

Immobilien- Digitalisierung aus Sicht der SBB.

Serge Stalder
Spiez, 12. April 2019
Plenarversammlung EGT



Viel mehr als nur Züge: Die SBB ist nicht nur das grösste Schweizer Transportunternehmen. Sie ist auch eine der grössten Immobilienfirmen der Schweiz. SBB Immobilien baut Bahnhöfe und angrenzende Areale zu attraktiven Dienstleistungszentren aus – eine nachhaltige Entwicklung mit viel Verantwortung für die Schweiz der Zukunft.



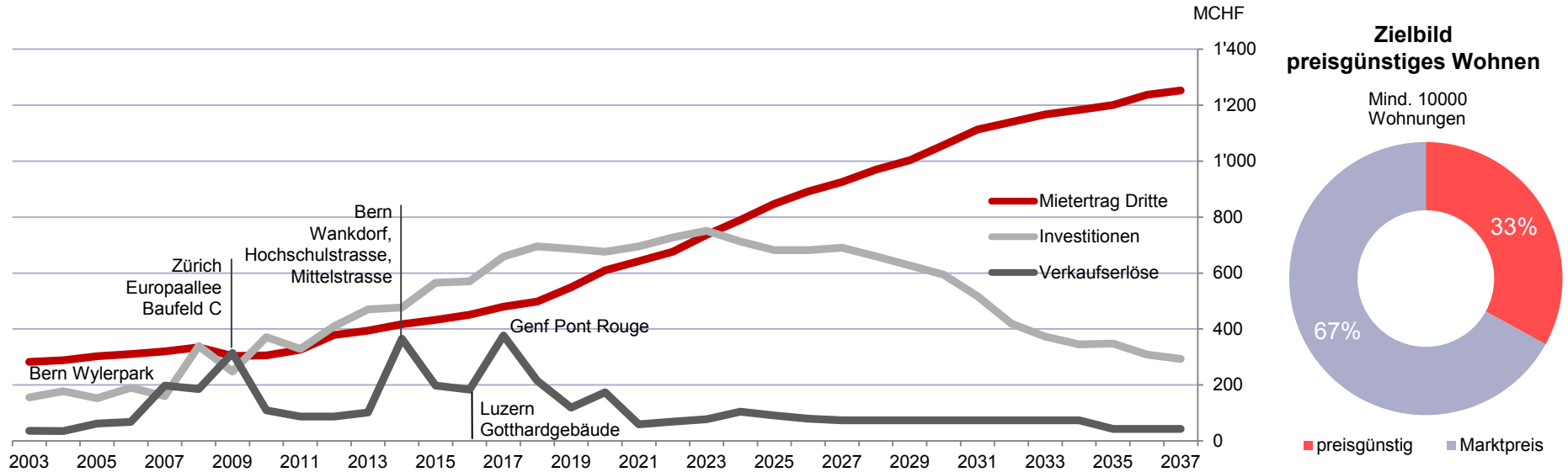
Facts and Figures.

Facts and Figures.

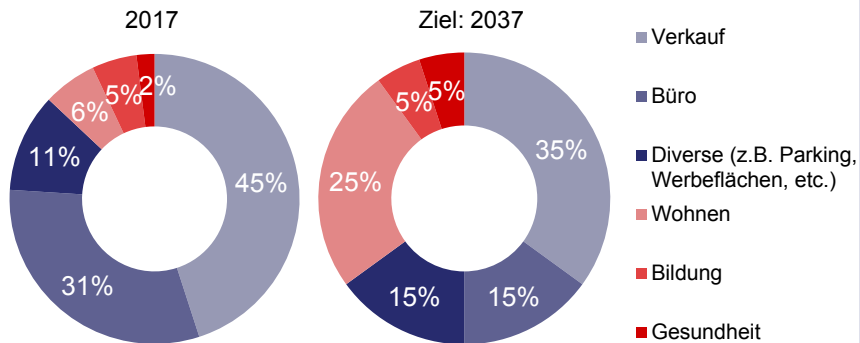
Gesamtfläche Grundbesitz SBB (Mio. m ²)	94.5
– Division Infrastruktur	81.6
– Division Immobilien	12.9
Anzahl Grundstücke SBB	7400
Anzahl Gebäude Division Immobilien	3500
Grunddienstbarkeiten ca.	27'000
Personaldienstbarkeiten ca.	9400
Anmerkungen ca.	9800



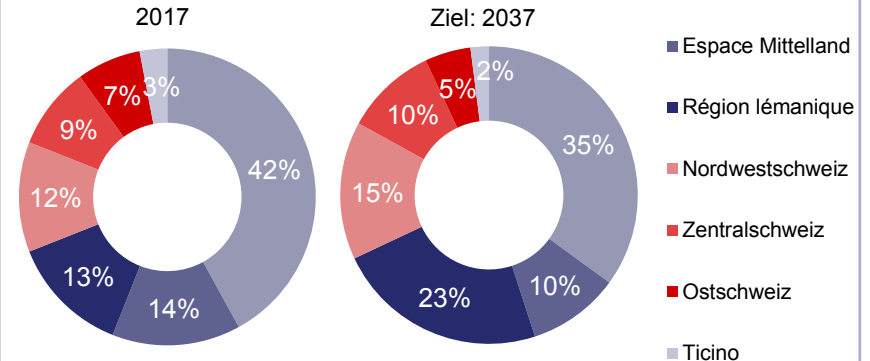
Strategie SBB Immobilien.



Diversifikation nach Nutzungsart:



Regionale Diversifikation:



SBB Immobilien wird über drei Portfolios gesteuert: Bahnhöfe, Anlageobjekte und Bahnproduktion.

Bahnhöfe



Portfolio Bahnhöfe

Rund 820 Bahnhöfe und Haltestellen.

Wir stellen einen **komfortablen und sicheren Zugang** zum System Bahn sicher und entwickeln die grössten Bahnhöfe zu **Destinationen und Mobilitätsdrehscheiben** weiter.

Anlageobjekte



Portfolio Anlageobjekte

Rund 160 Projekte in Planung und Errichtung.

Wir entwickeln **partnerschaftlich** bahnhofsnahe Areale und gestalten damit die **Stadtbilder der Schweiz** nachhaltig. Die Ergebnisse sichern die **langfristige Ertragskraft** der SBB.

Bahnproduktion

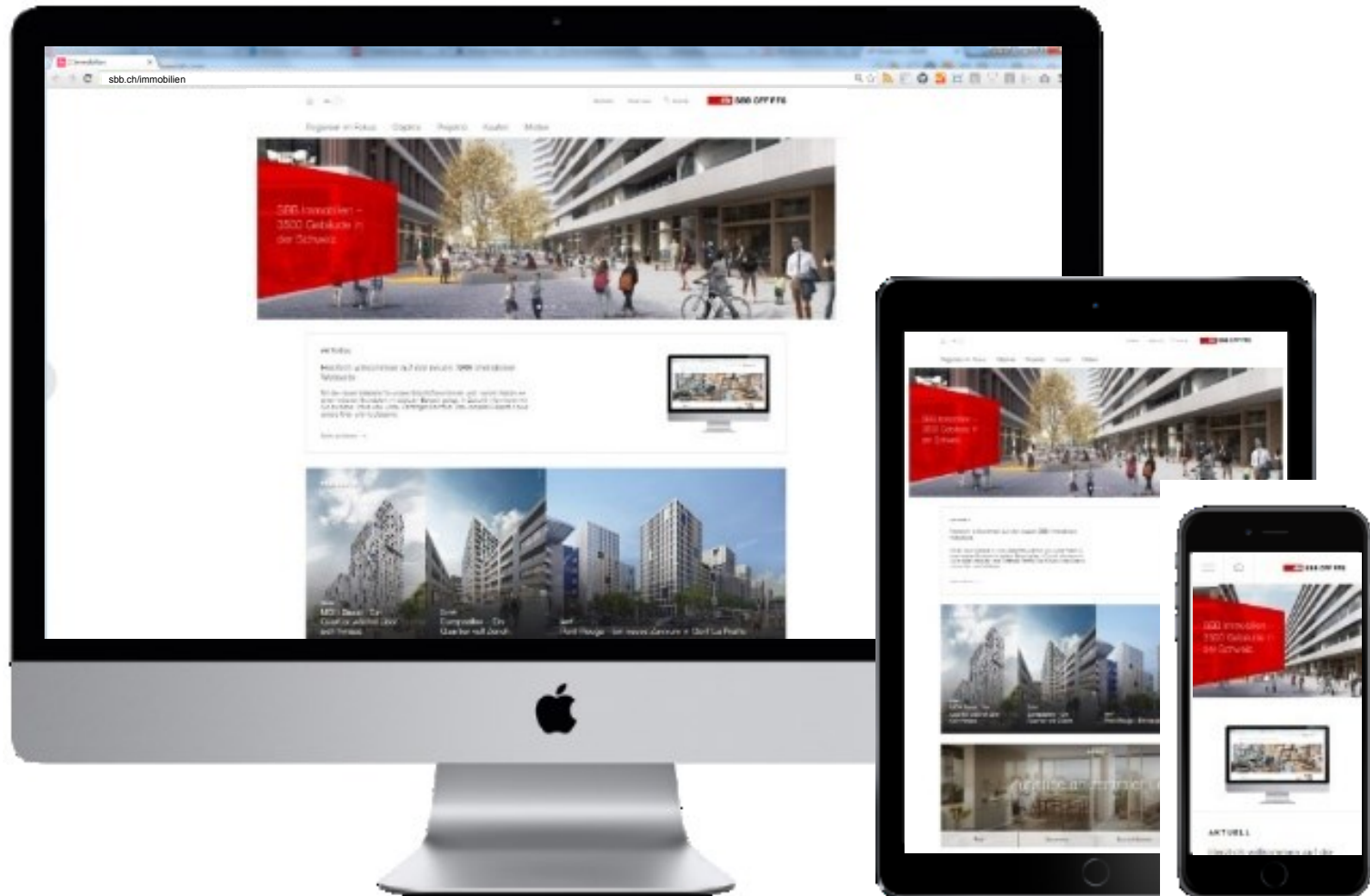


Portfolio Bahnproduktion

Rund 280 eigengenutzte Gebäude und Flächen (v. a. Bürogebäude, Serviceanlagen, Industriewerke, Lager- und Gewerbeflächen, usw.).

Wir sorgen für eine inspirierende, funktionale und ökonomische **Arbeitsumgebung**, in der Motivation und Performance der **Mitarbeitenden im Mittelpunkt** stehen.

Papierlose Arbeitsplätze.





**Die Bahnhöfe: Destination und
Mobilitätsdrehscheibe.**

Kundenzufriedenheit stärken und Angebotsqualität erhöhen.



Unterhaltung/Kultur



Innovationen



Verweilzonen/Aufenthaltsqualität



Bedürfnisgerechtes Angebot



Überraschungseffekte

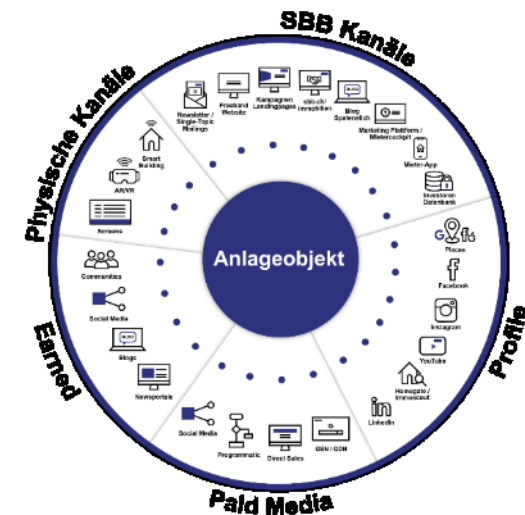
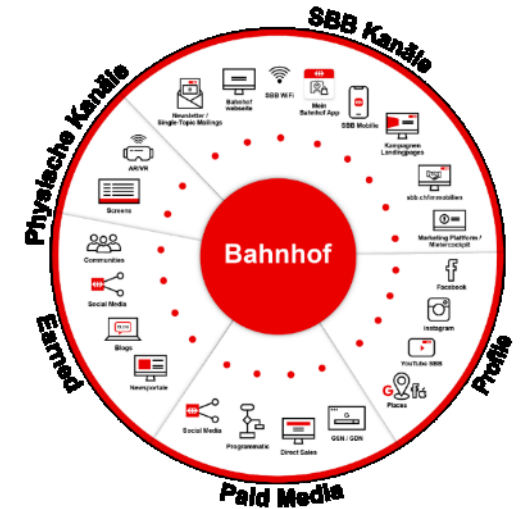
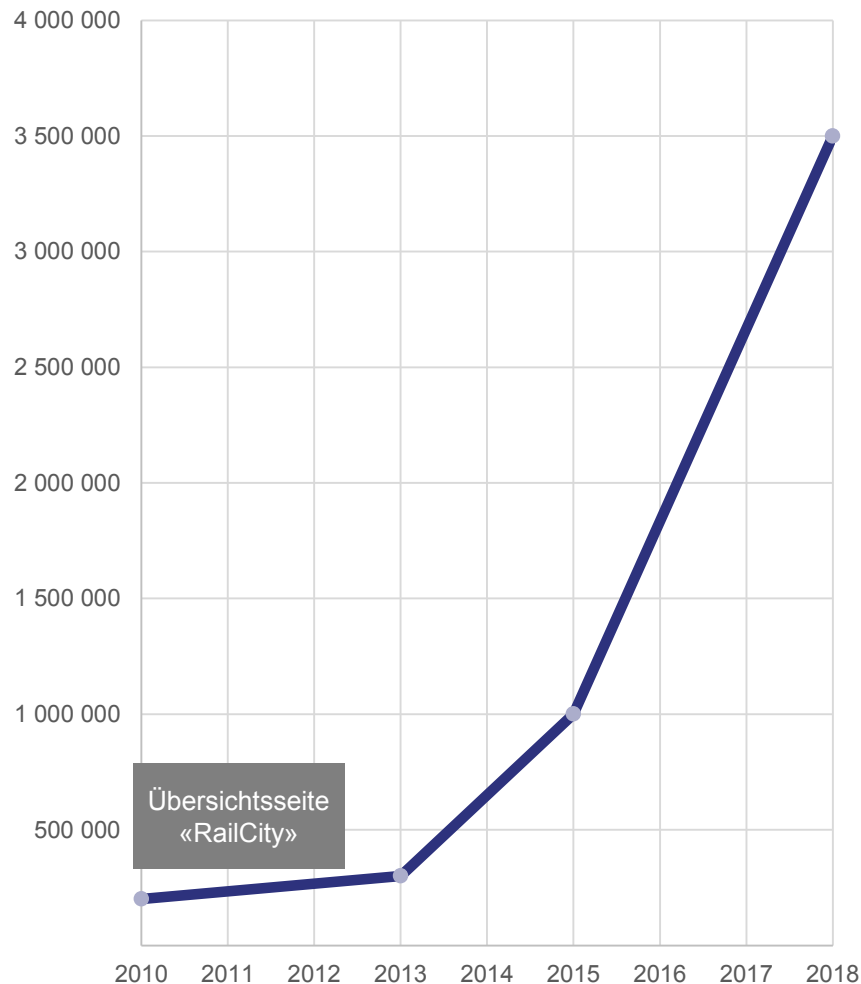


Wechselnde Angebote



Digitalisierung am Bahnhof.

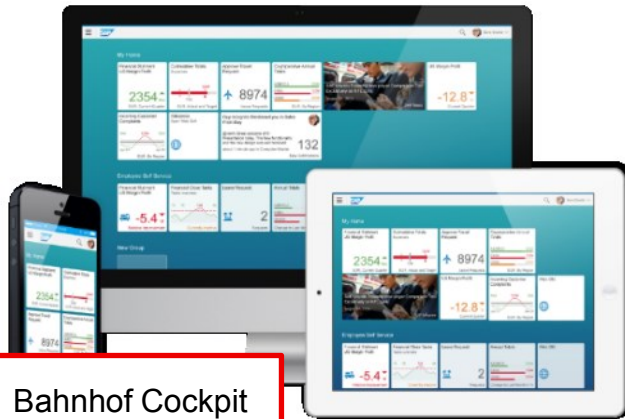
Digitale Kontaktpunkte SBB Immobilien: Von einer Übersichtsseite der Bahnhöfe zu standortbezogenen digitalen Kanalmixes. (Anzahl Kontaktpunkte pr



Digitalisierung am Bahnhof.



Digitalisierung am Bahnhof.



Bahnhof Cockpit



Augmented Reality App.



SBB FastLane

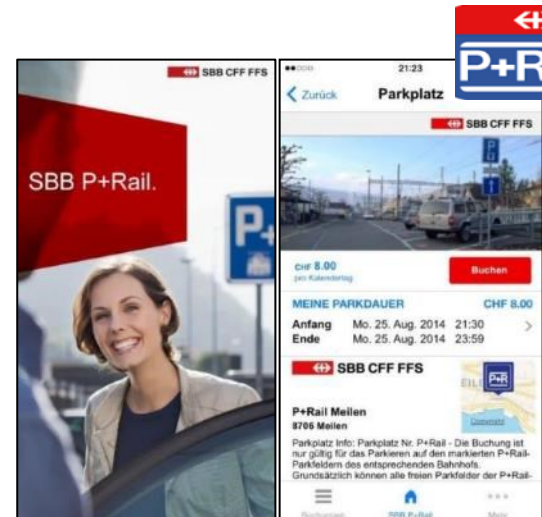


GoogleMaps Inshop 360° Bilder

Digitalisierung am Bahnhof.

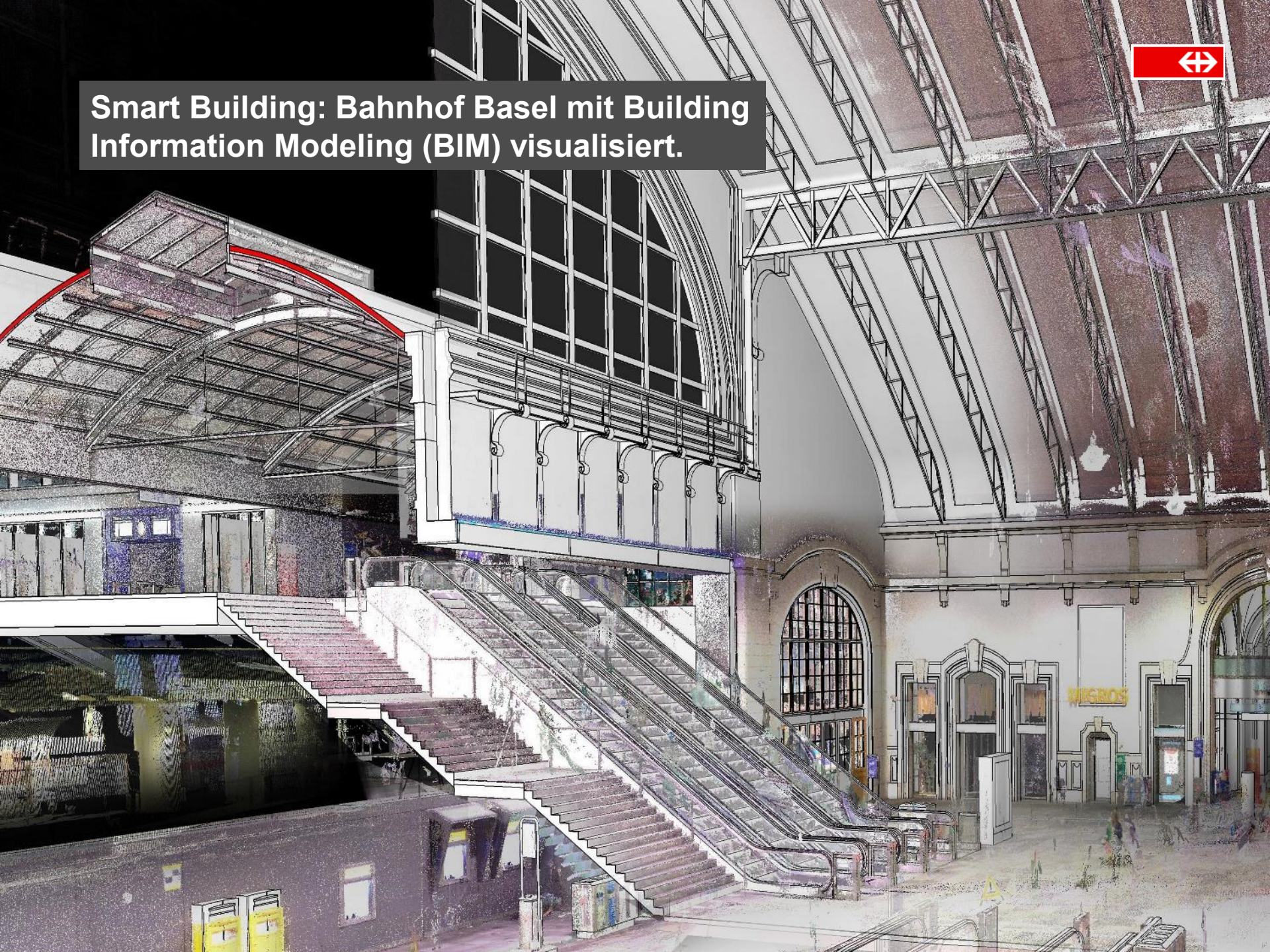


Gratis WiFi



App «P+Rail»

Smart Building: Bahnhof Basel mit Building Information Modeling (BIM) visualisiert.





Anlageobjekte.

«Wir gestalten die Stadtbilder der Schweiz nachhaltig».

Anlageobjekte West.



Chêne-Bourg, Opale.
Kostbarer Raum.
opale-chene-bourg.ch



Morges, Quartier des Halles.
Neuer lebendiger Stadtteil.
quartier-des-halles.ch

Anlageobjekte Mitte.



Luzern, Rösslimatt.
Ganzheitliche Aufwertung.
village-luzern.ch



**Basel, MOH Meret Oppenheim
Hochhaus.**
Akzente setzen.
moh-basel.ch

Anlageobjekte Ost.



Zürich, Franklinturm.
Strategie mit Zukunft.
franklinturm.ch



Zürich, Europaallee.
Ein Quartier voll Zürich.
europaallee.ch

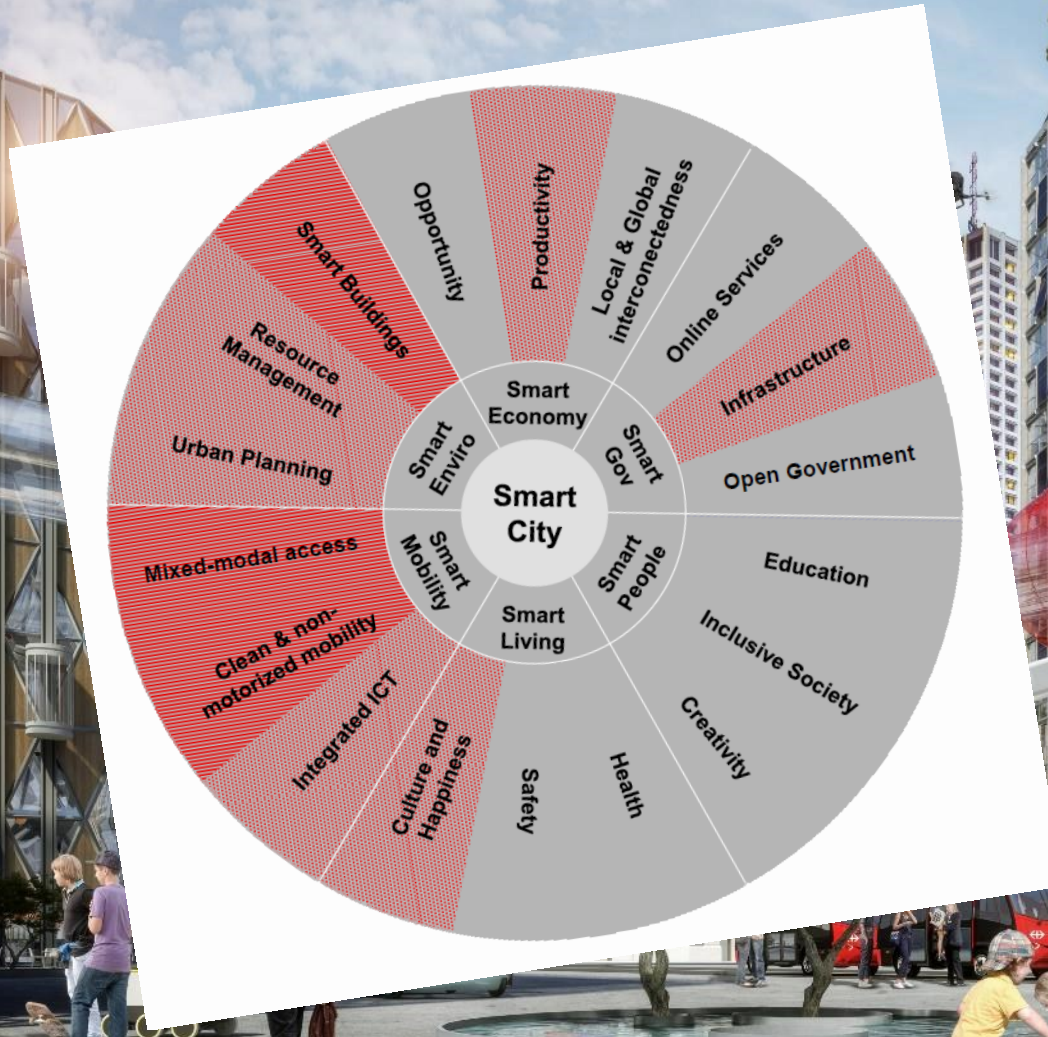


Smart City.





Smart Cities Wheel der SBB.



Smart Mobility

SBB CFF FFS

Smart Building

SBB CFF FFS

Smart Public Space

SBB CFF FFS

Smart Energy

SBB CFF FFS

Smart Connectivity

SBB CFF FFS

hohe Relevanz, grosser Beitrag

mittlere Relevanz, mittlerer Beitrag

geringe Relevanz, geringer Beitrag



 SBB CFF FFS

Smart Mobility: Mobilitätshubs als übergreifende Verkehrsknoten und Erlebnisorte.





Grundstückdaten der SBB sind auch digital vorhanden.



Grundstückdaten. SAP CRM System

SAP ImmoRail Willkommen Christoph Gaam (U167991) 02:59 Personalisieren Systemnachrichten Rollenauswahl Abmelden
CP3/201 (saop300_CP3_00)

Gesicherte Suchen Budgetliste Start Erweitert Zurück

Parzelle: 1481 Bern 8 (BE) Sichern Abbrechen Neu Grundbuchauszug inkl. Vereinbarung Grundbuchauszug Zurück

Objekt: Details Bearbeiten

Allgemeine Daten

BFS Gemeinde:	Bern, Bern 8, Schweiz	Grundstück-ID:	5704
Parzelle:	1481	E-GRID:	
Parzelle (alt):		Plan-Nr:	49, 52, 55, 56
Beschreibung:	Bahnplatz, Bollwerk, Hauptbahnhof	Gemeinde:	
Eigentumsart:	Alleineigentum	Status:	
Grundbuchblatt:		Aktueller Status:	
Grundbuchfläche (m2):	36,447	Neuer Status:	
GIS-Fläche (m2):	36,447		
Alternative ID:	0144200000001481		

Geolokation Bearbeiten WebGIS Google Maps

Linie:	0450	Olten Süd - Bern		
km von:		105.908	km bis:	106.156
Y (Ostwert):	2,600,037.000	X (Nordwert):	1,199,812.000	ohne/L/R: ohne
Trasse UL:				
von:		bis:		
Y (Ostwert):		X (Nordwert):		

Adresse

Mutation Bearbeiten Neu Filter:

Kein Ergebnis gefunden

Grundbuchamt Liste bearbeiten Historie anzeigen Filter:

Partnerfunktion	Partner-ID	Partner	Gültig von	Gültig bis
Grundbuchamt	3010486	Grundbuchamt Bern-Mittelland, Ostermündigen, Schwe	01.01.1900	31.12.9999
Stadt / Gemeinde	3004285	Bern, Bern 8, Schweiz	01.01.1900	31.12.9999

Dienstbarkeiten Filter:

Startseite
Grundfunktionen
Immobilien

Suchen
Grundbuch
Geschäfte
Accounts
Ansprechpartner
Mitarbeiter

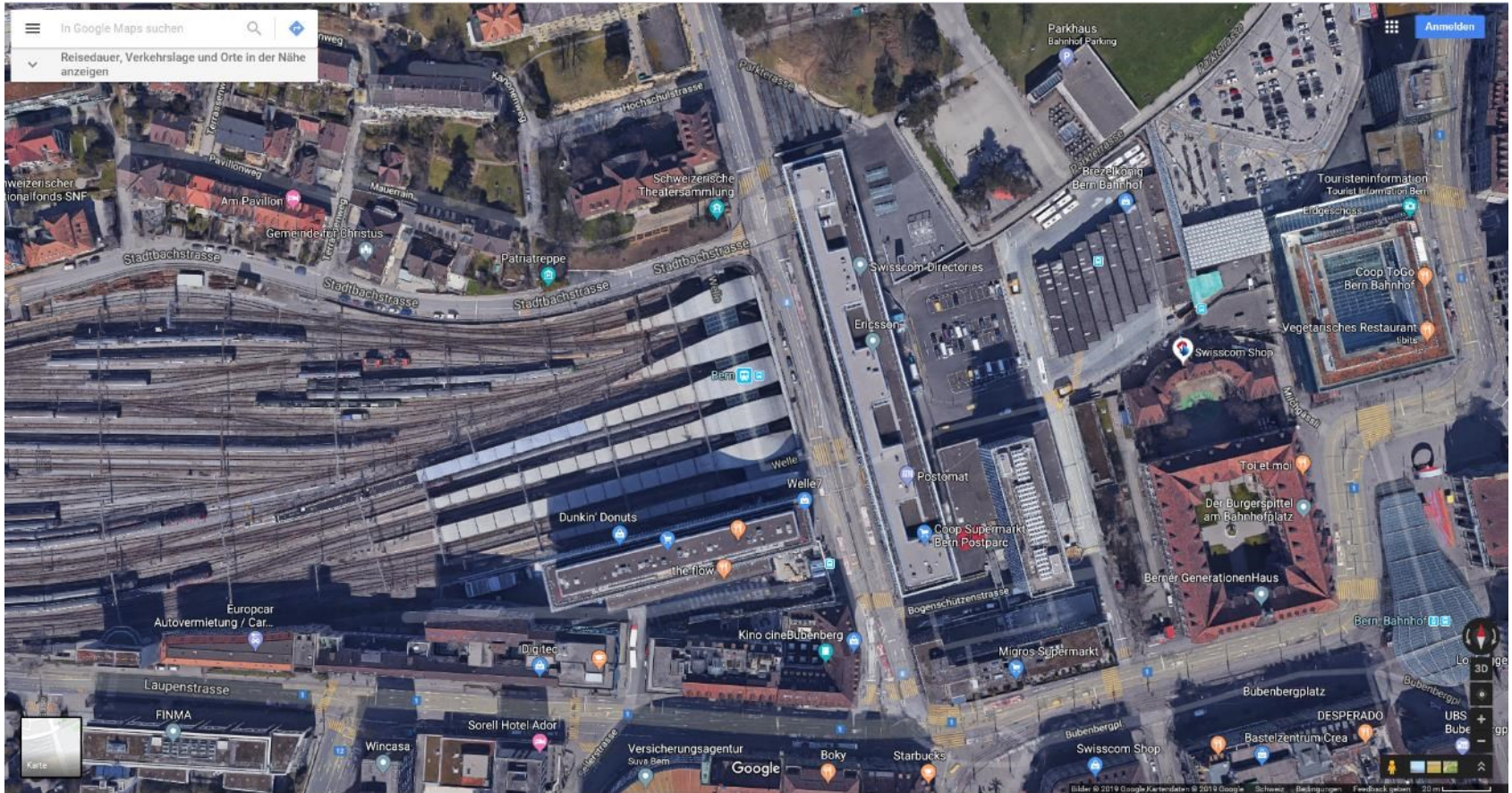
Anlegen
Grundbucheintrag
Geschäft
Verkauf
Unternehmens-Account
Privat-Account
Ansprechpartner

IR Support Links
Textbaustein
Stellungnehmer
Bearbeitungszeit Vernehmlass...
Reporting Verkauf
Projektradar Auswertung
Projektradar Zuschlag
Zinssatz
Google Maps
WebGIS
ImmoRail II Sharepoint
OE Mutation Textbausteine

Zuletzt verw...
5714 Güterbahnhof, Bülhstra...
5692 Station Bümpliz-Süd, B...

Grundstückdaten.

Google Maps Link

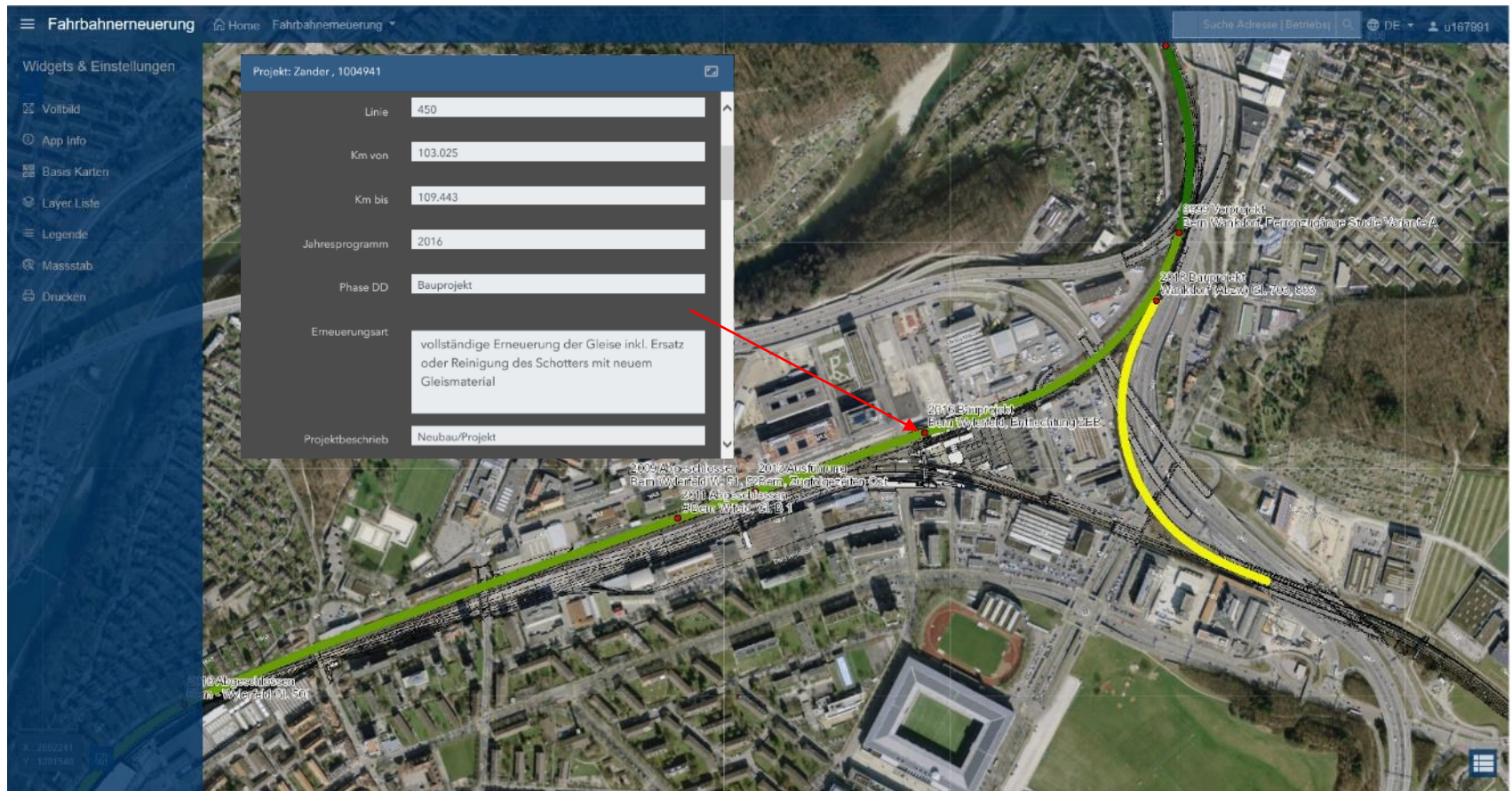


Grundstückdaten. SBB-Eigentumsflächen

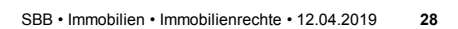


Grundstückdaten.

Fahrbahnerneuerung (Projekte)

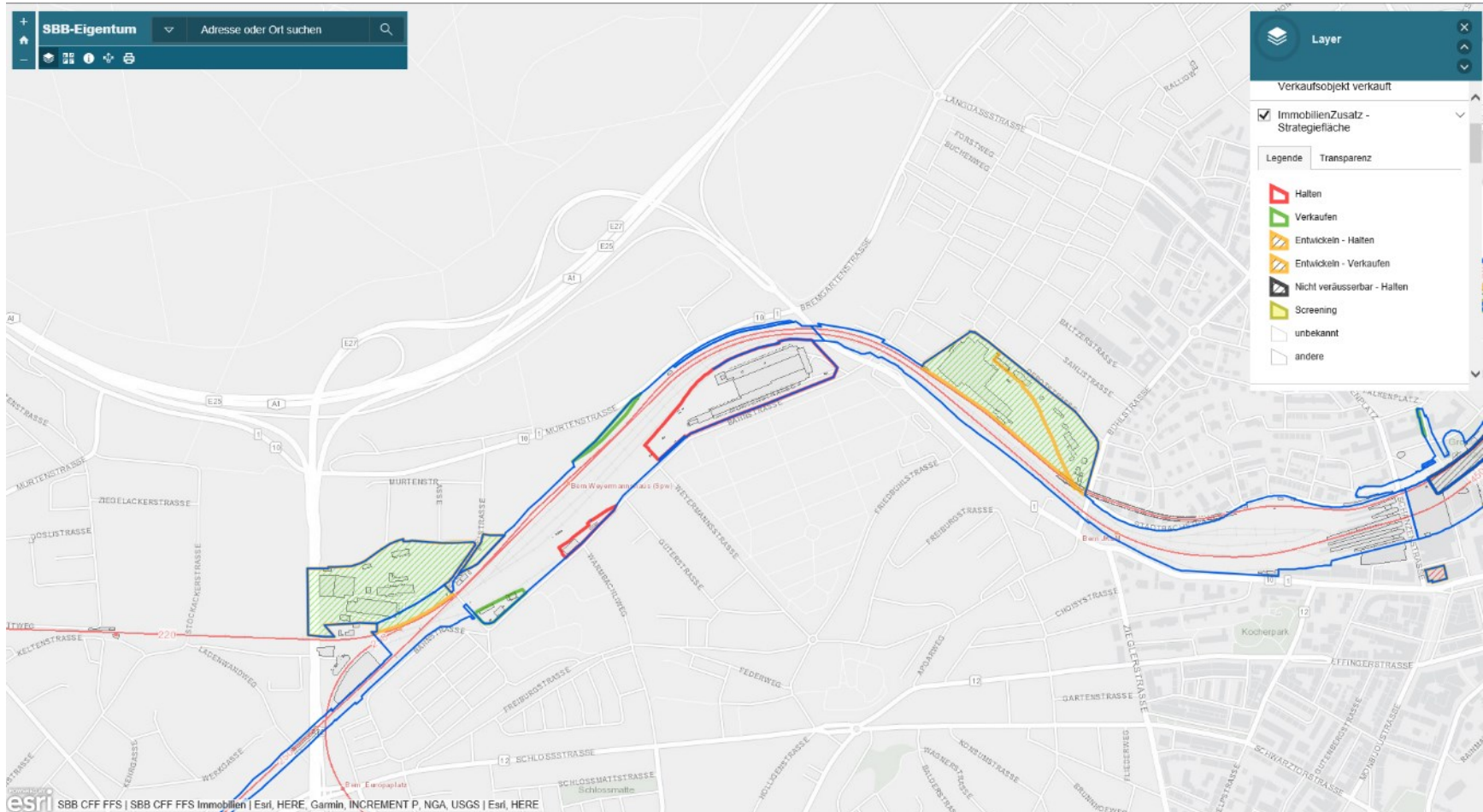


<https://geo.sbb.ch/fahrbahnerneuerung/#/home>



Grundstückdaten.

Strategische Stossrichtungen – Abfragen definieren



Grundstückdaten.

Denkmalpflege

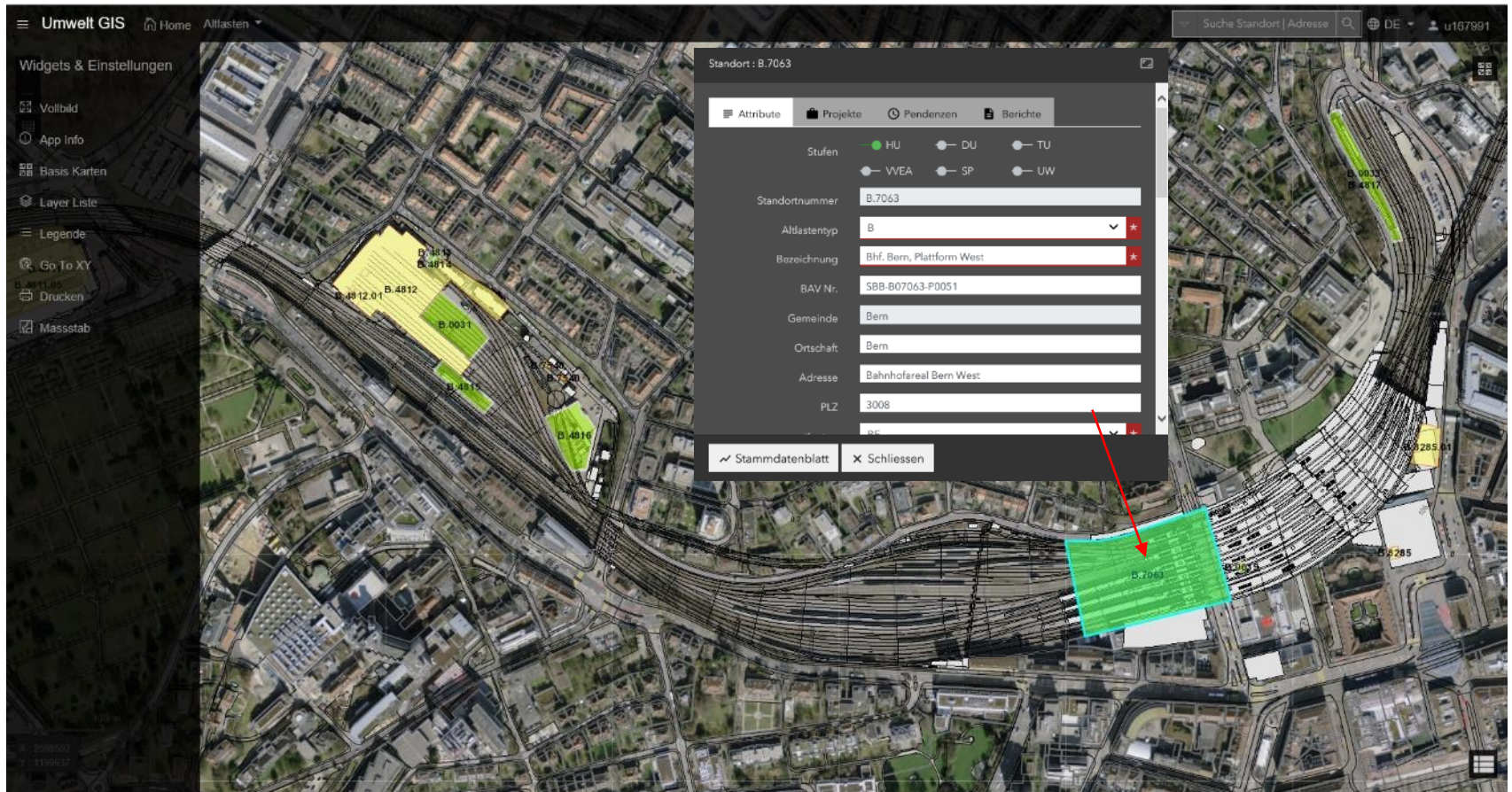
Welle Überführung/Unter-/Überführung

Dieses Objekt ist schutzwürdig.
Bitte kontaktieren Sie die Fachstelle für Denkmalpflege unter

Verantwortliche Person	Informationen zum Objekt
Bauberater	Giovanni Menghini
Beratungsgebiet	Bern
Telefonnummer	079 543 74 84
E-Mail	giovanni.menghini@sbb.ch

<https://geo.sbb.ch/denkmalpflege/#/home>

Grundstückdaten. Altlasten



<https://geo.sbb.ch/umwelt/#/home>

Grundstückdaten.

Grundbuch ImmoRail II

Parzelle: 1481 Bern 8 (BE)

Stadt / Gemeinde 3004285

[Bern, Bern 8, Schweiz](#)

▼ Dienstbarkeiten

Vorgangsnum...	IR Nr	Recht & Last	Beschreibung	Dritter	Ablageort	GB Eintrag / Abschluss	Status
347750	2418	Recht & Last	Nachtrag Überbaurecht, Geändert, Wortlaut	diverse	Bel. 1013	18.01.2011	Aktiv
347749	102433	Last	Sirenenanlage bis 31.12.2038	z.G. EWG Bern	Bel. 15013	15.12.2009	Aktiv
347748	124612	Last	öffentliches Fusswegrecht (Verbindung AG)	z. G. EG Bern	034-2014/893/0	20.01.2014	Aktiv
347747	94007	Recht	Immissionsrecht	z.L. SDR 1519	Bel. 8364	02.11.2007	Aktiv
347746	94007	Last	Durchgangsrecht	z.G. SDR 1519	Bel. 8364	02.11.2007	Aktiv
347745	121449	Last	Unselb. Baurecht, bis unbestimmte Dauer	EWB, Bern	Bel. 2379	21.03.2005	Aktiv
347744	124612	Last	öffentliches Fusswegrecht (Verbindung B)	z. G. EG Bern	034-2014-893/0	20.01.2014	Aktiv
347743	94007	Last	Überbaurecht	z.G. SDR 1519	Bel. 8364	02.11.2007	Aktiv
347296	45362	Recht	Überbaurecht	z.L. Parz. 383	Anlage	22.03.1994	Aktiv
347295	45362	Recht	Überbaurecht	z.L. Parz. 2325	Anlage	22.03.1994	Aktiv
347294	45362	Recht	Überbaurecht	z.L. Parz. 2326	Anlage	22.03.1994	Aktiv
347293	45362	Recht	Überbaurecht	z.L. Parz. 2327	Bel. 2854	22.03.1994	Aktiv
347292	45362	Recht	Überbaurecht	z.L. Parz. 2611	Anlage	22.03.1994	Aktiv
347291	45362	Recht	Überbaurecht	z.L. Parz. 697	Anlage	22.03.1994	Aktiv
347290	45362	Recht	Überbaurecht	z.L. Parz. 699	Anlage	22.03.1994	Aktiv
347289	2418	Last	Überbaurecht	z.G. Parz. 1110	Anlage	13.04.2000	Aktiv

Auszug

Bern

Parzelle 1481 Strecke 0450 Olten Süd - Bern Km 105.908 - 106.156

GB-Blatt Plan 49, 52, 55, 56 Ortsname Bahnhofplatz; Bollwerk, Hauptbahnhof

Eigentum Alleineigentum m2 36,447

Beschreibung

Nr. 10, Geschäftshaus
 Nr. 10, Aufnahmegebäude
 Verkehrsinsel 369
 Trottoir 2632
 Strasse, Weg 573
 Uebrige befestigte Flächen 10092
 Uebrige humusierte Flächen 89
 Bahnareal 5101
 Feste Bahnanlagen
 Gebäude 17591
 Parkplatz
 Nr. 12, Stellwerk
 Nr. 10, Bürogebäude
 Nr. 8, Dienstgebäude Nord
 Nr. 6, Dienstgebäude Nord
 Nr. 4, Dienstgebäude Nord
 Nr. 2, Dienstgebäude Nord (Bollwerk)
 Nr. 14, Bahnhof RBS
 Nr. 12, Dienstgebäude West

Dienstbarkeiten

IR Nr	Dienstbarkeit	Beschreibung	Dritter	Beleg Nr.	Datum
45362	Recht	Überbaurecht	z.L. Parz. 383	Anlage	22.03.1994
45362	Recht	Überbaurecht	z.L. Parz. 2325	Anlage	22.03.1994
45362	Recht	Überbaurecht	z.L. Parz. 2326	Anlage	22.03.1994
45362	Recht	Überbaurecht	z.L. Parz. 2327	Bel. 2854	22.03.1994
45362	Recht	Überbaurecht	z.L. Parz. 2611	Anlage	22.03.1994
45362	Recht	Überbaurecht	z.L. Parz. 697	Anlage	22.03.1994
45362	Recht	Überbaurecht	z.L. Parz. 699	Anlage	22.03.1994
2418	Last	Überbaurecht	z.G. Parz. 1110	Anlage	13.04.2000

26. März 2019 U167991 1

Auszug

Bern

121449	Last	Unselb. Baurecht, bis unbestimmte Dauer	EWB, Bern	Bel. 2379	21.03.2005
94007	Recht	Immissionsrecht	z.L. SDR 1519	Bel. 8364	02.11.2007
94007	Last	Durchgangsrecht	z.G. SDR 1519	Bel. 8364	02.11.2007
94007	Last	Überbaurecht	z.G. SDR 1519	Bel. 8364	02.11.2007
102433	Last	Sirenenanlage bis 31.12.2038	z.G. EWG Bern	Bel. 15013	15.12.2009
2418	Recht & Last	Nachtrag Überbaurecht, Geändert. Wortlaut	diverse	Bel. 1013	18.01.2011
124612	Last	öffentliches Fusswegrecht (Verbindung AG)	z. G. EG Bern	034-2014/893/0	20.01.2014
124612	Last	öffentliches Fusswegrecht (Verbindung B)	z. G. EG Bern	034-2014-893/0	20.01.2014

Anmerkungen

IR Nr	Beschreibung	Beleg Nr	Datum
-------	--------------	----------	-------

Vormerkungen

IR Nr	Beschreibung	PJ	Datum
-------	--------------	----	-------

Vereinbarungen / Näherbau

IR Nr	Beschreibung	Eigentümer wie im GB	Standort	Datum
2418	Personenbahnhof und die Schanzenpost	Generaldirektion PTT		04.11.1966
2418	Nachtrag Personenbahnhof und Schanzenpost	Generaldirektion PTT		12.05.1993
88407	Velostation Milchgässli	Schweizerische Post, Stadtbauten Bern		07.03.2008
681631	Regelung Besitzverhältnisse an 1110, 1093 der Perronwand Süd im Bhf Bern		Archiv Post Bhf Bern	30.05.2018

Pfandrechte

Beschreibung	Betrag	PJ	Datum
--------------	--------	----	-------

26. März 2019 U167991 2



SBB Immobilien goes digital.



**Herzlichen Dank für Ihr Interesse.
sbb.ch/immobilien.**