

# FOCUS



## Entwicklungsaktivitäten in Biel



**Interview mit  
Hans Stöckli,  
Stadtpräsident  
von Biel**

*Wie wichtig und interessant sind die Entwicklungsaktivitäten der Espace Real Estate für die Stadt Biel?*

Sehr beeindruckend ist die in kurzer Zeit realisierte Umnutzung einer Industriebrache in eine hochmoderne, attraktive und städtebaulich hervorragend integrierte Wohnüberbauung mitten in der Stadt Biel.

*Espace ist ja ein grosser Grundeigentümer in Biel. Geht Ihnen die Entwicklung der Projekte durch die Espace schnell genug?*

Die umsichtige und professionelle Planung legte die Grundlage für die zügige Realisierung der grossen Projekte. Und ich zweifle

nicht daran, dass auch die nächsten Projekte im selben Rhythmus an die Hand genommen werden.

*Espace ist ein regionaler Investor mit interessanten Ressourcen. Spielt das für Sie eine Rolle?*

Zurzeit können wir die Investoren auswählen. Dennoch sind wir sehr an Immobilienunternehmen interessiert, die mit der Region verbunden sind und die städtebauliche Entwicklung von Biel mittragen.

*In Biel wird zurzeit viel gebaut. Wie schätzen Sie die Entwicklung der folgenden Jahre ein? Kann der Markt die vielen neuen Wohnungen aufnehmen?*

Die Tatsache, dass Biel von den Investoren entdeckt wurde, macht Druck auf die bestehende aber noch nicht sanierte Bausubstanz. Es ist sehr zu begrüssen, wenn die Eigentümer dieser Objekte den Ball aufneh-

men und an der Stadtentwicklung teilhaben wollen. Dadurch kann die Stadt Biel auch die Bevölkerungszahl wachsen lassen. Denn es werden hier weiterhin hunderte neuer Arbeitsplätze geschaffen.



*Was wünschen Sie sich spezielles von der Espace?*

Ich wünsche, dass die Espace Real Estate AG zusammen mit der Stadt weiter vorwärts und aufwärts schreitet.

## Verleihung des Energiepreises 2008 der Regio Energie Solothurn

Espace legt beim Erwerb von Liegenschaften und bei der Entwicklung von Projekten grossen Wert auf die ökologisch nachhaltige Auslegung der Objekte. Wenn passend, will Espace den Minergie-Standard erfüllen oder sich diesem Schritt für Schritt annähern. Im letzten Jahr hat die Gesellschaft aus diesem Anspruch heraus 300 Wohnungen in Zuchwil an das umweltfreundliche Fernwärmenetz der Regio Energie Solothurn angeschlossen (siehe FOCUS 1/2008). Die ökologisch orientierte Politik der Espace ist in der Branche nicht selbstverständlich. Sind doch damit meist Mehrinvestitionen verbunden, die sich in der Regel erst längerfristig auszahlen und die mit kurzfristiger Gewinnmaximierung nicht vereinbar sind.



Umweltgerechtes Verhalten fördert die in Solothurn beheimatete Regio Energie im öffentlichen Auftrag. Sie vergibt jährlich einen Energiepreis, der in diesem Jahr Espace in Würdigung ihrer ökologisch orientierten Geschäftspolitik zugesprochen wurde. Der Preis wurde am 19. Mai 2008 im Landhaus Solothurn anlässlich des diesjährigen Energieforums und im Beisein von zahlreichen Persönlichkeiten aus Politik und Wirtschaft den Vertretern der Espace übergeben.

Im Rahmen der Preisverleihung hielt der bekannte Publizist und Querdenker Beat Kappeler ein viel beachtetes Referat zum Thema «Vom Glück hoher Energiepreise».

# Neues vom Espace Real Estate Portfolio

## Baueingabe Schadaugärtnerei, Thun



Modell Schadaugärtnerei, Thun

Die Espace Real Estate AG will 2009 das 17'000 m<sup>2</sup> grosse Areal der Schadaugärtnerei einer neuen Nutzung zuführen. Das Grundstück befindet sich gegenüber dem Schadaupark in der Nähe des Thunersees. Seit Bestehen des Schlosses wurde das im Baurecht stehende Areal als Gärtnerei genutzt. Aus dieser Zeit stammen die heute zum Teil denkmalgeschützten Bauten, die



Grundstück Schadaugärtnerei, Thun

bei einer Um- und Neunutzung eine wichtige Rolle spielen. Angrenzende Parkanlagen steigern zusätzlich die hohe Standortqualität.

Der Kanton Bern als Eigentümer dieser städtebaulich höchst interessanten Zone führte einen Investorenwettbewerb durch, der zu Gunsten von Espace entschieden wurde. Ausschlaggebend für die Zuteilung der Projektträgerschaft waren wirtschaftliche, ökologische und städtebaulich-architektonische Kriterien. Mit der Einräumung eines Kaufrechtes verpflichtete sich Espace, einen Architekturwettbewerb durchzuführen, den das Architekturbüro Aebi & Vincent

Architekten AG aus Bern gewonnen hat. Das prämierte Projekt «Tre Mondì» umfasst sieben dreistöckige Wohnhäuser, teilweise mit Attikageschoss. Es sollen rund 70 Wohnungen mit gehobenem Standard und ca. 900 m<sup>2</sup> Gewerbefläche entstehen. Das Projekt erhielt von der Öffentlichkeit viel Applaus, besonders die Erhaltung der alten Bausubstanz gilt als gut gelöst. Inzwischen ist der Jury nochmals eine optimierte Gestaltung vorgelegt und von dieser genehmigt worden.

Espace hat im Juli die definitive Baueingabe eingereicht. Die Ausnützungsziffer von 0,67 – dies inklusive der Altbauten – liegt tief. Bedingt durch den Bekanntheitsgrad des Areals sowie dessen Grösse und Lage, ist mit Einsparungen zu rechnen, obwohl man sich bei Espace der sensiblen Situation bewusst ist und diese bei der Gestaltung des Projektes berücksichtigt hat.

## Kohlenweg 12, Köniz-Liebefeld

Die Zusammenführung von Stadtpolizei und Kantonspolizei Bern per 01. Januar 2008 hatte vielfältige Auswirkungen. So verkaufte die Pensionskasse der Stadt Bern zur Verminderung ihres Anlagevolumens diese Liegenschaft an Espace. Das überwiegend zu Wohnzwecken genutzte Hochhaus befindet sich an zentraler Lage. Bushaltestelle und Bahnhof liegen in unmittelbarer Nähe. Die Autobahnzufahrt zur A12 ist in wenigen Minuten erreichbar. Die Agglomeration Bern wächst im Südwesten besonders stark, was eine starke Nachfrage nach Wohnungen aller preislichen Segmente gewährleistet. Die

Liegenschaft enthält 285 m<sup>2</sup> Bürofläche und 78 Wohnungen. Sie konnte ohne Leerstand übernommen werden. Das vor rund 30 Jahren erstellte Gebäude befindet sich dank laufender Sanierungen in gutem Zustand. Espace konnte das Hochhaus zu Konditionen erwerben, die sich positiv auf die Gesamtrendite der Gesellschaft auswirken werden.

## Hallenleasing der Rekag AG in Nebikon

Die Rekag AG in Nebikon ist ein erfolgreiches Handelsunternehmen für Bau- und Stahlprodukte sowie Haustechnik mit Abhollagern in Luzern, Olten, Hochdorf und Wauwil. Als stark expandierende Gesellschaft benötigt sie in Nebikon drei weitere Hallen für Produktion, Konfektion, Logistik und Lagerhaltung mit einer Grundfläche von ca. 5'000 m<sup>2</sup>. Der Rekag schwebte bei deren Realisierung eine spezielle, auf ihr Wachstum ausgerichtete Lösung vor. Miete oder sofortiger Kauf passten hierbei nicht so recht in ihr Konzept, die Betreuung eines Bauprojektes ebenso wenig. Es bindet – wie auch der Kauf – zu viele Kräfte und finanzielle Mittel, die für die Expansion benötigt werden.

Espace hatte die richtige, für beide Seiten stimmende Lösung anzubieten: Immobilienleasing! Notwendig hierfür sind der Erwerb der Grundstücke und die schlüsselfertige Erstellung der Gebäude durch Espace. Auf deren Wert basieren die künftigen Leasingraten. Wie bei Leasing üblich, bleibt der Leasinggegenstand – hier die Liegenschaft – im Eigentum der Leasinggeberin, also von Espace. Nach Ablauf des langfristigen Vertrages kann Rekag wählen zwischen einer Weiterführung des Leasingvertrages und dem Kauf der Immobilie. Faktisch handelt es sich also um einen langfristigen Mietvertrag mit Einräumung eines Kaufrechtes.

Das für den Hallenbau geeignete Grundstück liegt unmittelbar neben dem Bahnhof von Nebikon und nur zwei Fahrminuten von der Autobahnausfahrt A2 «Dagmersellen» entfernt.

Leasinggeschäfte sind nicht das Kerngeschäft von Espace. Ihre Strategie ist der Erwerb von Immobilien für das eigene Portefeuille. Bei angemessener Eigenkapitalrendite können sie jedoch im Einzelfall durchaus interessant sein.