

FOCUS



Geschichte verpflichtet: Das Landhaus Schaffhausen

Interview mit Marcel Wenger, Stadtpräsident der Stadt Schaffhausen.

Welche Vorgeschichte hat das Landhaus-Areal in Schaffhausen?

1857, also vor genau 150 Jahren, hielt in Schaffhausen die Eisenbahn Einzug. Das Landhaus-Areal diente mit seinen Lagerhallen als Umschlagplatz für diverse Güter aus dem Landwirtschafts- und Rohstoffbereich und mittendrin lag das Restaurant Landhaus. Eine grosse Veränderung für das Areal Landhaus brachte dann der Bau des Güterbahnhofs in den 1960ern, der im Norden der Stadt angesiedelt wurde. Das Areal verlor allmählich seine Bestimmung und wurde schliesslich frei zur Umnutzung.

Welche Bedeutung hat die Investition in das Areal für die Stadt?

In erster Linie die Wiederentdeckung des Areals in wirtschaftlicher Hinsicht: Früher als Warenumschlagplatz und in Zukunft als Standort für die Ressourcen des 21. Jahrhunderts. Industrie und Gewerbe

orientieren sich derzeit ausserhalb der Städte, während nationale und internationale Dienstleister die Möglichkeit suchen, sich inmitten der Stadt anzusiedeln.

Was bedeutet das neue Projekt Landhaus für Sie persönlich?

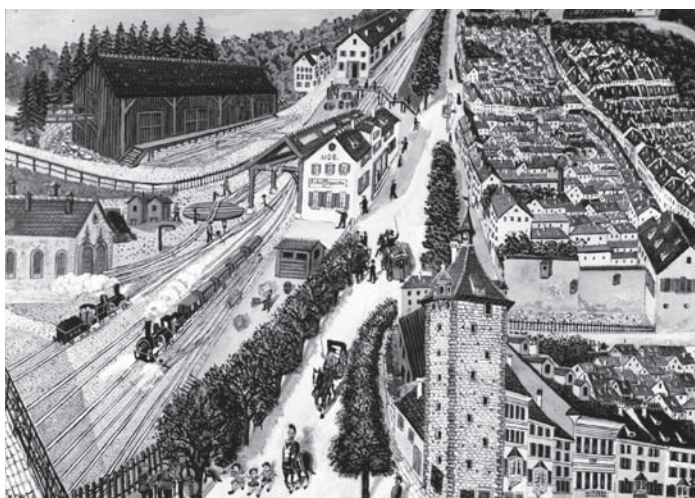
Es ist die Verwirklichung eines politischen Lebensziels. Bereits vor 19 Jahren, während meiner Tätigkeit als Baureferent für die Stadt Schaffhausen, lag die Planung des Areals auf meinem Tisch. In den letzten Jahren war dieses Areal immer «in Entwicklung», verbunden mit Hochs und Tiefs bis zu dem Tag, als uns die Espace Real Estate AG ihr höchst interessantes Projekt vorgestellt hat. Dieses architektonische Meisterstück ist für Schaffhausen von grosser Bedeutung. Geben wir doch als eine der letzten Schweizer Städte ein Gebiet zur Nutzung frei, das sowohl zentrumsnah als auch in Bahnhofsnähe liegt – und dies angrenzend an eine historische Altstadt. Ich sehe dieses Projekt als positive Folge der langen Entwicklungszeit.



Marcel Wenger
Stadtpräsident
Schaffhausen

Warum diese lange Entwicklungszeit?

Dieses verhaltene Vorgehen bei grösseren Bauvorhaben hat seinen Grund: Schaffhausen ist eine mittelalterliche Stadt, deren Stadtbild erhalten geblieben ist. Architektonische Eingriffe in der Moderne sind immer sehr genau zu prüfen. Das sorgfältig geplante und qualitativ hochstehende Projekt der Espace findet von allen Seiten Zuspruch und eine Anerkennung, die der gesamten Stadt zu Gute kommt.



Bahnhofareal «Landhaus» Schaffhausen 1866



Projekt «Landhaus» Schaffhausen 2008

Liegenschaft in Köniz

Per 01.07.2006 ist die Gewerbeliegenschaft Gartenstadtstrasse 7A im Baurecht in das Eigentum der Espace übergegangen. Grund und Boden ist Eigentum der Burgergemeinde Bern. Die Gesamtnutzfläche beläuft sich auf 3800 m². Die Liegenschaft stammt aus dem Jahr 1963, befindet sich im Dorfkern der Gemeinde Köniz, liegt 5 Gehminuten vom Bahnhof entfernt und ist mit dem privaten und öffentlichen Verkehr bestens erreichbar. Eingemietet

sind im Erdgeschoss ein Landi-Verkaufsladen und in den drei Etagen diverse Dienstleister sowie ein Billardcenter. Zur Liegenschaft gehört eine separate Baurechtspartzeile mit 2064 m², die derzeit hauptsächlich von der Landi als Kundenparkplatz genutzt wird. Die Liegenschaft erzielt eine Bruttorendite von 6.85% und hat dank einer noch unüberbauten Landfläche langfristig ein gutes Ausbau- und Wertsteigerungspotenzial.



Neue Gesichter im Espace Team

Seit dem 1. Oktober 2006 ist Frau Daniela von Arx für die Buchhaltung der Espace verantwortlich. Nach ihrer Ausbildung zur kaufmännischen Angestellten hat Daniela von Arx bereits die Finanz- und Betriebsbuchhaltung eines KMU geleitet.

Stefan Ringler ergänzt das Espace Team seit Januar 2007 als Leiter Bauprojekte. Er ist Architekt HTL/FH und Betriebswirtschaftsingenieur FH. Unter anderem leitete er während mehrerer Jahre ein Architekturbüro in Bern. Derzeit befindet er sich in Ausbildung zum Master of Real Estate Management.

Bauprojekt Industriehalle in Subingen

Auf dem ehemaligen Von Roll-Areal in Subingen, das die Espace im Jahr 2001 von der Wavin Gamma AG erworben hat, entsteht eine weitere Industriehalle mit rund 2700 m² Nutzfläche. Die Baubewilligung ist vorhanden, sodass mit dem Bau im April 2007 begonnen werden kann. Als alleinige Mieterin hat bereits die Sto AG einen Mietvertrag unterzeichnet. Die Sto AG ist Spezialistin im Bereich der Substanz- und Funktionserhaltung von Wand,

Decke und Boden von Neu- und Altbauten. Mit dem Bezug des Neubaus werden 20-30 Arbeitsplätze nach Subingen verlegt. Espace plant, das Gebiet nach und nach zu erschliessen und zu einem interessanten Gewerbe-, Dienstleistungs- und Industriestandort zu entwickeln. Gemeinsam mit den Gemeinden Subingen und Derendingen wird eine Fläche von 160000 m² erschlossen und schrittweise einer neuen Nutzung zugeführt.

Espace, die Immobilienpartnerin von Unternehmen

Immer häufiger erwägen prosperierende Unternehmen die Veräusserung ihres Immobilienbesitzes, um die freigesetzten Eigenmittel für den Ausbau ihres Kerngeschäftes zu verwenden. Diese Entwicklung hat mehrere Gründe:

1. Die gewerblich-industriellen Geschäftstätigkeiten sind kapitalintensiver geworden.
 2. Die Fremdfinanzierung solcher Aktivitäten ist heute enger begrenzt und erfordert deshalb mehr Eigenkapital.
 3. Erfolgreiche Unternehmen erzielen im Kerngeschäft deutlich höhere Renditen als mit dem Halten von Immobilien. Eine Konzentration der Eigenmittel auf das Kerngeschäft steigert daher die Gesamtrendite.
 4. Eine Geschäftstätigkeit, die nicht auf eigene Immobilienbestände Rücksicht nehmen muss, kann flexibler auf nationale und internationale Bedürfnisse reagieren.
- Espace hat bereits von verschiedenen Unternehmen die Immobilien erworben und

sie an diese langjährig vermietet. Solche Mietverhältnisse verlangen eine intensive und vertrauensvolle Zusammenarbeit. Espace ist bestrebt, diesen Mietern bedürfnisgerechte Räume und Dienstleistungen zu einem marktkonformen und transparent gestalteten Preis zur Verfügung zu stellen. Aber nicht nur bei Mietbeginn, sondern auch bei betrieblichen Veränderungen kann das Unternehmen auf Espace zählen. Espace unterstützt zum Beispiel bei baulichen Erweiterungen und bei Anpassungen oder sorgt durch die Vermietung frei gewordener Räume an Dritte für finanzielle Entlastung.

Üblicherweise werden bei solchen Mietverhältnissen Neubauten im Rohbau 2 vermietet. Der Innenausbau wird vom Mieter selbst vorgenommen und finanziert. Dies erfordert einerseits eine klare Abgrenzung der Verantwortlichkeit und andererseits eine enge Absprache bei der Planung, beim Bau, aber auch bei späteren Unterhaltsarbeiten oder Umnutzungen. Erfolgt die Zusammenarbeit

transparent und im gegenseitigen Vertrauen kann für beide Seiten eine Win-Win-Situation geschaffen werden.

Rang drei beim «OTC Transparency Award» 2007

Wie bereits im vergangenen Jahr verlieh das Swiss Equity magazin und der BX Berne eXchange im Kursaal in Bern den begehrten OTC Transparency Award. Der Preis ist eine Auszeichnung für das am transparentesten mit dem Kapitalmarkt kommunizierende, nicht börsenkotierte Unternehmen. Auch dieses Jahr hat die Jury über 400 Unternehmen geprüft. Die Espace erkämpfte sich in diesem Jahr den dritten Rang, vor der AG für die Neue Zürcher Zeitung und der St. Galler Tagblatt AG. Sieger wurde die Goldbach Media AG.