



Botschaft

zum Erwerb von Parzellen und deren Zurverfügungstellung in Form eines Baurechts für den Bedarf des Innovationsparks des Campus Energypolis

Der Staatsrat des Kantons Wallis

an den

Grossen Rat

Sehr geehrter Herr Präsident des Grossen Rats
Sehr geehrte Damen und Herren Abgeordnete

1. Hintergrund

Die EPFL und der Kanton Wallis haben sich im dritten Teil der am 19. Dezember 2012 unterzeichneten Vereinbarung über die Ansiedlung des Zentrums EPFL Valais Wallis in Sitten (nachfolgend: Vereinbarung von 2012) darauf geeinigt, auf dem Campus eine Antenne des Innovationsquartiers der EPFL einzurichten (Punkt 1.6.3 «Innovationspark und Demonstrationsanlagen»). Sie soll den regionalen Pfeiler des Schweizerischen Innovationsparks bilden und Unternehmen anziehen, die mit der Welt der Spitzenforschung interagieren möchten.

Um die Bildungs- und Forschungsaktivitäten zu vervollständigen, integriert der Campus Energypolis somit auch einen Bereich Innovation und Technologietransfer an das Walliser Wirtschaftsgefüge. Das Ziel besteht darin, eine positive Dynamik zu schaffen, die Kompetenzen, Unternehmen und somit Mehrwert für die Wirtschaft des Kantons generiert.

Zur Erinnerung: Am 16. Juni 2019 hat das Walliser Parlament für die Schaffung des Innovationsparks einen Zusatzkredit zum Rahmenkredit von 54 Millionen Franken bewilligt. Dafür war in der Vereinbarung von 2012 keine Finanzierung vorgesehen, da die Parteien finanzielle Unterstützung durch den Bund erwarteten. Allerdings bewilligte der Bund bei der Gründung der Stiftung «Switzerland Innovation» 2016 lediglich eine Unterstützung mittels Bürgschaften und keine direkte finanzielle Unterstützung für die Schweizer Innovationsparks. Am 16. Juni 2020 gewährte das Walliser Parlament einen Objektkredit in Höhe von 25 Millionen Franken zur Errichtung des Innovationsparks und zur Finanzierung von Innovationsinfrastrukturen und -ausrüstungen.

Am 16. November 2017 wurde ein Anschlussvertrag zwischen dem Kanton Wallis und dem SIP Network West EPFL über die Zusammenarbeit zwischen Energypolis und dem SIP Network West EPFL abgeschlossen (nachfolgend: Anschlussvertrag von 2017).

2. Bedürfnisklausel

Zur Erinnerung: Ein Innovationsquartier ist ein Ort des Austauschs zwischen Forschung und Wirtschaft, der die Kreativität und die Zusammenarbeit zwischen Akademikern, Unternehmerinnen und Bürgern fördert. Es wird als Ansammlung von Gebäuden definiert, deren Beschaffenheit und geografische Nähe den sozialen Austausch und kollektive Innovation begünstigen.

Der Anschlussvertrag von 2017 verpflichtet den Standort, innert nützlicher Frist mittels Ausarbeitung eines aktuellen Lage- und Entwicklungsplans den Bedürfnissen entsprechendes erschlossenes Bauland oder nutzbare Geschossflächen zur Verfügung zu stellen. Die Bereitstellung des Baulandes bzw. der Flächen ist eine unerlässliche Voraussetzung für die Erfüllung des vom Kanton verfolgten Ziels, Forschungstätigkeiten und Unternehmen anzulocken.

Zurzeit wird das ehemalige Gebäude F der HES-SO Valais-Wallis an der Route du Rawyl 64 in Sitten gemäss dem Staatsratsentscheid vom 9. Juli 2021 für den unmittelbaren Raumbedarf genutzt. Dieses Gebäude beherbergt die Büros und Labors der DePoly AG, ein Start-up, das aus dem Labor von Prof. Berend Smit hervorgegangen ist, sowie die Start-ups Fishlab und Celectis. Räumlichkeiten an der Route des Ronquoz 23, im Süden des Campus Energypolis, die der Stadt Sitten gehören, werden ebenfalls Start-ups wie Imperix und in den Bereichen des Campus Energypolis tätigen Unternehmen, die mit den Forschenden des Ökosystems zusammenarbeiten, zur Verfügung gestellt.

Aufgrund der Entfernung zwischen den Gebäuden der Hochschule für Ingenieurwissenschaften (HEI) der HES-SO Valais-Wallis, dem Gebäude an der Rue de l'Industrie 17 sowie ALPOLE, die sich alle nahe beieinander südlich des Bahnhofs von Sitten befinden, und den Gebäuden an der Route du Rawyl 64 sind Interaktionen und eine enge Zusammenarbeit zwischen Forschenden und Unternehmen, wie sie im Rahmen eines Innovationsquartiers angestrebt werden, schwierig.

Die Belegung dieser Räumlichkeiten stellt eine vorübergehende Lösung für die Zeit des Aufbaus des Innovationsparks dar, damit Unternehmen ins Wallis geholt und Start-ups sowie bereits auf dem Campus Energypolis tätige Unternehmen gehalten werden können. Es ist jedoch festzuhalten, dass die Räumlichkeiten an der Route du Rawyl 64 nicht den Bedürfnissen der Partner innerhalb des Ökosystems entsprechen, da sie in erster Linie auf die Bedürfnisse der Lehre zugeschnitten waren. Sie sind veraltet und müssen mit Blick auf die aktuellen Sicherheitsnormen komplett umgebaut werden, was ihre Attraktivität für den Campus Energypolis in einem stark wettbewerbsorientierten Umfeld verringert. Allerdings wurde im Anschlussvertrag von 2017 festgehalten, dass der Innovationspark über freie Räumlichkeiten verfügen muss, damit rasch auf Anfragen reagiert werden kann. Langfristig ist also zu beurteilen, welche Komplementaritäten dieses Gebäude insbesondere für expandierende Unternehmen bieten kann, für die auf dem Campus selbst nicht genügend Platz vorhanden ist.

3. Konzept des Innovationsquartiers Energypolis AG

Mit Blick auf die Förderung von Interaktionen und einer engen Zusammenarbeit zwischen Forschenden des Campus Energypolis und Unternehmen stand bei der Suche nach Grundstücken für den Bau des ersten Gebäudes des Innovationsparks natürlich der Abschnitt Ronquoz 21, vorzugsweise in unmittelbarer Nähe der Gebäude der HEI und der EPFL, im Mittelpunkt. Dazu folgende Anmerkungen:

- Der Abschnitt Ronquoz 21 ist Gegenstand eines umfangreichen Planungsprozesses der Stadt Sitten, der die Erarbeitung eines Masterplans beinhaltet, mit dem die Überlegungen für die Revision des ZNP und des BZR sowie die anschliessende Erarbeitung der Quartierpläne definiert werden. Bis zur Fertigstellung und zum Inkrafttreten der Planung wurde die gesamte Zone zur Planungszone erklärt.

- Der Abschnitt Ronquoz 21 umfasst ein stark besiedeltes Gebiet mit grossen baulichen Einschränkungen aufgrund der Obergrenze des Luftraums, des Projekts der Tal-Berg-Verbindung zwischen Sitten und Veysonnaz und der in den Vorstudien festgelegten städtebaulichen Grundsätze.
- Die Ansiedlung eines Innovationsparks im städtischen Gebiet lässt de facto ein Innovationsquartier entstehen, das in die Siedlungsentwicklung der Stadt Sitten integriert ist. Daher ist es schwierig, sämtliche Funktionen des Parks in einem einzigen Gebäude oder einer Gruppe von miteinander verbundenen Gebäuden zusammenzufassen, wie dies bei anderen Innovationsparks geschehen ist, die auf ehemaligen Industriegeländen (z. B. Marly Innovation Center (MIC) in Marly auf dem ehemaligen Campus Ilford Ciba Color oder AGRICO, der Swiss Campus for Agri & Food Innovation in Saint-Aubin, Freiburg, auf dem ehemaligen Gelände des Zentrums für Tierforschung von Novartis) oder noch unbebauten Grundstücken (z. B. EPFL Innovation Park, Projekt Ecotope) entwickelt wurden.

In diesem Zusammenhang wurden zwei flächenmässig ausreichend grosse Parzellen gefunden, auf denen Gebäude errichtet werden können, die den Bedürfnissen eines Innovationsparks genügen. Sie sind an den öffentlichen Verkehr angebunden und liegen in der Nähe der akademischen Institutionen (Gebäude Industrie 17 unten grün, HEI blau und ALPOLE gelb). Dabei handelt es sich um:

- den südlichen Teil der Parzelle Nr. 1048, auf dem sich das Gebäude «Le Dix» (im nördlichen Teil der Parzelle) befindet, in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs, das der Gesellschaft Nickel Pajaste SA (unten orange) gehört;
- die Fläche bestehend aus den Parzellen Nr. 13023 (ehem. Bimetal), 14451 (ehem. Gebäude Michel Stores) und 16580 (Parkplätze) an der Route des Ronquoz 21 und 23, im Eigentum der Stadt Sitten (unten rot).

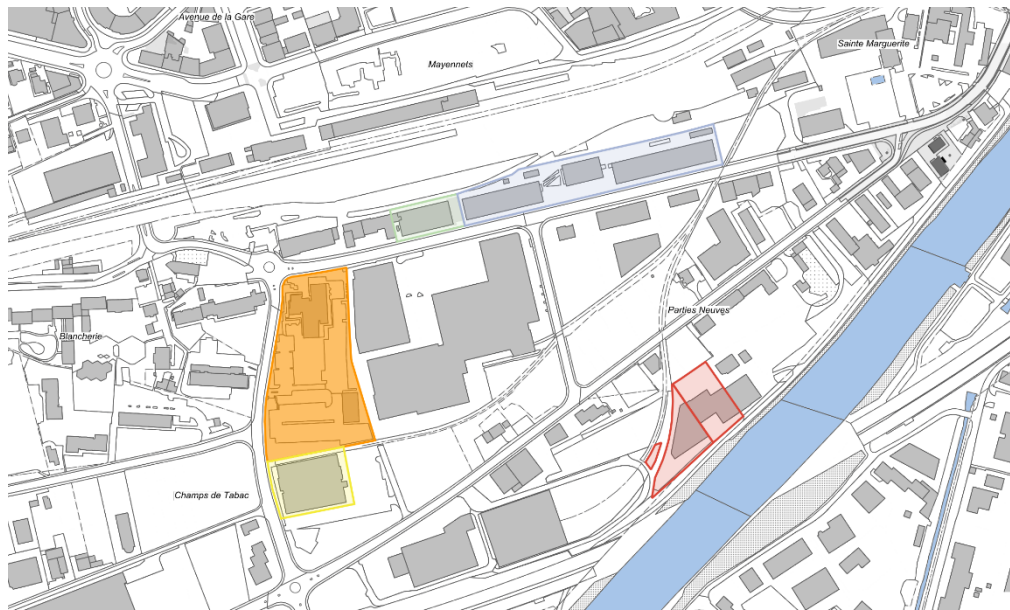


Abbildung 1: Die Zonen des Innovationsquartiers von Sitten.

Somit besteht das Innovationsquartier insbesondere aus zwei Zonen, die provisorisch Zone Ost und Zone West genannt werden. In der einen, deren Parzellen zurzeit der Stadt Sitten gehören, werden die «schweren» Aktivitäten zusammengefasst, die andere, bestehend aus der Parzelle Nr. 1048 soll sich zum Eingangstor und Herzstück der angebotenen Dienstleistungen entwickeln, indem sie jenen Unternehmen, die keine schwere technologische Infrastruktur benötigen, Standortlösungen bietet.

Zone West (Parzelle Nr. 1048)

Das künftige Gebäude auf der Parzelle Nr. 1048 soll wie ein Hotel für innovative Unternehmen, vom Start-up bis zum multinationalen Konzern, fungieren, die mit dem Campus Energypolis zusammenarbeiten und interagieren und somit von einem privilegierten Umfeld für den Austausch von Ideen und Wissen profitieren möchten. Es muss in Sachen Raumnutzung maximale Flexibilität bieten, um sich an die Art und Entwicklung der Aktivitäten der Mieter (Labors, kleinere Werkstätten und Verwaltungsräumlichkeiten) anpassen zu können. Die gemeinsame Nutzung der Sitzungs-, Konferenz- und Begegnungsräume (Cafeteria und Restaurant) muss den verschiedenen Mietern Skaleneffekte bieten. Zudem ermöglicht die Lage des Gebäudes zwischen dem Gebäude Industrie 17 und ALPOLE zahlreiche operative Synergien mit den Diensten der EPFL Valais Wallis, insbesondere für den Betrieb der Labors.

Als erstes Gebäude des Innovationsparks hat der zukünftige Bau in Sachen Energie und Umwelt Vorbildcharakter aufzuweisen. Als Eingangstor zum Campus Energypolis soll das Erdgeschoss offen und einladend sein: Es fungiert als Schnittstelle zur Stadt und muss durchlässig bleiben, indem externe Dienstleistungen angeboten werden. Dabei handelt es sich insbesondere um die Bereitstellung von Sitzungsräumen, aber auch Verpflegungsangebote oder kulturelle, künstlerische und technologische Aktivitäten.

Zone Ost (Parzellen Nr. 13023, 14451 und 16580)

Die Zone Ost ist für technisch schwerere Aktivitäten vorgesehen, für die einfache Lieferzugänge und Produktionsstätten mit einer gewissen Deckenhöhe erforderlich sind, die auch grössere Lasten aushalten. Die vorhandenen Flächen auf der Parzelle Nr. 14451 (ehem. Michel Stores), die bereits für kleinere Produktionsaktivitäten genutzt werden, sind deutlich besser dafür geeignet und verfügen über erhebliches Erweiterungspotenzial. Die Zone Ost ergänzt somit das in der Zone West zu errichtende Gebäude ideal.

Die Entfernung zwischen den beiden Zonen des Innovationsparks schliesslich bleibt überschaubar, wie auf der Visualisierung des künftigen Abschnitts Ronquoz 21 unten ersichtlich ist. Die Distanz zwischen den beiden Standorten ist leicht per Langsamverkehr zu überwinden, wobei der dazwischenliegende Park durchquert werden muss, was das Sozialleben im neuen Quartier Ronquoz fördert.

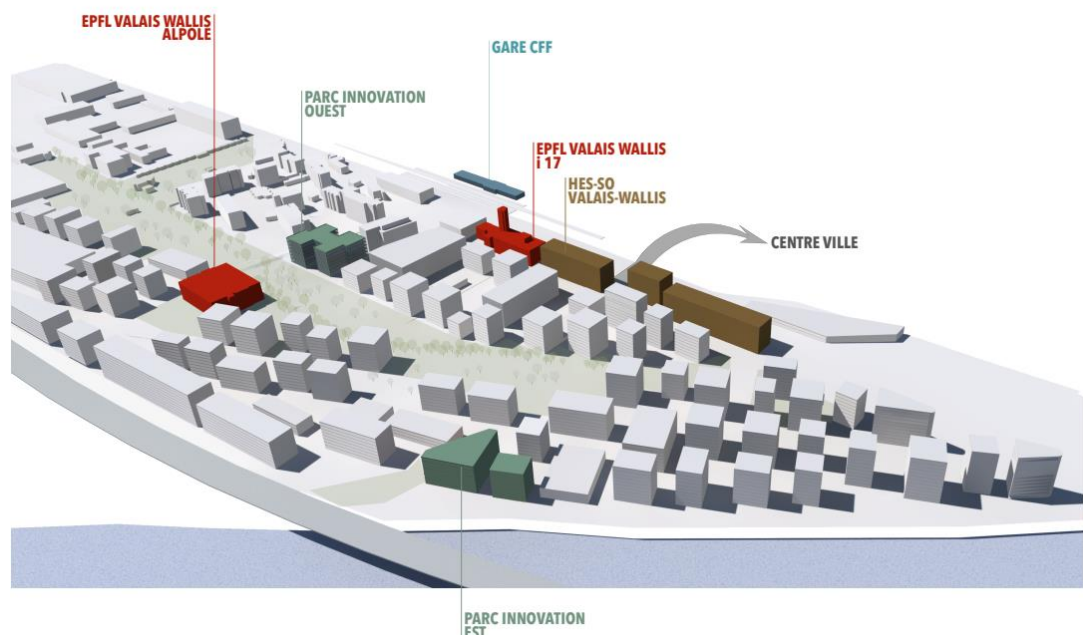


Abbildung 2: Visualisierung des künftigen Quartiers Ronquoz 21.

4. Modell für die Umsetzung des Innovationsquartiers des Campus Energypolis

Im Zusammenhang mit dem für die Umsetzung des Innovationsparks des Campus Energypolis gewählten und dem Grossen Rat vorgelegten Modell sind folgende Modalitäten vorgesehen:

- Der Anschlussvertrag mit dem Park Network West EPFL verlangt vom Standort insbesondere, dass er die Verantwortung für seine Organisation, seine Entwicklung und seinen Betrieb übernimmt. Im Hinblick auf die Gründung der Gesellschaft «Energypolis AG» hat der Grosse Rat in der Septembersession 2022 das Gesetz über die Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft des Innovationsparks des Campus Energypolis (GIP) angenommen.
- Der Kanton Wallis erwirbt die Liegenschaft und stellt einem Investor ein selbständiges und dauerndes Baurecht (SDR) für das erste Gebäude des Innovationsparks von Sitten zur Verfügung. Auf der Grundlage dieses SDR lässt der Investor ein Gebäude bauen und ist dessen Eigentümer. Damit trägt er die Auflagen und die Baurisiken.
- Zwischen dem Investor als Eigentümer des Gebäudes und der Energypolis AG wird ein langfristiger Mietvertrag abgeschlossen. Die Energypolis AG garantiert dem Eigentümer des Gebäudes die Mieten. Die Mietrendite wird also mit dem Investor zu einem Vorzugszins ausgehandelt.
- Das Mietrisiko trägt wie bei allen anderen Innovationsparks in der Schweiz die Gesellschaft, was es ihr erlaubt, die Akteure des Innovationsparks auszuwählen. Die Gesellschaft stellt sicher, dass die von den Akteuren des Ökosystems verfolgten Tätigkeiten mit den Zielen des Campus Energypolis übereinstimmen. Sie achtet darauf, dass in den Bereichen Energie und Umwelt eine auf Innovation und neue Technologien ausgerichtete Entwicklung gefördert wird.
- Im Gegenzug verpflichtet sich der Investor als Eigentümer, ein Gebäude zu errichten, das den Bedürfnissen des Innovationsparks des Campus Energypolis entspricht, wie sie von der Energypolis AG im Begründungsvertrag des SDR definiert wurden.

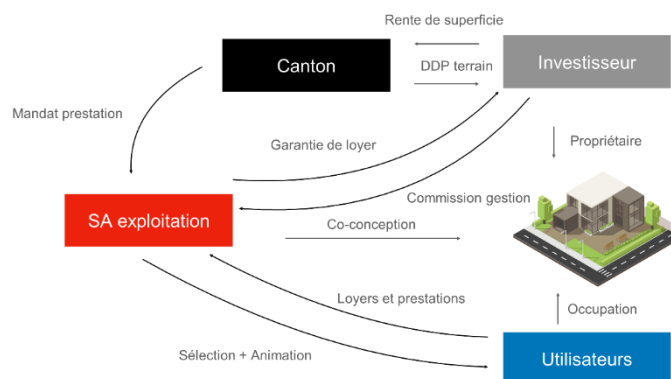


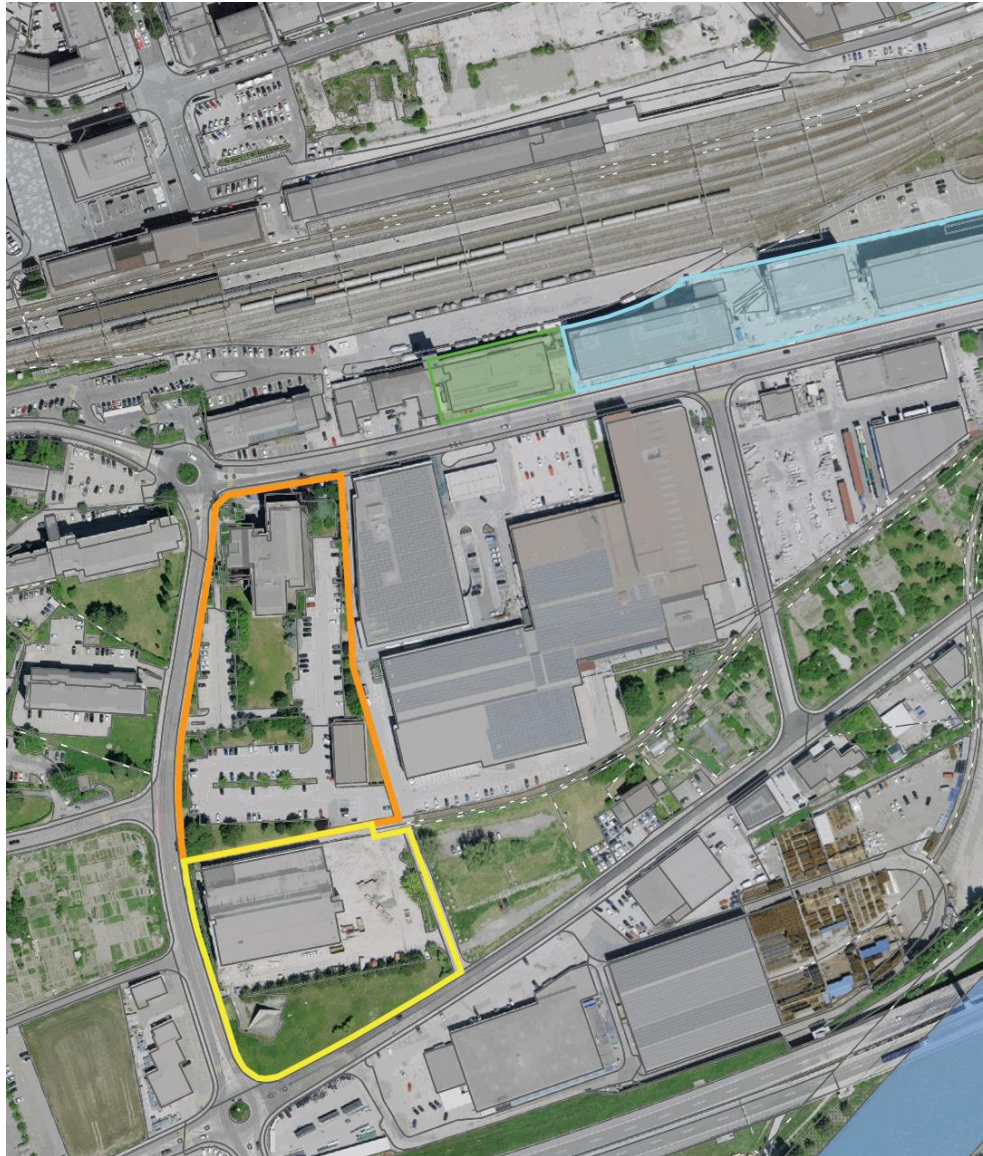
Abbildung 3: Geschäftsmodell Energypolis AG.

5. Parzelle Nr. 1048, Fläche von 14'010 m², im Eigentum der Nickel Pajaste SA

5.1. Lageplan und Lokalisierung der Parzelle Nr. 1048

Die Parzelle Nr. 1048 (durch die orange Linie begrenzt), derzeit Eigentum der Gesellschaft Nickel Pajaste SA und von einer Fläche von 14'010 m², liegt am Plan 16 «Mayennets». Das Gebäude «Le Dix» liegt auf dem nördlichen Teil der Parzelle mit einer Grundfläche von

1'234 m². Auf dem südlichen Teil befinden sich zurzeit ein oberirdischer Parkplatz und ein Holzpavillon; es ist also möglich, darauf ein Gebäude von einer gewissen Grösse zu errichten. Wie bereits erwähnt, befindet sich die Parzelle im Abschnitt Ronquoz 21, für den ein umfangreicher Planungsprozess der Stadt Sitten in Gang ist. Es wird ein Masterplan erarbeitet, anhand dessen die Überlegungen für die Revision des ZNP und des BZR sowie die anschliessende Erarbeitung der Quartierpläne definiert werden. Bis zur Fertigstellung und Umsetzung der Planung wurde die gesamte Zone, in der sich die Parzelle Nr. 1048 befindet, für fünf Jahre zur Planungszone erklärt.



Der Kanton Wallis ist Eigentümer der Parzellen Nr. 1194, auf der sich ALPOLE befindet, und Nr. 14853, die südlich der Parzelle Nr. 1048 liegen (unten durch die gelbe Linie begrenzt). Die Parzelle Nr. 14853 wird zurzeit nicht genutzt und wurde als Reserve für die Entwicklung des Campus Energypolis erworben. Der Teil der Parzelle Nr. 1048, den der Kanton Wallis zu erwerben beabsichtigt, befindet sich auf halbem Weg zwischen ALPOLE, dem Gebäude der Rue de l'Industrie 17, in denen sich die Labors der EPFL Valais Wallis befinden (grün). Letzteres ist mit den neuen Gebäuden der HEI (blau) verbunden, in denen mehrere Hundert Forschende und Studierende untergebracht sind.

Abbildung 4: Lage der Parzelle Nr. 1048 südlich des Bahnhofs Sitten.

Die Stadt Sitten und Télé Sion SA haben im Juli 2020 das Seilbahnprojekt «Bahnhof-Mayens de l'Ours», dessen Linienführung über die Parzelle Nr. 1048 verläuft, öffentlich aufgelegt. Für dieses Projekt muss die Stadt Sitten eine Fläche von rund 2'000 m² erwerben (auf dem Plan unten orange). Im Rahmen ihrer Überlegungen zum Masterplan beabsichtigt die Stadt auch die Schaffung eines Parks, der auf einer Fläche von 4'500m² auf dem südlichen Teil der Parzelle Nr. 1048 vorgesehen ist. Die Stadt Sitten schlägt vor, diese Fläche ebenfalls zu erwerben (auf dem Plan unten grün). Die Gesellschaft Nickel Pajaste SA ist bereit, dem Kanton südlich des Gebäudes «Le Dix» 3'680 m² abzutreten, damit dort das erste Gebäude des Innovationsquartiers gebaut werden kann (auf dem Plan unten rot).

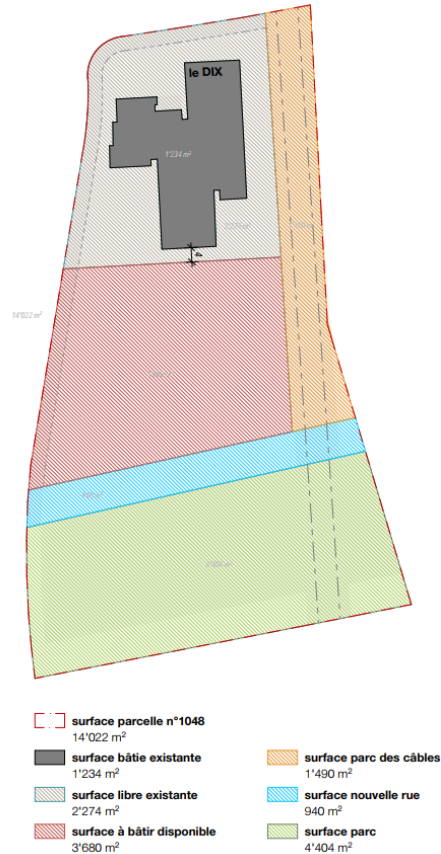


Abbildung 5: Aufteilung der Parzelle Nr. 1048.

Die Stadt Sitten ist bereit, für das Bauvorhaben des Innovationsparks im Vorfeld der Generalüberholung der Planung von Ronquoz 21 eine Baubewilligung zu erteilen, sofern die Modalitäten seiner Umsetzung mit der Gesamtvision des Masterplans vereinbar sind. Gleichzeitig müssen städtebauliche und architektonische Vorgaben erfüllt sein, damit die Erstellung künftiger Nutzungspläne nicht behindert wird. Zu diesem Zweck wurde eine Machbarkeitsstudie durchgeführt und die Volumetrien wurden mit der Stadt Sitten besprochen und von dieser genehmigt.

5.2. Bauvorhaben

Der Eigentümer der Parzelle Nr. 1048, die Nickel Pajaste SA, hat das Büro Suter Sauthier Architectes in Sitten beauftragt, auf der Grundlage der Vorgaben für das künftige Gebäude des Innovationsparks, das im Auftrag des Kantons Wallis ebenfalls vom Büro Suter Sauthier Architectes errichtet wird, ein Bauprojekt zu entwerfen.

Die Schwierigkeit bei den Vorgaben für ein Gebäude des Innovationsparks besteht darin, dass ein solches Gebäude Räume für Start-ups, Spin-offs und Innovationseinheiten grosser Unternehmen bieten soll, die noch nicht bekannt und deren Bedürfnisse in Sachen Ausstattung folglich nicht definiert sind. Das Gebäude muss daher ausreichend flexibel und anpassungsfähig sein. Folglich wird beim Bauvorhaben die Bruttogeschossfläche unter

Einhaltung der städtebaulichen und architektonischen Vorgaben der Nutzungspläne und des künftigen Masterplans für den Abschnitt Ronquoz 21 maximiert.

Aus diesem Projekt, das der Stadt Sitten zur Genehmigung unterbreitet wurde, geht hervor, dass auf der Fläche von 3'680 m², die der Kanton Wallis zu kaufen beabsichtigt, ein Gebäude mit einer Bruttogeschossfläche von 14'965 m² mit sieben oberirdischen Stockwerken und einer Tiefgarage mit 75 Plätzen errichtet werden kann.

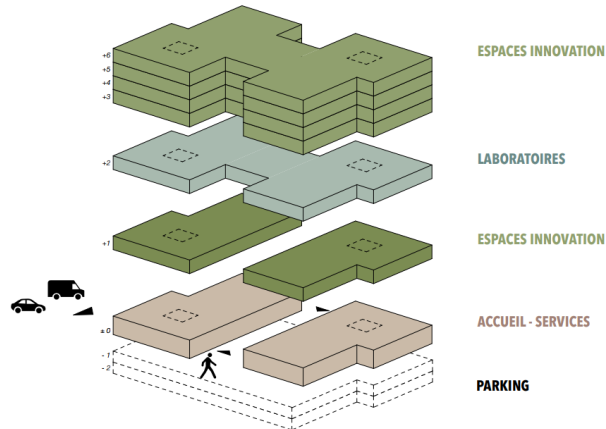


Abbildung 6: Bauvorhaben für den Innovationspark auf der Parzelle Nr. 1048.

5.3. Preis und Verkaufsbedingungen

Die Nickel Pajaste SA hat zugestimmt, die Fläche von 3'680 m² auf dem südlichen Teil der Parzelle Nr. 1048 zu einem Preis von 11'100'000 Franken abzutreten.

Dieser Preis hat sich aus den Verhandlungen mit dem Eigentümer und der Stadt Sitten ergeben, die ebenfalls einen Teil der Parzelle Nr. 1048 erwirbt. Der Verkauf untersteht folgenden Bedingungen:

- Der Verkauf der Parzelle ist an die Bedingung geknüpft, dass dem Eigentümer derselben Parzelle im Hinblick auf die Errichtung eines Gebäudes für den Innovationspark ein SDR gewährt wird.
- Damit dieses dauernd ist, wird ein Baurecht für mindestens 30 Jahre und höchstens 100 Jahre eingeräumt. Im vorliegenden Fall wurde die Dauer im Einvernehmen mit dem Eigentümer auf 40 Jahre festgelegt.
- Der Zins des SDR wird auf 3,5 Prozent des Verkaufspreises des Grundstücks festgelegt. Dieser Satz entspricht den Standards von Kanton und Bund. Daraus ergibt sich, dass der Baurechtszins jährliche Einnahmen in Höhe von 388'500 Franken zugunsten des Kantons generiert.
- Der Eigentümer errichtet ein Gebäude gemäss den vom Kanton Wallis im Begründungsvertrag des SDR definierten Anforderungen. Dabei muss den Bedürfnissen eines Innovationsparks entsprochen und die Normen des Kantons Wallis müssen eingehalten werden. Er trägt ausserdem alle Risiken und Lasten im Zusammenhang mit der Errichtung des Gebäudes.
- Unter Vorwegnahme der Verabschiedung eines neuen ZNP und BZR für den Abschnitt Ronquoz 21 bewilligt die Stadt Sitten für das künftige Gebäude eine Bruttogeschossfläche von maximal 15'000 m². Dieser Wert ist niedriger als die Bruttogeschossfläche für einen Bau in einer Industrie- oder Mischzone ohne die Einschränkungen, die ein Gebäude für den Innovationspark mit sich bringt. Der Eigentümer verzichtet somit auf weitere Immobilienprojekte, um die Innovation und

den Technologietransfer an das Walliser Wirtschaftsgefüge zu unterstützen, die mit dem Campus Energypolis beabsichtigt werden.

- Der Erwerb der Parzelle Nr. 1048 ist abhängig von der Erteilung einer Baubewilligung mit Ausnahmebewilligung für das Industriegebiet 2 gemäss den mit der Stadt Sitten vereinbarten Modalitäten und im Vorgriff der Generalüberholung der Planung von Ronquoz 21, welche die Schaffung einer spezifischen Nutzungszone «Innovationspark» ermöglichen soll.
- Die Miete für die von der Energypolis AG über einen langfristigen Mietvertrag zur Verfügung gestellten Räume liegt unter dem Marktpreis. Konkret ist der für die Berechnung der Miete verwendete Referenzzinssatz niedriger als jener, der üblicherweise für vergleichbare Flächen verwendet wird.

5.4. Vorteile des Erwerbs

- Die Parzelle Nr. 1048 befindet sich auf halbem Weg zwischen ALPOLE, den Labors der EPFL Valais Wallis an der Rue de l'Industrie 17 und der HEI, wo mehrere hundert Forschende und Studierende untergebracht sind.
- Die Parzelle befindet sich weniger als fünf Gehminuten vom Bahnhof Sitten entfernt und ist von beiden Autobahnausfahrten aus schnell erreichbar. Bei Bedarf besteht die Möglichkeit, die Flächen für andere Aktivitäten zu vermieten, wodurch die von der Energypolis AG durch den Abschluss eines langfristigen Mietvertrags eingegangenen Risiken verringert werden.

5.5. Verkehrswert der Parzelle Nr. 1048 gemäss Gutachten

Im Rahmen eines unabhängigen Immobiliengutachtens vom 7. Juli 2023 hat die CBRE SA die Parzelle Nr. 1048 unter Berücksichtigung der Bedingungen, die an ihren Erwerb geknüpft sind (vgl. Punkt 5.4) auf einen Verkehrswert von 11'271'122 Franken geschätzt. Der Verkehrswert besagt, wie hoch der Verkaufspreis auf dem aktuellen Markt sein könnte. Im Gutachten wird festgehalten, dass beim angegebenen Wert noch Verhandlungsspielraum von +/-5 Prozent besteht. Im vorliegenden Fall liegt der ausgehandelte Verkaufspreis von 11'100'000 Franken um 171'122 Franken unter dem Verkehrswert, das heisst rund 1,5 Prozent unter dem empfohlenen Preis.

6. Parzellen Nr. 13023, 14451 und 16580, Gesamtfläche von 5'176 m², Eigentum der Stadt Sitten

Das auf der Parzelle Nr. 1048 geplante Gebäude bildet das Eingangstor zum Innovationspark, wobei es die bestehenden städtebaulichen Einschränkungen nicht erlauben, sämtliche in den Vorgaben enthaltenen Elemente dort unterzubringen. Räumlichkeiten wie Demonstrationsplattformen, Werkstätten und Produktionsstätten müssen an einem anderen geeigneteren Standort eingerichtet werden. Das Gebäude auf der Parzelle Nr. 14451 (ehem. Michel Stores) beherbergt bereits diese Art von Aktivitäten.

Bei seiner Sitzung vom 15. Dezember 2022 hat der Gemeinderat von Sitten zugestimmt, dem Kanton Wallis die Parzellen Nr. 13023 (ehem. Bimetal), 14451, einschliesslich des bestehenden Gebäudes von 2'000 m² (ehem. Michel Stores) und 16580 (Parkplätze) am Ort Vieux Ronquoz mit einer Fläche von 5'176 m² zum Preis von 8'050'000 Franken abzutreten. Im Verkaufspreis ist die Möglichkeit berücksichtigt, auf diesen Parzellen eine maximale Gesamtbruttogeschossfläche von 14'000 m², das heisst zusätzliche 12'000 m², zu überbauen.

Das Gebäude auf der Parzelle Nr. 13023 wurde von der Stadt Sitten auf eigene Kosten abgerissen, um die Arbeiten am danebenliegenden Unterwerk OIKEN und die Sicherungsarbeiten am Rhonedamm zu ermöglichen. Die Parzellen Nr. 14451 und 16580 werden im jetzigen Zustand verkauft. Der Kanton wird somit Eigentümer der Räumlichkeiten auf der Parzelle Nr. 14451.

6.1. Lageplan und Lokalisierung der Parzellen Nr. 13023, 14451 und 16580



Abbildung 7: Lage der Parzellen Nr. 13023, 14451 und 16580.

6.2. Verkaufspreis

Die Stadt Sitten hat eingewilligt, die Parzellen Nr. 13023, 14451 und 16580 zu einem Preis von 8'050'000 Franken abzutreten. Zu diesem Betrag müssen einerseits die laufenden Nachfolgeinvestitionen der Stadt Sitten (200'000 Fr.) in das Gebäude auf der Parzelle Nr. 11451 hinzugerechnet und andererseits die Mieten für die Nutzung der Räumlichkeiten auf der Parzelle Nr. 13023 (200'600 Fr.) und der Parzelle Nr. 14451 (302'940 Fr.) gemäss dem Staatsratsentscheid über den Mietvertrag dieser Räumlichkeiten, abgezogen werden.

Der endgültige Verkaufspreis beläuft sich somit auf 7'746'460 Franken.

6.3. Vorteile des Erwerbs

- Indem der Kanton Wallis Eigentümer der Parzelle Nr. 14451 wird, verfügt er bei der Gestaltung der Räumlichkeiten über uneingeschränkten Spielraum und spart die Miete in Höhe von jährlich 194'400 Franken.
- Die Parzelle Nr. 13023 nimmt eine Fläche von 2'581 m² ein. Wie bereits erwähnt, kann ein Gebäude der Blocktypologie mit 12'000 m² Bruttogeschossfläche (maximal zulässige Bruttogeschossfläche), das heisst mit acht Stockwerken von je 1'500 m² errichtet werden, um den Bedürfnissen des Innovationsparks für Kleinproduktionswerkstätten sowie Demonstrationsanlagen gerecht zu werden. Das Bauvorhaben wird Gegenstand eines Dossiers sein, das dem Grossen Rat zu einem späteren Zeitpunkt unterbreitet wird.
- Der Erwerb all dieser Parzellen ermöglicht eine Verdichtung der Zone im Süden des Bahnhofs von Sitten, auf der sich der Campus Energypolis befindet, indem ein Teil des Innovationsparks näher an den Standort herangebracht wird, an dem die HEI

ihre Aktivitäten im Zusammenhang mit Industriesystemen und Energie (Industrie 23) entwickelt. Zudem stärkt auch das Bauvorhaben für das künftige Verwaltungszentrum von OIKEN auf der danebenliegenden Parzelle die Möglichkeiten einer Zusammenarbeit im Energiesektor.

6.4. Verkehrswert der Parzellen Nr. 13023, 14451 und 16850 gemäss Gutachten

Parzelle Nr. 13023

Das unabhängige Immobiliengutachten der CBRE SA vom 7. Juli 2023 stützt sich mangels ausreichend ausgereifter Überlegungen auf eine angemessene Nutzung der Überbaumöglichkeiten auf der Parzelle Nr. 13013, das heisst eine Bruttogeschossfläche von 7'500 m². Sie schätzt das Grundstück auf einen Wert von 4'020'000 Franken.

Parzellen Nr. 14461 und 16850

Die sieben Parkplätze auf der Parzelle Nr. 16850 wurden aufgrund der Beschaffenheit der Liegenschaft und ihrer unmittelbaren Nähe in die Berechnungen für die Parzelle Nr. 14451 einbezogen. Das Immobiliengutachten der CBRE SA vom 7. Juli 2023 kommt auf einen Grundstückswert von 4'170'000 Franken.

Im Gutachten wird festgehalten, dass bei den angegebenen Werten noch Verhandlungsspielraum von +/-5 Prozent besteht. Der Verkaufspreis von 7'746'460 Franken der Parzellen Nr. 13023, 14451 und 16580 liegt somit 443'540 Franken unter ihrem gesamten Verkehrswert von 8'190'000 Franken, das heisst rund 5,4 Prozent unter dem empfohlenen Preis.

7. Finanzierung

Die Finanzierung der Investitionen des Kantons zur Einhaltung der Abmachungen zwischen der EPFL und dem Kanton Wallis in der Vereinbarung von 2012 wird durch eine Entnahme aus dem Fonds für die Finanzierung der Infrastrukturgrossprojekte des 21. Jahrhunderts gemäss dem vom Grossen Rat am 12. September 2013 gewährten Rahmenkredit für die Schaffung des Campus Valais-Wallis (nunmehr Campus Energypolis) sichergestellt.

Es wird daher vorgeschlagen, den Erwerb der für die Entwicklung des Innovationsparks des Campus Energypolis notwendigen Parzellen über eine Entnahme aus dem Fonds für die Finanzierung der Infrastrukturgrossprojekte des 21. Jahrhunderts in Höhe von 18'846'460 Franken gemäss der Zusammenfassung in der untenstehenden Tabelle abzuwickeln.

Gegenstand	Verkaufspreis in Franken
Erwerb der Parzelle Nr. 1048	Fr. 11'100'000
Erwerb der Parzellen Nr. 13023, 14451 und 16580	Fr. 7'746'460
Total	Fr. 18'846'460

8. Schlussfolgerung

In Anbetracht der Lage der zum Erwerb vorgeschlagenen Parzellen und der mit den Eigentümern ausgehandelten Verkaufspreise empfehlen wir dem Grossen Rat, den Erwerb der Parzellen Nr. 13023, 14451 und 16580 im Eigentum der Stadt Sitten und der Parzelle Nr. 1048 im Eigentum der Nickel Pajaste SA sowie deren Zurverfügungstellung in Form

eines Baurechts zu genehmigen. Der Erwerb der Parzelle Nr. 1048 ist abhängig von der Erteilung einer Baubewilligung mit Ausnahmegenehmigung für das Industriegebiet 2 gemäss den mit der Stadt Sitten vereinbarten Modalitäten und im Vorgriff der Generalüberholung der Planung von Ronquoz 21, welche die Schaffung einer spezifischen Nutzungszone «Innovationspark» ermöglichen soll. Diese Investition in Höhe von 18'846'460 Franken wird dem Fonds für die Finanzierung der Infrastrukturgrossprojekte des 21. Jahrhunderts entnommen. In der Hoffnung, dass der Grosse Rat dem Beschlussentwurf, den wir ihm mit der vorliegenden Botschaft vorlegen, zustimmen wird, entbieten wir Ihnen, sehr geehrter Herr Präsident, sehr geehrte Grossrätinnen und Grossräte, den Ausdruck unserer vorzüglichen Hochachtung und empfehlen Sie, samt uns, dem Machtschutz Gottes.

Ort, Datum Sitten, den

Der Staatsratspräsident: **Christophe Darbellay**
Die Staatskanzlerin: **Monique Albrecht**