



Alles wird gut AG, Othmar Schoeck Weg 3, 3600 Thun

Tel 033 223 33 30 awgag@mac.com

Wohn- und Geschäftshaus Bahnhof Konolfingen

Lage

Konolfingen ist der Hauptort des Amtsbezirks Konolfingen in der Region mittleres Aaretal/Kiesental mit 4'700 Einwohnern, der zur Zeit stark wächst. Die Gemeinde erreichte Platz 1 im Standortrating Emmental.

Das Wohn- und Geschäftshaus befindet sich auf dem Areal der S-Bahn Station Konolfingen.

Der Bahnhof ist der Knoten der Linien Thun-Burgdorf-Solothurn und Bern-Langnau-Luzern.

Der Bahnhof grenzt auch an den Strassenknoten der Strecke Bern-Luzern und Burgdorf-Thun.

Das Wohn- und Geschäftshaus wird eingegrenzt von einem Wohnquartier im Norden, der Mooshausstrasse im Osten, der Gleisanlage im Süden, und den Bahnhofgebäuden im Westen.

Grösster Arbeitgeber Konolfingens ist das benachbarte Forschungs- und Entwicklungszentrum von Nestlé, das in den letzten Jahren stark gewachsen ist.

Gebäudestruktur

Es sind zwei Gebäude projektiert: Ein kleiner eingeschossiger Ladenbau gegen den Bahnhofplatz mit rund 420m² Ladenfläche. Anschliessend das grosse Hauptgebäude mit vier Geschossen im Westteil, und drei Geschossen im Ostteil.

Im Erdgeschoss steht eine Nettoladenfläche von 1'340m² zur Verfügung, mit Sozialräumen 100m², Anlieferung und Lager von 450m², und einer Entsorgungsecke mit 26m².

Im ersten OG ist eine durchgehende Bürofläche von netto 1'388m² vorgesehen.

Im zweiten bis vierten OG befinden sich 24 Wohnungen mit 2'737m².

Insgesamt werden 11'200m² BGF verbaut mit Kosten von 22,8 mio CHF.

Es ist vorgesehen, das ganze Gebäude im Minergie Standard zu zertifizieren.

Erschliessung

Der Bahnhofplatz soll seine bestehenden 69 Park and Ride Parkplaetze behalten, aber es sollen nicht mehr gebaut werden. Es darf kein Zusatzverkehr über den Bahnhofplatz generiert werden.

Nur die Anlieferung mit den Sattelschleppern oder Lastwagen führt über die neugestaltete Einmündung der Burgdorfstrasse in den Bahnhofplatz bis zum grosszügig dimensionierten Wendeplatz. Die zusätzlichen 94 Parkplätze für Personenwagen werden in der Einstellhalle gebaut, die über die Mooshausstrasse erschlossen wird.

Parkplätze

Die 69 P+R Parkplätze der Gemeinde und den SBB sind für alle Kunden über eine zentrale Parkuhr nutzbar. Die Einstellhalle mit ihren 94 PP soll vom Vermieter bewirtschaftet werden, wobei dort eine Regelung vorstellbar ist, dass die erste halbe Stunde gratis ist, und dann der Tarif einsetzt. 29 PP sind für die Wohnungen reserviert, 15 PP für die Büros, und 50 PP für die Ladenkunden.

Projektstand, Termine

Die Parzellierung des SBB Landes und der Entwurf des Landkaufvertrages mit den SBB liegen vor. Basis ist ein exklusiver Kaufoptionsvertrag.

Am 16. April 2008 wird die Überbauungsordnung in der Baukommission Konolfingen beraten, anschliessend kommt sie in die Vorprüfung ins kantonale AGR. Im Rahmen der UeO wird gleich der ganze Bahnhofplatz und die Erschliessung ab der Burgdorfstrasse neu konzipiert.

Ab Juli 2008 wird parallel zu allfälligen Bereinigungen mit Einsprechern das detaillierte Bauprojekt ausgearbeitet. Damit wird eine Baubewilligung bis Oktober 2008 möglich. Konservativ gerechnet könnte man im Frühling 2009 mit dem Bau beginnen, und im Herbst 2010 einziehen.

Wohnungen

Anzahl	Grösse	Fläche	Nettomiete	Terrasse	m ² Miete	Bruttomiete
1	5 ½	137m ²	2'363.-	2	207	2'527.-
4	5 ½	144m ²	2'484.-	2	207	2'657.-
2	4 ½	115m ²	2'032.-	1	212	2'174.-
1	4 ½	154m ²	2'721.-	1	212	2'911.-
12	3 ½	92m ²	1'587.-	-	207	1'698.-
1	3 ½	89m ²	1'572.-	-	207	1'642.-
3	2	60m ²	1'060.-	1	212	1'134.-

Vermietete Nutzflächen

Nutzung	Fläche	CHF/m ²	Jahresmiete
Lager West	100 m ²	200.-	20'000.-
Verkaufsfläche West	420 m ²	220.-	92'400.-
Verkaufsfläche Ost	1'340 m ²	220.-	294'800.-
Sozialräume Ost	100 m ²	220.-	22'000.-
Anlieferung, Lager Ost	450 m ²	180.-	81'000.-
Windfang Ost	47 m ²	180.-	8'460.-
Büro 1. OG	1'388 m ²	160.-	222'080.-
Wohnungen	2'470 m ²	208.30	514'560.-
Einstellhallenplätze	94	2'600.-	244'400.-
Parkplätze auf 1144	12	900.-	10'800.-