

Verkaufsdokumentation

Casino-Areal, Thun



Inhaltsverzeichnis

Inserat	3
Einleitung / Lage	4
Lage, Situationsplan, Fotos	4, 5, 6
Angaben zum Objekt	6
Grundbuchauszug	7, 8, 9
Allg. Verkaufsbedingungen	9
Zonenplan	10
Planungsrechtliche Voraussetzungen	10
Vorgehen / Terminplan	11
Besichtigungstermine	11

Inserat

Die **STADT THUN** (Grundeigentümerin) und die **CASINO KURSAAL THUN AG** (Baurechtsnehmerin Gebäude und Autoeinstellhalle) schreiben gemeinsam aus

zum Verkauf

CASINO-AREAL THUN

Lage: Hofstettenstrasse 35, im tourismus- und baugeschichtlich bedeutenden Hofstettenquartier der Stadt Thun, mit freiem Blick auf das Aarebecken, und 500 Meter von der Innenstadt entfernt

Grundstück: rd. 4'500 m², in der Bauzone Wohnen/Arbeiten WA3+ im Ortsbild gebiet "Hofstetten" gemäss Baureglement

Gebäulichkeiten: **Casino-Kursaal-Gebäude** (Erdgeschoss BGF 1059 m² und Innenausbau als Geldspielcasino von Paul Steelman, Las Vegas, im "Monte-Carlo-Stil" plus Büro-Obergeschoss mit BGF 350 m² und Untergeschoss mit BGF 390 m² Lager, Installationsräumen, WC-Anlagen) und unterirdische öffentliche **Autoeinstellhalle** mit 89 Parkplätzen

an eine Käuferschaft

die entweder die bestehende Liegenschaft integral weiterführt (mit aktueller oder anderer Nutzung) oder durch eine Überbauung das Areal umgestaltet und umnutzt (unter Einbezug und Weiterverwendung mindestens der Autoeinstellhalle).

Gesucht ist eine für die Stadt Thun wirtschaftliche und attraktive Nutzung und - im Falle der Neuüberbauung - eine gute, der Lage und der Umgebung angemessene architektonische und städtebauliche Lösung. Die Vergabe erfolgt aufgrund der offerierten Preise und unter Berücksichtigung der Einhaltung der städtischen Auflagen.

Offerten

enthalten: Projektabsichten und -skizzen, Nutzungspläne, Kaufpreisangebot für das ganze Objekt (Land, Casino-Kursaal-Gebäude, Autoeinstellhalle) und ein Nachweis, dass der Kauf und die Projektumsetzung finanziell sichergestellt sind.

richten Sie an: Amt für Stadtliegenschaften, Industriestrasse 2, Postfach 145, 3602 Thun (Vermerk "Casino")

sind eingereicht: bis 31. Oktober 2010

Beim Amt für Stadtliegenschaften ist ab 15. September 2010 eine **Dokumentation über das Verkaufsobjekt** erhältlich (+41 33 225 82 75; E-Mail: kurt.messerli@thun.ch)

Mündliche Auskünfte erteilt Herr Thomas Zumthurm, Leiter Amt für Stadtliegenschaften, +41 33 225 83 51.

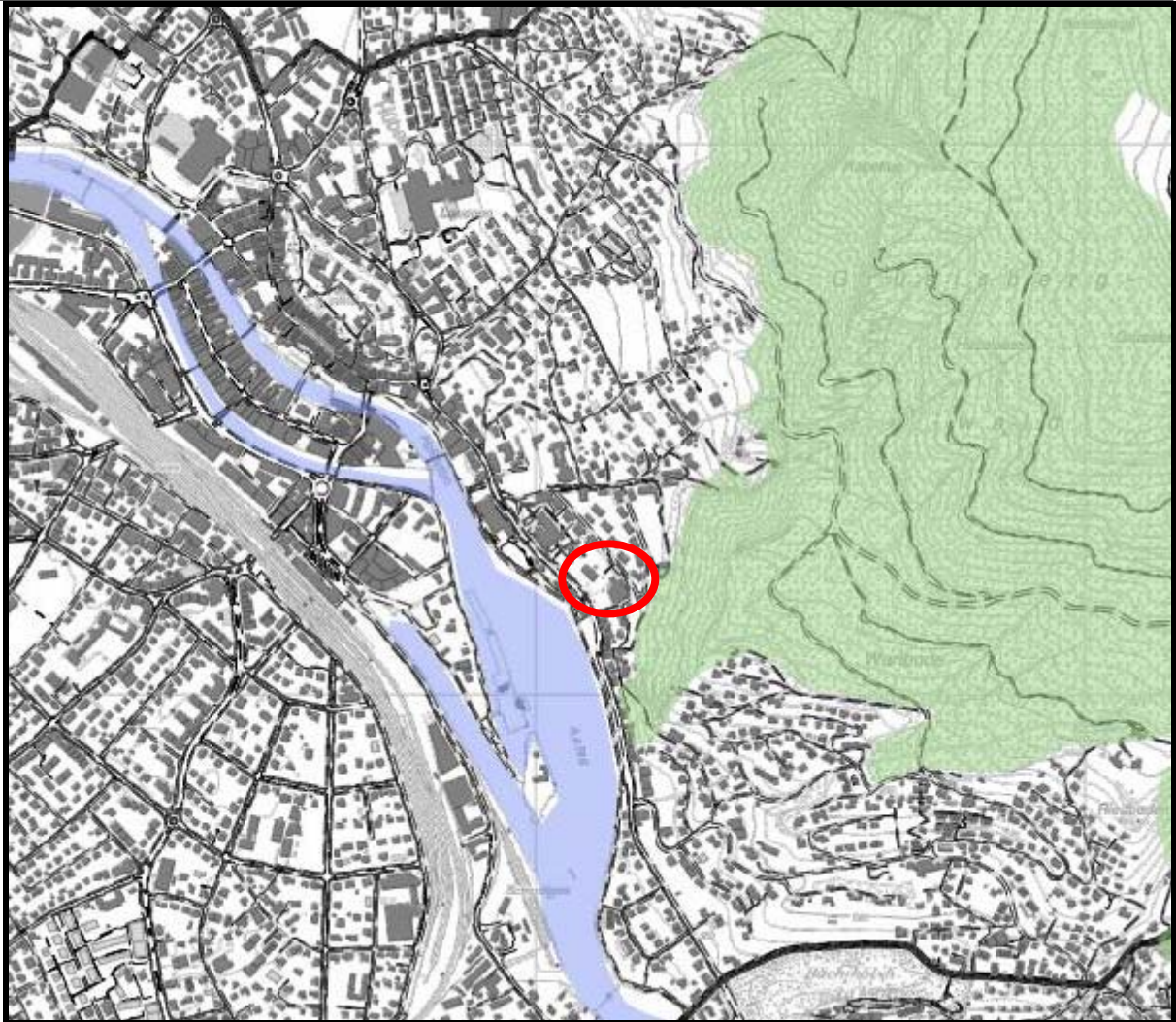
Einleitung / Lage:

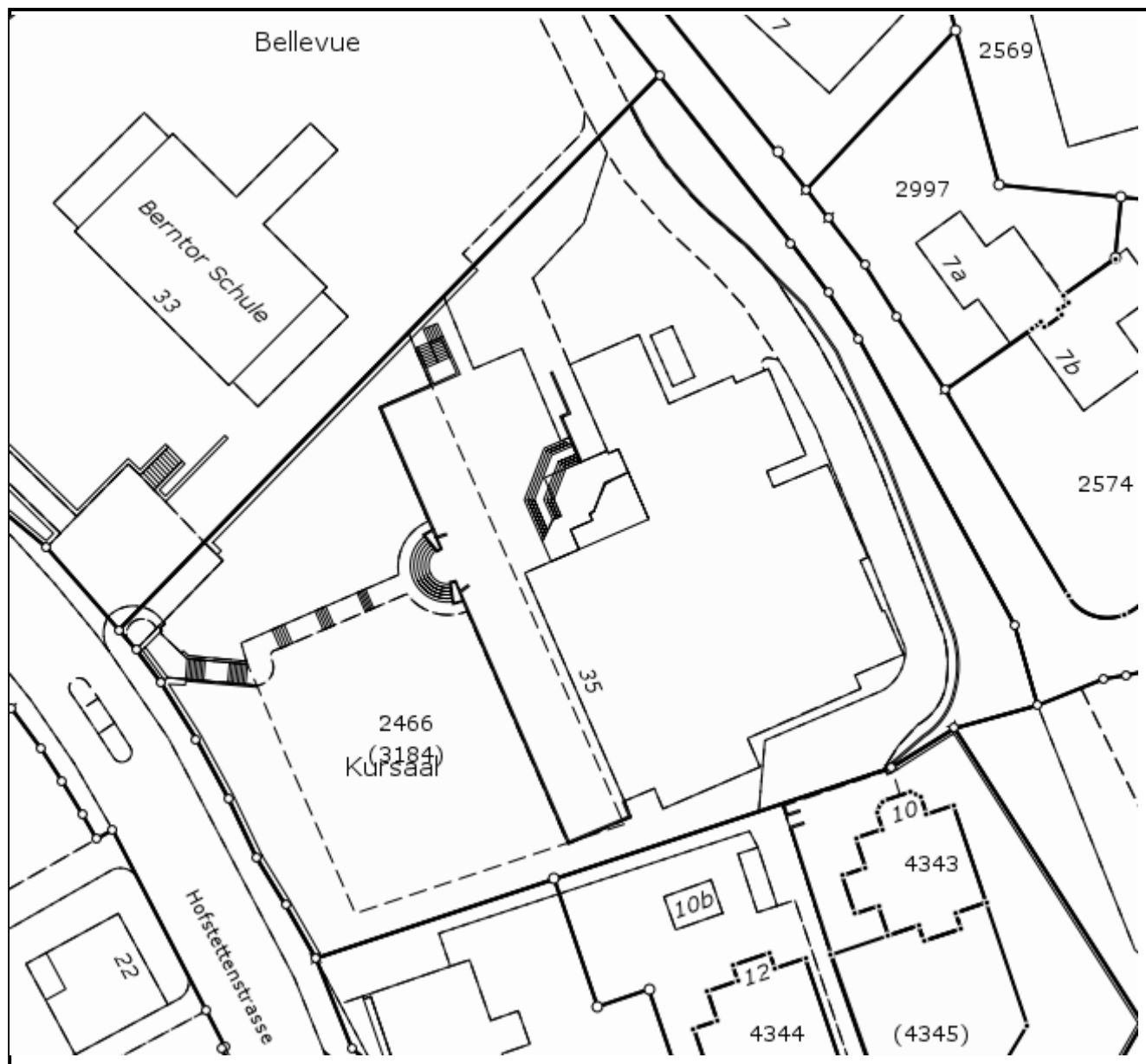
Das Casino-Areal liegt im mittleren Teil des tourismus- und baugeschichtlich bedeutenden Hofstettenquartiers, in unmittelbarer Nähe zur Aare. Das Areal wird durch die Hofstettenstrasse - der rechtsufrigen Verbindungsstrasse nach Gunten/Interlaken - und für die Fussgänger durch den Brahmsquai erschlossen. Die Distanz zur Innenstadt beträgt rund 500 m. Das Areal grenzt nordwestlich an das ehemalige Bellevueareal, welches heute durch eine Altersresidenz und Privatschule genutzt wird. Südwestlich vorgelagert befindet sich die "Kursaalländte" und das um 1810 erbaute "Ländtehaus" mit dem Restaurant "Dampfschiff". Hervorstehendstes Merkmal der Casino-Parzelle ist die offene Blickbeziehung mit Aarebecken und Uferpromenade.

Das Casinogebäude ist als erhaltenswert eingestuft, die vorhandenen Reste des bauhistorisch bedeutsamen alten Kursaals sind jedoch unwiederbringlich verschüttet. Eine Erhaltung und Umnutzung muss - zumindest längerfristig - angesichts der für viele Nutzungen ungeeigneten Raumstruktur als unverhältnismässig betrachtet werden. Durch einen Abbruch und Ersatz des Casinos könnte zumindest der obere Arealteil einer neuen und dichten Nutzung zugeführt werden. Die bestehende Einstellhalle für 89 Personenwagen könnte dieser neuen Nutzung dienen und sollte deshalb in die Nutzungsüberlegungen einbezogen werden.

Lage, Situationsplan, Fotos







Angaben zum Objekt:

Parzelle:	Thun-Gbbl. Nr. 2466, Stammparzelle, 4'504 m2 Thun-Gbbl. Nr. 3184, Baurechtsparzelle, 4'504 m2
Zone:	Wohnen/Arbeiten W/A3+, Ortsbildgebiet O III, "Hofstetten"
Amtl. Wert:	Fr. 5'417'100.--
Gebäudevers.wert:	Total Fr. 23'234'900.-- (davon Einstellhalle Fr. 4'060'500.--)
Zinsertrag Einstellhalle:	durchschnittl. Fr. 70'000.-- p.a.
Heizung:	Erdgas

Grundbuchauszug:

Gemeinde	942.1	Thun 1 (Thun)
Grundstück	2466	Liegenschaft

Grundstückfläche

Totalfläche m²	Qualität Fläche	Status amtliche Vermessung
4'504	grafisch ermittelte Fläche	definitiv anerkanntes Vermessungswerk

Letzte Mutation	Grundbuchbeleg: 2001/3902/0, Geometergeschäft: 1999/193/0 Bearbeitung Vermessungswerk PN mit Veränderung Grundstückfläche, Gemeindegrenzbereinigung
-----------------	---

Grobkoordinaten Y / X

Min.	615090 / 178148
Max.	615184 / 178239

Plan-Nr.

Nummer	2449
--------	------

Belastete Teilflächen

Belastet mit	
Grundstück-Nr	Teilfläche m²
Thun 1 (Thun) 942.1/3184	4504

Lagebezeichnung

Art	Bezeichnung
Strasse	Hofstettenstrasse

Bodenbedeckung

Qualität	Nachführungsstand
Standard 1993-2000	

Art	Teilfläche m²
Gebäude	1060
Strasse, Weg, Trottoir (RAV)	397
übrige humusierte Fläche (RAV)	13
Gartenanlage, Hofraum (RAV)	2'035
übrige befestigte Fläche (RAV)	999

Gebäude / Bauten

BE_GID	Art	Adressen	Fläche m²
306613	Gebäude/Bauten	Hofstettenstrasse 35, 3600 Thun	1'060
	Gebäude gehört zu BR 3184		
484588	E Einstellhalle	Hofstettenstrasse 35a, 3600 Thun	
	Gebäude gehört zu BR 3184		

Anmerkungen laut Amtlicher Vermessung

Art

Bezeichnung

keine

Bemerkung

Bemerkung

keine

Dominierte Grundstücke

Grundstücknummer

Anteil

keine

Amtliche Bewertung

Aktueller Amtlicher Wert CHF

Totalfläche m²

gültig ab Steuerjahr

1'207'290

4'504

2001

Eigentum

Eigentümer

Anteil

Datum / Beleg / Rechtsgrund

Alleineigentum

1/1

Einwohnergemeinde Thun

07.07.1941 025-IV/874 Kauf

24.07.1942 025-IV/1794 Kauf

Anmerkungen

Datum/Beleg Errichtung

BezeichnungIdent

Datum/Beleg Rechtsgrund

keine

Dienstbarkeiten

Datum/Beleg Errichtung

BezeichnungIdent

Datum/Beleg Rechtsgrund

16.07.1896 025-56/702

(L) Anpflanzungsbeschränkung

z.G. LIG Thun 1 (Thun) 942.1/4001

24.06.1919 025-II/1076

(R) Fahrwegrecht

z.L. LIG Thun 1 (Thun) 942.1/2425

24.06.1919 025-II/1076

(R) Weg- & Treppenmitbenutzungsrecht

z.L. LIG Thun 1 (Thun) 942.1/2425

03.09.1963 025-7/1357

(L) Baurecht bis 31.12.2061

z.G. SDR Thun 1 (Thun) 942.1/3184

27.02.2001 025-2001/1098/0

27.02.2001 025-2001/1099/0

Im Nachgang zu Dienstbarkeit ID.025-1999/028635 27.02.2001 025-2001/1099/0

Im Nachgang zu Dienstbarkeit ID.025-1999/028636 27.02.2001 025-2001/1099/0

Im Nachgang zu Dienstbarkeit ID.025-2000/005812 27.02.2001 025-2001/1099/0

Im Nachgang zu Vormerkung ID.025-2001/004630 27.02.2001 025-2001/1099/0

16.08.1994 025-1994/5126/0 (L) Wegrecht

z.G. LIG Thun 1 (Thun) 942.1/2318

z.G. SDR Thun 1 (Thun) 942.1/4345

16.08.1994 025-1994/5126/0 (L) Meteorleitung

z.G. LIG Thun 1 (Thun) 942.1/2318

25.02.1998 025-1107

(L) Wegrecht

z.G. LIG Thun 1 (Thun) 942.1/4001

Grundlasten

Datum/Beleg Errichtung	Bezeichnung/Ident	Datum/Beleg Rechtsgrund
keine		

Vormerkungen

Datum/Beleg Errichtung	Bezeichnung/Ident	Datum/Beleg Rechtsgrund
Gemäss Grundbuch		

Grundpfandrechte

Datum/Beleg Errichtung	Pfandrecht	Datum/Beleg Rechtsgrund
Gemäss Grundbuch		

Hängige Geschäfte

Geschäft	Nummer	Datum	Beschreibung
Tagebuchgeschäfte bis 29.08.2010	keine		
Geometergeschäfte bis 31.08.2010	keine		

Allg. Verkaufsbedingungen:

Wie im Inserat erwähnt, verkaufen die Einwohnergemeinde Thun als Eigentümerin des Bodens (Baurechtsgeberin) sowie die Casino Kursaal Thun AG als Eigentümerin der Gebäude (Baurechtsnehmerin) gemeinsam das Areal mit dem heutigen Casino Kursaal. Dabei eingeschlossen ist die Autoeinstellhalle für total 89 Fahrzeuge.

Aus der schriftlich einzureichende Offerte (Adresse s. Inserat) muss

- a) der Landwert und
- b) der Wert der Gebäude

separat ersichtlich sein.

Der KäuferIn verpflichtet sich in obligatorischer Weise im Kaufvertrag, ein qualitätssicherndes Verfahren nach SIA 143 durchzuführen wie auch in energietechnischer Hinsicht mind. dem Minergiestandard entsprechend zu bauen. Weiter wird eine Verpflichtung im Kaufvertrag aufgenommen, wonach das beabsichtigte Bauvorhaben längstens innert zwei Jahren seit Eigentumsübergang realisiert sein muss.

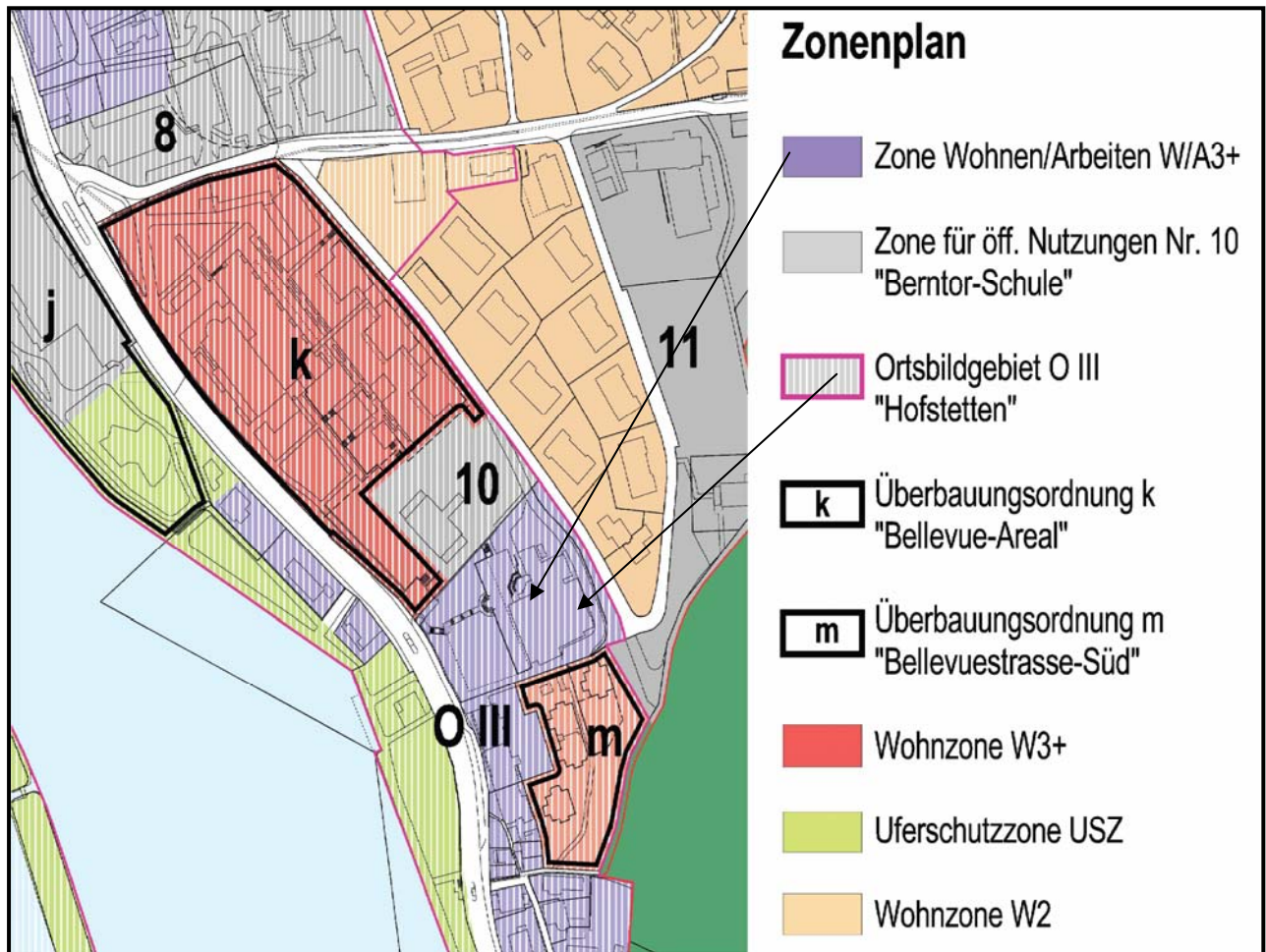
Mit der Offerte sind die Nutzungsabsichten bekannt zu geben. Gleichzeitig ist aufzuzeigen, wie viele Parkplätze der Einstellhalle weiterhin der Öffentlichkeit zugänglich bleiben.

Spätestens mit der zweiten Offerte ist der Nachweis eines schweizerischen Bankinstitutes zu erbringen, dass der Kauf wie auch die Realisierung des Bauvorhabens finanziell sichergestellt ist.

Die Kosten des Vertragsabschlusses inkl. Aufhebung Baurecht (Notar, Geometer, Grundbuchamt) gehen zu Lasten KäuferIn

Die Vergabe erfolgt an das wirtschaftlich interessanteste Angebot unter Berücksichtigung der Nutzungsabsichten.

Zonenplan:



Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Das Casino-Areal liegt in der gemischten Zone Wohnen/Arbeiten W/A3+. Diese Grundnutzung wird überlagert vom Ortsbildgebiet O III Hofstettenstrasse (insbesondere gelten damit: Baureglement, Art. 31 Abs. 2 und Anhang 4.2):

Art. 31, Abs. 2: "An Stelle der baupolizeilichen Masse der zugrunde liegenden Bauzone (Art. 21 BR) ist die vorherrschende bestehende Bebauung wegleitend. Die Gestaltungsfreiheit bei gemeinsamer Projektierung gemäss Art. 75 kant. Baugesetz ist ausgeschlossen." [Kommentar: Das heisst, im Einzelfall sind die Merkmale der für ein Gebiet vorherrschenden und prägenden Bebauungsstruktur massgebend und nicht die möglicherweise struktur-fremden baupolizeilichen Masse.]

Anhang 4.2: Ortsbildgebiet O III "Hofstetten": "Das Ortsbildgebiet O III «Hofstetten» umfasst das historische Vorstadtgebiet über dem rechten Aareufer; dieses wird im Wesentlichen geprägt durch:

- *die Lage an der Aare und die vorgelagerte Uferpromenade,*
- *die freistehenden bedeutenden Tourismusbauten aus dem 19. und frühen 20. Jahrhundert im nördlichen Teil, insbesondere die ehemaligen Hotels «Beaurivage», «Thunerhof», «Bellevue» und «Bellevue du Parc» (heute Berntorschule) mit Nebenbauten und Parkanlagen,*
- *die kleinteilige und annähernd geschlossene Wohn- und Gewerbebebauung im südlichen Teil."*

Das Bauinventar der Stadt Thun weist zudem das Casino-Gebäude als erhaltenswerten Bau aus. Das Baugesetz des Kantons Bern führt dazu unter Art. 10b Abs 3 aus:

Erhaltenswerte Baudenkmäler sind in ihrem äusseren Bestand und mit ihren Raumstrukturen zu bewahren. Ein Abbruch ist zulässig, wenn die Erhaltung unverhältnismässig ist; im Falle einer Neubaute ist das Baudenkmal durch ein gestalterisch ebenbürtiges Objekt zu ersetzen.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen (Ortsbildgebiet) und (erhaltenswerter Bau) setzen damit erhöhte und komplexe Anforderungen an die Qualitätssicherung (s. allg. Verkaufsbedingungen).

Qualitätssicherung

Für die Qualitätssicherung einer wesentlichen baulichen Veränderung ist im Minimum ein Studienauftrag nach SIA 143 mit mindestens 6 Architekturbüros durchzuführen. Der Gemeinderat genehmigt das Wettbewerbsprogramm. Die Stadt muss angemessen in der Jury vertreten sein.

Ein Neubau hat mindestens die Anforderungen an den Minergie-Standard zu erfüllen.

Vorgehen / Terminplan:

2. Hälfte September 2010	Inserierung
ab 15.9.2010	Bezug Verkaufsdokumentation
12.10.10 - 14.10.10	Besichtigungen
01.11.10	Eingabetermin 1. Offerte *)
01.11.10	Offertöffnung und Einladung für 2. Offertrunde
30.11.10	Eingabetermin 2. Offerte *)
01.12.10	Offertöffnung 2. Offerte
Dezember 2010	Prüfung der Angebote, Vergabeantrag an Gemeinderat zH Stadtrat (die Finanzkompetenz ist beim Stadtrat)

*) spätestens 09:00 h bei Amt für Stadtliegenschaften, Industriestrasse 2, 3600 Thun
verspätet eingereichte Offerten werden nicht berücksichtigt

Besichtigungstermine:

Für die Besichtigung des Verkaufsobjektes stehen Ihnen folgende Daten zur Verfügung:

Dienstag, 12. Oktober 2010, 14:00 h bis 18:00 h

Mittwoch, 13. Oktober 2010, 14:00 h bis 18:00 h

Donnerstag, 14. Oktober 2010, 14:00 h bis 18:00 h

Durch die Liegenschaft führt Sie: Herr Markus Aebersold, Mitglied des Verwaltungsrates der Casino Kursaal Thun AG. Er beantwortet Ihnen anlässlich der Besichtigung Fragen zum Objekt. Die Besichtigungstermine werden durch das Amt für Stadtliegenschaften (Kurt Messerli, Tel. 033 225 82 75) koordiniert.