundstück zulässige Gebäudehöhe auf 25 bzw. 30 Meter festlegen und in Kraft sein.
- > Für die Feinerschliessung (Strassen, Leitungen usw.) des verkauften Grundstücks ist die Käuferin zuständig.
- > Die Dachflächen können vom Verkäufer für den Einbau von Photovoltaikmodulen genutzt werden (Benutzungsrecht).
- > Das verkaufte Grundstück kann vom Verkäufer für den Bau von Geothermiesonden genutzt werden.
- > Ein Rückkaufsrecht in der Höhe des Verkaufspreises wird zugunsten des Verkäufers eingerichtet, falls die Käuferin
 - bis am 31. Januar 2025 (1. Etappe) nicht mit dem Bau des ersten Gebäudes beginnt oder
 - bis am 31. Januar 2030 (2. Etappe) nicht mit dem Erweiterungsbau beginnt. In diesem Fall erstreckt sich das Rückkaufsrecht auf den unbebauten Teil des Grundstücks.
- > Dem Verkäufer wird ein Vorkaufsrecht eingeräumt.
- > Bei Bodenverschmutzung wird das verkaufte Grundstück durch den Verkäufer saniert.
- > Die Risiken in Verbindung mit dem Bauland sind im Verkaufspreis berücksichtigt und werden von der Käuferin getragen.
- > Die Käuferin verpflichtet sich, Parkplätze für ihre Angestellten im Parkhaus zu mieten, das der Verkäufer baut.
- > Die Grundbuch-, Handänderungs- und Notariatskosten gehen zulasten der Käuferin.

4. Finanzielle Auswirkungen

Der Verkaufserlös wird in den Fonds für aktive Bodenpolitik gemäss Artikel 42a^{ter} des Gesetzes über den Finanzhaushalt des Staates (FHG; SGF 610.1) eingezahlt. Es werden keine anderen finanziellen Auswirkungen erwartet.

5. Erläuterungen zum Dekret

Der erste Artikel beinhaltet die Genehmigung des Verkaufs des betroffenen Grundstücks durch den Grossen Rat. Er bezeichnet den Standort des Grundstücks und legt seine Fläche fest. Artikel 2 legt die Verkaufsbedingungen fest. Der Verkaufsertrag fliesst in den Fonds für die aktive Bodenpolitik (Art. 3).

Gemäss Artikel 43 Abs. 1 Bst. h FHG bewilligt der Grosse Rat den Erwerb und die Veräusserung von Vermögenswerten des Finanzvermögens, die wertmässig mehr als ½% des Aufwands der letzten von ihm genehmigten Erfolgsrechnung ausmachen (heute: 18 446 703 Franken). Der Grosse Rat ist folglich befugt, den Verkauf gutzuheissen, der mit dem vorliegenden Dekret, das nicht dem Finanzreferendum untersteht, angeboten wird.

Wir beantragen Ihnen, den Dekretsentwurf anzunehmen.

**Décret relatif à la vente d'un terrain à l'entreprise
Micarna SA en vue de l'implantation d'un atelier
de transformation de volailles sur le site industriel AgriCo,
à Saint-Aubin**

du...

Actes concernés (numéros RSF):

Nouveau: –
Modifié(s): –
Abrogé(s): –

Le Grand Conseil du canton de Fribourg

Vu les articles 45 et 46 de la Constitution du canton de Fribourg du 16 mai 2004 (Cst.);

Vu la loi du 25 novembre 1994 sur les finances de l'Etat (LFE);

Vu la loi du 18 octobre 2019 sur la politique foncière active (LPFA);

Vu le message 2019-DEE-36 du Conseil d'Etat du 12 octobre 2020;

Sur la proposition de cette autorité,

Décrète:

**Dekret über den Verkauf eines Grundstücks
an die Firma Micarna SA für die Ansiedlung
eines Geflügelverarbeitungsbetriebs auf
dem Industriegelände AgriCo in Saint-Aubin**

vom...

Betroffene Erlasse (SGF Nummern):

Neu: –
Geändert: –
Aufgehoben: –

Der Grosse Rat des Kantons Freiburg

gestützt auf Artikel 45 und 46 der Verfassung des Kantons Freiburg vom 16. Mai 2004 (KV);

gestützt auf das Gesetz vom 25. November 1994 über den Finanzhaushalt des Staates (FHG);

gestützt auf das Gesetz vom 18. Oktober 2019 über die aktive Bodenpolitik (ABPG);

nach Einsicht in die Botschaft Nr. 2019-DEE-36 des Staatsrats vom 12. Oktober 2020;

auf Antrag dieser Behörde,

beschliesst:

I.

Art. 1 Objet et prix

¹ La vente d'une partie de la parcelle N° 333 du Registre foncier de la Broye, commune de Saint-Aubin, propriété de l'Etat de Fribourg (ci-après: le vendeur), à l'entreprise Micarna SA (ci-après: l'acheteur) en vue de l'implantation d'un nouvel atelier de transformation de volailles est approuvée.

² La surface de terrain vendu est d'environ 95 000 m² et comprend la parcelle de terrain constructible selon le plan d'aménagement cantonal (PAC) mis à l'enquête, les espaces verts et les accès environnants, à l'exclusion des terrains réservés à la revitalisation de la Petite-Glâne.

³ Le prix de vente est fixé à 21 375 000 francs. Ce prix sera ajusté en fonction de la surface exacte qui sera détachée de la parcelle N° 333 mentionnée à l'alinéa 1 du présent article.

Art. 2 Conditions

¹ La vente est conditionnée comme il suit:

- a) Un droit de rachat, correspondant au prix de vente, est établi en faveur du vendeur si l'acheteur ne réalise
 - 1. aucun bâtiment (début de la construction) d'ici au 31 janvier 2025 (1^{re} étape) ou
 - 2. aucune extension (début de la construction) d'ici au 31 janvier 2030 (2^e étape) sur le solde non construit du terrain; auquel cas, le droit s'exercera sur dit solde.
- b) Un droit de préemption est établi en faveur du vendeur pour une durée de vingt-cinq ans.

² Le Conseil d'Etat fixe les autres conditions liées à la vente.

Art. 3 Affectation du produit de la vente

¹ Le produit de la vente est versé au Fonds de politique foncière active prévu par l'article 42a^{ter} LFE.

I.

Art. 1 Gegenstand und Preis

¹ Der Verkauf eines Teils des Grundstücks Nr. 333 des Grundbuchs des Broyebezirks, Gemeinde Saint-Aubin, im Eigentum des Staats Freiburg (der Verkäufer) an die Firma Micarna SA (die Käuferin) wird gutgeheissen. Die Firma beabsichtigt, auf dem Grundstück einen neuen Geflügelverarbeitungsbetrieb zu bauen.

² Die verkaufte Fläche beträgt etwa 95 000 m² und umfasst die Fläche in der Bauzone gemäss dem öffentlich aufgelegten kantonalen Nutzungsplan (KNP), die Grünflächen und die umliegenden Zufahrten, ohne die Flächen, die für die Renaturierung der Petite-Glâne bestimmt sind.

³ Der Verkaufspreis beträgt 21 375 000 Franken. Dieser Preis wird an die genaue Fläche angepasst, die vom in Absatz 1 dieses Artikels erwähnten Grundstück Nr. 333 abgetrennt wird.

Art. 2 Bedingungen

¹ Der Verkauf erfolgt unter den folgenden Bedingungen:

- a) Ein Rückkaufsrecht in der Höhe des Verkaufspreises wird zugunsten des Verkäufers eingerichtet, falls die Käuferin
 - 1. bis am 31. Januar 2025 (1. Etappe) nicht mit dem Bau des ersten Gebäudes beginnt oder
 - 2. bis am 31. Januar 2030 (2. Etappe) nicht mit dem Erweiterungsbau beginnt. In diesem Fall erstreckt sich das Rückkaufsrecht auf den unbebauten Teil des Grundstücks.
- b) Dem Verkäufer wird ein Vorkaufsrecht für eine Dauer von 25 Jahren eingeräumt.

² Der Staatsrat legt die übrigen Verkaufsbedingungen fest.

Art. 3 Verwendung des Verkaufserlöses

¹ Der Verkaufserlös wird in den Fonds für aktive Bodenpolitik gemäss Artikel 42a^{ter} FHG eingezahlt.

II.

Aucune modification d'actes dans cette partie.

III.

Aucune abrogation d'actes dans cette partie.

IV.

Le présent décret est soumis au referendum financier facultatif.
Il entre en vigueur dès sa promulgation.

II.

Keine Änderung von Erlassen in diesem Abschnitt.

III.

Keine Aufhebung von Erlassen in diesem Abschnitt.

IV.

Dieses Dekret untersteht dem fakultativen Finanzreferendum.
Es tritt mit der Promulgierung in Kraft.