



Gewerbezentrum Gilgenberg AG Nunningen
20 Jahre

1995 – 2015

*Titelfoto: Ruine Gilgenberg, Zullwil
Foto Willi Menth, 2015*

Inhalt

05	<i>Vorwort</i>	
08	<i>Kapitel I – Gründung der GIZ AG in Nunningen</i>	
	› Schwierige Ausgangslage: Konkurs der ehemaligen Stesa AG	08
	› GIZ-Gründung: Die Not erzwingt rasches Handeln	08
	› Grundstein für das Gewerbezentrum: Gründung einer IG	09
	› Von der Interessensgemeinschaft zum Gewerbe- und Industriezentrum	10
	› Gründung der GIZ Gewerbe- und Industriezentrum AG Nunningen	12
	› Renovationsplanung, Umnutzung und Vermietung	12
	› Arrondierung durch Kauf des OSAG-Areals	14
	› Was treiben die Mieter im GIZ-Areal?	15
	› Zur Strategie der GIZ AG Nunningen	15
17	<i>Kapitel II – Gründung der IGZ AG Meltingen</i>	
	› Vorgeschichte	17
	› IGZ AG – Gründung	18
	› Umbau/Investitionen	19
	› Zusammenschluss GIZ und IGZ	22
	› Dieses war der zweite Streich – und der dritte folgt sogleich	22
31	<i>Kapitel III – Übernahme der Liegenschaft T+H in Bretzwil</i>	
	› Zuerst in Miete dann der Kauf	24
	› Bedeutung für Bretzwil	25
35	<i>Kapitel IV – Zusammenfassung und Nachwort zum 20-Jahr-Jubiläum</i>	
	› Rückblick auf die ersten 20 Jahre	28
	› Führung und Verantwortung	28
	› Die Zeiten ändern sich – und wir ändern uns in ihnen	30
	(«Tempora mutantur, nos et mutamur in illis»)	
	› GZG Kennzahlen und Links (Stand 1/2015)	31



*Renovierte Dachlandschaft des GZG (ehemals Stesa AG) in Nunningen
Foto Willi Menth, 2014*

Vorwort

Das Alte stürzt, es ändert sich die Zeit, und neues Leben blüht aus den Ruinen.

GZG-Leitzitat aus Schillers «Wilhelm Tell»

Wenn man die jüngste Wirtschaftsgeschichte in der Gegend unterhalb der Ruinen Gilgenberg und Ramstein Revue passieren lässt, könnte man zum Schluss kommen, diese Gegend sei kein idealer Industriestandort! Die Gebirgslandschaft zwischen Lüsseltal und dem Tal der Hinteren Frenke, an der Passage von Laufen nach Liestal, hat für die Industrie eine eher ungenügende Infrastruktur, dafür umso freundlichere Wohn- und Tourismus-Qualitäten.

Und trotzdem war es offenbar kein Zufall, dass sich in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts gerade hier auf Initiative umtriebiger Handwerker Firmen entwickelten, die es vor allem in der Hochkonjunktur nach dem 2. Weltkrieg zu grosser Blüte brachten und vielen Menschen in der einst mausarmen Gegend zu Verdienst und Einkommen verhalfen. Der Schwerpunkt lag in der Metall- und Kunststoff-Verarbeitung, im Baugewerbe und in der Nutzung der örtlichen Mineralwasser-Quelle. Einige Unternehmen haben es zu schweizweiter Bedeutung und Ausstrahlung gebracht, so auch die Stesa AG oder die Meltinger Mineralwasser AG.

Der ländlichen Umgebung und Kultur der Bevölkerung entsprechend waren die Industriebetriebe hier ganz besonders mit der Arbeiterschaft verwurzelt – und dies nicht nur in politischer Hinsicht. Gab es doch hierzulande als Besonderheit «schwarze» und «rote» Betriebe, deren Patrons sehr genau darauf achteten, dass «katholisch-konservativ» respektive. «freisinnig» gestimmt wurde. Meist standen die Arbeitnehmer ein Leben lang treu zu «ihrer» Firma zu ihrem Chef.

Wichtigster Standortfaktor waren wohl seit jeher diese motivierten und gut geschulten Arbeitskräfte; Leute, die sich mit ihrem Arbeitgeber identifizierten – Leute, die mitdachten und sich initiativ für ihre Firma einsetzten. Umso schlimmer traf sie der Niedergang wichtiger Industriezweige vor der Jahrtausendwende. 1990 traf es die Meltinger Mineralquellen AG, die (zur Umsatzerweiterung) vom Sibra-Konzern in Fribourg gekauft wurde und bald darauf ihren Betrieb eingestellt hat. 1995 – fünf Jahre später – musste die Gemp+Unold AG, die Nachfolgefirma der alt eingesessenen Blechwarenfabrik Stebler-Saner AG (Stesa), an der Grellingerstasse in Nunningen, ihre Bücher deponieren. Ebenfalls stillgelegt wurde 2005 die Medartis AG in Bretzwil (vormals Tschudin+Heid AG), deren Sitz als international tätige Firma der Straumann-Gruppe (geografisch angepasster) nach Basel ins trendige Stücker-Areal verlegt wurde. Weg vom Hinterland, ab ins Zentrum!

Zurück blieben als sichtbare Wunden in der Landschaft, Gebäulichkeiten, die wirtschaftlich keinen Sinn mehr machten, die tot waren. Stumme Mahnmale unserer schnelllebigen Zeit! Die Gemeinden im Gilgenberg und das benachbarte Dorf Bretzwil lernten ein neues Phänomen kennen: Einst blühende Fabriken wurden zu Brachen, die vor sich hin schlummerten und mehr oder weniger dem Verfall preisgegeben waren. Ein tristes Schicksal, nicht nur für die ehemaligen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, auch für die Bevölkerung der Dörfer und der ganzen Region. Während die Mehrzahl der Arbeitnehmer andernorts in der Umgebung oder in der nahen Stadt wieder einen Job fanden, stellte sich nun immer vordringender die Frage nach dem weiteren Schicksal der brachliegenden Fabrikbauten: Verkauf, Rückbau, Umbau? Für eine vernünftige wirtschaftliche Nutzung und für den Bau neuer Wohnsiedlungen waren die Areale zu gross und die Lage zu wenig attraktiv.

In dieser unerfreulichen Situation machte eine Nunninger Unternehmergruppe um Anton Volonté, seines Zeichens Baumeister und Firmeninhaber, aus der Not eine Tugend. Mit der Gründung des ersten Gewerbe- und Industriezentrums GIZ AG in den Lokalitäten der einstigen Stesa AG in Nunningen entwickelte sich rasch ein wegweisendes Pilotprojekt. Mit Mut, Weitsicht und Selbstvertrauen ging der Verwaltungsrat der jungen Aktiengesellschaft ans Werk und

nahm Hürde um Hürde bis zum erfolgreichen Durchbruch. Die «Selbsthilfe-AG» entwickelte sich so wie sie der VR in der optimistischen Variante geplant hatte. Das neue Unternehmen hob sich bald wohltuend vom üblichen Immobilien-Handel ab. Das neue Zentrum entwickelte sich erfreulich rasch zum wichtigsten Raumanbieter für Industrie, Gewerbe und Private. Bald schon zeigte sich, dass es mehr Raumsuchende gab, als sich dies die Initianten je zu erhoffen wagten. So wurde die Idee des Gewerbezentrums nach wenigen Monaten zum Erfolgsmodell für weitere Akquisen in der Nachbarschaft. Die Konsolidierung der jungen GIZ AG ging weiter mit dem Kauf der angrenzenden Liegenschaft des Baugeschäfts Othmar Stebler AG. Mit diesem Zukauf, und trotz Verkaufs des alten Stesa-Verwaltungsgebäudes, konnte das Grundstück an der Grellingerstrasse grosszügig arrondiert werden ohne den finanziellen Rahmen zu überspannen.

Mit der späteren Übernahme der verlotterten Fabrik der ehemaligen Meltinger Mineralquellen AG in Meltingen (2001) und zehn Jahre später mit dem Kauf der leeren Immobilie der Medartis AG in Bretzwil (2011) von Tschudin+Heid AG, wuchs das Gewerbezentrum zur heutigen Grösse.

In chronologischer Reihenfolge und basierend auf VR-Protokollen und Aufzeichnungen des VR-Präsidenten werden im

Folgenden die ersten 20 Jahre der heutigen GZG AG und damit ein kleines, aber bemerkenswertes Stück lokaler Wirtschaftsgeschichte geschrieben:

- Kapitel I** Gründung der GIZ AG Nunningen und Zukauf der OSAG, Nunningen
- Kapitel II** Gründung der IGZ AG Meltingen (inkl. Fusion zur GZG) und
- Kapitel III** Expansion nach Bretzwil durch Zukauf des Medartis-Areals in Bretzwil.

In einem Schlusskapitel werden die wichtigsten Fakten für Schnellleser, verbunden mit ein paar Gedanken zum 20-Jahr-Jubiläum, zusammengefasst.



Die neue Anschrift am alten Fasslager ex Stesa Nunningen

Kapitel I

Gründung der GIZ AG in Nunningen

Schwierige Ausgangslage:

Konkurs der ehemaligen Stesa AG (Januar 1995)

«Ein schwarzer Tag für Nunningen!» Dies war die Schlagzeile der Tagespresse vom 13. Januar 1995. Damals musste die Gempp & Unold AG, als Nachfolgefirma der Stebler-Saner AG (Stesa), den Konkurs anmelden und die Bücher deponieren. Rund 60 Angestellte verloren per Ende April ihren Arbeitsplatz. Viele Leute aus Nunningen und Umgebung standen auf der Strasse. Die weitläufigen Werkhallen und das grosse



«Blech- und Eisenwarenfabrik Pius Stebler-Saner» im 2. Weltkrieg
Historische Postkarte (Peter Stebler)

Industrieareal an der Grellingerstrasse in Nunningen drohten zur Industriebrache zu verkommen. Eine triste Situation!

GIZ-Gründung: Die Not erzwingt rasches Handeln

Der Nunninger Gemeinderat hat sich, der Not gehorchend, zusammen mit dem Gewerbeverein über eine mögliche Nutzung des Stesa-Areals Gedanken gemacht und zu einer Gesprächsrunde (am 30.5.1995) eingeladen. Erfreulicherweise nahmen nebst dem Vertreter des Konkursamtes Thierstein (H.P. Wagner) auch mehrere Personen aus Gemeinde, Gewerbe und Industrie teil. Verunsichert durch die allgemein schlechte Wirtschaftslage hielt sich das Interesse allerdings in Grenzen. Trotzdem fand im Juni eine Besichtigung vor Ort statt. A. Volonté und Ed. Trutmann wurden damit beauftragt, bis Ende Monat eine Bestandesaufnahme sowie eine grobe Schätzung der Werte und Kosten zu erstellen.

Am 7. Juli berichtete der Konkursverwalter, dass laut Aussage der Bank eine Kundengruppe am Kauf des Objekts interessiert sei und der Kaufvertrag unterzeichnungsbereit vorliege. Es bestehe jedoch die Möglichkeit den Gang der Dinge zu beeinflussen, wenn bis am 12. Juli ein konkretes Alternativ-Angebot aus Nunningen (IG Hawe) vorliege. Der Druck für eine rasche Entscheidung war extrem hoch! Bereits am 10. Juli 1995, fand ein weiteres Gespräch mit den Herren W. Hirter (SoBa), H.P. Wagner (Konkursverwalter),

Bruno Hänggi (Ammann) und Peter Gasser (Gemeindevorstand) statt. Dabei kam klar zum Ausdruck, dass die Bank den Schuldbrief veräussern und somit auch die Gläubigerrechte dem Käufer übertragen möchte.

Grundstein für das Gewerbezentrum: Gründung einer IG

Für die geplante Übernahme sah die Nunninger Interessengruppe die Form einer Aktiengesellschaft vor. 9 Firmen und Privatpersonen aus dem Dorf waren bereit als Gesellschafter mitzumachen und für die notwendigen Mittel aufzukommen. Etwas später kam noch ein weiterer Handwerker dazu.

Die Interessenten verpflichteten sich schriftlich je 50 kFr. als Bareinlage einzuzahlen – wobei das Aktienkapital 200 kFr. nicht übersteigen, und die Liberierungs-Differenz als Startkapital dienen sollte. Innert weniger Stunden wurde eine entsprechende Vereinbarung ausformuliert, besprochen und von den Mitgliedern der Interessengruppe unterzeichnet (11.7.1995). Der Gemeinde Nunningen wurde das Recht eingeräumt, die Liste nach der ordentlichen Gemeindeversammlung zu ergänzen und der IG als 11. Mitglied beizutreten.

Tags darauf wurde die Vereinbarung an die SoBa in Dornach überbracht. Damit war der Grundstein für das spätere «Gewerbe- und Industriezentrum GIZ gelegt». Die Gründung



*Frontansicht der GIZ AG, Grellingerstrasse 21-27
Foto Toni Hänggi-Kunz, 2013*

der IG Hawe war ein dazu notwendiger Zwischenschritt: Die SoBa bestätigte den Kaufpreis von 1,55 Mio. Fr. mit der Auflage, dass der fällige Betrag bis am 31. Juli vollständig einbezahlt sein müsse.

Von der IG zum Gewerbe- und Industriezentrum

Durch den sehr eng gesteckten Zeitrahmen mussten verschiedenste Abklärungen, Verhandlungen, Konzeptstudien im Eiltempo erledigt werden. An der Sitzung der IG vom 24.7.1995 wurden H.R. Müller und Alfons Hänggi in den geschäftsleitenden Ausschuss berufen. Dieses vierköpfige Gremium sollte fortan die anstehenden Geschäfte vorbereiten.

Dabei ging es vordergründig darum, die neue AG raschmöglichst auf die Beine zu stellen. Die Übernahme sollte bereits im Namen der zu gründenden AG erfolgen können. Kompetente Hilfe bot dabei das Treuhandbüro Hofer (A. W. Fischer) Solothurn. Nach detaillierter Vorbereitung der Gründungsunterlagen wurde auf den 17.8.1995 eine Orientierungssitzung, und auf den 22.8.1995 die Gründungsversammlung anberaumt. Im Vorfeld dieser Treffen erfolgten nicht nur die Gespräche mit den involvierten Banken, sondern auch mit möglichen Mietinteressenten.

Nach Unterzeichnung der Vereinbarung zwischen der SoBa und der IG Hawe wurde der Betrag von 1,55 Mio. Fr. von der Raiffeisenbank termingerecht (31.7.1995) überwiesen.

Die Geschäftsleitung erstellte als Erstes einen Übersichtsplan mit Flächenberechnung und Investitionsaufwand. Notwendig wurde auch ein Gespräch mit dem Konkursamt

betreffend Rückbau fest installierter Einrichtungen durch eine Verwertungsfirma. In die gleiche Zeit fielen erste Besichtigungen mit Mietinteressenten und Mietern mit vorbestandenem Mietverträgen.

Der Grund für den übertriebenen Zeitdruck wurde bald klar: Eine Handwerkergruppe aus dem Dorneck, ein Architekt und eine Firma aus dem Leimental hatten sich ernsthaft um das Objekt bemüht und erste Angebote unterbreitet.

An der Orientierungsversammlung im Beisein des Treuhänders (A. W. Fischer) und des Gründungsnotars (N. Studer) wurde das weitere Vorgehen vorgestellt. Zu reden gab vor allem die Namensgebung der neuen Gesellschaft. Nach eingehender Diskussion einigte man sich auf «Gewerbe- + Industriezentrum AG Nunningen» (GIZ AG) mit Sitz an der Grellingerstrasse in Nunningen.



*Blick auf die renovierten Gebäude an der Grellingerstrasse
Foto Willi Menth, 2015*

Gründung der GIZ, Gewebe- + Industriezentrum AG Nunningen

Nur zweieinhalb Monate nach der ersten Gesprächsrunde fand am 22.8.1995 die Gründung der geplanten Aktiengesellschaft mit Sitz in Nunningen statt. Das Kürzel «GIZ» musste aus rechtlichen Gründen ergänzt werden, der vollständige Name lautete also:

«GIZ Gewerbe- + Industriezentrum AG, Nunningen».

Die elf Aktionäre und Aktionärinnen zeichneten das Aktienkapital von 220'000 Fr. sowie die Gründungsurkunde und die Statuten der neuen Gesellschaft (vgl. Kasten).

- Gasser Martin
- Gilgenberg Garage
- Hänggi-Pflugi Alfons
- Herba-Plastic AG
- Motruma AG
- Oth. Stebler AG
- Stebler Peter, Grellingerstrasse
- Stebler Peter, Hof Gründen
- Joh. Volonté AG
- Andreas Hammel
- Gemeinde Nunningen (GV 27.9.1995)

Die Wahl des Verwaltungsrates erfolgte einstimmig und diskussionslos wie vorgeschlagen:

• Anton Volonté	Präsident
• Eduard Trutmann	Vizepräsident
• Alfons Hänggi-Pflugi	Mitglied
• Dr. Willi Menth	Mitglied
• Hansruedi Müller	Mitglied
• Peter Gasser	Sekretär

Eigentumsübertragung: Mit dem Schuldbrief im 1. Rang (über 3,8 Mio. Fr.) gingen alle Gläubigerrechte an die GIZ AG über. Für den VR und die GL folgte eine intensive Zeit organisations- und führungstechnischer Arbeiten. Die konkurssamtliche Steigerung vom 19.10.1995 erwies sich als reine Formsache. Kurz darauf erfolgten die Publikation im SHAB (25.8.1995) und der Eintrag ins Grundbuch (10.11.1995).

Renovationsplanung, Umnutzung und Vermietung

Bevor Mietverträge abgeschlossen werden konnten, war ein präzises Nutzungskonzept zu erarbeiten. Dazu waren Dutzende von VR- und GL-Sitzungen nötig. Sehr bald zeigte sich, dass grössere Hallen (> 500 m²) kaum vermietbar waren und dass zusätzliche Raumunterteilungen mit entsprechenden Renovationsarbeiten einem dringenden Bedürfnis entsprachen.

Um den finanziellen Verpflichtungen nachzukommen hat der VR zusätzlich zu den 220 kFr. Aktienkapital und 330 kFr. Aktionärsdarlehen eine Hypothek von 1,3 Mio. Fr. bei der Raiffeisenbank aufgenommen. Dazu kamen Erträge aus dem Verkauf des Bürogebäudes (Bürohaus) an Bruno Hänggi (Geometer) und einer Landparzelle an die Firma Herba-Plastic AG.

Fünf vorbestandene Mietverträge konnten übernommen werden. Die ersten neuen Mieter rekrutierten sich vorwiegend aus dem Kreis der GIZ-Aktionäre (vgl. Kasten).



Fasslager und Spritzerei der ehemaligen Stesa AG
Foto Willi Menth, 2015

Vom Vorbesitzer übernommene Mieter

- Gröbli/Movagrip, Zürich
- Bruno De Luca, Nunningen
- Gemeinde Nunningen/Feuerwehrauto
- Therese Stebler (später Rockband Trinity: Frei/Gasser/Menth/Tamaro)
- Stebler Haustechnik

Neue Mieter

- Stesalit AG, Zullwil
- Martin Gasser, Schlosser
- Alfons Hänggi, Gipser
- Herba-Plastic AG
- Peter Stebler, Gründen
- Joh. Volonté AG

Die Einwohnergemeinde Nunningen interessierte sich für den Gebäudeteil W, in dem sie ihr Feuerwehrmagazin einrichten wollte. Zum Kauf kam es aber nicht, dafür zu einem langfristigen Mietvertrag mit eingetragenem Vorkaufsrecht.

Im Verlauf der ersten drei GIZ-Jahre ist die Zahl der Mieter rapid auf über 60 gestiegen.

Arrondierung durch Kauf des OSAG-Areals

1998 hat sich die Basler Theurillat-Gruppe von ihren Tochterunternehmen im Sektor Bau und damit auch vom traditionsreichen Baugeschäft Oth. Stebler AG (OSAG, unter der Geschäftsführung von Ernst Loosli) in Nunningen getrennt. Es war naheliegend, dass sie das Areal zuerst der jungen GIZ anbot. In fairen Verhandlungen verkaufte sie das OSAG-Areal und wurde Mieterin im GIZ. Die OSAG blieb aber weiterhin GIZ-Aktionärin. Rund 20 Arbeitsplätze blieben im Dorf erhalten.

Der GIZ-VR konnte die Finanzierung auf ordentlichem Weg und risikolos sicherstellen. Bestehende Rechte und Lasten der Grundstücke wurden gleichzeitig mit dem Kauf bereinigt – und ein treuer Mieter wurde dazu gewonnen.

Das GIZ-Areal ist mit dem Kauf der OSAG Liegenschaft (Fabrik und Wohnhaus) markant gewachsen und hat seitdem eine Grösse von 20'334 m².

Die Verschuldung inkl. Aktienkapital betrug in der Folge 2,55 Mio. Fr. (bzw. 125,40 Fr./m²). In die GIZAG wurden 1995–1998 rund 1,2 Mio. Fr. vorwiegend in Unterhalts- und Sanierungsarbeiten investiert.



Wohnhaus (o.) und Werkhof (u.) Oth. Stebler AG (OSAG), Foto Toni Hänggi, 2013

Was treiben die Mieter im GIZ-Areal?

Sämtliche Mietobjekte im GIZ konnten dank grosser Nachfrage in kurzer Zeit vergeben werden. Die Frage ist berechtigt: Woher kommen die Mieter und was machen sie im Gewerbezentrum? Sie entstammen zumeist dem Kreis der Aktionäre, aus dem Gilgenbergerland und der näheren Umgebung. Mit ihrem Raumangebot konnte die GIZ AG durch geeignete bauliche Massnahmen und Unterteilungen unterschiedlichste Bedürfnisse abdecken, wie die folgende Tabelle zeigt:

Verwendungszweck der Mietobjekte (Stand 1998)

- Autogewerbe
- Baugeschäfte
- Bodenleger
- Clublokale
- Einstellräume/Lager für Baufirmen, Gipser, Industrie, Landwirtschaft, Private
- Fabrikationen
- Gemeindewerkhof/Feuerwehrmagazin
- Handel und Dienstleistungen
- Hobbyräume
- Kunstgewerbe
- Maler
- Sanitärinstallationen

- Schiffsbau/Alu-Bau
- Schlosserei
- Wohnungen

Zur Strategie der GIZ AG Nunningen

Die grosse Nachfrage nach Mietraum in kleineren Einheiten zeigte, dass der VR mit dem Geschäftsmodell der GIZ AG richtig lag. Die beträchtlichen Zusatzinvestitionen für die Sanierung der Dächer und Tore, die Unterteilung der grossvolumigen Räume, die Schaffung neuer Zugänge sowie weitere bauliche Massnahmen (vorwiegend Sanierungen) brachten den Gewerbetreibenden der Region schöne Aufträge und gute Beschäftigung. Der Gedanke der Selbsthilfe-Organisation verwirklichte sich auf schönste Weise. Für alle Beteiligten ist die Rechnung nach der Durststrecke der ersten Jahre aufgegangen. Die Gesamtanlage in Nunningen ist seit dem Kauf praktisch zu 100% ausgemietet. Will heissen: Der kurzzeitige Leerstand bei Mieterwechsel ist absolut minimal.

Es zeigte sich sogar ein Nachfrageüberhang nach günstigem Mietraum. Erstaunlich war dabei das grosse Interesse privater Hobby-Leute. Da lag bald schon der Gedanke nahe, dass man das Erfolgsmodell der GIZ AG auch auf weitere Übernahmeobjekte der näheren Umgebung ausweiten könnte: Zum Beispiel die brachliegende Liegenschaft Hans Stebler (vis-à-vis) oder die zerfallende Abfüllhalle der ehemaligen

Meltinger Mineralquelle. Der VR verzichtete beharrlich auf ein aggressives Vorgehen und setzte auf konsolidiertes Wachstum. So hatten utopische Projekte (Sport- und Fitness-halleneinbau) oder renditegefährdende Massnahmen kosmetischer Art (Hallenabbruch) keine Chance. Sie wurden zwar eingehend diskutiert, dann aber wieder verworfen.

Die Zukunft wird weisen, wie weit die Nachfrage nach Einstell-/Lager- und Werkstattraum anhält. Die Nachfrage ist sicher abhängig von der Konjunkturlage ganz allgemein, aber auch von der Aufrechterhaltung günstiger Mietpreise und der Flexibilität des Angebots der GIZ AG.

Kapitel II

Gründung der IGZ AG Meltingen

Vorgeschichte

Im Jahr 2000, 10 Jahren nach der Stilllegung der Mineralquelle in Meltingen, hat sich die Interessengruppe «IG Gewerbezentrum Gilgenberg» gebildet. Dies in der Absicht das zerfallende ehemalige Produktionsgebäude zu kaufen und einer Zweitnutzung als Gewerbezentrum nach dem Nunninger Muster zuzuführen. Unterstützt vom regiona-



*Blick auf das renovierte Gebäude im Dorfzentrum Meltingen
Foto Willi Menth, 2015*

len Wirtschaftsförderer (Dr. Anton Grimm) stimmte der VR der GIZ AG einer Beteiligung zu. Leider konnte vorerst keine akzeptable Lösung ausgehandelt werden. Die Verhandlungen scheiterten an übertriebenen Preisvorstellungen aber auch an illusionären Projekten der Mitbewerber. Nebst dem hohen Preis hatten sicher auch der schlechte Zustand der Anlage und der anstehende enorme Renovationsbedarf der Anlage abschreckende Wirkung. Es zeigte sich bald, dass die «IG Gewerbezentrum Gilgenberg» die einzige ernsthafte Bewerberin mit glaubhaftem Projekt und Finanzpotenzial war.

Mit Schreiben vom 30.10.2000 erkundigte sich der GIZ-VR bei der Hürlimann Immobilien AG (Eigentümerin der von Sibra Holding in Fribourg übernommenen Industrieanlage) über den Stand der Dinge. Anlässlich einer Aussprache in Zürich (12.12.2000) unterbreitete die GIZ AG aufgrund einer Nutzungsstudie ein realistisches Angebot für das rund 1 ha grosse Grundstück samt Gebäude (Buchwert ca. 2 Mio. Fr.). Das Kaufangebot über 800 kFr. schockierte die Eigentümer. In zähen Verhandlungen einigte man sich schliesslich auf einen Übernahmepreis von 880 kFr. Dies gelang vor allem dank guter Referenzen aus Nunningen. Die GIZ AG überzeugte mit dem Verwendungszweck und dem Renovations-Investment. Sie ging zudem konkret auf die vier Zusatzbedingungen der Verkäuferin ein und war gewillt, diese auch zeitgerecht zu erfüllen:

- Verhandlungspartner bleibt der VR der GIZ AG Nunningen
- Die Eigentumsübertragung muss im ersten Quartal 2001 erfolgen
- Keine Spekulation: Die Liegenschaft soll ausschliesslich der Eigennutzung dienen
- Dorfbildverschönerung durch rasche Sanierung. Beginn spätestens 2002.

IGZ AG – Gründung

Für den VR stand von Anfang an fest, dass nur die Gründung einer neuen von der GIZ AG unabhängigen Firma, in Frage komme. Analog der seinerzeitigen GIZ-Gründung wurde vorerst eine IG gegründet. So konnte bereits zwei Monate nach der Kaufzusage eine Trägerschaft mit 23 Aktionären vorgewiesen werden; ein Aktionariat, das gewillt war, die vorgesehenen Gelder ohne kurzfristige Renditeerwartungen zur Verfügung zu stellen.

Dr. Michael Pfeifer konnte am 23.3.2001 die *IGZ, Industrie- + Gewerbezentrum AG Meltingen* im Saal der Kurhauses Bad Meltingen gründen. Gezeichnet wurde das Aktienkapital von 560 kFr. Davon übernahm die Muttergesellschaft GIZ AG 100 kFr., die Gemeinde Meltingen 40 kFr. und Privatpersonen je 20 kFr. Zusätzlich verpflichtete sich jeder Aktionär ein Darlehen nach Bedarf, in maximaler Höhe des gezeichneten Aktienkapitals, zur Verfügung zu stellen.

Aktionariat der IGZ AG Meltingen

- GIZ AG Nunningen
- Gemeinde Meltingen
- Gasser Martin (Metallbau), Nunningen
- Gasser Peter, Gemeindeverwalter Nunningen
- Gigandet Marco, Nunningen
- Hammel Andreas (Malergeschäft), Nunningen
- Hänggi-Pflugi Alfons (Gipsergeschäft), Nunningen
- Hänggi-Kunz Anton und Elisabeth, Meltingen
- Hänggi Bruno, Ygraben
- Hänggi-Henz Erwin, Abwart
- Hänggi Eugen, Nunningen
- Hänggi-Alter Werner (Malergeschäft), Meltingen
- Harder AG (Elektro), Fehren
- Herba-Plastic AG, Nunningen
- Jeger-Jeger Hugo (Rentner), Meltingen
- Kettl Rolf (Landmaschinen), Meltingen
- Kohler Holzbau, Zullwil
- Loosli Ernst (Bauunternehmer), Nunningen
- Müller-Hänggi Liliane und Hansruedi, Nunningen
- Spaar Pius, Meltingen
- Stebler Peter (Motorräder), Nunningen
- Trutmann Eduard (Renoplan AG Reinach), Verwaltung
- Volonté Anton (Bauunternehmer), Nunningen

Der Verwaltungsrat der GIZ AG Nunningen stand geschlossen hinter der neuen IGZ AG Meltingen und übernahm auch gleich die Führungsverantwortung für die neugegründete Gesellschaft. Das VR-Gremium wurde ergänzt mit zwei neuen Mitgliedern: Werner Hänggi, Gemeindepräsident von Meltingen, und Eugen Hänggi, Nunningen.

Verwaltungsrat der IGZ AG Meltingen

- Präsident Volonté Anton
- Vize-Präsident Hänggi Werner (neu)
- Verwaltungsräte Hänggi Eugen (neu)
Menth Willi
Müller Hansruedi
Trutmann Eduard, Verwaltung
- Sekretär Gasser Peter

Umbau/Investitionen

Um das zerfallende Fabrikationsgebäude nutz- und vermietbar zu machen, mussten in einer ersten Phase Investitionen von rund 1,2 Mio. Fr. für die Renovation von Dach, Fassaden, Fenstern, Toren, Heizung, elektrischen Installationen etc. getätigt werden. Dabei durfte das eingesetzte Kapital keinen unüberschaubaren Risiken ausgesetzt werden. Die Umbauarbeiten sollten vorerst verhindern, dass das Gebäude weiteren Schaden nahm, dass das Dorfbild nicht weiter beeinträchtigt wurde und dass eine optimale Vermietung

und weitere Ausbauschritte in Zukunft ermöglicht wurden. Die anfängliche finanzielle Durststrecke konnte durch geschicktes Taktieren mit den Banken überwunden werden. Bald schon war das UG und die Hälfte des EG vermietet und die Fremdkapitalverzinsung sichergestellt. Damit waren alle Beteiligten schnell überzeugt, dass das investierte Kapital längerfristig gut angelegt war. In der Folge konnten auch einige Arbeitsplätze geschaffen werden – und die Aussichten für weitere Arbeitsplätze im Dorf standen nicht schlecht. Der von Oppositionskreisen befürchtete Mehrverkehr durchs Dorf blieb weitgehend aus – und war zumindest nicht grösser als in früheren Zeiten.



*Am Anfang standen umfassende Renovationsarbeiten
Baufoto vom 20.7.2001*





*Die renovierte Abfüllhalle der ehemaligen Meltinger Mineralquellen AG
Foto Willi Menth, 2015*

Zusammenschluss GIZ und IGZ

Schon früh nach Gründung der IGZ befassten sich die beiden Verwaltungsräte mit dem Gedanken eines Zusammenschlusses. Die Logik war selbstredend:

- Nutzung von Synergien/Abbau von Doppelspurigkeiten
- Reduktion der Kosten für Verwaltung, GL und VR
- Vermeidung unliebsamer Konkurrenzsituationen.

Das Aktionariat beider Gesellschaften wurde über die Vorteile einer möglichen Fusion frühzeitig informiert. Beide Räte haben darauf dem Vorhaben an einer Orientierungsversammlung (30.1.2009) in einer Konsultativbefragung zugestimmt. An der ausserordentlichen Generalversammlung vom 19.6.2009 haben sich die beiden Firmen GIZ und IGZ AG unter dem neuen Namen *«Gewerbezentrum Gilgenberg AG (GZG)»*, mit Sitz in Nunningen, zusammengeschlossen.

Der Fusionsentscheid erwies sich als richtig und zukunftsweisend. In kurzer Zeit schon wurden die Räumlichkeiten in Nunningen und Meltingen von 115 Mieter/-innen aus unterschiedlichsten Sparten und Industriezweigen genutzt. Der Zusammenschluss markierte einen weiteren wichtigen Meilenstein in der Geschichte des Gewerbezentrums. Mit der Wahl des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung war die zweite Etappe abgeschlossen.

Dieses war der zweite Streich – und der dritte folgt sogleich
Zunächst aber bereitete der unternehmungslustige GZG-Verwaltungsrat – beflügelt vom Erfolg mit der Gewerbezentrum-Idee im Schwarzbubenland – den dritten (und vorläufig letzten) Streich vor. Er führte ins benachbarte Baselbiet, nach Bretzwil!



*Einst Stolz der Gemeinde Bretzwil: Erste Fabrik der Tschudin+Heid AG
Foto Franz Schweizer, um 1960*

Kapitel III

Übernahme der Liegenschaft T+H in Bretzwil

Vorgeschichte

Die Tschudin+Heid AG (T+H) hat die Medartis AG Bretzwil nach Basel (Stücki-Areal) in ein standortmässig vorteilhafteres Umfeld verlegt. Deshalb stand das relativ junge Werk in Bretzwil seit Jahren still. Aufmerksam geworden durch den Erfolg der GZG AG im Gilgenbergerland hat die Eigentümerin dem Gewerbezentrum das 15'268 m² grosse Areal mit dem ehemaligen Werkgebäude der T+H am 8.8.2011 zum Kauf angeboten. Der VR nahm postwendend eine erste Besichtigung vor. Mehrere Besprechungen vor Ort mit Walter Stohler (CEO der T+H, Waldenburg) und dem gesamten VR folgten. Der verlangte Preis sprengte aber den Rahmen und die Möglichkeiten der GZG AG bei weitem. In Würdigung der Leistungen zur Belebung der ehemaligen Stesa und der Meltinger Mineralwasserfabrik und mit Blick auf die vorteilhafte Lösung für das Dorf Bretzwil (Heimatgemeinde der Besitzerfamilie Straumann) wurde der Kaufpreis angemessen reduziert und ein Konkurrenzangebot ausgeschlagen.

Mit dem Kauf der Liegenschaft in Bretzwil konnte nicht nur das GZG-Angebot an Gewerberäumen markant erhöht werden; es wurden damit auch unliebsame Konkurrenten auf dem Immobilienmarkt aus dem Feld geschlagen. Zudem

wurde ein die Kantons Grenzen SO/BL übergreifendes Projekt realisiert.

Obwohl der Grossteil der Werkanlage der T+H neueren Datums und gut unterhalten war, standen auch in Bretzwil grosse Investitionen für den baulichen Unterhalt und die Vermietbarmachung an, die vorerst sauber geplant und finanziert sein wollten.



Neues Leben in den ehemaligen T+H Gebäuden
Foto Toni Hänggi-Kunz, 2013

Zuerst in Miete, dann der Kauf

Die Frage der Altlasten (Boden-Kontamination)

Weil allfällige Altlasten Gegenstand von Untersuchungen der kantonalen Umweltschutzbehörde BL waren, die zuerst bereinigt werden mussten, kam ein Kaufvertrag nur mit Vorbehalt in Frage. Trotzdem war der VR überzeugt, dass eine Übernahme der Liegenschaft T+H bereits kurz- bis mittelfristig ein gutes und selbsttragendes Geschäft sein könne. Er musste nur die Erfahrungen und das Know-how der anderen Zentren konsequent auch in Bretzwil umsetzen. In dieser Absicht stimmten die Aktionärinnen und Aktionäre einer Übernahme des T+H-Areals in Bretzwil an der GV vom 19.12.2011 zu. Bis es zur Vertragsunterzeichnung kam mussten jedoch auch in Bretzwil behördliche Hürden überwunden werden. Die Altlastenvermutung erwies sich komplexer als angenommen. Um die Umbauarbeiten nicht zu verzögern und andererseits kein unüberschaubares Risiko einzugehen wurde mit der Firma T+H als Zwischenlösung ein Mietvertrag über 15 Jahre (ab 1.10.2012) abgeschlossen. Für eine Nutzungsänderung waren jedoch aufwändige Abklärungen und das Einholen von Bewilligungen bei den zuständigen Ämtern in Liestal nötig. Der Service Public der Kantonalverwaltung BL klappte zum Glück vorzüglich.

Vorgezogene Sanierungs- und Umbauarbeiten kamen zügig voran. Bereits vor Vertragsunterzeichnung konnten 6 Miet-

verträge abgeschlossen werden. 21 weitere folgten im ersten Halbjahr 2013. Zu den ersten Mietern gehörten u.a. die Stebler & Co AG Nunningen sowie die Gemeinde Bretzwil, die im Werkgebäude ihr Feuerwehrmagazin einrichten wollte.

Nach einem Jahr des Hin und Her zeigte sich erfreulicherweise, dass die Kontamination des Bodens kleiner war als vorerst angenommen und sich auf ein bescheidenes Teilareal des Werkgebiets eingrenzen liess. Laut schriftlicher Stellungnahme des Kantons besteht weder akuter Unterhalts- noch Sanierungsbedarf. Damit war der Weg für die definitive Übernahme frei.

Das finanzielle Engagement und dessen Absicherung waren beachtlich und sprechen für die Kreditwürdigkeit der jungen GZG AG:

<i>Kauf:</i>	<i>1,5 Mio. Fr.</i>
<i>Investitionen/Unterhalt:</i>	<i>0,9 Mio. Fr.</i>
<i>d.h. zusammen:</i>	<i>2,4 Mio. Fr.!</i>

Mit dem definitiven Kauf wurde der vor Jahresfrist abgeschlossene Mietvertrag hinfällig und die Übernahme des T+H-Areals konnte ohne weitere Auflagen erfolgen. So ist die GZG AG seit dem 1.10.2013 Eigentümerin der Bretzwiler Industrieanlage.

Das ehemalige Werkgebäude wird heute von 27 Mietern zu diversen Zwecken genutzt. Vgl. Kasten!

Nutzung der ehemaligen T+H Fabrik

- Autoeinstellplätze, Parkplätze und Hobbyräume
- Detailhandel/Online-Versand
- Feuerwehrmagazin Gemeinde Bretzwil
- Gartenbau
- Grafikatelier
- Lagerraum
- Messestand- und Modellbau
- Plattenleger
- Kommunikation (Swisscom)



Eugen Hänggi, Anton Volonté und Walter Stohler freuen sich über das neue Zentrum, Foto Franz Schweizer, 2012

Bedeutung für Bretzwil

Die käufliche Übernahme des Areals mit der ehemaligen T+H Fabrik bot der Gemeinde Bretzwil und dem örtlichen Gewerbe günstige Perspektiven. Unter dem Titel: «Jubiläum in Bretzwil» schreibt die bz am 23.10.2012, dass das leer stehende Fabrikgebäude der Tschudin+Heid AG wieder belebt werde und schliesst mit einem kurzen historischen Abriss:

«Ende der 1950er Jahre erbaute die Tschudin+Heid, die in der Präzisionsmechanik tätig ist, ihr Werk in Bretzwil, das 1979 und 1992 erweitert wurde. Während der Blütezeit fanden hier 132 Personen Arbeit (Zitat Walter Stohler, CEO). Ende 2004 gab die Firma diesen Standort auf. Zuletzt war das Medizinaltechnik-Unternehmen Medartis eingemietet. Seit drei Jahren steht die Gewerbeliegenschaft leer. Nun wird ihr neues Leben eingehaucht.»





*Die GZG Bretzwil im Winter, aus ungewohnter Perspektive
Foto Willi Menth 2015*

Kapitel IV

Zusammenfassung zum 20-Jahr-Jubiläum

Rückblick auf die ersten 20 Jahre

Seit Gründung des Gewerbebezentrums GIZ AG an der Grelingerstrasse in Nunningen durch Übernahme des ehemaligen Stesa-Areals sind 20 Jahre ins Land gezogen.

Dem ersten Schritt folgte ein zweiter (Meltingen) und ein dritter (Bretzwil).

Nebst den Übernahmekosten wurde enorm viel Geld in den Umbau, die Nutzbarmachung, die Sicherheit, den Energiehaushalt und den Unterhalt investiert:

Investitions-Volumen GZG (Stand 2015)

- In Nunningen 3,4 Mio. Fr.
- In Meltingen 1,2 Mio. Fr.
- In Bretzwil 0,9 Mio. Fr.
- Total 5,5 Mio. Fr.

Das investierte Kapital ist zum grossen Teil dem regionalen Gewerbe zugute gekommen, was einen beachtlichen Multiplikator-Effekt zur Folge hatte und den Selbsthilfcharakter des Unternehmens deutlich unterstreicht. Hinzu kommt, dass Industrie und Gewerbe vom günstigen Raumangebot

in der GZG rege Gebrauch machten – im Wissen, dass sie nicht Spekulanten aufgesessen sind und es mit fairen Mietpreisen zu tun haben.

Heute zählt die GZG insgesamt 138 Mieter und erarbeitet jährliche Mieteinnahmen in Höhe von 1.2 Mio. Fr. brutto. Die vermietbare Fläche beläuft sich auf 19'500 m². Die Mietkosten sind vergleichsweise günstig (im Schnitt Fr. 45.50/m²) und sprechen einen weiten Interessentenkreis an.

Das alles zeigt doch klar, dass die GZG AG einem wirtschaftlichen und privaten Bedürfnis entspricht und Dienstleistungen erbringt, denen die entsprechende Nachfrage gegenüber steht.

Führung und Verantwortung

Mit der Fusion zum GZG, Gewerbezentrum Gilgenberg AG, mit Sitz in Nunningen, entstand im Jahr 2009 eine vielgenutzte und finanziell gesund abgestützte Unternehmung von überregionaler Bedeutung. Seit nunmehr 20 Jahren wird die Führung und Organisation mehrheitlich von den gleichen Unternehmern im VR und der GL wahrgenommen, was sicher wesentlich zur Kontinuität und Stabilität der Gesellschaft beigetragen hat.

Die Zeiten ändern sich – und wir ändern uns in ihnen («*Tempora mutantur, nos et mutamur in illis*»)

Wo einst blühende Industrien mit guten Produkten und vielen Arbeitnehmern ihre Leistungen erbrachten und zum Wohl der ganzen Region funktionierten ist um die Jahrtausendwende stellenweise gespenstische Stille eingeleitet. Geblieben sind Industriebrachen beachtlichen Ausmasses: Mahnmale für den Wandel bzw. Zeichen dafür, dass in der Wirtschaft einzig der Wandel Bestand hat.

Den Gründern der GZG AG, den Verfechtern des gewerblichen Zentrumsgedankens und längerfristig denkenden Geldgebern ist es zu verdanken, dass recht schnell wieder «neues Leben aus den Ruinen» gewachsen ist (vgl. Eingangszitat!). Mit Investitionen in Millionenhöhe, mit einer klaren Geschäftsstrategie und mit professioneller Einbindung der Mieterinnen und Mieter ist es gelungen, die Gewerbezentrumsidee in unserer Region erfolgreich umzusetzen. Dass die Mieterinnen und Mieter zu günstigen Konditionen eine dauerhafte Lösung ihrer Raumprobleme in den GZG-Liegenschaften gefunden haben gehört klar zum Leistungsausweis des nunmehr 20 Jahre alten Gewerbezentrums.

Heute darf sich das Erfolgswerk in seiner dreiteiligen Geschichte durchaus sehen lassen. Die Gesellschaft steht auf gesunden Füßen, ist zweckmässig organisiert und gut kon-

solidiert. Die Gebäulichkeiten sind weitgehend renoviert und drohen nicht mehr zu vergammeln. Insgesamt konnten rund 100 Arbeitsplätze eingerichtet bzw. erhalten werden, was im «Hinterland der Stadt Basel» keine Selbstverständlichkeit ist. Anerkennung von allen Seiten ist denn auch nicht ausgeblieben und das Wohlwollen der Standortgemeinden ist mittlerweile überall gewachsen.

Es fällt auf, dass das Präsidium des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung von Anton Volonté in Personalunion wahrgenommen wird: Ein Glücksfall von dem alle Beteiligten in ausserordentlichem Mass profitieren können. Anton Volonté, der Baumeister und Mitinhaber seiner eigenen Familien-AG, leistete von Anbeginn weg einen verdienstvollen Einsatz. Er hat sich zum allseits geschätzten Liegenschaftsmanager entwickelt. Seine Nachfolge sicherzustellen und die Verantwortung in jüngere Hände zu legen, wird in Zukunft eine der vordringlichsten Aufgaben des GZG VR sein.

Mit unternehmerischer Weitsicht und in quasi genossenschaftlicher Geschäftspolitik, der das Spekulative ebenso abgeht wie reines Gewinnstreben, wird sich mit Sicherheit auch ein guter Weg in eine erfolgreiche Zukunft finden lassen. Dazu müssen alle Beteiligten zum Erreichten Sorge tragen und dem Selbsthilfegedanken auch in absehbarer Zukunft nachleben.

GZG Kennzahlen und Links *(Stand 1/2015)*

Wichtigste Kennzahlen der GZG

Gesamtareal	41'145 m ²
Vermietbare Fläche	19'500 m ²
Anzahl Mieter	138
Gesamtes Investitionsvolumen	5,5 Mio. Fr.
Bilanzsumme	5,7 Mio. Fr.
Umsatz brutto p.a.	1,2 Mio. Fr.
Durchschnittl. Mietpreis /m ²	45.50 Fr. /m ²

Links

Hausbanken: *Raiffeisen Gilgenberg/Valiantbank Laufen*
Treuhandstelle: *Onlinetreuhand Reinach (Jonas Hänggi)*
Website: *gz-gilgenberg.ch (in Arbeit)*

Impressum

Text: *Willi Menth, VR GZG AG, Nunningen*
Fotografie: *Toni Hänggi, Franz Schweizer, Willi Menth*
Konzept und Gestaltung: *Grafista, Laufen*
(*Anne Buser, eidg. dipl. Grafikerin*)
Druck: *Borer Druck, Laufen*
Copyright: *VR GZG, Nunningen (Mai 2015)*



*Ruine Gilgenberg, Blick von der Portiflue
Foto Willi Menth, 2015*



Gewerbezentrum Gilgenberg AG | Lebernstrasse 11 | 4208 Nunningen