

GGR-Geschäfte

2022-808

170 070.02 Liegenschaften; Grundstück; Landerwerb und Verkauf

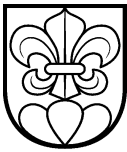
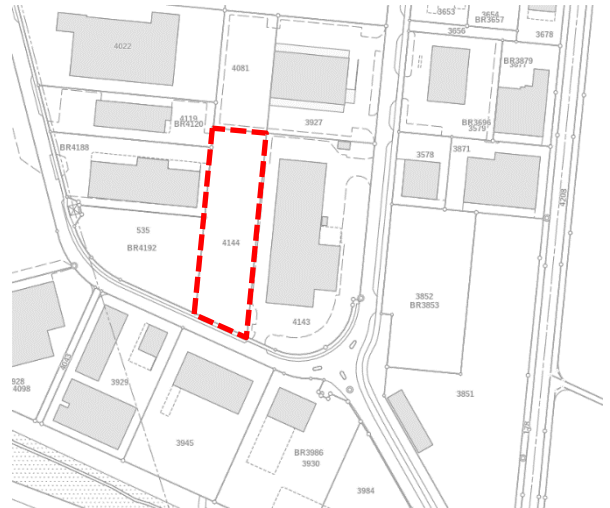
P

Parzelle Nr. 4144; Metalor SA; Kaufrecht und Rahmenbedingungen; Anpassung

Ausgangslage / Vorgeschichte

Der GGR hat an seiner Sitzung vom 26.06.2017 dem Verkauf von 6'875 m² (Parzelle Nr. 4143) zum Preis von Fr. 250.00 / m² sowie einem Kaufrecht über 3'226 m² (Parzelle Nr. 4144) zum Preis von Fr. 219.00 / m² an die damalige Käuferin Cendres+Métaux SA, Biel zugestimmt. Damit wurde über die Gesamtfläche von 10'101 m² ein Preis von durchschnittlich Fr. 240.00 / m² erzielt.

Für die Ausübung des Kaufrechts hat das Parlament eine 5jährige Dauer festgelegt und verlangt, dass nach Ausübung des Kaufrechts innert 2 Jahren mit der Überbauung begonnen wird.



Der Verkauf wurde am 13.02.2018 abgeschlossen und die Ausübungsfrist für das Kaufrecht dauert somit bis 13.02.2023.

Die Cendres+Métaux SA realisierte auf dem Terrain ein Gebäude für die Veredelung und Rückgewinnung von Edelmetallen. Aufgrund einer Strategieanpassung in der Cendres+Métaux SA stand die Liegenschaft im Jahr 2020 zum Verkauf. Die Metalor Technologies SA, Marin war interessiert, sofern der Verkauf rasch realisiert werden konnte.

Der GR hat am 24.08.2020 entschieden auf sein Vorkaufsrecht an der Parzelle Nr. 4143 zu verzichten und das Kaufrecht an der Parzelle Nr. 4144 von der Cendres+Métaux SA an die Metalor Technologies SA, Marin zu übertragen und gleichzeitig der Verlängerung der Überbauungsfrist von 2 auf 4 Jahre nach Ausübung des Kaufrechts zugestimmt.

Der GR hat diesem Vorgehen zugestimmt, da eine Ausübung des Vorkaufsrechts aufgrund der auf dem Terrain getätigten Investitionen sowie der Spezialisierung des Gebäudes weder aus finanzieller Optik noch der Weiternutzbarkeit für die Gemeinde sinnvoll gewesen wäre. Der Verkauf wäre ohne die Weitergabe des Kaufrechts nicht realisiert worden.

In den vergangenen gut 2 Jahren hat die Metalor SA mit dem Kauf und den betrieblichen Investitionen für den Aufbau der Produktion einen namhaften Betrag in den Standort Lyss investiert und im September 2022 den produktiven Betrieb aufgenommen. Die 2 Jahre Aufbauzeit war erforderlich, um das Gebäude und die Anlage technisch auf einen Stand zu bringen, damit die Produktion gestartet werden konnte.

Nun möchte die Metalor SA ihr Bekenntnis zum Standort Lyss weiter festigen und das Kaufrecht ausüben. Damit aber die bisherigen Investitionen und der eben erst abgeschlossene Betriebsaufbau konsolidiert und der Weiterausbau des Standortes in einer nachhaltigen und tragbaren Planung vorgenommen werden können, möchte die Metalor SA die Überbauungsfrist für das Terrain verlängern. Eine Ausübung des Kaufrechts wird durch die Metalor SA erst erfolgen, wenn die Rahmenbedingungen geklärt sind.

Dazu hat der GR Lyss hat an seiner Sitzung vom 19.12.2022 der geringfügigen Verlängerung der Ausübungsfrist des Kaufrechts bis zum 30.06.2023 zugestimmt. Damit kann die Metalor SA im Wissen um die konkreten Rahmenbedingungen (betreffend der Überbauungsfrist) über die Ausübung des Kaufrechts entscheiden.

Rechtliche Grundlagen

Rechtsgeschäfte über Eigentum und beschränkte dingliche Rechte werden den Ausgaben gleichgestellt (Art. 19 Bst. b GO). Da es sich um eine wesentliche Änderung eines GGR-Entscheidunges handelt, ist das Geschäft dem GGR zu unterbreiten.

Bezug zu Richtlinien+Zielsetzungen 2022-2025

Gesellschaftliche Solidarität

Langfristige Ziele:

- Lyss ist das attraktive und innovative Regionalzentrum für das Seeland

Wirtschaftliche Leistungsfähigkeit

Langfristige Ziele:

- Die Anzahl Arbeitsplätze entspricht mindestens der Hälfte der Einwohnerzahl

Strategische Stossrichtung:

- Gute Rahmenbedingungen für den Wirtschaftsstandort Lyss schaffen und die Ansiedlung von Arbeitsplätzen fördern.

Problemstellung / Fragen

Da die Frist für die Überbauung ausdrücklich als Beschlussbestandteil im GGR-Geschäft aus dem Jahr 2017 mit 2 Jahren aufgeführt ist, stellt die vorgesehene Verlängerung eine wesentliche Änderung des Beschlusses dar. Aus diesem Grund ist für die Anpassung der Überbauungsfrist die Zustimmung des Parlaments erforderlich.



Metalor Technologies SA, Marin

Die Metalor Technologies SA wurde 1852 in Le Locle gegründet. Sie waren spezialisiert auf Goldguss und die Herstellung von Uhrengehäusen.

Seither hat sich die Metalor SA kontinuierlich vergrössert. Heute ist sie Anbieterin von Präzisionstechnologie mit Kernkompetenzen in Chemie, Metallurgie und Materialbearbeitung. Sie beliefern die marktführenden Unternehmen in den drei Geschäftsbereichen:

- **Bewertungs- und Verfeinerungsdienste:**
Metalor erhält zur Bewertung und Veredelung mehrere Arten von edelmetallhaltigen Materialien, die von High-End-Industrien, Banken, Pharmaindustrie, Recyclern und angesehenen Bergbauunternehmen stammen.
Metalor veredelt Metalle der Gold-, Silber- und Platingruppe und stellt Produkte für Banken, Uhren- und Schmuckbranche, Pharmaindustrie, Händler und eine Vielzahl von Branchen her.
- **Fortschrittliche Beschichtungen in der Galvanotechnik:**
Metalor verwendet die feinveredelten Edelmetalle zur Entwicklung und Herstellung von elektrolytischen und stromlosen Prozessen und Edelmetallchemikalien für elektronische, dekorative und allgemeine Industrieanwendungen
Advanced Coating ist ein One-Stop-Shop für: Metallnachschieb, Prozesschemie, Beschichtungsausrüstung, Veredelung von verbrauchten Lösungen und Abfällen sowie für technische Unterstützung bei der Entwicklung neuer Produkte.
- **Elektrotechnik:** Die Produkte von Metalor Electrotechnics sind das Herzstück der elektrischen Schaltgeräte.
Als Marktführer stellt Metalor eine umfangreiche Produktpalette her, darunter Pulver, Drähte, Streifen, Mehrfachstreifen, Nieten, Spitzen und Kontaktbaugruppen.
Silber steht im Mittelpunkt der Elektrotechnik-Produkte, während in einigen spezifischen Anwendungen auch Palladium, Platin und Gold verwendet werden.
Mit einer grossen Auswahl an Prozessen und Ausrüstungen bietet Metalor optimierte Fertigungslösungen mit hochautomatisierten Prozessen.

Die Metalor SA hat 12 Produktions- und Entwicklungsstandorte weltweit und beschäftigt über 1'500 Mitarbeitende, davon 300 Mitarbeitende am Hauptsitz in Marin (NE). Heute gehört die Metalor SA zur Tanaka Precious Metals Gruppe, welche 1885 in Japan gegründet wurde und weltweit über 5'200 Angestellte beschäftigt.

Die Metalor SA ist eine von fünf Firmen weltweit, welche bei der Festlegung der Good-Delivery-Spezifikation mitwirkt. Das sind physischen Eigenschaften von Gold-, Silber- und Platinbarren, welche auf den internationalen Märkten gehandelt und in den Goldreserven von Regierungen, Zentralbanken sowie dem Internationalen Währungsfonds verwendet werden. Sie ist auch zertifiziert, die Reinheit der Barren zu bestätigen und so als internationaler Schiedsrichter zu wirken.

Metalor SA am Standort Lyss

Am Standort Lyss werden vor allem mit chemischen Prozessen (Katalyse) Edelmetalle (Palladium und Platin) aus Roh- oder Abfallprodukten zurückgewonnen oder zu neuen Katalysatoren veredelt. Die Metalor SA produziert in Lyss eine grosse Auswahl von Platin-, Palladium-, Iridium- und Rhodiumkatalysatoren. Die Edelmetallverbindungen, die auch als Katalysatorvorstufen eingesetzt werden können, werden hauptsächlich in der Schweizer Feinchemieindustrie eingesetzt.

Die Metalor SA hat letztes Jahr am Standort Lyss mit 6 Personen gestartet. Hinzu kommen etwa 15 Personen, die vom Standort Marin aus, technische, analytische, logistische und administrative Unterstützung leisten. Im 2023 ist eine Erweiterung auf 10 Mitarbeitende in der Umsetzung (aktuell 8) und in den folgenden 5-7 Jahren auf 20 Mitarbeitende geplant.

Das Entwicklungsziel der Metalor SA in Lyss ist es, mit den eigenen Entwicklungsteams und der Unterstützung des Forschungs- und Entwicklungszentrums von Tanaka in Japan die Industrialisierung neuer Produkte vorwegzunehmen.

Die Teams arbeiten an Forschungen mit einem Zeithorizont von etwa 6 Jahren, die sich um die folgenden Hauptachsen drehen:

- **Wasserstoffzellen und Wasserelektrolysegeräte:** Industrialisierung und Herstellung von Edelmetallkatalysatoren zur Herstellung von Wasserstoff.
- **Recycling:** Neue Technologien zur Rückgewinnung von Edelmetallen aus metallorganischen Komplexen aus der Schweizer Feinchemie und der pharmazeutischen Industrie.
- **Herstellung von fortschrittlichen Katalysatoren:** für die Feinchemikalien- und Pharmaindustrie in der Schweiz und Europa.
- **Elektronikindustrie:** Formulierung von edelmetallhaltigen Pasten für verschiedene Industrien wie Sensoren und Elektronik.
- **Entwicklung eines zentralen Labors:** für die Analyse und Qualitätsprüfung von Tanaka-Produkten für den schweizerischen und europäischen Markt.
- **Einrichtung eines Logistikzentrums:** für die Lagerung und den Vertrieb von Tanaka-Produkten für den schweizerischen und europäischen Markt.

Wenn sich die industrielle Strategie und die oben genannten Projekte wie geplant entwickeln, dann kann die Metalor den Bau eines zweiten Gebäudes in Lyss in einem Zeithorizont von ca. 8 Jahren planen.

In Bezug auf die Zahl der Arbeitsplätze würde dies bedeuten, dass zwischen 2030 und 2035 schätzungsweise 20 zusätzliche Personen eingestellt werden können.

Die jeweiligen Produkte werden immer zusammen mit den Kunden entwickelt. Zuerst wird jeweils mit einem kleinen Prototyp ein Katalysator entwickelt. Danach wird er zusammen mit dem Kunden ausgetestet und optimiert bis es industriell genutzt werden kann.

Lösungsvorschlag und -beurteilung

Damit ein genügend langer Zeitraum für den nachhaltigen Aufbau und die Entwicklung des Standortes Lyss zur Verfügung steht, schlägt der GR eine Verlängerung der Überbauungsfrist nach Ausübung des Kaufrechts von aktuell 4 auf rund 8 Jahre vor.

Dazu müssen die Vor- und Rückkaufsrechte für die Parzelle Nr. 4144 auf den entsprechenden Zeitraum ausgedehnt werden, damit nach einem unbenützten Ablauf der Überbauungsfrist die Möglichkeit besteht, das Terrain zurückzukaufen. Für den Fall, dass dieser Rückkauf eintreten würde, erfolgt der Rückkauf zum Verkaufswert unter Abzug einer vom GR festzulegenden Reservationsgebühr.



Die Gemeinde Lyss hat immer wieder auf die Situation angepasste längere Überbauungsfristen gewährt. Beim damaligen Landverkauf an die Cendres+Métaux SA war klar die Absicht, der Unternehmung nebst der Realisierung eines Firmenteils am Standort Lyss (Hauptsitz der CM SA war und blieb in Biel) auch die Möglichkeit für eine Erweiterung anzubieten. Damit die Parzelle nicht auf lange Zeit nicht überbaut wird, wurde eine angemessene Frist vom Parlament gewährt. Nun geht es darum, der neuen Eigentümerin die gleichen Optionen zu ermöglichen und eine auf ihre Planung angepasste Überbauungsfrist zu gewähren.

Der GR ist überzeugt mit der Verlängerung der Überbauungspflicht der Metalor SA gute Optionen für die Konsolidierung und Entwicklung des Standortes Lyss zu ermöglichen. Mit der Ausübung des Kaufrechts, welches bis Ende Juni 2023 erfolgen muss, zeigt die Metalor SA nebst den bisherigen grossen Investitionen in den Standort ein weiteres Bekenntnis zum Standort Lyss. Die Entwicklungsabsichten zeigen eine stete Zunahme der Arbeitsplätze auf rund 20 in der aktuellen Liegenschaft und der Option einer Verdoppelung bei einem Vollausbau.

Sollte der erwartete Ausbau des Standortes dereinst nicht realisiert werden, hat die Gemeinde die Möglichkeit, das Terrain zurückzukaufen und für neue Interessenten zu verwenden.

Erwägungen

Nobs Stefan, Gemeindepräsident, FDP: Im 2017 hat der GGR dem Verkauf bzw. dem Kaufrecht an Cendres+Métaux SA Biel zugestimmt. Nach dem Bau des Betriebsgebäudes, wollte die Cendres+Métaux SA im Jahr 2020 wegen einer Strategieberanpassung das überbaute Terrain überraschend verkaufen. Der GR war froh, dass die Metalor SA, welche heute durch Wenger Thomas, CEO Schweiz und Luire Damien vertreten sind, interessiert an einer Übernahme war und die Gemeinde auf das Vorkaufrecht verzichten konnte. Ein Leerstand oder teurer Rückkauf durch die Gemeinde konnte damit verhindert werden.

In den vergangenen gut 2 Jahren hat die Metalor SA einen namhaften Betrag in die Einrichtung des Betriebs in Lyss investiert. Damit die bisherigen Investitionen konsolidieren werden können, möchte Metalor SA die Überbauungsfrist für das Kaufrechtsterrain verlängern.

Wie in der Firmenbeschreibung zu lesen ist, ist die Metalor SA ein solides, weltweit tätiges Unternehmen mit Potenzial, welche sich am Standort Lyss weiterentwickeln und weitere Arbeitsplätze schaffen will.

Der GR war froh, dass Metalor SA vor ein paar Jahren eingesprungen ist.

Als wirtschaftsfreundliche Gemeinde möchte der GR am bestehenden Konzept mit dem Kaufrecht mit zeitlich angepassten Bedingungen festhalten und als verlässlicher Partner der Firma keine Steine in den Weg legen.

Der GR möchte eine gangbare Lösung für das Unternehmen finden und der Redner dankt für die Unterstützung des Antrags.

Beschluss einstimmig

Der GGR stimmt der Verlängerung der Überbauungsfrist nach Ausübung des Kaufrechts bis längstens 31.12.2030 zu.

Der GR wird mit der Umsetzung dieses Beschlusses beauftragt und ermächtigt, alle erforderlichen Verhandlungen zu führen und abzuschliessen, damit nach unbenutztem Ablauf der Überbauungsfrist ein Rückkauf möglich ist.

Beilagen

Keine