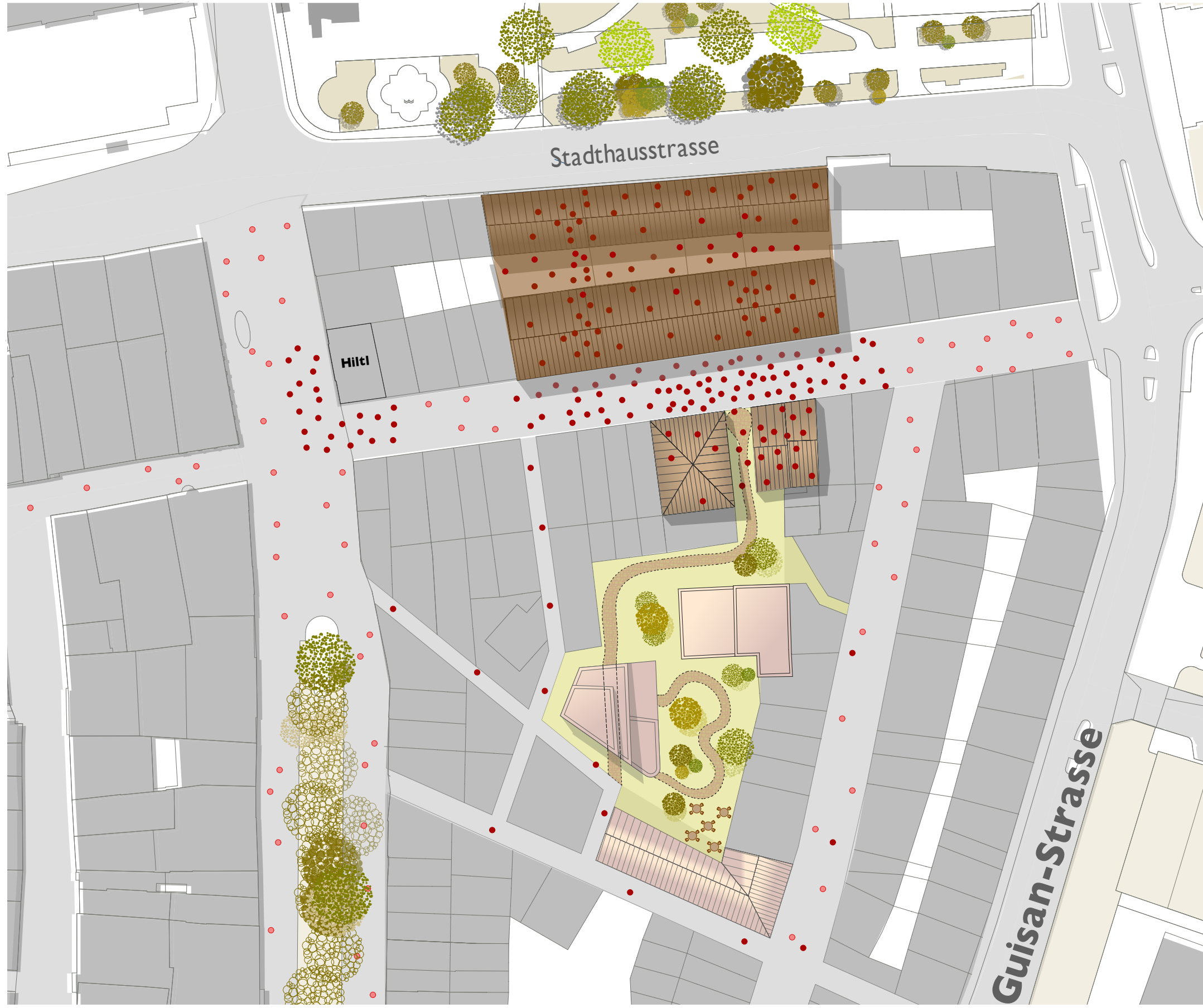


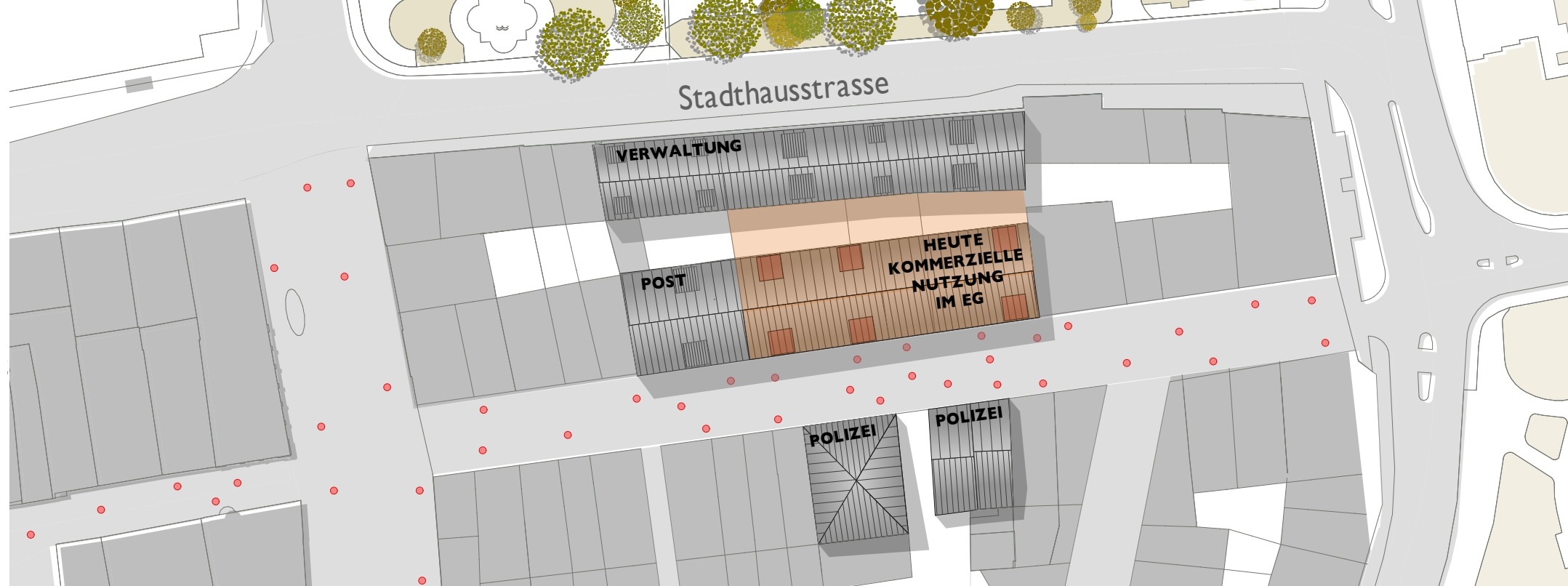


# Local Area: Gesundheitszentrum «Fortuna»

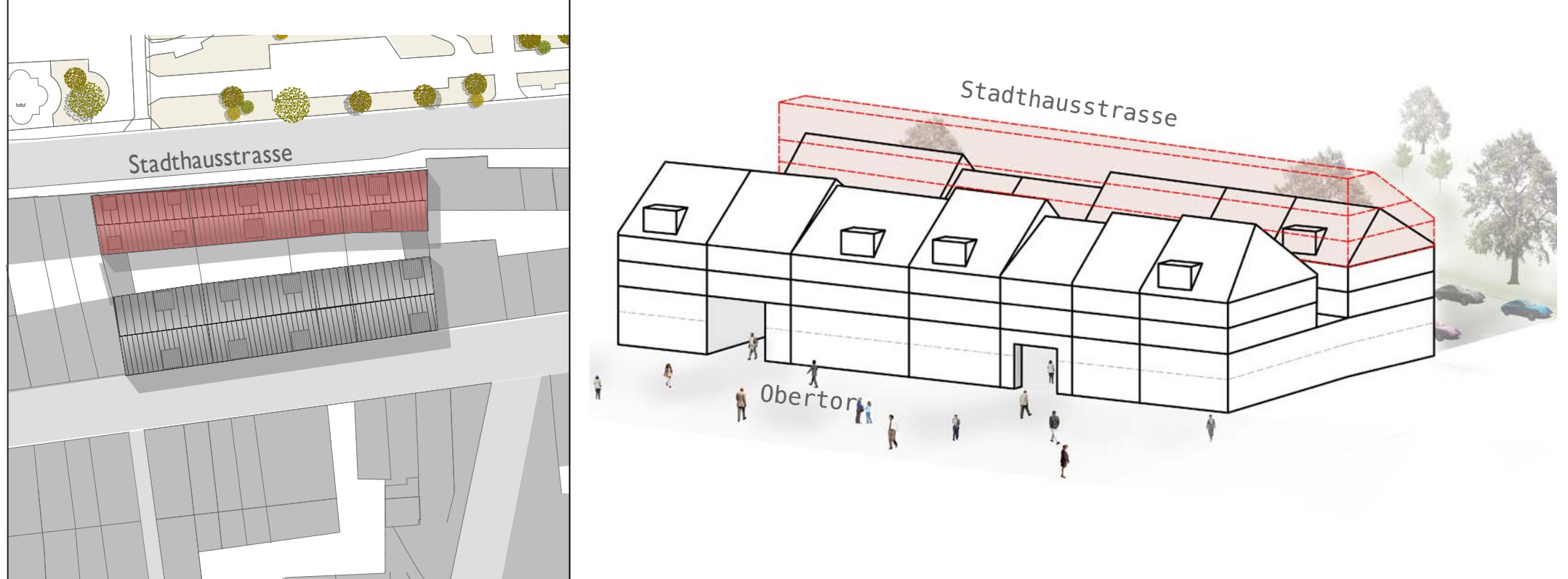
Künftige Frequenz Obertor



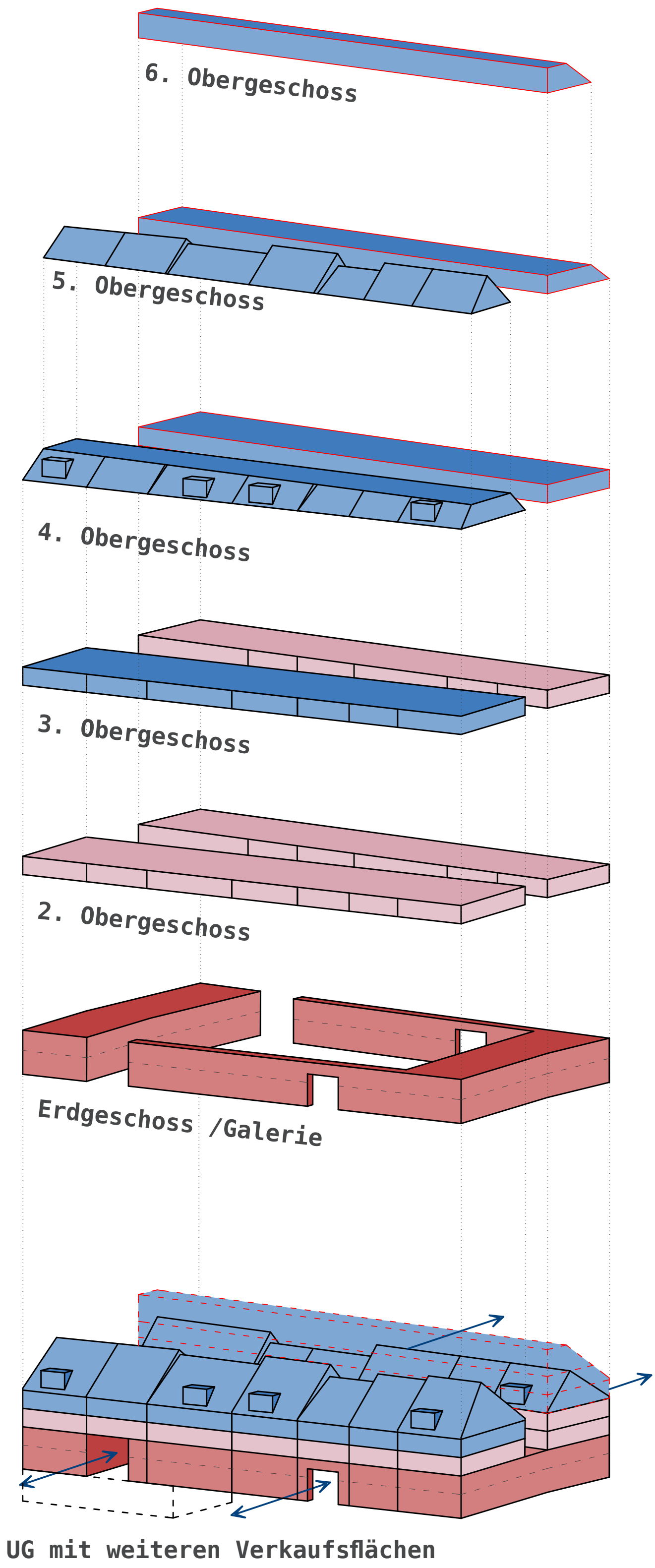
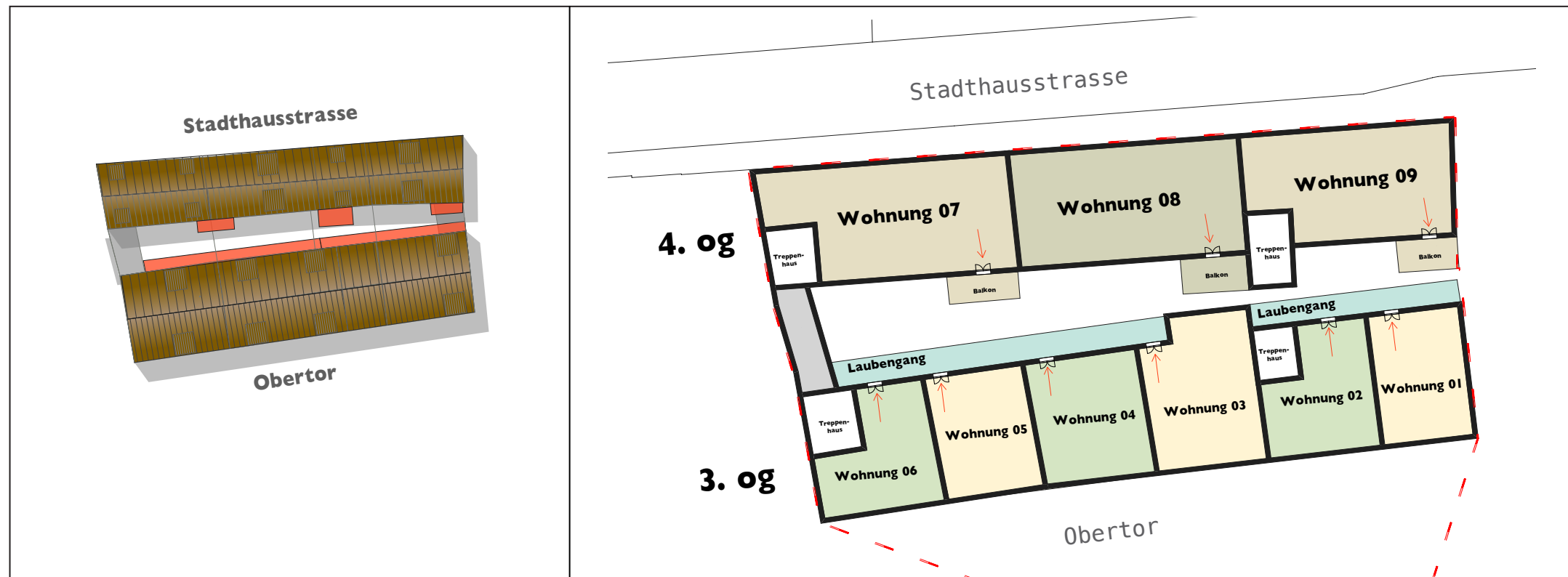
Bisherige Frequenz Obertor



Aufstockung Stadthausstrasse: Moderne neue Wohnungen



Balkone und Laubgänge auf den Innenhof: Schottenstruktur bleibt bestehen



Durchgänge Fortuna: Obertor

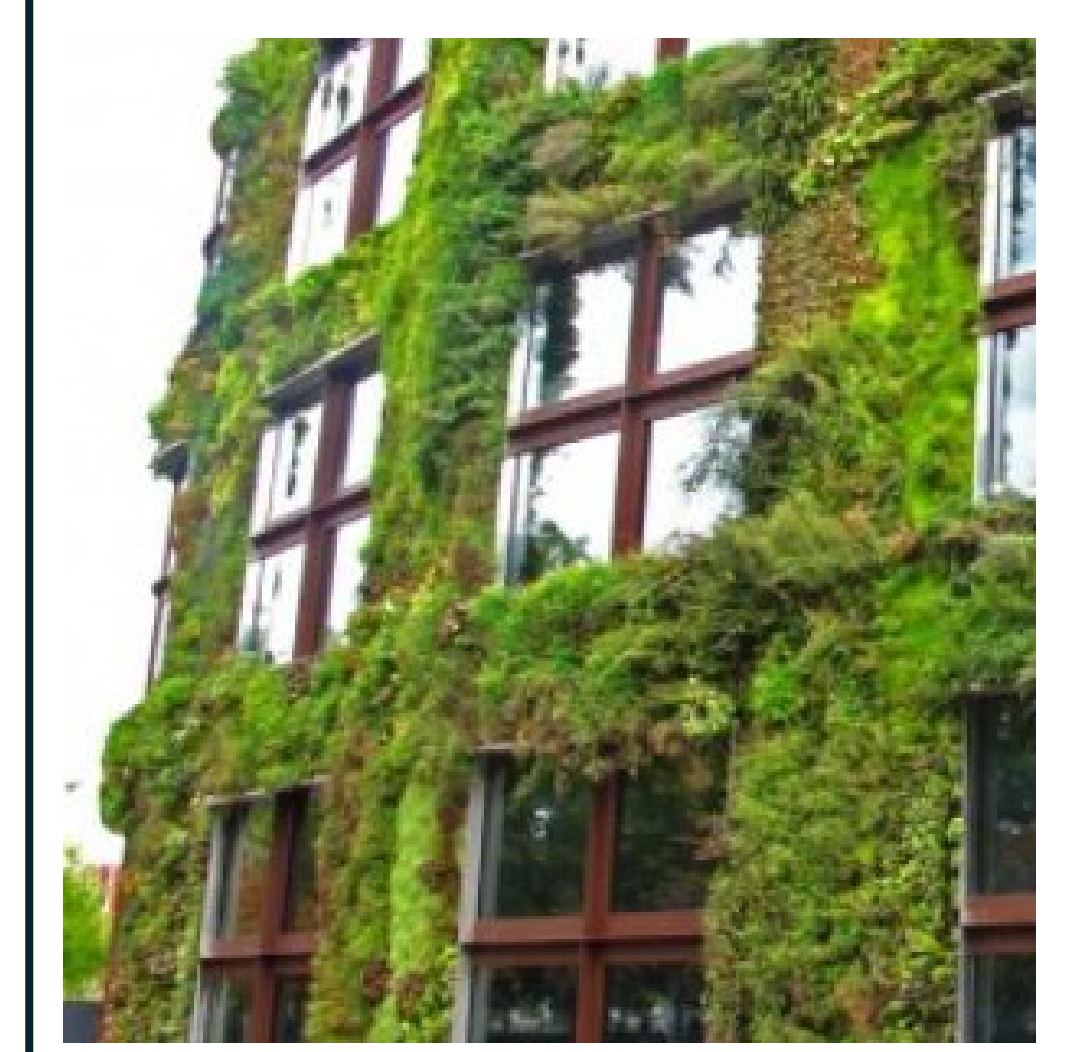


Durchgänge Fortuna: Stadthausstrasse



	Detailhandel und Gastronomie	Arbeitsplätze	Wohnungen auf das Obertor	Wohnungen auf die Stadthausstrasse
Nutzungen	<p>Öffnung des Erdgeschosses bis in das erste Obergeschoss. So entsteht ein grosses Eingangstor sowie eine Markthalle mit Galerien.</p> <p>Angebote des täglichen sowie periodischen Bedarfs im mittleren bis höheren Angebotssegment.</p> <p>Branchemix mit Food, Bekleidung, Gesundheit, Freizeit und Unterhaltung.</p> <p>Verkaufsflächen im gegenüberliegenden Hotel Adler ergänzen das Angebot.</p> <p>Mietflächen zwischen 60 – 500 m<sup>2</sup></p>	<p>Büroflächen an bestens erschlossener Lage, in einem Umfeld mit hoher Lebensqualität.</p> <p>Ein Hauptmieter sowie eine Vielzahl individueller Mieter mit publikumsintensiven Servicedienstleistungen im Gesundheitsbereich und verwandten Branchen.</p> <p>Umbau in 2 Varianten: Übernahme bestehende Bürostrukturen für günstigere Mieten und Gesamtrenovation für moderne Arbeitsplätze im höheren Preissegment.</p>	<p>Wohnungen und Maisonette ab dem 3. OG bis ins Dachgeschoss für urbane Babyboomer und junge Familien.</p> <p>Alleinstellungsmerkmal ist die Lage in der Altstadt sowie die Balkone auf das Marktgesehen im Innenhof.</p> <p>Mit Stimmelnärm ist während der Ladenöffnungszeiten zu rechnen.</p> <p>Wohnungsflächen zwischen 50 und 110 m<sup>2</sup></p>	<p>Wohnungen und Maisonette ab 4. OG bis ins Dachgeschoss für Erwerbstätige und ausserorientierte Babyboomer.</p> <p>Aufwertung der Wohnlage an der Stadthausstrasse über die Aussicht, moderne Grundrisse sowie grosszügige Balkone auf den Innenhof.</p> <p>Mit Stimmelnärm ist während der Ladenöffnungszeiten zu rechnen.</p> <p>Wohnungsflächen zwischen 50 und 110 m<sup>2</sup></p>
Zielgruppen	 Freizeiter    Konsument	 Erwerbstätige	 urbane Babyboomer    urbane junge Familie	 Erwerbstätige    ausserorientierte Babyboomer
Mietzinserträge	<p>Mietzinserträge</p> <p>Gesamtfläche: 3'074 m<sup>2</sup></p> <p>Preis pro m<sup>2</sup>: CHF 358</p> <p>Total: CHF 1'100'600</p>	<p>Mietzinserträge</p> <p>Gesamtfläche: 2'929 m<sup>2</sup></p> <p>Preis pro m<sup>2</sup>: CHF 200</p> <p>Total: CHF 585'800</p>	<p>Mietzinserträge</p> <p>Gesamtfläche: 4'179 m<sup>2</sup></p> <p>Preis pro m<sup>2</sup>: CHF 245</p> <p>Total: CHF 1'023'855</p>	

## Profil Gesundheitszentrum «Fortuna»



**Positionierung**  
 Kompetenzstandort für Gesundheitsdienstleistungen und Treffpunkt für Veranstaltungen, Foren, Schulungen und Weiterbildung.

**Angebotsspektrum**  
 Biologische Produkte, gesunde Ernährung, Frischfood, Marktküche  
 Ernährungsberatung, Wellness, Massage, Körperpflege, Kosmetik  
 Drogerie, Apotheke  
 Therapiezentrum für Allgemeinmedizin, Physiotherapie, Alternativmedizin  
 Personal / Lifetime Beratung  
 Gemeinschaftspraxen Zahnarzt, Augen, Optiker, Ohren, Hörberatung, Spitex  
 Versicherungen, Organisationen, Verbände, Institutionen, Services  
 Urbanes Wohnen, Wohnen mit Dienstleistungen

**Kapitalisierung**  
 Netto Mietertrag: CHF 2.5 Mio.  
 Kapitalisierungssatz: 6 %  
 Investitionspotential: CHF 40 Mio.  
 Anzahl Arbeitsplätze: Rund 250  
 Anzahl Wohnungen: 45 Wohnungen und Maisonette

2013

Grundsatzentscheid  
 Positionierung und  
 Umnutzung  
 Beginn konzeptionelle  
 Planung

2014

Abschluss  
 konzeptionelle  
 Planungen

2015

Ausführungs-  
 planung  
 Zwischennutzung  
 Mieterakquisition

2016

Ausführungs-  
 planung  
 Zwischennutzung  
 Mieterakquisition

ab 2017

Realisierung