

Miljø- og Planlægningsudvalget (2. samling)
MPU alm. del - Bilag 390
Offentligt

Miljøminister Troels Lund Poulsen
Transportminister Carina Christensen
Økonomi- og erhvervsminister Bendt Bendtsen
Tidl. Miljøminister og nuværende Klima- og energiminister
Connie Hedegaard
Folketingets Erhvervsudvalg,
Folketingets Plan- og Miljøudvalg
Folketingets Trafikudvalg
Dansk Industri
Landbrugsrådet
KL

Kopi til:
Bestseller A/S
Haderslev Kommune

Bramdrup, d. 23.maj 2008

Ekspropriation til et Logistikcenter ved Haderslev

Sandheden har ofte to sider. I en redegørelse til ovennævnte modtagere af 9. maj 2008 giver Haderslev Kommune (HK) sin version af sandheden om ekspropriationssagen til fordel for virksomheden Bestsellers byggeri af et logistikcenter ud til motorvej E45 ved Haderslev.

HK skriver i indledningen til redegørelsen, at den vil "benytte lejligheden til at oplyse om de faktuelle forhold i ekspropriationssagen". Som part i sagen er vi af en ganske anden opfattelse af forløbet i denne sag, end den der fremstilles i brevet fra HK. Derfor ser vi os nødsaget til at give en beskrivelse af forløbet, som vi har oplevet det.

Der skal ikke herske tvivl om, at det er Bestseller, der har fastlagt spillereglerne i denne sag. Når nu HK har valgt at følge disse og lade sig sætte under pres af Bestseller, så må de også efterfølgende tage konsekvenserne heraf.

Jovist har der været andre myndigheder involveret i planlægningsarbejdet, men beslutningen for at gennemføre ekspropriationen ligger 100 % hos ledelsen i HK .

Vi har fra dag 1 været positive overfor projektet. Det eneste vi konsekvent har fastholdt er, at vi ville have en pris, der tilnærmelsesvis ligger i nærheden af markedsprisen. Den pris har Bestseller åbenbart ikke været parat til at betale. Med ekspropriationen sikrede HK derfor, at Bestseller kunne spare 4,8 millioner DKK (forligstilbud) – et beløb der skal ses i forhold til en samlet projektsum på min. DKK 600 Mio.

Vi blev første gang præsenteret for projektet i **september 2005**, og allerede under det første møde gjorde vi opmærksom på, at det ville være hensigtsmæssigt at få afklaret prisen, inden planlægningsarbejdet blev sat i gang for at undgå tab af ressourcer og tid. 14 dage efter dette møde sendte vi derfor et brev til HK, hvor vi bad om et konkret købstilbud fra HK eller Bestseller. (jvf. bilag 1).

Der kom ikke noget svar fra kommunen. Vi rykkede, men fik aldrig et pristilbud, hverken fra HK eller Bestseller.

I løbet af februar og marts måned 2006 blev der på to møder forhandlet pris med HK. Inden det første møde søgte vi kontakt med adm. direktør Anders Holch Povlsen, Bestseller. I første omgang var han åben for en dialog, men efterfølgende meddelte han, at kommunen havde bedre forudsætninger for at føre forhandlingerne. Og det har han jo helt ret i. Forhandlinger glider som regel lettere, når den ene part har en pistol for panden - pistol: Læs ekspropriationsret. Derfor blev der ingen direkte forhandlinger mellem sagens egentlige parter – jordejer og jordkøber.

udelukkende ligge direkte ved en motorvejsafkørsel, og endvidere skal der være tale om et stort jordstykke, så fremtidige udvidelsesmuligheder er sikret.

Vi kan henvise til, at der er blevet handlet logistikjord i Kolding til DKK 130 pr. m², og i Vejle kommune er der solgt til DKK 132 pr. m² råjord. Dette skal sammenholdes med, at vi i perioden marts 2007 til februar 2008 forlangte DKK 88 pr. m². Og at vi i februar 2008 endog gav Bestseller et forligstilbud på DKK 76,50.

I sagens løb er det hele tiden blevet nævnt, at Bestseller's alternativ ville være at bygge i Hamborg eller Hannover, men her ligger prisniveauet for logistikjord henholdsvis på minimum DKK 750,00 og DKK 300,00 pr. m² (jvf. bilag 4).

Så sent som i august måned 2007 havde vi et møde med Anders Holch Povlsen, hvor han forhøjede sit tilbud til DKK 60,00. Vi fastholdt prisen på DKK 88 og gav samtidigt udtryk for, at vi havde fuld forståelse for og ingen problemer med, at Bestseller ville placere deres logistikcenter et andet sted, såfremt de kunne erhverve en billigere byggegrund. Anders Holch Povlsen understregede, at de ikke ville deltage i en ekspropriationssag af vores jord og sluttede med at sige, at de ville placere logistikcentret et andet sted.

I december måned 2007 modtog vi imidlertid en skrivelse fra kommunen: Den ville nu ekspropriere vores forældres jord.

Vi vil gerne understrege, at vi aldrig nogensinde ville have accepteret HK's tilbud på DKK 65,00 pr. m² såfremt ekspropriationssagen ikke var iværksat. Der er derfor på ingen måde tale om et forlig, men derimod en beslutning der er taget med ryggen mod muren. Vores forældre, der begge er folkepensionister, havde ikke overskud til en flerårig kamp ved domstolene. Bestseller's og HK's udmattelsesstrategi har båret frugt.

Willy Feddersen nævner, at HK løbende har orienteret lodsejerne om forløbet af planlægningsarbejdet. Udgangspunktet for projektet var et arealbehov på 50 ha, hvoraf vi skulle afgive 30 ha. I løbet af planlægningsprocessen blev dette udvidet til 60 ha, hvoraf vi nu skulle afstå 40 ha. Vi blev alene via avisen orienteret om denne ændring.

Metoderne, som HK har anvendt i denne sag, stemmer heller ikke overens med de forventninger til moral og etik, man som borger bør kunne have til en offentlig myndighed.

Eksempelvis ville vi til åstedsforretningen diskutere erstatningsprisen, men HK's jurist nævnte, at formålet med åstedsforretningen var at tale om de berørte arealer, og at vi senere ville modtage et erstatningstilbud.

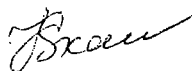
Åstedsforretningen hos den anden lodsejer forløb ganske anderledes. Her var Haderslev Ugeavis inviteret – det var nemlig helt ufarligt, da han på forhånd offentligt havde erklæret sig villig til at sælge - og HK's erstatningstilbud blev fremsat. I den efterfølgende udgave af avisen kunne kommunens borger derfor læse, hvilket beløb vi ville modtage. HK's formål med denne aktion kan kun have været at skabe et billede af familien Skau i lokalbefolkningen, som værende grådig.

I sin ”redegørelse” bruger HK meget plads på et responsum udarbejdet af Søren H. Mørup, juraprofessor ved Aarhus Universitet. Det er jo altid godt at bringe eksperter på banen. Hvorvidt HK har ageret imod den aktuelle dansk lovgivning, fik vi aldrig afklaret ved domstolene, men der hersker ingen tvivl om, at HK har brudt de moralske regler for god forvaltningsskik.

Afslutningsvis ønsker vi inderligt, at de udtalelser der er kommet fra Christiansborg i den aktuelle ekspropriations debat også bliver omsat i praksis, således at andre danske familier ikke fremover skal opleve samme ubehagelige følelse af magtdemonstration, som vi har oplevet.

Såfremt der er spørgsmål, behov for yderligere informationer eller ønske om et møde angående ovenstående, kan vi kontaktes på tlf. 28551072.

Med venlig hilsen



Jørn Skau



Claus Skau

BILAG 1.

Kære Jens Chr. Gjesing

20.10.2005

I september maaned havde vi paa Haderslev Raadhus et möde, angaaende ovenstaaende projekt. Jeg prøvede at anskueliggøre, hvilke konsekvenser nærværende projekt ville have for min far og bror saafremt, det maatte blive realiseret. Jeg har muligvis ikke udtrykt mig tydeligt nok, men skal gerne endnu engang skitsere konsekvenserne af, at vi mister 20 % af vores jordareal.

Det areal som vi eventuelt vil miste er en del af den i särklasse bedste mark som høre til gaarden. Dels er der tale om et dejligt stort areal pa 46 ha samtidigt er det den bedste jord, som vi har. Desuden er der et enestaaende ande- og gaasejagt samt raavildt jagt paa dette areal.

Vi har paa gaarden opbygget en stor svineproduktion og jorden er derfor altafgørende for at kunne eksistere paa sigt. I næromraadet er der ikke noget jord til salg og dette vil derfor medføre et betydeligt tab af gaardens værdi, idet den er mindre attraktiv eftersom jord i dagens landbrug er en knap ressource.

En af dine arbejdsopgaver er jo at tiltrække nye virksomheder til Haderslev Kommune og set i lyset af, at der er valg i november maaned, har jeg fuld forstaaelse for at du og Carl Holst gerne vil profilere sig i pressen med denne sag. Jeg har dog paa ingen maade forstaaelse for at i profilere jer med en sag, hvor i endnu ikke har forhandlet med lodsejerne omkring købsprisen af jorden og samtidigt bliver vi til dels informeret via medierne (miljøministrens afgørelse), hvilket er fuldstændig respektløst.

Umiddelbart ved jeg ikke hvordan du ville føle det, saafremt man forestillede sig at du har overtaget din fars slægtsgaard og havde hele livet arbejdet haardt for at din søn skulle overtage garden og samtidigt er der en borgmester som via medierne indirekte allerede disponere over 20 % af din jord til trods for at vedkommende ikke paa noget tidspunkt har ført forhandlinger herom.

En gennemførelse af nærværende projekt vil som ovenfor skitseret have vidtrækkende konsekvenser for vores familie og vi har derfor behov for hurtigst muligt at faa klarhed over vores situation.

Konkret betyder det, at vi vil have et möde med Bestseller A/S eller Haderslev kommune indenfor de næste 10 dage, hvor der bliver frembragt et konkret købstilbud paa vores jord. Saafremt vi ikke maatte modtage et tilbud indenfor denne frist, ser vi os nødtvunget til at forfølge en strategi som ikke umiddelbart fremme projektet. Du afgør selv hvorvidt vi skal have et konstruktivt eller destruktivt samarbejde.

Med venlig hilsen

Jörn Skau
Von Essen Strasse 61
22081 Hamburg
Tel. +49 40752577-12
Fax. +49 40752577-22

BILAG 2.

22. maj 2006

Side 1/1

Sagsbehandler:

Willy Feddersen

Direkte telefon:

74 22 23 58

Epost:

uswfe@haderslev.dk

Sagsident:

86587

Laue Skau
Bramdrup Bygade 38
6100 Haderslev

Logistikcenter ved Bramdrup

Gennem længere tid har der været afholdt møder og været drøftelser om vilkårene for erhvervelse af jord til et logistikcenter ved Bramdrup.

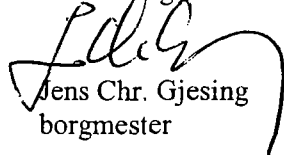
På baggrund af dit prisforlangende på 80,- kr./m² sådan som det senest er blevet oplyst i din søn Jørn Skaus mail fra den 19. maj 2006, er det - efter drøftelse med Bestseller A/S - Haderslev Kommunes opfattelse, at projektets realisering må ske ved ekspropriation af jorden når de nødvendige plangrundlag i form af regionplantillæg, kommuneplantillæg og lokalplan foreligger.


Haderslev Kommune skal i øvrigt anmode om, at al kommunikation vedrørende projektet foregår direkte med Haderslev Kommune.

Når plangrundlagene foreligger, tager Haderslev Kommune initiativ til ekspropriationen.

Såfremt der er spørgsmål eller kommentarer til ovenstående står vi naturligvis til rådighed.

Med venlig hilsen


Jens Chr. Gjesing
borgmester


Willy Feddersen
udviklings- og kulturetchef

Kopi til:

Bestseller A/S
Bjarne Jacobsen og Sven Sommerlund, Landboforeningen



UDVIKLING & KULTUR

Gåskærgade 26-28

6100 Haderslev

Tlf. 74 22 23 24

Fax. 74 22 21 24

Giro 900 62 57

www.haderslev.dk

Post@haderslev.dk

Åbningstider:

Mandag-torsdag 10-14

(torsdag også 15.30-17)

Fredag 10-13

BILAG 3 s.1



Clemens
Advokater

ANBEFALET

Laue Nissen Skau
Bramdrup Bygade 38
6100 Haderslev

Advokataktieselskab
Sct. Clemens Stræde 7
Postboks 623
8100 Århus C

Tlf. 87 32 12 50
Fax 86 12 50 12
Giro 608-0413
CVR-nr. 27318959
E-mail: info@clemenslaw.dk
www.clemenslaw.dk

Dato
7. marts 2007

Journal nr.
HRA-12944

Sekretær
Inge Herløv
ih@clemenslaw.dk
Direkte tlf. 87321266
Træffes 9-14

Vedr.: del af matr.nr. 252, Bramdrup på ca 42 ha

Som advokat for og på vegne af Bestseller A/S skal jeg hermed kontakte Dem i anledning af, at min klient er interesseret i at erhverve det ovenfor anførte jordareal/-stykke, der tilhører Dem, idet min klient i øjeblikket arbejder med planer om at bygge et større lager- og logistikcenter i området.

Helt fundamentalt er min klients interesse i Deres jord således tilknyttet de afgørende forudsætninger, at min klient i øvrigt kan erhverve det areal, der samlet set måtte blive nødvendigt for at realisere min klients planer (heri indgår også et areal, der tilhører en anden lodsejer), og at min klient kan opnå de fornødne offentligtretlige tilladelser til, at projektet kan gennemføres.

Falder disse forudsætninger imidlertid på plads/viser disse sig at kunne opfyldes, så er min klient indstillet på at tilbyde Dem kontant 11,55 mio kr. for Deres arealer (der er anført som II på vedlagte skraverede tegningsrids), idet min klient dog i tilknytning til et køb har de forudsætninger, at jorden ikke er forurennet, at denne kan bebygges med normal fundering i frostfri dybde, og endelig at vi i øvrigt kan blive enige om handelsvilkårene (overtagelsestidspunkt, omkostningsfordeling – så vel tinglysnings- som udmatrikuleringsmæssigt etc. – og i øvrigt at vi også kan blive enige om det, der svarer til traditionelle handelsvilkår).

Endelig handelstiltræden fra min klients side vil ydermere være betinget af, at min klients administrerende direktør i sidste ende godkender købet.

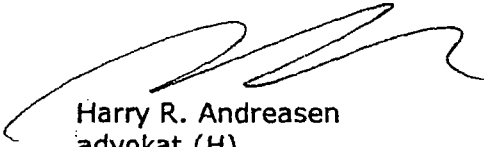
Er De indstillet på, at et salg vil kunne påregnes gennemført indenfor de ovenfor angivne rammer/forudsætninger, så vil jeg rent praktisk foreslå, at De tager kontakt til Deres advokat desangående snarest, og så må denne meget gerne sætte sig i forbindelse med mig, idet vi så i fællesskab bør kunne få tilvejebragt et handelsfundament, og det vil i praksis sige betinget skøde og en "arbejdsplan" (arbejdsfordeling og tidshori-

BILAG 3 s. 2

sonter etc.), men vil De ikke sælge under de ovenfor anførte givne forudsætninger og/eller prisvilkår, så vil jeg meget gerne ligeledes høre fra Dem snarest belejligt.

Afslutningsvis bemærkes, at ovennævnte står ved magt indtil **den 20. marts 2007**, og har jeg intet hørt fra Dem/Deres advokat senest pr. denne dato, så tager jeg dette som udtryk for, at De ikke er interesseret i at sælge.

Med venlig hilsen



Harry R. Andreasen
advokat (H)
hra@clemenslaw.dk

BILAG 4.

Grundstücksverfügbarkeit

Die Grundstücksverfügbarkeit für die Nutzung von Gewerbe-Grundstücken durch Logistikunternehmen hat sich in den letzten Jahren stark erhöht. Da die Nachfrage nach Grundstücken für die Errichtung von Produktionsanlagen stark zurückgegangen ist und die Nachfrage der typischen Eigennutzer, die Büro- und Hallenkombinationen errichteten, ebenfalls nachließ, sind die Kommunen zunehmend bereit, ihre Gewerbe- und Industrie-Grundstücke für Logistiktutzungen vorzusehen. Hinzu kommt dass sich das Image der Logistikbranche in den letzten Jahren deutlich zum Positiven gewandelt hat. Vor einigen Jahren waren Logistikunternehmen noch rein transportorientiert und bei den Kommunen eher unbeliebt, da sie kaum Arbeitsplätze schufen und viel Verkehr verursachten. Mittlerweile ist die Logistikbranche dienstleistungsorientiert und ergänzt die klassischen Aufgabenbereiche Transport, Umschlag und Lagerung mit neuen Aufgaben wie Kommissionierung, Reparatur-Service, Retourenmanagement, Call Center Dienstleistungen oder Marketing, was sich auch positiv auf den Arbeitskräftebedarf und letztlich auf die Attraktivität eines Standortes auswirkt. Durch diese zusätzliche Wertschöpfung an den Produkten ist die Anzahl der Mitarbeiter in den Hallen stark angestiegen, so dass man inklusive der Beschäftigten in den angegliederten Büroflächen durchschnittlich mit 60 - 80 Mitarbeitern pro 10.000 m² Lagerhalle rechnen kann.

Kaufpreise für Logistikgrundstücke 2006 (in EUR/m²)

Region	Preis (EUR/m ²)
Hessen	100,00 - 150,00
Frankfurt	40,00 - 120,00
Baden	25,00 - 100,00
Bayern	20,00 - 50,00
Östdeutsch	70,00 - 120,00
Keine Region	30,00 - 35,00

Region	Preis (EUR/m ²)
Frankfurt	50,00 - 200,00
Stuttgart	100,00 - 250,00
München	100,00 - 250,00
Köln	100,00 - 250,00
Berlin	50,00 - 120,00

Zusätzlich zu den kommunalen Angeboten ergänzen alte Industrie-Grundstücke sowie ehemalige Kasernengelände die potenzielle Grundstückspalette. Während zum Beispiel im Rhein-Main-Gebiet bis vor wenigen Jahren so gut wie keine Grundstücke für Logistiktutzungen angeboten wurden und daher nur wenige Lagerhallen neu gebaut werden konnten, sind heute – im Jahre 2007 – größere Gelände für diese Nutzungen vorgesehen. Das ehemalige Holzmann-Gelände in Neu-Isenburg mit 50 ha („An der Gehespitz“), die frühere Ayers-Kaserne in Butzbach/Langgöns mit 100 ha (davon 50 ha für Logistik („Magna Park“)) sowie das CALTEX-Gelände in Raunheim/Keisterbach am Mönchhofdreieck mit ebenfalls ca. 100 ha. Auch an anderen Standorten wie z.B. im Raum Kassel/Bad Hersfeld, im Ruhrgebiet oder im Berliner und im Leipziger Raum stehen exzellente Grundstücke für Logistikprojektwentwicklungen zur Verfügung. Die Grundstückspreise reichen je nach Standort von EUR 20,00/m² bis ca. EUR 250,00/m² – jeweils in erschlossenem Zustand.

Standortwahl

Die Standortwahl ist ein zentraler Bestandteil der Logistikplanung. Sie beeinflusst die Kostenstruktur, die Flexibilität und die Kundenzufriedenheit. Die Standortwahl wird durch eine Vielzahl von Faktoren bestimmt, darunter die Nähe zu den Kunden, die Verfügbarkeit von Transportwegen, die Höhe der Grundstückskosten und die lokale Arbeitsmarktsituation. In den letzten Jahren hat die Bedeutung von Logistikstandorten in Ballungsräumen wie der Rhein-Main-Region, dem Ruhrgebiet und der Metropolregion um die Elbe stark zugenommen. Die hohe Nachfrage nach Flächen führt zu steigenden Preisen und einer zunehmenden Konkurrenz um geeignete Standorte. Unternehmen müssen daher bei der Standortwahl sorgfältig abwägen, um langfristige Vorteile zu realisieren. Die Wahl eines Standortes mit guter Anbindung an Verkehrsnetze und qualifizierten Arbeitskräften kann die Wettbewerbsfähigkeit eines Unternehmens erheblich steigern.