

# EUROPA PLATZ.

BEGEGNEN UND BEWEGEN

halter

## 5034, Europaplatz Bern

Stiftung Europaplatz – Haus der Religionen

### Investment Summary



Abbildung 1: Aussenansicht Europaplatz 1, Bern (Visualisierung: raumgleiter.gmbh)

27. Oktober 2010

## 1 Vorbemerkungen

Die Überbauung am Europaplatz liegt in der Schnittstelle zwischen dem Stadtkörper von Bern und den westlich gelegenen Vororten Bümpliz und Bethlehem. Die Parzelle am Europaplatz wird auf allen Seiten durch stark frequentierte Verkehrsachsen (Autobahn / Eisenbahnlinien / Kantonsstrasse) begrenzt und ist Teil des Entwicklungsschwerpunkts ESP Ausserholligen. Die Realisierung dieser Überbauung wird die Funktion einer Initialzündung für weitere städtebauliche Entwicklungen im ESP Ausserholligen übernehmen. Der Entwicklungsschwerpunkt ESP Ausserholligen wird zum neuen urbanen Zentrum für Bern. Mit dem Tram Bern West werden bis Ende 2010 bereits wichtige Impulse für den ÖV-Verkehr gegeben.

Das Projekt basiert auf dem European5-Wettbewerb aus dem Jahr 1999. Der städtebauliche Entwurf schlägt einen 200m langen, etappierbaren Längsbau entlang der nordwestlich liegenden SBB-Bahnlinie vor. Das vorliegende Projekt ist im Bereich der 1. Etappe entwickelt worden. Durch seine markante Form übernimmt die Überbauung die Funktion eines neuen Tors im Westen Berns. Die Überbauungsvorschriften sind im Zonenplan Gangloff (ZPP) geregelt (vgl. Abbildung 2)

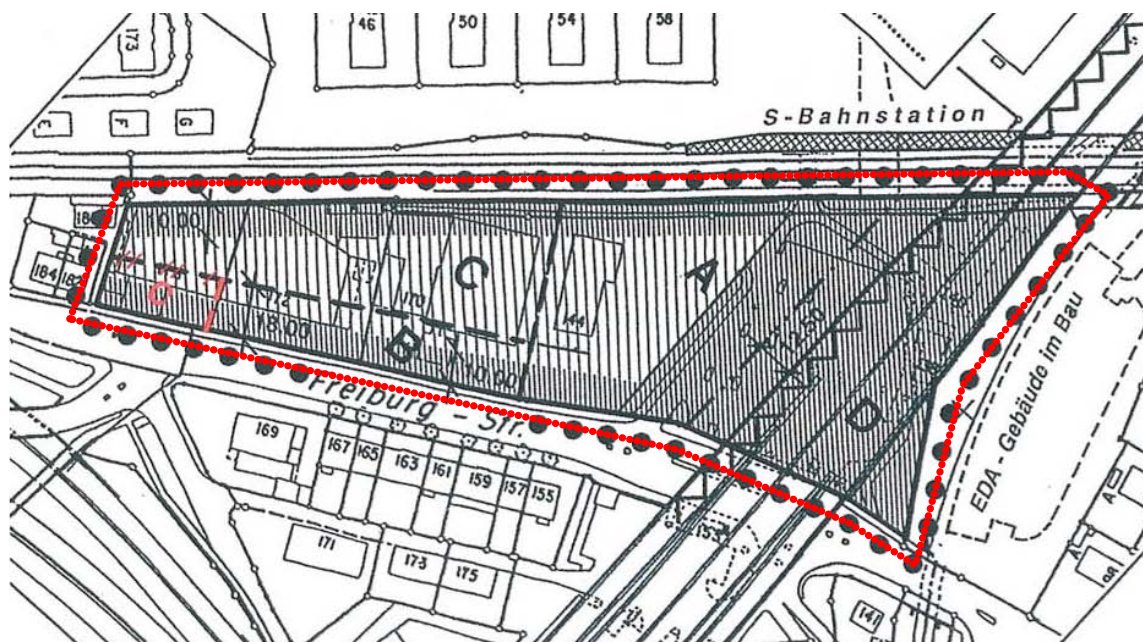


Abbildung 2: Zonenplan Gangloff (ZPP)

## 2 Projekt

### 2.1 Produktdefinition

Das Haus der Religionen ist Teil der im Stockwerkeigentum zu erstellenden Mischnutzungsüberbauung mit folgenden Angeboten:

- Haus der Religionen STWE 1
- Verkaufsflächen
- Büro-/Dienstleistungsflächen
- 3\* Hotel mit ca. 112 Zimmern
- Boarding House mit ca. 32 Einheiten
- ca. 20 attraktive Maisonette-Wohnungen
- Tiefgarage mit 195 PP, Nebenräume, Technik STWE 2 (vorbehaltlich Anpassungen)

STWE 1 = Stockwerkeigentumseinheit Haus der Religionen, finanziert durch Stiftung Europaplatz – Haus der Religionen

STWE 2 = Stockwerkeigentumseinheit Anlageobjekt (Drittinvestor)

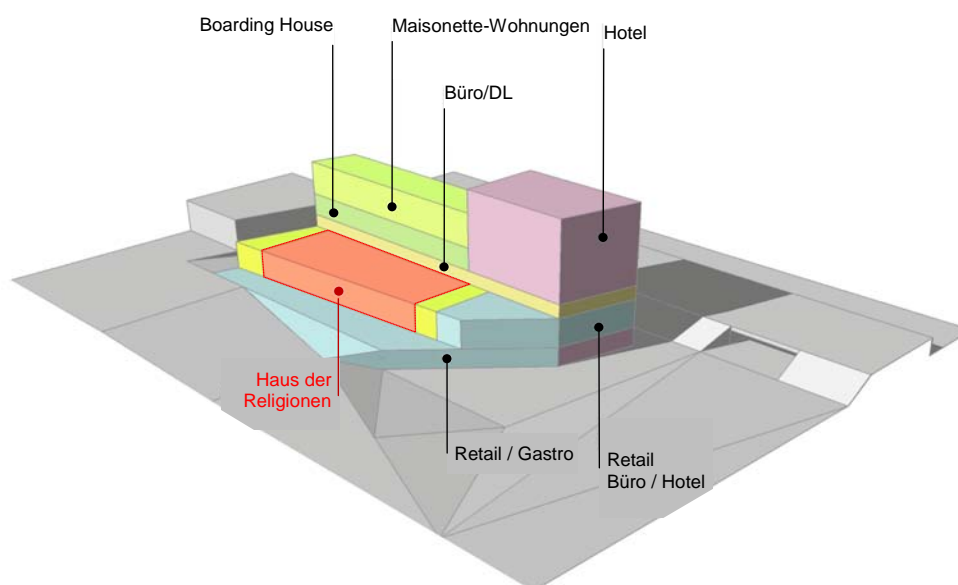


Abbildung 3: Nutzungsschema

## 2.2 Projektstand

### Planung

- Bauprojekt wurde im Oktober 2010 abgeschlossen
- Start der Ausführungsplanung mit Eintritt Halter Generalunternehmung am 22. Oktober 2010 zur Sicherstellung des möglichen Baubeginns im zweiten Quartal 2010.
- Der MINERGIE® - Standard (SIA 380/1:2009) wird angestrebt. Die Bewilligung der entsprechenden Fachbehörde bleibt vorbehalten.

### Baubewilligung

- Baueingabe am 27. April 2010 erfolgt
- Einsprachefrist endete am 20. August 2010, fristgerechter Eingang von drei Einsprachen (ewb, Bernmobil, VCS) und einer Rechtsverwahrung (BLS Netz AG).
- Gesamtbauentscheid wurde bis Nov. 2010 (ohne Rekurse) erwartet, Verzögerungen infolge Einsprachen schwer abschätzbar, da abhängig von allfälligen Einigungsverhandlungen

### Finanzierungssicherung Stiftung Europaplatz – Haus der Religionen

- Gemäss Stiftung soll der definitive Finanzierungsentscheid bis im Jan. 2010 erfolgen.

## 2.3 Flächenübersicht

<i>Nutzung im Sonderrecht</i>	<i>Geschossfläche</i>	<i>Raumhöhe</i>	<i>Luftraum innen</i>	<i>Gebäudevolumen</i>
1. Obergeschoss	1'776 m <sup>2</sup>	3.25 m	---	5'773 m <sup>3</sup>
2. Obergeschoss	1'614 m <sup>2</sup>	4.45 m	402 m <sup>2</sup>	8'973 m <sup>3</sup>
<b>Summe</b>	<b>3'390 m<sup>2</sup></b>			<b>14'746 m<sup>3</sup></b>

### *Gemeinschaftliche Teile der Stockwerkeigentumseinheiten:*

- Zugangsbereich und Vorplatz im 1.OG anteilig
- Haustechnik im 1./2. UG anteilig
- Anlieferung im Erdgeschoss anteilig

### **3 Grundstück**

#### **3.1 Allgemeine Angaben**

- Adresse: Europaplatz 1, 3008 Bern Ausserholligen
- Lage: Schnittstelle zwischen der Stadt Bern und Bern West, grenzt im Nordwesten an die SBB- Bahnlinie, im Nordosten an das Autobahnviadukt der A12 und im Südosten an die Freiburgstrasse.
- Baurechtliche Grundlage: Überbauungsvorschriften gemäss Zonenplan Gangloff (ZPP)

#### **3.2 Eigentumsverhältnisse und Landgeschäft**

- Einwohnergemeinde Bern als Grundeigentümerin
- Baurechtsvertrag mit einer Laufzeit von 80 Jahren ab Grundbucheintrag
- Jährlicher Baurechtszins in der Höhe von CHF 69'500.00 (Anteil Stiftung / STWE 1)
- Weitere Details siehe Vorvertrag zum Baurechtsvertrag

#### **3.3 Parzellen**

- Parzellen Nr. 1998 und 3725, Bern Grundbuchblatt Kreis III, Teilfläche mit 5'048 m<sup>2</sup>
- Zukünftig voraussichtlich als Grundbuchblatt Nr. 4067, Kreis III geführt (selbständiges und dauerndes sowie übertragbares Baurecht)

#### **3.4 Sachenrechtliche Regelungen**

- Landabtretung im Rahmen der Linienführung Tram Bern-West (ohne Einfluss auf das vorliegende Baueingabeprojekt und den Baurechtszins), Abgang von total 406 m<sup>2</sup>
- Überbaurecht für die Rampe zur Sicherstellung der Zu- und Wegfahrt (vgl. Urschrift Nr. 906)
- Gebührenpflichtige Mitbenützung der Tiefgarage (STWE-Begründung / Reglement in Arbeit)
- Weitere Details siehe TÜ-Angebot

#### **3.5 Andere Vertragliche Regelungen**

- Umlegung der Werkleitungen ewb (Vereinbarung mit dem ewb in Verhandlung)
- Alternativanlieferung Europaplatz bei Sanierung Weyermannshausviadukt (Vereinbarung mit der Einwohnergemeinde Bern ausstehend, grundsätzlich in Aussicht gestellt)
- Umlegung der Werkleitungen sowie Durchfahrtsrecht Europaplatz für Ver- und Entsorgung, Taxivorfahrt, Aussenbestuhlung, etc. (Nationalstrassenrechtliche Bewilligung notwendig, wird durch das Bundesamt für Strassen, ASTRA erteilt)
- Betriebs- und Unterhaltsregelung Europaplatz (Vereinbarung mit der Einwohnergemeinde Bern und/oder dem Stadtplanungsamt)

#### **3.6 Altlasten / Belastetes (Boden-)Material**

- Eintrag im Kataster der belasteten Standorte: nein
- Sollte sich entgegen den Erwartungen bei den Aushubarbeiten ergeben, dass belastetes Material speziell behandelt oder entsorgt werden muss, ist die Grundeigentümerin dafür kostenpflichtig (vgl. Vorvertrag zum Baurechtsvertrag, Ziffer 4.7.3). Somit entsteht keine Kostenfolge für die Stiftung.

#### **3.7 Archäologie**

- Bei archäologischen Untersuchungen kamen 2009 im Projektperimeter Reste des Ladenwandgutes zu Tage. Gemäss Fachbericht Archäologie wird dem Bauvorhaben mit der Auflage zugestimmt, dass der vorgängigen wissenschaftlichen Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Hinterlassenschaften genügend Zeit eingeräumt wird (Grabung).

## 4 Investition

### 4.1 Investitionskonzept

Die Stiftung Europaplatz – Haus der Religionen schliesst mit Halter AG Entwicklungen einen Totalübernehmer-Pauschal-Werkvertrag ab. Mit der Einwohnergemeinde Bern schliesst die Stiftung den Baurechtsvertrag ab, gleichzeitig wie der Drittinvestor für die STWE-Einheit 2. Es ist vorgesehen, Halter AG Generalunternehmung mit der Ausführung zu beauftragen.

### 4.2 Landpreis

Der jährliche Baurechtszins beträgt **CHF 69'500.-** für die Stockwerkeigentumseinheit 1. Weitere Konditionen gemäss Vorvertrag zum Baurechtsvertrag.

### 4.3 Pauschaler Werkpreis

Zwischen den Parteien wird ein Totalübernehmer-Pauschal-Werkvertrag abgeschlossen. Der pauschale Werkpreis beträgt:

Pauschaler Werkpreis, inkl. Bauteuerung bis Bauvollendung	CHF	9'331'482.-
Mehrwertsteuer 8.0 %	CHF	746'518.-
Pauschaler Werkpreis inkl. Mehrwertsteuer und Teuerung	<b>CHF</b>	<b>10'078'000.-</b>

(in Worten: zehnmillionenachtundsiebzigtausend Schweizer Franken inkl. MwSt und Teuerung)

### 4.4 Zahlungsplan

Der pauschale Werkpreis wird gemäss Zahlungsplan beglichen.

### 4.5 Rücktrittsrecht

Die Stiftung kann vom TÜ-Werkvertrag bis zum 31.01.2011 ohne Entschädigung zurücktreten. Der Tü muss durch die Stiftung schriftlich über den Rücktritt informiert werden.

### 4.6 Weiterführende Leistungen

Die FM-Leistungen sowie die Betriebsvorbereitung werden für den Drittinvestor voraussichtlich durch Halter AG Immobilien erbracht. Dadurch entstehen Synergiepotentiale für die Stiftung Europaplatz und auf Wunsch können diese Leistungen offeriert werden.

## 5 Termine

<i>Vorgang:</i>	<i>Termin:</i>	<i>Status:</i>
Baueingabe	April 2010	erfolgt
Baubewilligung (Gesamtbauentscheid)	Nov. 2010	Verzögerung
Eintritt Investor in Landgeschäft / Vollzug Tü-Werkvertrag	Jan. 2010	geplant
Vorbereitungsarbeiten (Umlegung Werkleitungen)	Jan. 2011	geplant
Beginn Realisierung	April 2011	geplant
Bezug / Eröffnung	Okt. 2013	geplant

Die Termine richten sich nach dem Tü-Pauschal-Werkvertrag und verschieben sich bei Verzögerungen infolge der Einsprachen entsprechend.