



# BACKGROUND

EINE KUNDENINFORMATION DER VON GRAFFENRIED GRUPPE

## IMMOBILIEN

### Sanierung Holländerturm erfolgreich abgeschlossen

Von Graffenried Bissig Architekten AG haben im vergangenen Jahr den geschichtsträchtigen Holländerturm am Waisenhausplatz in Bern saniert. Dies mit dem Ziel, der historischen Ausstattung ebenso viel Aufmerksamkeit entgegenzubringen wie der baulichen Weiterentwicklung.

#### Woher der Holländerturm seinen Namen hat

«Holländerturm» – das ist wahrlich ein sonderbarer Name für ein Bauwerk, das im Zentrum der Stadt Bern steht. Was hat Holland mit der 800-jährigen Stadt an der Aare zu tun? Eigenartig ist auch das Aussehen des Gebäudes. Wo üblicherweise ein hohes Sattel- oder Mansarddach das Haus abschliesst, sitzt auf der ausgebuchteten Fassade ein eckiger und doch filigran wirkender Fachwerkaufbau. Hinter diesem Aufsatz verbirgt sich ein Turmzimmer. Und in diesem Turmzimmer liegt just das Geheimnis verborgen, das dem Turm seinen Namen gab. In dieser Stube pflegten sich gewisse Herren aus edlen Kreisen zurückzuziehen, um ein Pfeifchen Tabak zu rauchen. Einige dieser Noblen hatten als Offiziere in Holland gedient und dort das Rauchen kennengelernt. Im von puritanischen Lebenssitten geprägten Bern war diese neue Mode nicht gerne gesehen; wer beim Rauchen in der Öffentlichkeit erwischt wurde, hatte mit einer Geldbusse oder gar Gefängnisstrafe zu rechnen. Die Heimlichkeit des Turmzimmers war also nötig. Das Bild der Turmstube, aus der oft bis spät in die Nacht hinein Rauch gestiegen ist, blieb in der Erinnerung einiger geschichtsbewusster Berner bis ins 19. Jahrhundert erhalten. Sie nannten den legendären Bau einfach Holländerturm. (Quelle siehe Artikelende)

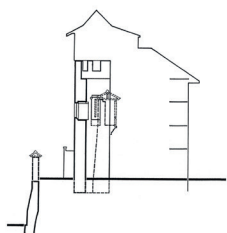
#### Geschichte und Transformationen

Der Holländerturm wurde um 1256 als mittelalterlicher halbrunder Wehrturm mit Scharten- und Zinnenkranz als Teil der zweiten Stadtbefestigung erbaut. Im Laufe der Zeit durchlebte der Holländerturm mehrere Transformationen. Der halbrunde Wehrturm ist jedoch bis heute erhalten geblieben. Erst um 1680 erhielt der Holländerturm mit dem Fachwerkaufbau mit Zeltdach seine heutige Gestalt. Später wurden die Rückfassade und das Innere des Wehrturms weiter ausgebaut. Der im Laufe der Zeit baufällig gewordene Holländerturm wurde 1975/76 tiefgreifend saniert.

Damals wurde die Gebäudestruktur vollständig entkernt und das Hinterhaus um ein Geschoss aufgestockt. Aus den 70er Jahren stammte auch die mittlerweile an ihrem Lebensende angelangte Haustechnik. Dies führte zur Entscheidung, den Holländerturm im Jahr 2024 zu sanieren.

#### Nutzung

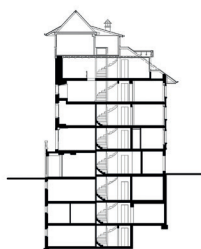
Der Holländerturm hat insgesamt neun Stockwerke. Davon befinden sich drei Geschosse unter Terrain und sechs Geschosse über Terrain. Im Zuge der Sanierung wurden in einer ersten Etappe die beiden eigenständigen Ladenlokalitäten im Erdgeschoss zusammengelegt. Die frei gewordene Fläche im 1. Obergeschoss wurde zu einem Büro mit neuer Nasszelle umgenutzt. In den beiden darüber liegenden Geschossen befinden sich drei kleine, charmante Studiowohnungen. Die obersten Geschosse mit dem Turmzimmer werden weiterhin von der Von Graffenried Gruppe für Kundenanlässe genutzt.



1256



1975



2024

#### Haustechnik

Die Ermittlung der bestehenden Leitungsführungen im Holländerturm erforderte viel Detektivarbeit. Anhand von historischen Plänen, alten Fotografien, Sondagen und Kanalfilmaufnahmen konnten die bestehenden Leitungen in den Wänden und Decken lokalisiert werden. Die neuen haustechnischen Installationen wurden bewusst sichtbar und in Steigzonen geführt, so dass die historische Bausubstanz bewahrt werden konnte.

(Fortsetzung auf Seite 2)



## VON GRAFFENRIED GRUPPE

(Fortsetzung von Seite 1)



Erschwert wurden die neuen Leitungsführungen durch die teilweise 1.30 m dicken, nicht übereinander liegenden Mauern. Eine weitere Herausforderung waren die beengten Platzverhältnisse in der Lüftungszentrale im Dachstuhl des Turmzimmers. Durch eine schmale Deckenöffnung wurden die Einzelteile der neuen Lüftungsanlage in den Dachraum gehievt und vor Ort auf engs-

tem Raum montiert. Da sich der Standort des Aussenklimagerätes aus Platzgründen zwei Gebäude weiter auf dem dortigen Dach befindet, war eine koordinationsintensive Leitungsführung durch den Dachraum der Nachbarliegenschaft erforderlich.

### Denkmalpflege

Der Holländerturm liegt im Schutzperimeter des UNESCO-Weltkulturerbes und ist im Bauinventar als schützenswertes K-Objekt eingestuft – die höchste denkmalpflegerische Schutzstufe. Bereits zu Beginn der Planung wurde die Denkmalpflege in das Bauvorhaben einbezogen. Mittels einer stratigraphischen Untersuchung durch den Restaurator wurden die Farbfassungen analysiert und dokumentiert. Dadurch konnte die ursprüngliche Farbigkeit ermittelt werden. Auf Basis dieser Analyse und einer Farbbemusterung vor Ort konnte gemeinsam mit der Denkmalpflege das neue Farb- und Materialkonzept festgelegt werden. Alle Oberflächen wurden entsprechend dem Befund mit Mineralfarbe und Ölfarbe gestrichen. Bei der Sanierung wurde stets das Ziel verfolgt, sich bei den konzeptionellen und gestalterischen Entscheidungen am Holländerturm als Baudenkmal und an seiner Geschichte zu orientieren.

*Christa Hungerbühler*

*christa.hungerbuehler@grb-architekten.ch*

[Text mit Auszügen aus der Literatur:

*Holländerturm Bern: Die Entstehung der Stadt Bern in Bildern* (2012),  
von Graffenried Holding AG; Benteli Druck AG, Bern-Wabern]

## TREUHAND

### Nachträglicher Einkauf in die Säule 3a

**Ab diesem Jahr, bzw. aufgrund des Mechanismus ab dem Kalenderjahr 2026, ist es möglich, Einzahlungen in die Säule 3a nachzuholen. Die neue Regelung erlaubt, dass fehlende Einzahlungen, etwa aufgrund eines Studiums, einer Mutterschaft oder sonstigen finanziellen Engpässen, in den Folgejahren nachgeholt werden können. Nachfolgende Erläuterungen und Fallbeispiele orientieren sich am Maximalbetrag von CHF 7'258 für das Kalenderjahr 2025 für die Säule 3a für Arbeitnehmende mit Pensionskasse.**

#### Die wichtigsten Regelungen:

- 1. Zeitraum:** Einkäufe können für die letzten zehn Jahre nachgeholt werden. Das erste Jahr ist das Kalenderjahr 2025. Somit können frühestens ab dem Kalenderjahr 2026 Einkäufe getätigt werden. Beitragslücken der Jahre 2024 und früher können nicht nachgeholt werden.
- 2. Berechtigte Personen:** Nachträgliche Einkäufe sind nur möglich, wenn im Jahr der Beitragslücke und im Jahr des Einkaufs ein AHV-pflichtiges Einkommen vorliegt. Weiter muss im Jahr des Einkaufs der für die Person zulässige ordentliche Beitrag vollständig einbezahlt werden.
- 3. Maximalbetrag:** Im Einkaufsjahr darf der nachträgliche Einkaufsbetrag nicht höher sein als der maximale Beitrag für Erwerbstätige mit Pensionskasse, also aktuell CHF 7'258. Somit beträgt der maximal in einem Jahr an die Säule 3a zu überweisende Betrag CHF 14'516 (CHF 7'258 ordentlich und CHF 7'258 Einkauf).

- 4. Beitragslücke:** Für den Ausgleich einer Beitragslücke eines bestimmten Jahres ist nicht mehr als ein einziger Einkauf zulässig. Mit einem Einkauf können jedoch mehrere Jahresbeitragslücken ausgeglichen werden.
- 5. Steuerabzug:** Die Einkäufe (siehe auch Punkt 3) sind wie die ordentlichen Einzahlungen abzugsfähig.

#### Fallbeispiel 1

Anna hat während der Kinderbetreuung Teilzeit gearbeitet und in den Jahren 2025, 2026 und 2027 keine Einzahlungen in die Säule 3a geleistet. Im Jahr 2028 erhält sie neben dem Lohn eine Gratifikation von CHF 3'000. Der ordentliche Jahresbeitrag von CHF 7'258 wurde bereits einbezahlt. Sie überlegt, mit der Gratifikation einen Teil der Lücke aus dem Jahr 2025 zu schliessen. Ist das eine gute Idee?

(Fortsetzung auf Seite 3)



## VON GRAFFENRIED GRUPPE

(Fortsetzung von Seite 2)

Keine gute Idee. Wenn sie die Lücke von CHF 7'258 aus dem Jahr 2025 mit CHF 3'000 auffüllt, verbleibt eine Lücke von CHF 4'258, die nicht mehr aufgeholt werden kann, da pro Jahresbeitragslücke nur eine Einzahlung zulässig ist. Es ist besser, wenn sie wartet, bis sie genügend gespart hat, um die Beitragslücke von CHF 7'258 aus dem Jahr 2025 ganz einzahlen zu können.

### Fallbeispiel 2

Peter hält sich mit Gelegenheitsjobs über Wasser und geniesst das Leben. Er hat in den Jahren 2025, 2026 und 2027 keine Einzahlung in die Säule 3a geleistet. Im Jahr 2035 findet er endlich einen Job mit einem guten Verdienst und zahlt den ordentlichen Beitrag ein. Es bleiben Ende Jahr Ersparnisse von CHF 3'000 übrig. Er überlegt, jetzt die Lücke von CHF 7'258 aus dem Jahr 2025 zumindest teilweise zu schliessen. Ist das eine gute Idee?

Ja, im Unterschied zu Fallbeispiel 1 verfällt im Jahr 2036 die Lücke aus dem Jahr 2025. Es können nur die letzten zehn Jahre nachträglich eingekauft werden; somit kann er diese Beitragslücke zumindest teilweise auffüllen.

### Fallbeispiel 3

Brigitte hat während des Studiums in einem Teilzeitpensum gearbeitet und in den Jahren 2025, 2026 und 2027 keine Einzahlung in die Säule 3a geleistet. Im Jahr 2028 erhält sie neben dem Lohn einen Bonus von CHF 21'774. Den ordentlichen Jahresbeitrag von CHF 7'258 hat sie bereits einbezahlt. Sie überlegt sich, den ganzen Bonus dafür zu verwenden, die drei Jahresbeitragslücken der Jahre 2025, 2026 und 2027, also dreimal CHF 7'258 = CHF 21'774 auf einmal einzuzahlen. Geht das?

Nein, das ist nicht möglich. Die im Einkaufsjahr als Einkauf geleisteten Beiträge (hier CHF 21'774) dürfen nicht höher sein als 8 % des BVG-Maximums, also nicht höher als CHF 7'258. Brigitte kann somit nur die Beitragslücke des Jahres 2025 einzahlen und muss die Jahre 2026 und 2027 in den Folgejahren ausgleichen.

### Fallbeispiel 4

Fred hat während des Studiums in einem Teilzeitpensum gearbeitet und in den Jahren 2025, 2026 und 2027 lediglich Einzahlungen in die Säule 3a im Umfang von je CHF 5'000 geleistet. Somit hat er in den Jahren 2025 bis 2027 je eine Lücke von CHF 2'258.

Im Jahr 2028 erhält er neben dem Lohn einen Bonus von CHF 6'774. Den ordentlichen Jahresbeitrag von CHF 7'258 hat er bereits einbezahlt. Er überlegt sich, den ganzen Bonus dafür zu verwenden, die drei Jahresbeitragslücken der Jahre 2025, 2026 und 2027, also dreimal CHF 2'258 = CHF 6'774 auf einmal einzuzahlen. Geht das?

Ja, das ist möglich. Mit einem Einkauf können mehrere Jahresbeitragslücken ausgeglichen werden. Zudem ist der Gesamtbetrag mit CHF 6'774 kleiner als das jährliche Maximum von CHF 7'258.

### Fazit

Die neuen Regelungen bieten für die Zukunft in gewissen Situationen interessante Einkaufsmöglichkeiten, um die individuelle Vorsorge zu stärken. Wir empfehlen, besonders für die Jahre, in denen keine Einzahlung erfolgte, die Steuererklärung inkl. Beilagen sorgfältig aufzubewahren, damit jederzeit nachgewiesen werden kann, dass einerseits eine Lücke besteht und andererseits ein AHV-pflichtiges Einkommen erzielt wurde.

Dominik Käch  
dominik.kaech@graffenried-treuhand.ch

## RECHT

# Neues beim Prozessieren – Revision der Zivilprozessordnung

**Am 1. Januar 2025 ist eine Teilrevision der Zivilprozessordnung in Kraft getreten. Diese will die Praxistauglichkeit verbessern und den Zugang zu Gerichten und damit die Rechtsdurchsetzung im Privatrecht erleichtern.**

Am 1. Januar 2011 ist die erste eidgenössische Zivilprozessordnung (ZPO) in Kraft getreten und hat die verschiedenen kantonalen Rechtsordnungen im Zivilprozessrecht abgelöst. Damals bestand erstmals eine gesamtschweizerisch einheitliche Regelung für die Führung von Zivilprozessen. 14 Jahre später, am 1. Januar 2025, ist nun die erste grössere Revision in Kraft getreten.

Die ZPO hat sich in den 14 Jahren seit ihrer Einführung grundsätzlich bewährt und allgemein als praxistauglich erwiesen. Die mit der ZPO verbundene Rechtsvereinheitlichung erleichtert den Zugang zum Zivilrecht in der Schweiz, auch wenn es zunächst einige Zeit dauerte, bis sich die Gerichte und Rechtsanwendenden an die neuen Regeln gewöhnt hatten. Ziel der Revision ist es, einige Schwachpunkte zu eliminieren, die Praxistauglichkeit zu

verbessern und Gerichtsverfahren einfacher, schneller und kostengünstiger zu gestalten. Den Bürgerinnen und Bürgern soll der Zugang zum Gericht und damit die Rechtsdurchsetzung im Privatrecht erleichtert werden. Die Neuerungen betreffen vor allem Prozesskosten, Fristen, Beweismittel, das Schlichtungsverfahren und die sogenannte Novenschanke, also die Frage, bis zu welchem Zeitpunkt Tatsachen und Beweise im Verfahren geltend gemacht werden können.

Einer der wichtigsten Revisionspunkte betrifft den Abbau von Kostenschranken sowie die Reduktion des Kostenrisikos für die klagende Partei.

(Fortsetzung auf Seite 4)



## VON GRAFFENRIED GRUPPE

(Fortsetzung von Seite 3)

- Bis anhin hielten hohe Prozesskostenvorschüsse namentlich Personen des Mittelstandes davon ab, ihre Ansprüche auf dem Gerichtsweg geltend zu machen und durchzusetzen. Die Höhe der Gerichtsgebühren ist zwar weiterhin Sache der Kantone, doch sieht die revidierte ZPO neu vor, dass ab 1. Januar 2025 die Gerichte neu nur noch Vorschüsse für maximal die Hälfte der voraussichtlichen Gerichtskosten verlangen dürfen; bis Ende 2024 durften die Kantone von der klagenden Partei die vollen Gerichtskosten als Vorschuss verlangen. Mit der Halbierung der Gerichtskostenvorschüsse sollen künftig auch Personen, die nicht in den Genuss der unentgeltlichen Rechtspflege kommen, ihre Ansprüche tatsächlich vor Gericht geltend machen können. Diese neue Regelung gilt aber nicht für alle Verfahren, namentlich nicht für das Schlichtungsverfahren und das Rechtsmittelverfahren (z. B. für ein Berufungsverfahren vor Obergericht).
- Mit der neuen, ab 1. Januar 2025 geltenden Liquidation der Gerichtskosten am Ende des Verfahrens soll zudem das bisherige Kostenrisiko für die klagende Partei reduziert werden. Bis Ende 2024 konnte die klagende Partei im Falle des Obsiegens die Gerichtskosten, die sie vorschiesse musste, ausschliesslich bei der Gegenpartei zurückfordern. Ist die Gegenpartei aber zahlungsunfähig, so muss die klagende Partei die Gerichtskosten trotz gewonnenem Verfahren selber tragen. Ab 1. Januar 2025 fällt dieses Risiko weg. Für die Gerichtskosten muss sich das Gericht neu ausschliesslich an die unterliegende Partei halten, so dass die klagende Partei beim Obsiegen den Gerichtskostenvorschuss vom Gericht zurückerhält. Das Inkasso- bzw. Bonitätsrisiko trägt neu der Staat.

Mit diesen beiden Punkten wird der weit verbreiteten Kritik am sogenannten Kostenrecht Rechnung getragen.

Eine weitere zentrale Neuerung betrifft das Beweisrecht. Bisher hatten Privat- und Parteigutachten aufgrund der bisherigen bundesgerichtlichen Rechtsprechung keine Beweismittelqualität; diese kam nur vom Gericht in Auftrag gegebenen Expertisen zu. Neu werden Privat- und Parteigutachten als zulässige Beweismittel anerkannt, auch wenn sie der freien Beweiswürdigung durch das Gericht unterliegen.

Diese Änderung ist zu begrüessen, da die im Gesetz vorgesehene vorsorgliche Beweisführung – d. h. die Möglichkeit, auch gegen den Willen der Gegenpartei ein gerichtliches Gutachten zu erstellen – sich häufig nicht als praxistauglich erwiesen hat, und zwar aufgrund der langen Verfahrensdauer und der hohen Kosten.



Christoph Zubler  
christoph.zubler@graffenried-recht.ch

### Vertrauen verbindet.

#### **VON GRAFFENRIED GRUPPE**

Zeughausgasse 18, Postfach, 3001 Bern  
Telefon +41 31 320 59 11  
gruppe@graffenried.ch, www.graffenried.ch

#### **VON GRAFFENRIED AG KOMPETENZZENTRUM STIFTUNGEN**

Zeughausgasse 18, 3011 Bern  
Telefon +41 31 320 57 55  
info@graffenried-stiftungen.ch, www.graffenried-stiftungen.ch

#### **VON GRAFFENRIED IMMOBILIEN**

Marktgass-Passage 3, Postfach, 3001 Bern  
Telefon +41 31 320 57 11  
info@graffenried-liegenschaften.ch  
www.graffenried-immobilien.ch

#### **VON GRAFFENRIED AG RECHT**

Zeughausgasse 18, Postfach, 3001 Bern  
Telefon +41 31 320 59 11  
recht@graffenried-recht.ch, www.graffenried-recht.ch

#### **PRIVATBANK VON GRAFFENRIED AG**

Spitalgasse 3, 3011 Bern  
Telefon +41 31 320 52 22  
bank@graffenried-bank.ch, www.graffenried-bank.ch

#### **NIDAUGASSE 35, 2501 BIEL-BIENNE**

Telefon +41 32 328 73 52  
biel@graffenried-bank.ch, www.graffenried-bank.ch

#### **VON GRAFFENRIED AG TREUHAND**

Waaghausgasse 1, 3011 Bern  
Telefon +41 31 320 56 11  
info@graffenried-treuhand.ch, www.graffenried-treuhand.ch

#### **HARDTURMSTRASSE 101, 8005 ZÜRICH**

Telefon +41 44 273 55 55  
info@graffenried-treuhand.ch, www.graffenried-treuhand.ch