

VERKAUFSDOKUMENTATION

BEWILLIGTES BAUPROJEKT ALTERSGERECHTES WOHNEN IM LÖWENPARK



GRUNDSTÜCK-NR. 97 (OBERDIESSBACH)

DEZEMBER 2020

Burgdorfstrasse 5, 3672 Oberdiessbach



DR. MEYER
Immobilien AG

Inhalt

Übersicht.....	3
Standort.....	4
Grundbuch.....	6
Beschrieb.....	7
Mieterspiegel.....	8
Pläne.....	10
Visualisierungen.....	22
Verkaufsbedingungen.....	25
Kontakt und Besichtigung.....	26
Copyright / Verbindlichkeit.....	26
Kenndaten.....	27

Übersicht

Bewilligtes Bauprojekt altersgerechtes Wohnen Löwenpark

Die zu verkaufende 2'423 m² grosse Parzelle mit baubewilligtem Neubau- und Sanierungsprojekt befindet sich im Zentrum von Oberdiessbach – unmittelbar beim Bahnhof und somit optimal gelegen für die neue Nutzung «altersgerechtes Wohnen im Löwenpark».

Zusammen mit einem Planungsteam und der Gemeinde wurde ein Gutachterverfahren durchgeführt, das zur Bewilligungsfähigkeit des vorliegenden Projektes geführt hat. Vorgesehen ist die Erstellung von insgesamt 24 altersgerechten Wohneinheiten sowie die sanfte Sanierung des bestehenden Restaurants. Eine Einstellhalle mit 24 Einstellhallenplätze und 19 Aussenparkplätze sorgen für genügend Parkmöglichkeiten. Auf dem Grundstück bestehen heute zwei zusammengebaute Gebäude. Das Bauvorhaben sieht den Rückbau des Gebäudes im Norden und den Wiederaufbau mit 18 Wohneinheiten sowie eine Teilsanierung des schützenswerten Gebäudes im Osten und die Erstellung von weiteren 6 neuen Wohnungen vor. Das Gebäude im Osten inhäriert heute das Restaurant «Löwen» und soll in die künftige Nutzung integriert werden, indem den Bewohner/innen des Areals ein hauseigenes, öffentliches Restaurant zur täglichen Verpflegung und zur Erbringung weiterer Dienstleistungen zur Verfügung stehen wird. Zur optimalen Ausnutzung der Parzelle soll im Südwesten ausserdem ein neuer Multifunktionsanbau erstellt werden, der den Neubau harmonisch mit dem bestehenden Gebäude mit Restaurant verbindet.

Aus dem Planungsverfahren resultieren die vermietbaren Flächen und die Investitionskosten für das Bauprojekt mit Abbruch, Neubau und Sanierung. Wir berechnen für das Löwenpark-Areal einen nachhaltigen Jahresertrag von rund CHF 562'000.00 – realisierbar nach einer Planungs- und Bauphase ab Mitte Jahre 2023.

Der Verkaufsrichtpreis für das schlüsselfertige Projekt wurde von der Eigentümerschaft und der DR. MEYER Immobilien AG auf

CHF 12'980'000.00 festgelegt.

Die Eigentümerschaft übernimmt die schlüsselfertige Arealüberbauung zum festgelegten Verkaufspreis sowie eine Mietzinsgarantie von 90% des nachhaltigen Jahresertrag bis 12 Monate nach Fertigstellung.

Der Veräusserungsprozess wird auf Seite 25 der Dokumentation beschrieben. Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme.

Bern, 2. Dezember 2020

DR. MEYER Immobilien AG



Patrick Loosli
Leiter Bewertung und Verkauf

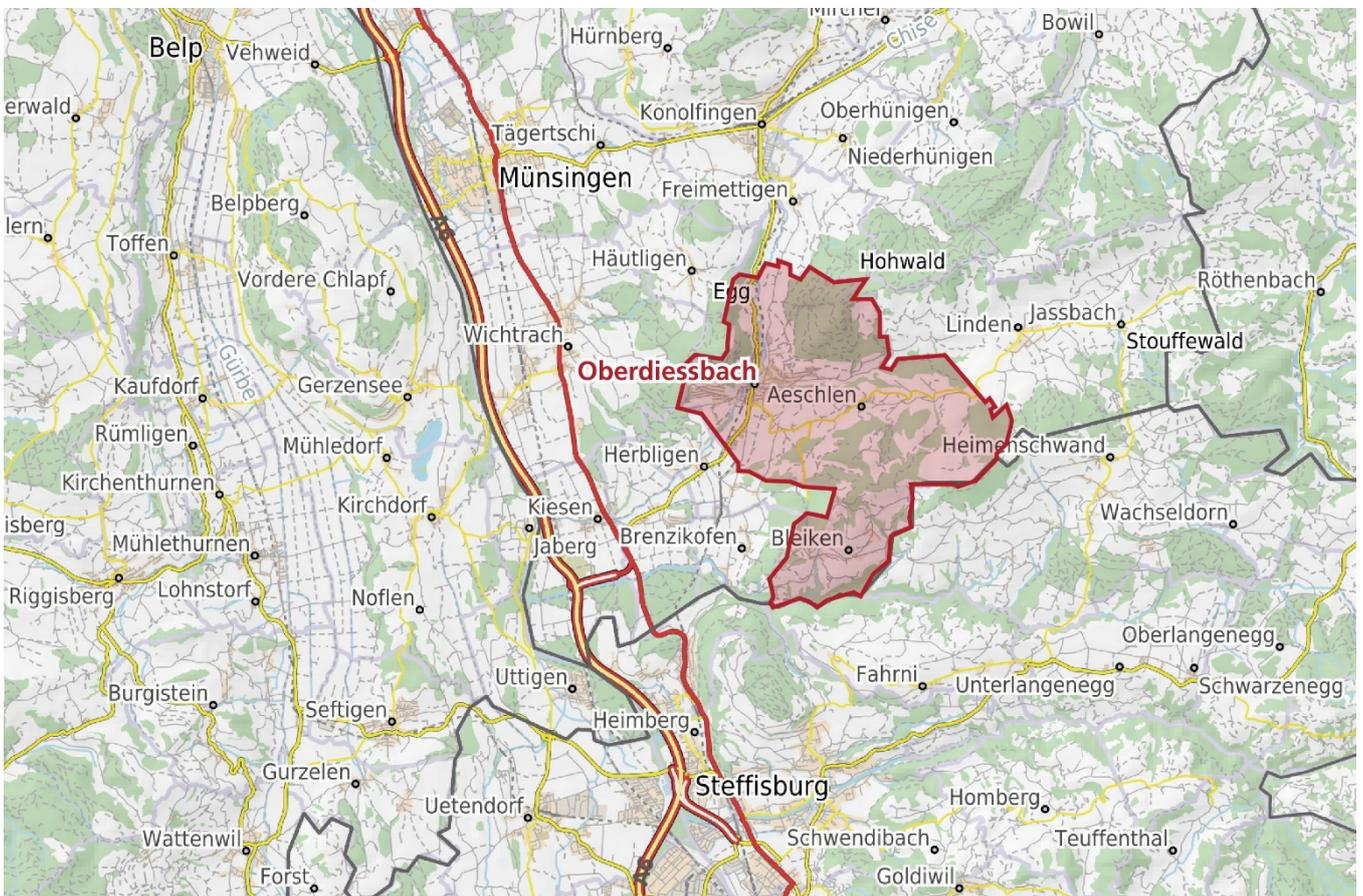
Standort

Oberdiessbach

Oberdiessbach liegt 9 km nördlich zur Stadt Thun auf 605 m. ü. M. Das Dorf mit 3'533 Einwohner/innen erstreckt sich in einer Talerweiterung des Chisetals, an der Mündung des Diessbachs und der Chise. Die Nachbargemeinden von Oberdiessbach sind Brenzikofen, Buchholterberg, Fahrni, Freimettigen, Häutligen, Herbligen, Linden und Wichtrach.

Oberdiessbach war früher vorwiegend durch die Landwirtschaft geprägt. Heute sind hier rund 1200 Arbeitsplätze in Gewerbe und Industrie sowie im Dienstleistungssektor angesiedelt.

Oberdiessbach hat sich in den vergangenen Jahren zu einem attraktiven Wohn- und Arbeitsstandort entwickelt. Der Wohnungsbau prosperiert nicht zuletzt dank der vielen Arbeitsplätze. Die gute Erschliessung – Oberdiessbach liegt an der Hauptstrasse von Thun nach Konolfingen – wirkt sich positiv auf die Standortqualität aus. Der nächste Anschluss an die Autobahn A6 (Bern-Thun) befindet sich rund 5 km vom Ortskern entfernt.



Gemeinde Oberdiessbach

Burgdorfstrasse 5, Oberdiessbach

Das Grundstück befindet sich im Zentrum von Oberdiessbach. Südlich über die Strasse, wenige Meter entfernt, liegt der Bahnhof der Ortschaft. Eine Poststelle, eine Bank sowie weitere Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Gehdistanz.

Oberdiessbach kann von Bern via Konolfingen mit dem Zug (BLS) erreicht werden oder direkt über Thun mit der SBB. Die Verbindungen sind im Halbstundentakt gesichert. Der etwa 5 km entfernte Autobahnanschluss Kiesen der A6 ist mit dem motorisierten Individualverkehr in wenigen Minuten erreichbar.

Dienstleistungen und Alterspolitik

Oberdiessbach verfügt über ein vernünftiges Einkaufs-, Restaurations- und Dienstleistungsangebot für den täglichen Bedarf. Der Gemeinde Oberdiessbach ist eine vorausschauende und nachhaltige Alterspolitik wichtig. So haben sich die Gemeinden Brenzikofen, Herbligen, Linden und Oberdiessbach miteinander vernetzt und ein gemeinsames Altersleitbild ausformuliert. Zweck ist es, die Gemeinden altersfreundlich zu gestalten und den älteren Bewohner/innen attraktive und geeignete Aktivitäten anbieten zu können. Die Altersstruktur in der Region verteilt sich nach Bundesamt für Statistik wie folgt (absolute Zahlen per 2018).

	65-69	70-74	75-79	80-84	85-89
Bevölkerung im Rentenalter (abs.)					
Gemeinde Oberdiessbach	185	177	129	82	58
MS-Region Aaretal	3'858	3'575	2'533	1'696	1'043



Mikrolage

Beschrieb

- Abbruch des Gebäudes im Norden und Wiederaufbau mit 18 altersgerechten Wohneinheiten
- Erstellung von 6 altersgerechten Wohneinheiten im geschützten Gebäude mit Restaurant
- Gesamtanierung (ohne Restaurant; das Restaurant, inkl. Küche wurde im Jahr 2003 saniert) und Erweiterung des schützenswerten Gebäudes mit Restaurant im Osten
- Erstellung Multifunktions- bzw. Mehrzweckraum als Verbindung zwischen Neu- und Altbau
- Erstellung Einstellhalle mit 24 Einstellhallenparkplätzen sowie 19 Aussenparkplätzen
- Ansprechende Umgebungsgestaltung mit angrenzendem offenem Bach

Altersgerecht Wohnen mit Zusatzdienstleistungen

- Abklärungen mit der Prosenia GmbH (keine Verpflichtung zur Zusammenarbeit), die auf die Erbringung von Dienstleistungen für Senioren im Bereich altersgerechtes Wohnen und die Abdeckung aller damit im Zusammenhang stehenden Bedürfnisse spezialisiert ist, haben ergeben, dass folgende Zusatzdienstleistungen individuell für die Bewohner/innen angeboten werden können.

Dienstleistung	CHF (exkl. MWST)	Bemerkungen	Abrechnung
Standortleitung / Concierge / Ansprechperson / "Brücke zu Verwaltung"	220.00 / Whg	pro Wohnung 1-2 Personen	Monatlich
inkl. Akquisition Wiedervermietung / Koordination Handwerker	+40.00 / Whg	nach Erstvermietung	Monatlich
Erstintervention im Notfall, wenn keine Angehörigen vor Ort (7/24h), (<i>Weiterverrechnung</i>)	+40.00 / Whg	Durch private Spitex	Monatlich
Dienstleistungen Einkäufe, Wäsche-/ Reinigungsservice / Fahrdienste und weitere Leistungen (<i>Weiterverrechnung</i>)	60.00 / h	Mitarbeiter/innen von Prosenia	pro Stunde

Behördliche Angaben

- Bauzone: Kernzone
- Lärm-Empfindlichkeitsstufe: ES III
- Denkmalpflege: Schützenswertes K-Objekt, Baugruppe C (Gebäudeteil mit Restaurant)
- Naturgefahren: Geringe bis mittlere Gefährdung durch Wasser
- Altlasten: Keine Eintragungen

Investitionen

- Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurde eine Verkehrswertschätzung bzw. Projektanalyse erstellt.
- Wir haben Gesamtbaukosten über ca. 10.2 Millionen berechnet. Die Kosten verteilen sich wie folgt.

Projekt Löwen, Burgdorfstrasse 5, Oberdiessbach, CH 3672 Oberdiessbach	Jahr	Investition	Menge1	Kennwert ME
Projekt Löwen				
2021		6'689'250.0		
Vorbereitung	2021	100'000.0	100'000	1 x pauschal
Neubau	2021	4'811'250.0	750	pro m ³
Kosten Einstellhalle / UG	2021	1'778'000.0	400	pro m ³
2022		3'455'317.5		
Altbau inkl. Anbau	2022	2'794'500.0	750	pro m ³
Umgebung	2022	120'600.0	1'206	100.- pro m ²
Baunebenkosten (5% der Baukosten)	2022	480'217.5	9'604'350	in Prozent
Erstvermietung	2022	60'000.0	60'000	1 x pauschal

Mieterspiegel

Überbauung Löwenpark – Ersatzneubau					
Flächen	Fläche	Miete m2/p.a.	Nettomiete p. M.	Nettomiete p.a. Wohnen	Nettomiete p.a. Gewerbe
Untergeschoss					
24 Einstellhallenplätze à CHF 120.00			2'280*	28'800	
Erdgeschoss					
Mehrzweckraum mit Magazin	112 m2	100	933		11'200
1.5-Zimmer-Wohnung	40 m2	400	1'333	16'000	
2.5-Zimmer-Wohnung	58 m2	320	1'546	18'560	
2.5-Zimmer-Wohnung	62 m2	320	1'653	19'840	
1. Obergeschoss					
Nebenräume (Wäscherei, Personal, Lager)	78 m2	100	650		7'800
2.5-Zimmer-Wohnung	63 m2	320	1'680	20'160	
2.5-Zimmer-Wohnung	58 m2	320	1'547	18'560	
2.5-Zimmer-Wohnung	62 m2	320	1'653	19'840	
2. Obergeschoss					
3.5-Zimmer-Wohnung	76 m2	280	1'773	21'280	
3.5-Zimmer-Wohnung	79 m2	280	1'843	22'120	
2.5-Zimmer-Wohnung	58 m2	320	1'546	18'560	
2.5-Zimmer-Wohnung	62 m2	320	1'653	19'840	
3. Obergeschoss					
3.5-Zimmer-Wohnung	78 m2	280	1'820	21'840	
3.5-Zimmer-Wohnung	79 m2	280	1'843	22'120	
2.5-Zimmer-Wohnung	58 m2	320	1'546	18'560	
2.5-Zimmer-Wohnung	62 m2	320	1'653	19'840	
Dachgeschoss					
2.5-Zimmer-Wohnung	64 m2	320	1'706	20'480	
1-Zimmer-Studio-Wohnung	38 m2	400	1'266	15'200	
1-Zimmer-Studio-Wohnung	38 m2	400	1'266	15'200	
2.5-Zimmer-Wohnung	62 m2	320	1'653	19'840	
1'287 m2			32'843		
Total Wohnungen und EHP p. a.				375'200	
Total Gewerbe p. a.					19'000
Total Jahresmietertrag Neubau p. a.					394'200

* 5 von 24 Einstellhallenplätze sind im Nettomietenvertrag vom Restaurant inkludiert.

Überbauung Löwenpark – Gesamtanierung Altbau

Flächen	Fläche	Miete m2/p.a.	Nettomiete p. M.	Nettomiete p.a. Wohnen	Nettomiete p.a. Gewerbe
Erdgeschoss					
11 Aussenparkplätze auf Parzelle			300**	3'600	
8 Aussenparkplätze als Dienstbarkeit			0***		
Carnotzet (Gewölbekeller)	81 m2	80	540		6'480
Weinkeller	32 m2	60	160		1'920
Lager Restaurant	80 m2	60	400		4'800
Toilettenanlage Restaurant	20 m2	80	133		1'600
1. Obergeschoss					
Restaurant inkl. Küche	223 m2	200	3'717		44'600
Terrasse	170 m2	75	1'062		12'750
2. Obergeschoss					
2-Zimmer-Wohnung Nord	60 m2	275	1'375	16'500	
2-Zimmer-Wohnung Ost	57 m2	275	1'306	15'675	
2-Zimmer-Wohnung Süd	53 m2	275	1'214	14'575	
3. Obergeschoss					
1-Zimmer-Studio Nord	45 m2	310	1'162	13'950	
1-Zimmer-Studio Ost	55 m2	310	1'420	17'050	
1-Zimmer-Studio Süd	45 m2	310	1'162	13'950	
	921 m2		13'951		
Total Wohnungen und PP p. a.				95'300	
Total Gewerbe p. a.					72'150 (inkl. Parkierung)
Total Jahresmietertrag Altbau p. a.					167'450

** 5 von 11 Aussenparkplätze sind im Nettomiettertrag vom Restaurant inkludiert.

** alle 8 Aussenparkplätze auf der Nachbarparzelle sind im Nettomiettertrag vom Restaurant inkludiert.

Restaurant: Die von uns vorgeschlagene Miete für das Restaurant entspricht in etwa der aktuellen Miete mit dem heutigen Pächter. Der Pächter des Restaurants will den Gasthof auch in Zukunft weiterführen.

Wohnungen: Die vorherrschende Marktsituation an dieser Lage lässt aus unserer Sicht einen Nettomietzins von um CHF 400.00 pro m²/p.a. für kleine Wohneinheiten zu. Die Wohnungen werden altersgerecht ausgebaut (rollstuhlgängige Erschliessung nach SIA 500, elektr. Storen, Waschturm innerhalb Wohnung, etc.).

Zusatzdienstleistungen: Notruf- und Brandmeldeanlage, Telefon- und Fernsehanschluss, WLAN, Abfallentsorgung (Glas, Altpapier), Wasser, Abwasser, Heizung, allg. Strom, Hauswart, Verwaltung, etc. werden über die Heiz- und Nebenkosten abgerechnet.

Weitere Zusatzdienstleistungen: 24h Notruf mit Intervention, Verpflegung im hauseigenen Restaurant, Hausdienst, Physiotherapie/Podologie, Coiffeur, Hörberatung, Fahrdienstleistungen, private Spitex, IT Support, Wäscheservice, Wohnungsreinigung, etc. gegen Entgelt (CHF 60.00/h).

Pläne

Wir stellen Ihnen die Pläne gerne auch als separate PDF-Datei und besserer Auflösung zur Verfügung.



Westfassade

Südfassade





Querschnitt 01



Querschnitt 02

Querschnitt



Querschnitt G3



Querschnitt G5

Die Bauherrschaft

Der Architekt

Stachwerk
 Aufbau
 Stk.

OK 1. Obergeschoss = ±0.00 = 608.52 m ü M.

Architekturbüro Riedler
 Zwickau 5
 08090 Zwickau
 Tel. 0375 311111
 Fax 0375 311112
 www.ruedler.de

Abbruch und Wiederaufbau "Löwensaal", Einbau /
 Sanierung und Umbau Restaurant Löwen
 Burgdorfstrasse 5, 3672 Oberdiessbach | Bauherr

Querschnitte 2

P.-Nr. 291/209 | Gr. 63/60 | Dat. 21.08.21
 Rev. | Rev. | Rev.

Querschnitt

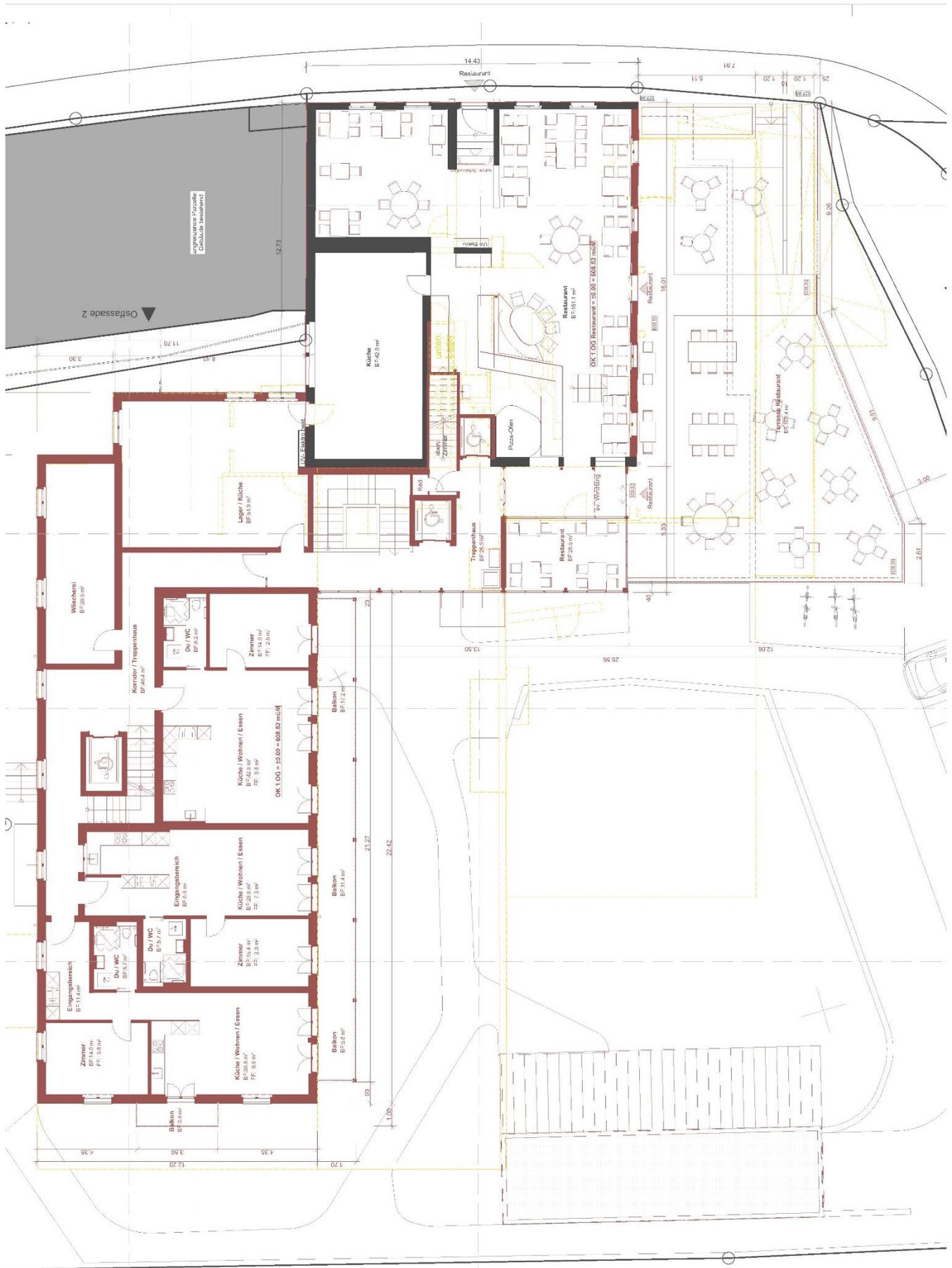


UG / Einstellhalle

Die Bauherrschafft



Erschließung Erdgeschoss



1. Obergeschoss



3. Obergeschoss



Dachgeschoss

Visualisierungen



Ansicht Süd mit Innenhof



Ansicht Süd mit Terrasse Restaurant



Ansicht Süd mit Anbau



Ansicht Süd mit Umgebungsgestaltung



Ansicht West



Ansicht Nord-West

Verkaufsbedingungen

Der Verkaufsrichtpreis für dieses schlüsselfertige Bauprojekt durch die Generalunternehmung Hirschi Haus AG mit Abbruch, Neubau und Gesamtsanierung an der Burgdorfstrasse 5 in Oberdiessbach wurde von der Eigentümerschaft und der DR. MEYER Immobilien AG auf

CHF 12'980'000.00 festgelegt.

Die Eigentümerschaft übernimmt die schlüsselfertige Gebäudeerstellung zum festgelegten Verkaufspreis sowie eine Mietzinsgarantie von 90% des nachhaltigen Jahresertrag bis 12 Monate nach Fertigstellung. Ansonsten reduziert sich der Verkaufspreis entsprechend um den Differenzbetrag. Die Details (Staffelung Kaufpreis, etc.) sind vorgängig auszuhandeln und im Kaufvertrag festzuhalten. Der heutige Pächter des Restaurants will den Gasthof auch in Zukunft weiterführen. Die Verkäuferschaft übernimmt zudem das Risiko allfälliger Bauhandwerkerpfandrechte. Die Baueingabe ist erfolgt, die Publikation ist per 29. Oktober 2020 im Anzeiger Konolfingen erschienen.

Der Vergabeprozess des baubewilligten Projektes wird als zweistufiges Bieterverfahren ausgestaltet. Die Vergabe erfolgt in der Regel an die meistbietende Partei.

1. Kaufgebot

Das erste Angebot ist unverbindlich und muss bis spätestens am **Freitag, 12. Februar 2021** bei der DR. MEYER Immobilien AG eintreffen (per Post oder E-Mail). Das Angebot beinhaltet den Kaufpreis, die Angaben zur Käuferschaft, allfällige Bedingungen zum Angebot sowie die Zustimmung zu den Zahlungsmodalitäten. Die Zahlungsmodalitäten können Sie dem beiliegenden Angebotsblatt entnehmen.

2. Kaufgebot

Alle Interessenten aus der ersten Runde werden über das höchste Angebot informiert und erhalten die Gelegenheit, ein zweites, verbindliches Angebot einzureichen (per Post oder E-Mail). Dazu ist ein Finanzierungsnachweis oder eine Liquiditätsbestätigung eines Kreditinstituts erforderlich. Wir werden alle Interessenten aus der 1. Runde zu gegebener Zeit über die Termine und das weitere Vorgehen informieren.

Grundsätzliches

Ein transparentes Vorgehen in der Kaufabwicklung ist uns äusserst wichtig. Trotz des realistisch eingeschätzten Verkaufspreises nehmen wir als Verkäuferschaft eine Vermittlungsfunktion zwischen den Vertragsparteien wahr. Aus diesem Grund sind wir gerne bereit Kaufofferten, welche von dem von uns empfohlenen Preis abweichen, zu prüfen.

Die Übernahme von Nutzen und Gefahr erfolgt nach Vereinbarung. Die Kosten für Handänderungssteuern, Grundbucheintrag sowie Notar gehen zu Lasten der Käuferschaft.

Kontakt und Besichtigung

DR. MEYER Immobilien AG

Bewertung und Verkauf

Herr Patrick Loosli

Morgenstrasse 83A

3018 Bern

Tel. 031 996 42 11

Mail verkauf@dr-meyer.ch

Wir sind Alleinbeauftragte für diesen Verkauf. Besichtigungen der bestehenden Bauten sind nur in Begleitung einer Vertreterin oder eines Vertreters unserer Firma nach vorgängiger Terminvereinbarung möglich.

Copyright / Verbindlichkeit

Diese Verkaufsdokumentation wurde von der DR. MEYER Immobilien AG als beauftragte Verkäuferin ausgearbeitet. Die Dokumentation darf weder teilweise noch vollständig kopiert werden. Eine Überarbeitung oder eine Abgabe an Drittpersonen darf nicht ohne ausdrückliche Zustimmung der DR. MEYER Immobilien AG erfolgen. Geringfügige Abweichungen dieser Dokumentation gegenüber den tatsächlichen Verhältnissen bleiben vorbehalten. Die Dokumentation ist für den Abschluss von allfälligen Verträgen nicht verbindlich.

Kenndaten

Objekt	Wohn- und Gewerbeliegenschaft
Adresse	Burgdorfstrasse 5, 3672 Oberdiessbach
Einheiten	24 Wohneinheiten, 1 Restaurant mit Nebenräumen, 1 Mehrzweckraum, 24 Einstellhallenparkplätze, 19 Aussenparkplätze (6 beim Restaurant, 5 hinter Gebäuden und 8 bei BEKB)
Vermietbare Fläche	2'208 m ² insgesamt, davon 1'412 m ² Wohnraum
Grundstück Nr.	97 (Oberdiessbach)
Plan. Nr.	4206 / 4226
Grundstückfläche	2'423 m ²
Dominierte Grundstücke	Keine
Eigentum	Alleineigentum
Anmerkungen	ARA-Verbandsleitung, Zugehör im Gesamtwert von CHF 150'000.00 (das Zugehör wird ersatzlos gelöscht)
Dienstbarkeiten	Diverse, gemäss Grundbuch
Grundlasten	Keine
Vormerkungen	Keine
Kubatur Wohnhaus	14'586 m ³ GVB-Norm (Gebäudevolumen inkl. Untergeschoss / Einstellhalle)
Baujahr	2021 / 2022 / 2023
Wärmeerzeugung / Warmwasser	Fernwärme mit Holz als primären Energieträger (Anschluss bereits vorhanden, der Wärmeliefervertrag muss übernommen werden)
Zone	Kernzone
Lärmempfindlichkeitsstufe	ES III
Denkmalpflege	Schützenswert, K-Objekt, Baugruppe C (Gebäude Rest. Löwen)
Altlasten	Kein Eintrag
Naturgefahren	Geringe bis mittlere Gefährdung durch Wasser (Bach)
Geschätzte Investitionskosten	CHF 10.20 Millionen
Netto-Mietertrag Liegenschaft p.a.	CHF 561'650.00 (beide Gebäude)
Bruttorendite zu Verkaufsrichtpreis	4.32 % (bei Vollvermietung, ohne Abzug für externen Dienstleister Alterswohnen))
Verkaufsrichtpreis	CHF 12'980'000.00

Ihr Partner für Immobilien

DR. MEYER Immobilien AG
Morgenstrasse 83A, 3018 Bern
www.dr-meyer.ch