

Vorlage Nr. 1232/21

**Aktive Wirtschaftsförderung durch
Erweiterung des Business Parc Reinach**

91 Finanzierung

25. Mai 2021

Inhaltsübersicht

1.Ziel der Vorlage	3
2.Entstehung und Entwicklung des Business Parc	3
3.Regionale Expansion und Erweiterung des Business Parc in Reinach.....	4
4.Liegenschaft Kägenhofweg 5.....	6
5.Beitrag an die Erweiterung des Business Parc.....	7
6.Anträge des Gemeinderats an den Einwohnerrat.....	8

Nr. Vorlage 1232/21

Betrifft:	Leistungsbereich Leistung/Querschnittsleistung	Nr. 91 / Finanzierung
Zuständigkeiten:	Ressort Mitglied des Gemeinderats Geschäftsleitung Leistungs-/Querschnittsverantwortung	Kultur und Begegnung Christine Dollinger Thomas Sauter Florian Buxtorf

1. Ziel der Vorlage

Mit dem Verkauf der Liegenschaft Kägenhofweg 5 an die Stiftung Regionales Gründerzentrum Reinach, die den Business Parc Reinach führt, soll dieser die Möglichkeit gegeben werden, sich am jetzigen Standort im Kägen erweitern zu können. Dadurch werden neue Unternehmen (Start-Ups) angezogen, neue Arbeitsplätze geschaffen und für die Gemeinde fallen zusätzliche Steuereinnahmen an.

2. Entstehung und Entwicklung des Business Parc

Aufgrund der guten finanziellen Lage der Gemeinde Reinach in den 90er Jahren beschloss der Einwohnerrat am 22. März 1999 auf Antrag hin die Schaffung eines Gründerzentrums. Daraufhin wurde am 14. April 1999 die Stiftung Regionales Gründerzentrum Reinach gegründet, die nach den Grundsätzen einer nicht gewinnorientierten, gemeinnützigen Stiftung arbeitet. Die Gemeinde Reinach ist Stifterin und daher statutarisch durch zwei vom Gemeinderat gewählte Personen vertreten (Gemeinderätin Béatrix von Sury und Geschäftsleiter Thomas Sauter). Für ergänzende Informationen verweisen wir auf die Homepage des Business Parc: www.businessparc.ch

Die Stiftung beinhaltet folgende Hauptzwecke:

- Die Förderung und Erleichterung von Unternehmungsgründungen (Start-ups).
- Beratung und Unterstützung der jungen Unternehmen, insbesondere auch bei administrativen Tätigkeiten.
- Den neuen Jungunternehmungen wird ein räumliches Zentrum mit einer entsprechenden Infrastruktur für eine beschränkte Zeitdauer zu günstigen Bedingungen als Firmensitz angeboten.
- Initiiert und unterstützt Aktivitäten in- und ausserhalb des Zentrums, welche die Förderung von Jungunternehmungen zum Gegenstand haben.

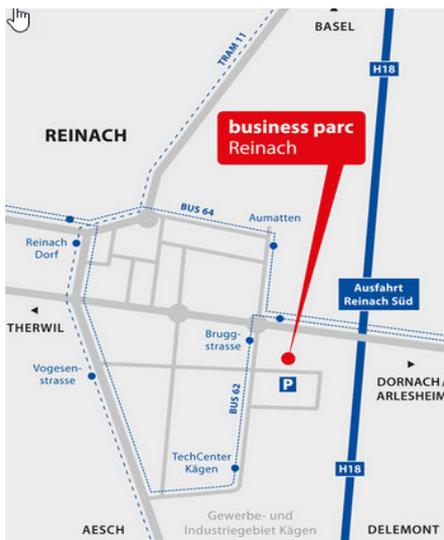
Das Stiftungskapital wurde durch die Gemeinde Reinach mit CHF 500'000 finanziert. Der Kanton BL mit CHF 500'000 und der Kanton BS mit CHF 250'000 leisteten beim Start à fonds perdu-Beiträge. Reinach ist damit die einzige Gemeinde im Kanton, die aktiv die Gründung von neuen Unternehmen unterstützt und fördert und das seit über 20 Jahren.

Als erster Standort erwarb die Gemeinde die ehemalige Schokoladenfabrik am heutigen Standort des Business Parc am Christoph Merian-Ring 11 und vermietete sie an die Stiftung. Erfolgsbedingt mussten bald weitere Räumlichkeiten hinzugemietet werden. Die rasche und starke Expansion schlug sich aber negativ in den Finanzen nieder. So beschloss der Einwohnerrat im Jahr 2002 eine zweite Anschubfinanzierung über CHF 350'000, verteilt auf die Jahre 2002 bis 2005, wobei sich auch die Kantone BL und BS wieder beteiligten.

Um den Business Parc auf eine bessere, solide finanzielle Basis zu stellen, erarbeitete der damalige Stiftungsrat eine neue Strategie mit folgenden Zielen:

1. Die Beratung von Gründungswilligen soll durch die Kantone finanziert werden.
2. Die Räumlichkeiten sollen selbsttragend sein.
3. Services und Infrastruktur sollen kostendeckend betrieben werden.

Für den ersten Punkt wurden mit den Kantonen BL, BS und SO Leistungsvereinbarungen abgeschlossen. Die Punkte 2 und 3 konnten erst mit einer kritischen Grösse des Business Parc erreicht werden. Dazu waren 45 Start-ups nötig. Um dies zu ermöglichen, musste die ehemalige Schokoladenfabrik in den Jahren 2008 bis 2010 um- und ausgebaut werden. Die Eigenmittel für dieses Vorhaben brachte die Stiftung mit einem zweckgebundenen Legat von Herrn Georg Endress von 2 Mio. CHF und Beiträgen des Club Etoile, dem namhafte Firmen aus der Region Basel und dem Kanton Baselland angehören, sowie einem Beitrag des Kantons BL in der Höhe von CHF 700'000 auf. Der Kanton BL gewährte für die ersten Jahre zudem eine Leerstandsgarantie. Die Stiftung kaufte der Gemeinde die Liegenschaft für CHF 2 Mio. ab. Gleichzeitig gewährte die Gemeinde dem Business Parc ein unentgeltliches Baurecht. Das heisst die Gemeinde ist weiterhin Besitzerin des Grundstücks. Im modernen, hellen Gebäude steht insgesamt eine Fläche von 4'000 m² zur Verfügung, davon ca. 2'500 m² zur Vermietung. Bereits kurz nach Einweihung des umgebauten Gebäudes lag die Auslastung bei 91%, so dass auch die Leerstandsgarantie des Kantons nur zu einem kleinen Teil in Anspruch genommen werden musste.



In den 20 Jahren hat der Business Parc über tausend Firmengründungen in der Nordwestschweiz erfolgreich begleitet und entsprechend viele Arbeitsplätze geschaffen. Aktuell beheimatet der Business Parc an seinem Standort am Christoph Merian-Ring 38 Unternehmen (Mieter) mit rund 120 Mitarbeitenden. Zusätzlich betreut er 45 externe Mitglieder und bedient diese mit Dienstleistungen. Nebst den Einkommenssteuern der Firmeninhaber und der Mitarbeitenden leisten diese jungen Unternehmen auch einen Beitrag von rund ca. CHF 100'000 – 150'000 pro Jahr an die Steuereinnahmen der juristischen Personen von Reinach. Pro Jahr führt der Business Parc im Durchschnitt 110 Erstgespräche mit gründungswilligen Unternehmerinnen und Unternehmern und unterstützt sie bei der Erstellung von Businessplänen. Im Jahr 2015 erhielt der Business Parc für seine Leistungen den Reinacher Preis.

3. Regionale Expansion und Erweiterung des Business Parc in Reinach

Um den Bedarf regional besser abzufangen, hat der Business Parc in der Zwischenzeit auch geographisch expandiert. In Liestal verstärkte er seine Präsenz im Baselbiet und mietete im Rahmen einer

Zusammenarbeit im Gebäude der TRETOR AG das Erdgeschoss. Seit anfangs März 2021 stehen dort 6 Büroräume und Coworking-Arbeitsplätze für Start-ups aus dem oberen Baselbiet zur Verfügung.

Die wachsende Nachfrage nach Räumen, Infrastruktur sowie Services und die konstant hohe Auslastung des Business Parc in Reinach von bis zu 95%, die auch während der Corona-Pandemie nicht zurückgegangen ist, führten schliesslich zur Entscheidung, das bestehende Gebäude am Christoph Merian-Ring um ein zweites Gebäude zu erweitern. Um die Erweiterung zu konkretisieren, wurde die Strategie für den Business Parc weiterentwickelt. Selbstverständlich gilt weiterhin das übergeordnete Hauptziel «Die Schaffung neuer Jobs».

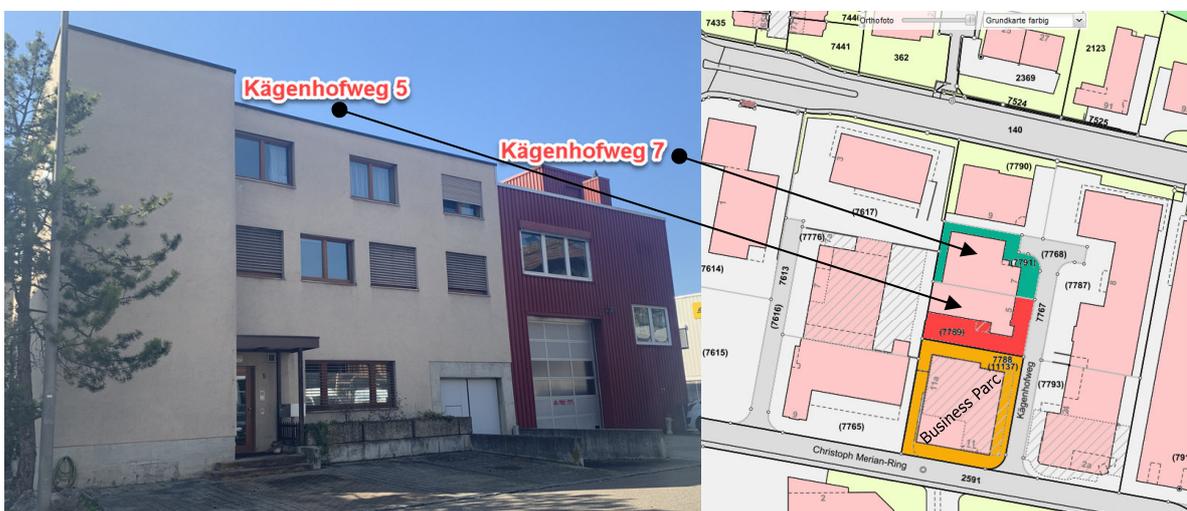
Der Business Parc will auch in Zukunft die führende Neu-Unternehmer-Institution in der Region Basel bleiben und Impulsgeber für die Gründung von Firmen sowie Begleiter und Ratgeber bei deren weiteren Entwicklung sein. In Zukunft will sich der Business Parc neben den Starters verstärkt auch auf junge Firmen in der Entwicklungsphase ausrichten. In diesem Stadium stehen die Firmen vor anspruchsvollen Herausforderungen, für die der Business Parc die geeigneten Beratungs- und Supportangebote aufbauen will. Hier sind auch vermehrte Kontakte mit etablierten Unternehmen wichtig.

Die strategischen Zielsetzungen sind:

- Ausbau Geschäftsmodell Vermietung und Services
- Aufbau Partnerschaften
- «Beratung vor der Gründung» neu positionieren
- Verstärkung Marketing, Digitalisierung
- Angebote für neue, externe Zielgruppen entwickeln

Besser genutzt werden soll das Potential wachstumsorientierter Start-ups und Partnerschaften mit der Universität Basel, der FHNW sowie mit KMUs und grossen Unternehmen in der Region Basel. Angebote für neue Zielgruppen wie z.B. KMUs und grössere Unternehmen werden evaluiert, ebenso eine mögliche Fokussierung auf einzelne Branchen und technologische Entwicklungen.

Zur Sicherung dieser Expansion und zur Verhinderung, dass die angrenzende Liegenschaft am Kägenhofweg 5 an einen anderen Investor verkauft wird, erwarb die Gemeinde im 2018 diese Liegenschaft für CHF 1.23 Mio. (siehe Kapitel 4.). Der Stiftungsrat beschloss anschliessend definitiv die Erweiterungsstrategie. Gleichzeitig konnte die Stiftung aufgrund eines grosszügigen Legats von Herrn Klaus Endress die Liegenschaft am Kägenhofweg 7 erwerben. Damit war die Basis für die Erweiterung gelegt.



Für den Erweiterungsbau hat sich der Stiftungsrat im Rahmen einer Projektstudie von drei Architekturbüros für den Vorschlag der Firma Scopebox entschieden. Ausschlaggebende Kriterien waren die Flexibilität und Helligkeit der Räume sowie die effektive Ausnutzung des vorhandenen Platzes und die kosteneffiziente Umsetzung des 20 Millionen-Franken Projektes. Der moderne Bau soll dank der neuen Reinacher Zonenplanung sieben Geschosse, also zwei Stockwerke mehr als das bestehende Gebäude, umfassen. Mit einer Nutzfläche von fast 6'200 m² können massgeschneiderte Büros für ca. 150-200 Arbeitsplätze, Sitzungszimmer und Begegnungszonen mitsamt Infrastruktur und umfassendem Service angeboten werden. Weiter sollen die beiden Häuser über einen Gang im Erdgeschoss miteinander verbunden werden.

Zurzeit wird mit einem aktuellen Start-Up-Unternehmen des Business Parc über den Verkauf des obersten Stockwerks verhandelt. Bei einem erfolgreichen Abschluss wird damit ein Beitrag an die Finanzierung des Neubaus geleistet. Reinach bleibt ein erfolgreiches, international tätiges Unternehmen und mittlerweile wichtiger Steuerzahler erhalten.



Bild von scopebox, Basel (links bestehender Business Parc – rechts Erweiterungsprojekt)

Weitere Informationen zum Projekt sind auf der Homepage des Business Parc aufgeschaltet:
www.businessparc.ch

4. Liegenschaft Kägenhofweg 5

Die Gemeinde Reinach kaufte die Liegenschaft Kägenhofweg 5 im Jahr 2018 für CHF 1'230'000 im Baurecht (Baurechtgeberin: Christoph Merian Stiftung). Zur Liegenschaft gehört auch ein Anteil an der Zufahrtsstrasse im Baurecht. Dies ganz im Sinne des vom Einwohnerrat genehmigten Strategischen Sachplans 1 (Bevölkerungsdienste und Sicherheit), Leistungsbereich 11, Bevölkerungsdienste und Wirtschaft und dem Wirtschaftsentwicklungskonzept: Die Gemeinde soll den Business Parc unterstützen, damit er erweitert und ausgebaut werden kann.

Im Zuge der gesetzlich vorgeschriebenen Neubewertung des gesamten Finanzvermögens musste gemäss den Berechnungsvorgaben des statistischen Amtes eine Wertberichtigung von CHF 370'000 vorgenommen werden, d.h. zurzeit steht die Liegenschaft mit einem Wert von CHF 860'000 in den Büchern der Gemeinde. Diese Wertberichtigung konnte damals kostenneutral vollzogen werden, da

einige Grundstücke/Liegenschaften aufgewertet wurden. Bis zum 1. Quartal 2019 bestand ein Mietverhältnis für eine Wohnung. Dieses wurde vom Mieter aber gekündigt, sodass aktuell nur noch ein Mietverhältnis für Gewerberäume besteht.

A Finanzieller Überblick:		2018	2019	2020	2021 (B) ¹
Investitionskosten	CHF	1'230'000	0	0	
Wertminderung (Neubewertung Finanzvermögen 2019)	CHF	0	-370'000	0	
Restwert	CHF	1'230'000	860'000	860'000	860'000
Mietzinseinnahmen	CHF	23'500	38'400	34'800	34'800
Zinsaufwendungen ²	CHF	-3'900	-8'500	-7'380	-6'150
Baurechtszinsen p.a. ³	CHF	-10'180	-19'600	-19'600	-19'600
Liegenschaftsaufwand ⁴	CHF	-650	-3'520	-5'230	-5'000
Einnahmen	CHF	8'770	6'780	2'590	4'050

¹Budget 21 ²Basis durchschnittlicher Zins auf Fremdkapital ³2018: Baurechtszinsen anteilmässig ab Liegenschaftsübertrag
⁴Reparatur/Unterhalt/Energie/Reinigung

5. Beitrag an die Erweiterung des Business Parc

Damit der Erweiterungsbau des Business Parc möglich wird, soll die Liegenschaft Kägenhofweg 5 an die Stiftung verkauft werden. Damit verbunden wird auch der Baurechtsvertrag an die Stiftung übertragen. Auch der Kanton, der Club Etoile sowie weitere Geldgeber werden den Ausbau finanziell unterstützen. Die Basellandschaftliche Kantonbank hat ihrerseits bereits die Finanzierung mittels einer Hypothek zugesagt, sofern die Übertragung der Liegenschaft Kägenhofweg 5 von der Gemeinde an die Stiftung erfolgt und die Beiträge für die Eigenfinanzierung gesichert sind.

Finanzielle Abwicklung des Verkaufs

Damit sich die Stiftung für den Kauf der Liegenschaft Kägenhofweg 5 nicht zusätzlich bei der Bank verschulden muss und im Sinne einer aktiven Wirtschaftsförderung, soll die Stiftung bei der Erweiterung des Business Parc wie folgt finanziell unterstützt werden:

Der damalige Kaufpreis von CHF 1'230'000 wird je hälftig zwischen Gemeinde und Stiftung aufgeteilt:

- Im Sinne eines Investitionsbeitrags werden CHF 615'000 als à fonds perdu Beitrag an die Stiftung erlassen bzw. abgeschrieben. Davon wurden bereits CHF 370'000 bei der Wertberichtigung im Jahr 2019 abgeschrieben (siehe oben Tabelle A Finanzieller Überblick). Diese Wertberichtigung wurde mit dem Jahresabschluss 2019 durch den Einwohnerrat genehmigt und ist entsprechend in der Finanzbuchhaltung verbucht. Deshalb ist dazu kein Beschluss mehr nötig. Die Abschreibung des Restbetrags von CHF 245'000 muss jedoch durch den Einwohnerrat mit dieser Vorlage genehmigt werden.
- Im Weiteren gewährt die Gemeinde der Stiftung ein 10-jähriges Darlehen über CHF 615'000, welches zu 0.8% p.a. verzinst wird. Der Zins wird jährlich überprüft und orientiert sich am aktuellen, durchschnittlichen Hypothekarzins, den die Stiftung an die Basellandschaftliche Kantonbank für den Erweiterungsbau bezahlt (aktuell 1% für die Liegenschaft Christoph Merian-Ring). Im Sinne einer Entlastung wird dieser um 0.2% reduziert. Zumal es sich bei der Stiftung um eine gemeinnützige und damit steuerbefreite Institution handelt, darf dieses Darlehen aufgrund von § 157 Abs. 2 Gemeindegesetz gewährt werden.

Nach Beendigung der Transaktion wird der Liegenschaftswert von CHF 860'000 auf CHF 0 abgeschrieben. Die Erfolgsrechnung 2021 wird dadurch mit CHF 245'000 einmalig belastet, da die Gegenbuchung für das Darlehen von CHF 615'000, die restliche Abschreibung von 615'000 neutralisiert. Bei diesen Transaktionen fließen keine Cash-Beträge, weil der cash-wirksame Kauf der Liegenschaft bereits im Jahre 2018 erfolgt ist.

Zusammengefasst verkauft die Gemeinde die Liegenschaft für CHF 615'000 an die Stiftung, wobei sie den entsprechenden Geldbetrag erst in 10 Jahren bekommt - dafür wird dieser jährlich mit CHF 4'920 verzinst (Annahme Zins 0.8%). Zusätzlich werden der Stiftung CHF 615'000 erlassen - im Sinne einer aktiven Wirtschaftsförderung zur Schaffung von neuen Arbeitsplätzen und zusätzlichen Steuereinnahmen.

B Finanzieller Überblick der Transaktion:

Anschaffungswert Kägenhofweg 5	CHF	1'230'000
Wertberichtigung Verwaltungsvermögen 2019	CHF	-370'000
Ausserordentliche Abschreibung nach Verkauf 2021	CHF	-245'000
Total Beiträge à fonds perdu durch die Gemeinde	CHF	-615'000
Darlehen mit einer Laufzeit von 10 Jahren an die Stiftung	CHF	-615'000
Jährliche Zinszahlungen von 0.8% von der Stiftung	CHF	4'920
Total Transaktionen (ohne Zinszahlung)	CHF	-1'230'000
Restwert Kägenhofweg 5	CHF	0

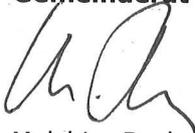
Dank dieses Verkaufs und der finanziellen Unterstützung durch die Gemeinde kann der Business Parc die beiden Liegenschaften Kägenhofweg 5 und 7 abreißen und ein neues zeitgemässes Gebäude erstellen. Dadurch wird der Kägen optisch aufwertet, die Standortattraktivität gefördert, neue Unternehmen und somit Steuerzahler angezogen.

6. Anträge des Gemeinderats an den Einwohnerrat

Der Gemeinderat unterbreitet dem Einwohnerrat folgende Anträge zur Beschlussfassung:

- ://:
1. Er genehmigt den Verkauf der Liegenschaft Kägenhofweg 5 für CHF 615'000 an den Business Parc.
 2. Er genehmigt die ausserordentliche Abschreibung von CHF 245'000 per Datum der Eigentumsänderung.
 3. Er beschliesst, dem Business Parc per Datum der Eigentumsänderung ein Darlehen über CHF 615'000 mit einer jährlichen, variablen Verzinsung und einer Laufzeit von 10 Jahren zu gewähren.

Gemeinderat Reinach



Melchior Buchs
Gemeindepräsident



Thomas Sauter
Geschäftsleiter