

FOCUS



Entwicklungsaktivitäten in Derendingen



**Interview mit
Kuno Tschumi,
Gemeindepräsident
von Derendingen**

Sind die Entwicklungsaktivitäten der Espace Real Estate AG für die Einwohnergemeinde Derendingen wichtig und interessant?

Espace Real Estate AG ist bereits bei einer Reihe von Objekten in Derendingen engagiert. Ein weiteres für uns interessantes Entwicklungsvorhaben liegt am Ostrand der Gemeinde, angrenzend an Subingen. Auf dem Land in Subingen hat Espace ja bereits Gewerbehallen gebaut.

Derendingen ist eine grosse Gemeinde des Wasseramtes. Bauinvestitionen, die Unternehmen anziehen und Arbeitsplätze schaffen, sind gerade im jetzigen Zeitpunkt hoch willkommen. Wir begrüssen daher die Initiative der Espace und sind froh über deren Entwicklung des Standortes.

Welche Arten von Unternehmen sind für Sie besonders interessant?

Als früh hoch industrialisierte Region haben viele namhafte Firmen unseren Dorfbewohnern Arbeitsplätze geboten. Seit Jahren gehen nun aber auf Grund des strukturellen Wandels Arbeitsplätze verloren. Vor allem auch solche, die einfachere Anforderungen stellen. Dies etwa bei von Roll, Gerlafingen, der Papierfabrik Biberist oder – aktuell – der Cellulosefabrik Attisholz.

Aus den genannten Gründen sind wir nebst neuen Angeboten für qualifizierte Fachkräfte auch an Arbeitsplätzen mit einfacheren Arbeitskategorien interessiert. Andernfalls riskieren wir, dass sie in Zukunft unser Budget für Sozialleistungen beanspruchen.

Gibt es Branchen, die Sie bevorzugen?

Derendingen hat einige Verkehrsprobleme. Der Kreuzplatz im Zentrum des Dorfes ist

einer der am stärksten frequentierten Verkehrsknoten des Kantons.

Wir können selbstverständlich den Branchenmix nur schwach beeinflussen und wollen dem Investor auch gar nicht dreinreden. Aber wir bevorzugen wirtschaftliche Aktivitäten, die wenig Zusatzverkehr generieren. Das schränkt natürlich den Kreis von Nutzungsmöglichkeiten etwas ein. Beispielsweise wären Einkaufszentren nicht erwünscht. Dies auch deshalb, weil wir den

68'000 m² und eine Autobahnbrücke

Was hat wohl das eine mit dem anderen zu tun?

Inzwischen sind schon zwei Jahre vergangen, seit Espace mit der Eigentümerin einer in der Reservezone liegenden Landfläche einen Vorvertrag über den Erwerb von 68'000 m² Land schloss. Die Wirksamkeit des Vertrages machte Espace abhängig von der Umzonung in die Gewerbe- und/oder Industriezone. Diese Fläche ist für Espace interessant, da sie am Ostrand von Derendingen liegt und unmittelbar an Subinger Gewerbeflächen angrenzt, welche Eigentum der Espace sind.

Die Einwohnergemeinde Derendingen stimmte einer Umzonung zu. Dank dieser Zustimmung konnte die Arbeit weiter gehen.

Die am schwersten zu erfüllende Auflage machte der Kanton Solothurn. Er knüpfte seine Genehmigung zur Umzonung an eine zusätzliche Erschliessung des Gebietes und zwar mit nichts geringerem als dem Bau einer Autobahnbrücke.

Anfang Dezember war das Warten zu Ende: Espace erhielt von den zuständigen Bundesämtern die Genehmigung zum Bau einer Brücke und damit grünes Licht für das weitere Vorantreiben der Umzonung.

Detailhandel lieber im Dorfzentrum behalten und Derendingen nicht zersiedeln wollen.

Espace ist ein regionaler Investor mit interessanten Ressourcen. Spielt das für Sie eine Rolle?

Wir kennen die Leute der Espace. Es ist eine Gesellschaft überschaubarer Grösse und nicht ein Grossinvestor von einem entfernten, grossen Finanzplatz. Mit der Verwaltung im nahen Solothurn ist man auf Tuchfühlung und hat direkten und raschen Zugang. Man spürt, die Zuständigen verstehen die Situation und reagieren schnell, richtig und effizient.

Was wünschen Sie sich von Espace?

Wir wünschen Espace, dass sie Erfolg hat. Selbstverständlich legen wir grossen Wert darauf, dass die Verhandlungsprozesse möglichst zwischen Einwohnergemeinde und Espace koordiniert ablaufen und zu einem nachhaltig wirksamen Ergebnis führen. Die Objekte sollen nicht an den Erstbesten verkauft werden.

Neues Gesicht bei Espace



Seit September treffen Anrufer und Besucher von Espace auf eine neue Mitarbeiterin. Rita Müller verstärkt als Assistentin der Geschäftsleitung tatkräftig das Team. Dabei kommen ihre kaufmännische Ausbildung, ihre Berufserfahrung und ihre fachbezogene Weiterbildung, auch im Bereich Informatik, dem gesamten Espace-Team sehr zu Gute.

Neues vom Espace Real Estate Portfolio

Einweihung des Landhauses Schaffhausen

Schaffhausen und das Bauprojekt «Landhaus» waren schon einige Male Thema des Focus: In der Ausgabe 3/2006 wurde über die Stadt Schaffhausen, in 1/2007 über den Baubeginn des Projektes «Landhaus» und in 1/2008 über die Aufrichte berichtet. Am 24. Oktober 2008 war es dann soweit: Espace konnte die Einweihung feiern!



Süd- und Ostfassade Landhaus Schaffhausen

Ankommend am Bahnhof Schaffhausen ist das Gebäude dank Unterführung trockenen Fusses erreichbar. Viergeschossig und über 140 m lang nimmt der Baukörper die Krümmung des alten Stadtgrabens auf und fügt sich dadurch ausgezeichnet in die Umgebung ein. Durch die schlanke Gebäudeform und die durchgehende, vom Boden bis zur Decke reichende Verglasung werden optimale Lichtverhältnisse erreicht, die eine vielfältige Nutzung zulassen. Der Bau erfüllt die Anforderungen des Minergie-Standards.

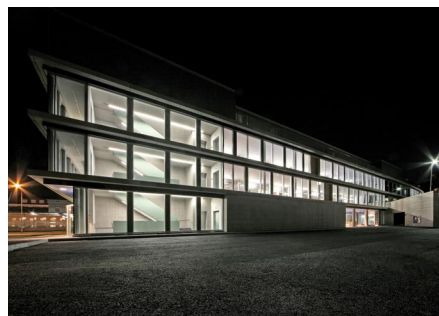


Nord-Ostfassade Landhaus Schaffhausen

Hauptmieterin des gewerblichen Teils der rund 5'800 m² nutzbaren Gebäudefläche ist die Unilever Supply Chain Company. Ausserdem richtete das niederländische Handelshaus Makhteshim Agan Holding B.V. im Landhaus seine Niederlassung ein und die Clientis BS Bank Schaffhausen ist mit ihrer ersten Filiale in der Stadt Schaffhausen vertreten.

Diese Unternehmen schätzen sowohl den bahnhofsnahe Standort des Gebäudes als auch die geografische Lage Schaffhausens. Im nördlichsten Teil der Schweiz liegend sind die Metropole Zürich und der Flughafen Kloten leicht erreichbar. Gleichzeitig bildet diese Region einen Brückenkopf zu Deutschlands Süden und damit zu wichtigen Wirtschaftszonen des Nachbarlandes. Eine hohe Lebensqualität in überschaubaren, urbanen Verhältnissen sowie ein Umland mit hohem Erholungswert machen Schaffhausen auch zu einem attraktiven Wohnort. So ist es nicht verwunderlich, dass die sieben Attikawohnungen des Landhauses in kürzester Zeit ihre Liebhaber fanden. Mit Freude kann Espace deshalb feststellen: Das Gebäude ist voll vermietet!

Die zur Einweihungsfeier erschienenen mehr als 170 Gäste – Politiker, Handwerker, Nachbarn, Wirtschaftsleute, Mieter – wurden



Westfassade Landhaus Schaffhausen

fachkundig durch das Gebäude geführt und konnten dabei auch die bereits bezogenen gewerblichen Räume besichtigen.

Regierungsrat Dr. Reto Dubach und Stadtrat Peter Käppler rühmten in Ansprachen den vom Architekturbüro Hofer-Kick konzipierten Neubau, der sich perfekt in das Ensemble des Westquartiers einfügt. Es wurde auch nicht vergessen, die 150 neuen Arbeitsplätze, die Schaffhausen dadurch erhielt, zu erwähnen.

Ivo Bracher als Verwaltungsratspräsident der Espace und Theodor F. Kocher als Vorsitzender der Geschäftsleitung hatten abschliessend die angenehme Aufgabe, sich bei allen Beteiligten für das gelungene Werk bedanken zu dürfen.

Espace Bewirtschafter-Event

Seit Anfang Jahr wird bei Espace die Liegenschaftsbewirtschaftung mittels «re|commit» vorgenommen. Sämtliche für Espace tätigen Immobilien-Verwaltungen, das zentral geführte Rechnungswesen sowie die zentrale Administration arbeiten nach einheitlichen Strukturen und Vorgaben auf dem gleichen EDV-System. Die zugelassenen Benutzer können ortsunabhängig über Internet auf die Daten zugreifen. Espace steht dadurch ein umfassendes Reporting und Controlling in Echtzeit zur Verfügung.

Am 11. 11. 2008 lud Espace zum «1. Espace Bewirtschafter-Event» nach Solothurn ein. Zentrales Thema waren die neuen Software-Bestandteile auf «re|commit». Der anschliessende Aperitif förderte das gegenseitige Kennenlernen und den Erfahrungsaustausch zwischen den mehr als 30 Teilnehmern.

Der Nachmittag wurde so positiv bewertet, dass Espace beschloss, den Bewirtschafter-Event zu einer festen Einrichtung werden zu lassen.

Sorgfältiges Abwägen in hektischem Umfeld

Die weltweiten Turbulenzen, welche die Finanzmärkte erfassten, machten auch vor der Schweizer Wirtschaft nicht halt. Dies bekamen nicht nur die an der SWX kotierten Unternehmen zu spüren. Auch der Kurs der an der Berner Nebenbörse gehandelten Espace-Aktie bewegte sich – für Espace ganz ungewohnt – nach unten.

Bei einer Analyse der Kursentwicklung ist festzustellen, dass die Kursrückgänge keine grösseren Transaktionen auslösten und daher die zuletzt gehandelten kleinen Stückzahlen die allgemeine Marktentwicklung widerspiegeln. Offensichtlich haben die grösseren Espace-Aktionäre bewusst langfristig in diese Anlage investiert. Das Ergebnis der Erfolgsrechnung des ersten Semesters, das sich im Vergleich zur Vorjahresperiode um 33.8% auf CHF 4.3 Mio. (CHF 3.2 Mio.) erhöhte, dürfte diese Aktionäre in ihrer Haltung bestärkt haben.