



## **Botschaft**

# **zum Beschluss über die Gewährung einer Bürgschaft zugunsten der Energypolis AG für den Bedarf des Innovationsparks des Campus Energypolis**

---

***Der Staatsrat des Kantons Wallis***

***an den***

***Grossen Rat***

Sehr geehrte Frau Präsidentin des Grossen Rates  
Sehr geehrte Grossrätinnen und Grossräte

### **1. Hintergrund**

Die EPFL und der Staat Wallis haben sich im dritten Teil der am 19. Dezember 2012 unterzeichneten Vereinbarung über die Ansiedlung des Zentrums «EPFL Valais Wallis» in Sitten 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 Switzerland Innovation Park 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 (Entwicklung von Unternehmen mit hoher Wertschöpfung in den Tätigkeitsbereichen des Campus) 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. Am 15. November 2017 hat der Staatsrat den Grundsatz der Schaffung eines Innovationsquartiers in Sitten und der Unterzeichnung des Anschlussvertrags an das Switzerland Innovation Park Network West EPFL (nachfolgend SIP Network West EPFL) genehmigt.

Der Anschlussvertrag zwischen dem Staat Wallis und dem SIP Network West EPFL wurde am 27. November 2017 unterzeichnet. Da ein Betreiber des Innovationsquartiers fehlte, vertrat der Staat Wallis den Campus Energypolis, um diesem den Zugang zum Westschweizer Innovationsnetzwerk zu ermöglichen.

Der Nachtrag vom 14. Juni 2022 zum Anschlussvertrag zum SIP Network West EPFL regelt die Modalitäten der Zusammenarbeit zwischen den Standorten sowie die Aufnahme und die Mobilität der Unternehmen innerhalb des Netzwerks wie auch die Verpflichtungen und Verantwortlichkeiten der Parteien.

Der Verein SIP Network West EPFL umfasst die EPFL, fünf Kantone und sechs Standorte: den Campus Biotech, Blue Factory, Microcity, den EPFL Innovation Park, Biopôle und den Campus Energypolis. Das SIP Network West EPFL bietet schweizerischen und ausländischen Unternehmen ein Umfeld, das die Interaktion zwischen den internationalen Unternehmen und akademischen Aushängeschildern der Westschweiz fördert. Der Verein informiert zudem alle Mitgliedsstandorte über vielversprechende Innovationen aus dem nationalen Netzwerk Switzerland Innovation.

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. So genehmigte das Walliser Parlament am 13. Juni 2019 einen Zusatzkredit zum Rahmenkredit in Höhe von 54 Millionen Franken für die Schaffung des Innovationsparks. Am 16. Juni 2020 gewährte das Walliser Parlament einen Objektkredit

von 25 Millionen Franken für die Schaffung des Innovationsparks und die Finanzierung von Innovationsinfrastruktur und -ausrüstung.

## 2. Gründung der Gesellschaft Energypolis AG

Im Anschluss an die Genehmigung des Gesetzes über die Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft des Innovationsparks Campus Energypolis (GIP) am 15. September 2022 hat der Staatsrat per Entscheid vom 17. April 2024 die Statuten der Gesellschaft Energypolis AG verabschiedet, die am 10. Juni 2024 offiziell gegründet wurde.

Gemäss GIP hat die Gesellschaft Energypolis AG zum Zweck, den Innovationspark und die mit ihm verbundene Infrastruktur zu schaffen, zu verwalten und zu betreiben. Sie stellt die Kompetenzen des Ökosystems des Campus Energypolis bereit und verwertet sie. Dabei arbeitet sie partnerschaftlich mit den Akteuren des Campus sowie mit der kantonalen Wirtschaftsförderung zusammen.

Es versteht sich also von selbst, dass sämtliche Rechte und Pflichten des Staates Wallis als Vertreter des Campus Energypolis im Zusammenhang mit dem am 27. November 2017 unterzeichneten Anschlussvertrag an das SIP Network West EPFL und dessen Nachtrag vom 14. Juni 2022 in den Aufgabenbereich der Energypolis AG fallen. So hat der Staatsrat am 11. Februar 2026 entschieden, die Vereinbarung zur Übernahme der Rechte und Pflichten des Staates Wallis durch die Energypolis AG im Zusammenhang mit dem Anschlussvertrag an das SIP Network West EPFL und seinen Nachtrag zu unterzeichnen.

Es sei daran erinnert, dass der Anschlussvertrag von 2017 den Standort verpflichtet, 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.

## 3. Lokalisierung des Innovationsparks des Campus Energypolis

Um diesen Verpflichtungen nachzukommen, hat das Parlament dem Erwerb von zwei Parzellen im Abschnitt Ronquoz 21 zugestimmt. Dabei handelt es sich um die Parzelle Nr. 1048 und die Fläche bestehend aus den Parzellen Nr. 13023, 14451 und 16580 an der Route des Ronquoz 21 und 23.

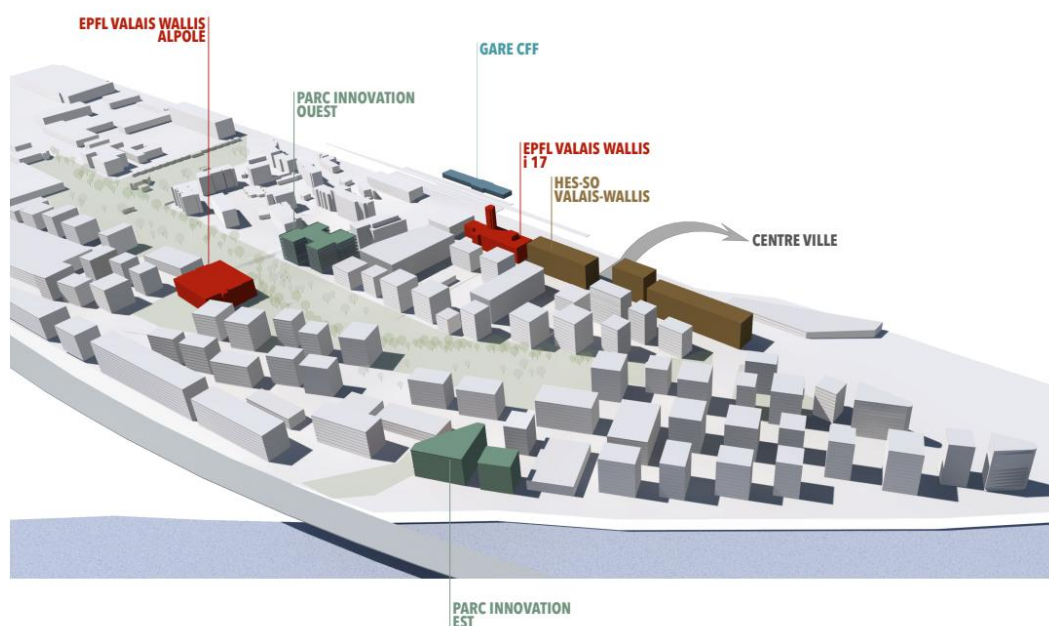


Abbildung 1: Visualisierung des künftigen Quartiers Ronquoz 21.

Somit besteht das Innovationsquartier insbesondere aus zwei Zonen, die provisorisch *Innovationspark Ost* und *Innovationspark West* genannt werden. In der einen, auf den Parzellen der Route des Ronquoz 21 und 23, werden die «schweren» Aktivitäten zusammengefasst, die andere, auf 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.

#### 4. Innovationspark West (Parzelle Nr. 1048)

Entsprechend dem Beschluss des Grossen Rates über den Erwerb von Parzellen und die Zurverfügungstellung in Form eines Baurechts für den Bedarf des Innovationsparks des Campus Energypolis vom 16. November 2023 sind im Modell für die Umsetzung des Innovationspark des Campus Energypolis folgende Modalitäten vorgesehen:

- Der Anschlussvertrag mit dem SIP 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 Staat 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, der dem Eigentümer des Gebäudes Mieteinnahmen garantiert. Die Mietrendite wird also mit dem Investor zu einem Vorzugszins ausgehandelt.
- Das Mietrisiko trägt wie bei allen anderen Innovationsparks 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.

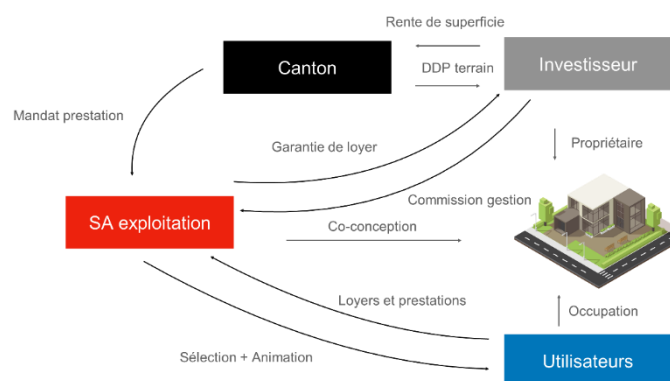


Abbildung 2: Geschäftsmodell Energypolis AG.

#### 5. Mietvertrag und Mietkaution

Entsprechend dem Beschluss des Grossen Rates über den Erwerb von Parzellen und die Zurverfügungstellung in Form eines Baurechts für den Bedarf des Innovationsparks des Campus

Energypolis vom 16. November 2023 untersteht der Erwerb der Parzelle Nr. 1048 durch den Staat Wallis folgenden Bedingungen:

- Gewährung eines sdR an den aktuellen Eigentümer dieser Parzelle im Hinblick auf die Errichtung eines Gebäudes für den Innovationspark.
- Das Baurecht wird für mindestens 30 Jahre und höchstens 100 Jahre eingeräumt. Im vorliegenden Fall wurde die Laufzeit 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 Staates 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 m<sup>2</sup>. 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.
- Die Erteilung einer Baubewilligung mit Ausnahmbewilligung 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.

Somit überträgt der Vermieter dem Mieter, das heisst der Energypolis AG, sämtliche oberirdischen Flächen des Baugrundstücks sowie die angrenzenden Aussenflächen auf der neuen vom Staat Wallis zu erwerbenden Parzelle. Auf dem Grundstück soll im Rahmen der Entwicklung des Innovationsparks Campus Energypolis ein Businesshotel entstehen. Das Inkrafttreten des Mietvertrags hängt vom Erwerb eines Baurechts mit einer Laufzeit von 40 Jahren auf der vom Staat Wallis zu erwerbenden Parzelle durch den Vermieter und vom Bau des Gebäudes, in dem das Businesshotel entstehen soll, ab. Es ist zudem an die Hinterlegung einer Mietkaution geknüpft. Der Eigentümer verlangt diese Kautions, um sich der Zahlungsfähigkeit des Mieters zu vergewissern und es der Energypolis AG somit zu ermöglichen, den Mietvertrag zu unterzeichnen.

Seit dem Beschluss von 2023 wurde das Dossier im Anschluss an die gemeinsame Planungsphase für das Gebäude, öffentlich aufgelegt. Die Baubewilligung dürfte somit diesen Frühling ausgestellt werden und die Arbeiten sollen im Juni beginnen. Es wird empfohlen, im Juni mit den Arbeiten zu beginnen, um die Anforderungen für die Grundwasserabsenkung zu erfüllen, die ein Abpumpen bei Niedrigwasser vorschreiben.

Vor dem Beginn der Bauarbeiten stehen noch mehrere Schritte an, insbesondere der Vertragsabschluss mit den verschiedenen Partnern. Als das Geschäft im November 2023 dem Grossen Rat vorgelegt wurde, waren die Baukosten noch nicht bekannt, da die Planung noch nicht begonnen hatte. Da die Miete an die Baukosten gekoppelt ist, konnte die Mietkaution im Entwurf, der dem Grossen Rat unterbreitet wurde, noch nicht beziffert werden und war daher im Beschluss von 2023 nicht enthalten.

Die jährliche Nettomiete für die Überlassung des Mietobjekts beläuft sich auf 5 Prozent der effektiven Baukosten des Gebäudes, inklusive MWST. Der Mietvertrag wird für eine bestimmte Laufzeit von 20 Jahren ab seinem Inkrafttreten abgeschlossen.

Für den Fall, dass die effektiven Baukosten das veranschlagte Budget übersteigen, wird der für die Berechnung der Miete herangezogene Betrag auf maximal 63'700'000 Franken begrenzt, was einer maximalen jährlichen Miete von 3'185'000 Franken entspricht. Hinzu kommen die Kosten für das sdR in Höhe von 388'500 Franken pro Jahr, woraus sich ein Gesamtbetrag von 3'573'000 Franken pro Jahr über einen Zeitraum von 20 Jahren ergibt, das heisst ein theoretischer Gesamtbetrag von 71'470'000 Franken. Es wird daher vorgeschlagen, den Maximalbetrag für die jährliche Bürgschaft auf 3'500'000 Franken, das heisst einen Gesamtbetrag von 70'000'000 Franken für eine Dauer von 20 Jahren, festzulegen.

Die geforderte Mietkaution dient dazu, das Projekt in der Anfangsphase abzusichern und stellt keine eigentliche Ausgabe dar. Sie soll dem Eigentümer die erforderlichen Garantien gewähren und gleichzeitig eine schrittweise Belegung des Gebäudes begleiten.

Der Garantiebedarf verringert sich natürlich, sobald die Flächen untervermietet sind und die entsprechenden Mieteinnahmen eingehen. Bis heute ist fast die Hälfte der Flächen bereits reserviert und die Vermarktung wird in einem für diese Art von Infrastruktur vielversprechenden Umfeld aktiv vorangetrieben.

Das geplante Dispositiv – bei dem im Rahmen der Partnerschaft mit dem SIP Network West EPFL bewusst bestimmte Flächen freigehalten werden – ist Teil eines kontrollierten und vorausschauenden Risikomanagements.

In diesem Zusammenhang deutet alles darauf hin, dass die Kautions nur in begrenztem Umfang und vorübergehend in Anspruch genommen werden dürfte, insbesondere in der Anfangsphase, bevor sie mit dem Erreichen einer hohen Belegungsrate gegenstandslos wird.

So tritt der Beschluss des Grossen Rates vom 16. November 2023 nur in Kraft, wenn die Bürgschaft zugunsten der Energypolis AG vom Parlament angenommen wird, da der Bau des Gebäudes für den Innovationspark Campus Energypolis von der Gewährung des sdR und der Mietkaution gegenüber dem Vermieter beziehungsweise dem Bauherrn des Gebäudes abhängig ist.

## **6. Schlussfolgerung**

Folglich empfehlen wir dem Grossen Rat die Gewährung einer Bürgschaft zugunsten der Energypolis AG für den Bedarf des Innovationsparks des Campus Energypolis in Höhe von maximal 70'000'000 Franken über 20 Jahre, das heisst maximal 3'500'000 Franken pro Jahr zur Annahme. Dies mit dem Wissen, dass es sich um den Gesamtbetrag der Miete handelt und dass das Gebäude bei seiner Bereitstellung bereits von Mietern belegt sein wird. In der Hoffnung, dass der Grosse Rat dem Beschlusssentwurf, 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.

Sitten, 1. April 2026

Der Präsident des Staatsrates: Mathias Reynard  
Die Staatskanzlerin: Monique Albrecht