

Reg. Nr. 3.4.1

Nr. 14-18.008.01

Architekturwettbewerb für die Zentrumsbebauung Niederholz; Projektierungskredit und Ermächtigung des Gemeinderats zum Abschluss eines Baurechts- vertrags mit der Bau- und Wohngenossenschaft „Höflirain“ mit Darlehen

Kurzfassung:

Im Niederholzquartier wurden im 2004 ein Projektierungswettbewerb für eine neue S-Bahn-Haltestelle sowie ein Ideenwettbewerb für ein städtebauliches Konzept zur Zentrumsbebauung ausgelobt. Die S-Bahn-Haltestelle wurde in der Folge erstellt und es liegt ein rechtskräftiger, vom Einwohnerrat beschlossener Bebauungsplan BP 199 vor. Dieser umfasst zwei Baufelder: Auf dem Baufeld A mit Vorplatz zur S-Bahn-Haltestelle soll ein Gebäude mit primär öffentlichen Nutzungen wie Einkaufsmöglichkeiten, Restaurant, Fitness- und Wellnessangeboten geplant werden. Für das Baufeld B ist ein Gebäude mit Wohnnutzung vorgesehen. Mit der neuen Bebauung wird eine Stärkung des Zentrums Niederholz angestrebt.

Um für diesen wichtigen Ort eine hohe Bebauungsqualität zu erreichen, soll gemeinsam mit der Bauwohngenossenschaft „Höflirain“ ein Architekturwettbewerb mit externer Begleitung durchgeführt werden. Die Kosten des Studienauftrags betragen gesamthaft CHF 260'000 und werden im Falle der Realisierung des Projekts von beiden Parteien hälftig getragen.

Für das Baufeld B soll die Bau- und Wohngenossenschaft „Höflirain“ berücksichtigt werden. „Höflirain“ wurde 1948 gegründet, ist Mitglied des Schweizerischen Verbands für Wohngenossenschaften und ist eine der grössten Genossenschaften in Riehen. Sie hält 61 Genossenschaftswohnungen im Baurecht entlang der Rauracherstrasse und der Hörnliallee. Mit "Höflirain" wurde ein Partner gefunden, der einerseits die Ziele der Immobilienstrategie des Gemeinderats verfolgt und andererseits über das notwendige Know-how zur Umsetzung des Vorhabens verfügt. "Höflirain" wird in diesem Projekt vom Regionalverband der Wohnbaugenossenschaften Schweiz (wbg) begleitet und unterstützt.

Um im weiteren Verfahren für beide Seiten grössere Planungssicherheit zu erhalten, soll der Gemeinderat bereits zum jetzigen Zeitpunkt ermächtigt werden, mit der Bau- und Wohngenossenschaft "Höflirain" einen (partnerschaftlichen) Baurechtsvertrag mit Gewährung eines zinsgünstigen Darlehens abzuschliessen.

Politikbereich: Finanzen und Steuern

Auskünfte erteilen: Christoph Bürgenmeier, Gemeinderat
Tel.: 079 311 59 20
Reto Hammer, Abteilungsleiter Finanzen
Tel.: 061 646 82 27
Patrick Scheffler, Fachbereichsleiter Hochbau
Tel.: 061 646 82 53



1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Neben dem Dorfzentrum ist das Gebiet um die S-Bahn-Haltestelle Niederholz ein zweites Ortszentrum von Riehen. Im Jahr 2004 wurde in Nähe zum Rauracher-Zentrum ein Projekt- und Ideenwettbewerb durchgeführt mit dem Ziel, die S-Bahn-Haltestelle zu gestalten, Ideen für eine Zentrumsbebauung zu entwickeln und beides miteinander zu verbinden. Die S-Bahn-Haltestelle wurde in der Folge durch den Sieger des Projektwettbewerbs realisiert. Auf Grundlage der Wettbewerbsidee zur städtebaulichen Gliederung der Gebäude und des Aussenraums samt Erschliessung wurde ein Bebauungsplan für die Zentrumsbebauung erarbeitet.

Am 2. November 2011 beschloss der Einwohnerrat die Zonenänderung, die Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufe und den Bebauungsplan für eine Zentrumsbebauung auf dem Areal an der S-Bahn-Haltestelle Niederholz. Anschliessend wurden die Änderungen durch das Bau- und Verkehrsdepartement genehmigt und der Bebauungsplan erwuchs in Rechtskraft.

Der Bebauungsplan BP 199 umfasst die beiden Baufelder A und B (vgl. Beilage 1, Bebauungsplan mit Planfestsetzungsbeschluss). Gemäss Bebauungsplan ist für das Baufeld A ein Gebäude mit vier oberirdischen Geschossen zulässig. Der Zentrumscharakter soll sich primär durch öffentliche Nutzungen ergeben, welche für dieses Gebäude vorgesehen sind: Zulässig sind ein öffentlicher Saal, Schulungsräume, Dienstleistungsräume oder Wohnnutzungen, wobei im Erdgeschoss vorrangig öffentlich zugängliche Nutzungen anzuordnen sind.

Auf dem Baufeld B ist eine Wohnüberbauung mit vier Vollgeschossen vorgesehen. Des Weiteren ist gemäss Bebauungsplan eine Autoeinstellhalle mit Park-and-ride und direktem Lift-Anschluss an die S-Bahn-Haltestelle zu planen.

1.2 Leitbild der Einwohnergemeinde Riehen

Gemäss dem Leitbild 2000 - 2015 der Gemeinde Riehen („Das Grosse Grüne Dorf“) soll die Erhaltung der hohen Wohnqualität in den Quartieren und eine möglichst geringe Umweltbelastung gewährleistet werden. Es wird eine umfassende Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen für die Bevölkerung angestrebt. Die öffentliche Hand möchte im Rahmen ihrer Möglichkeiten dazu beitragen, dass ein gutes Waren-, Dienstleistungs- und Gewerbeangebot zur Verfügung steht.

Das Vorhaben für die Zentrumsbebauung Niederholz entspricht diesen Leitideen.

1.3 Zielsetzungen für die Zentrumsbebauung

Das Zentrum Niederholz soll mit der neuen Bebauung gestärkt werden. In Ergänzung zum bestehenden Rauracher-Zentrum und in Verbindung mit der S-Bahn-Haltestelle Niederholz stellt sich der Ort als Zentrum des Quartiers dar. Ein wichtiges Element ist der geplante öffentliche Platz als Begegnungsort. Für die Realisierung soll zunächst ein Architekturwettbe-



werb durchgeführt werden. Der Investor für das Baufeld A soll nach dem Studienwettbewerb mit professioneller externer Unterstützung mittels eines Bieterverfahrens ausgesucht werden. Für das Baufeld B ist die Bau- und Wohngenossenschaft „Höflirain“ als Investorin vorgesehen.

Für den Studienwettbewerb stehen folgende Aspekte im Vordergrund:

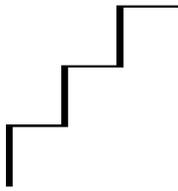
- Auf Baufeld A soll ein öffentliches Zentrumsgebäude realisiert werden, das Flexibilität für verschiedene Nutzungen aufweist, auch im Hinblick auf zukünftige Entwicklungen.
- Auf Baufeld B soll eine Wohnbebauung realisiert werden, die der Strategie des Gemeinderats für gemeindeeigene Immobilien sowie den Prinzipien der Bau- und Wohngenossenschaft „Höflirain“ entspricht.
- Es soll eine gemeinsame Umgebungsgestaltung von hoher Qualität erreicht werden, welche öffentliche, halböffentliche und private Bereiche definiert und einen öffentlichen Platz schafft.
- Es ist eine gemeinsame Autoeinstellhalle für Bewohnerinnen und Bewohner der Wohnbebauung, Kundinnen und Kunden des öffentlichen Gebäudes sowie für eine öffentliche Park-and-ride-Funktion mit direktem Zugang zur S-Bahn-Haltestelle vorzusehen.
- Ermöglicht werden soll eine Projektrealisierung auf den beiden Baufeldern in Etappen. Die Realisierung ist in den Jahren 2017/2018 vorgesehen.

1.4 Baurechtsvertrag mit der Bau- und Wohngenossenschaft „Höflirain“

Für das Baufeld B soll eine Wohnbaugenossenschaft berücksichtigt werden. Da die Gemeinde durch die Aufzonung des Areals von der Grünzone in Zone 3 bereits einen hohen Mehrwert erzielt hat, möchte der Gemeinderat auf eine zusätzliche finanzielle Optimierung mittels Vergabe des Baufelds B an den meistbietenden Investor verzichten.

Durch die Berücksichtigung einer Wohnbaugenossenschaft wird angestrebt, zahlbaren Wohnraum zu schaffen. Da eine Genossenschaft in der Regel bei der Festlegung der Mietpreise nicht mit einer Rendite auf dem investierten Kapital kalkulieren muss, kann sie attraktivere Mietzinsen anbieten als ein institutioneller Investor.

Die Bau- und Wohngenossenschaft „Höflirain“ erstellte in den Jahren 1948 bis 1957 61 Genossenschaftswohnungen im Baurecht entlang der Rauracherstrasse (Nr. 114 - 156) und der Hörnliallee (Nr. 81 - 83). Derzeit wohnen 103 Erwachsene und 48 Kinder und Jugendliche in den Wohnungen der Genossenschaft. Grundsätzlich ist es das Ziel der Genossenschaft, Haushalten mit beschränkten Einkommensverhältnissen (insbesondere während der Familienphase, im Alter etc.) zeitgemässe, bezahlbare und deshalb auch kompakte Wohnungen zu bieten. Dabei soll zugleich „gemeinschaftliches“ Wohnen und damit die Identifikation der Bewohnerinnen und Bewohner mit Wohnhaus, Nachbarn, Wohnumfeld und Quartier gestärkt werden. Mit dem Neubauprojekt „Zentrum Niederholz“ wird das aktuelle Angebot der Genossenschaft um zeitgemässe, moderne, grosszügige und komfortable Geschosswohnungen erweitert. Es richtet sich insbesondere an Familien, wird aber auch bezüglich Alters- und Behindertengerechtigkeit sowie Energieverbrauch heutigen Anforderungen gerecht.



Mit der Bau- und Wohngenossenschaft "Höflirain" wurde eine Partnerin gefunden, die einerseits die Ziele der Immobilienstrategie des Gemeinderats verfolgt, andererseits über das notwendige Know-how zur Realisierung des Vorhabens verfügt. Die Bau- und Wohngenossenschaft "Höflirain" wird in diesem Projekt vom Regionalverband der Wohnbaugenossenschaften Schweiz (wbg) begleitet und unterstützt.

Mit der Bau- und Wohngenossenschaft „Höflirain“ soll ein partnerschaftlicher Baurechtsvertrag gemäss den Richtlinien des Gemeinderats zum Umgang mit Baurechten (sowie die Unterstützung von Wohnbaugenossenschaften)¹ abgeschlossen werden. Um die Finanzierung eines Liegenschaftskaufs und/oder eines Bauvorhabens von Wohnbaugenossenschaften zu erleichtern, kann die Gemeinde gemäss Punkt 6 der Richtlinien (Förderung des genossenschaftlichen Wohnungsbaus) zinsreduzierte Darlehen gewähren, sofern das Projekt die wohnpolitischen und weiteren strategischen Ziele Riehens erfüllt. Die Darlehen sind rückzahlbar und müssen grundpfandrechtlich abgesichert werden. Um in diesem Sinn im konkreten Fall die Finanzierung des Bauprojekts zu unterstützen, soll der Bau- und Wohngenossenschaft „Höflirain“ ein zinsreduziertes Darlehen in der Höhe von CHF 1.5 Mio. gewährt werden. Der vereinbarte Zinssatz entspricht dem jeweils aktuellen hypothekarischen Referenzzinssatz des Bundes, abzüglich 1.25%; er beträgt jedoch im Minimum 0.5%.

Die Verwaltung hat mit der Bau- und Wohngenossenschaft „Höflirain“, unterstützt von einem erfahrenen Anwaltsbüro, ein konkretes Angebot ausgearbeitet, welches sowohl die Form des partnerschaftlichen Baurechtsvertrags wie auch die oben genannten Nutzungsinteressen der Gemeinde berücksichtigt. Die Eckdaten zum Baurechtsvertrag mit Darlehen finden sich in Beilage 2 (Investitionsrechnung Baufeld B) und Beilage 3 (Eckdaten zum Baurechtsvertrag) dieser Vorlage.

Um im weiteren Verfahren für beide Seiten grössere Planungssicherheit zu erhalten, soll der Gemeinderat bereits zum jetzigen Zeitpunkt ermächtigt werden, nach der Durchführung des Studienwettbewerbs mit der Bau- und Wohngenossenschaft "Höflirain" einen (partnerschaftlichen) Baurechtsvertrag mit Gewährung eines zinsgünstigen Darlehens abzuschliessen. Der Gemeinderat beantragt eine entsprechende Ermächtigung durch den Einwohnerrat.

1.5 Marktanalyse

1.5.1 *Analyse und Erkenntnisse*

Um Klarheit über die zukünftige öffentliche Nutzung für das Baufeld A zu erlangen, wurde eine Marktanalyse bei der Firma „HSM Homberger & Partner Standort Marketing“ in Auftrag gegeben, mit dem Ziel, die Möglichkeiten für eine nachhaltige öffentliche Nutzung auf dem Baufeld A im Zentrum Niederholz zu beurteilen. Gleichzeitig waren die Potenziale unter Berücksichtigung des nahegelegenen Rauracher-Zentrums, des räumlichen Einzugsgebiets und der Standortqualität aufzuzeigen.

¹ Richtlinien des Gemeinderats für den Umgang mit Baurechten (sowie die Unterstützung von Wohnbaugenossenschaften) vom 9. Juni 2009

http://www.riehen.ch/sites/default/files/documents/richtlinie_des_gr_fuer_den_umgang_mit_baurechten.pdf



Seite 5 Die Analyse des Standorts führte zu folgenden Erkenntnissen:

- Das Quartier Niederholz ist das bevölkerungsmässig grösste Quartier in Riehen. Mehr als ein Drittel der Riehener Bevölkerung, d. h. 6'200 Einwohnerinnen und Einwohner, wohnen im Niederholzquartier.
- Das Rauracher-Zentrum ist neben dem Dorfkern von Riehen die zweite Einkaufsdestination. Mit einer Verkaufsfläche von 2'500 m² (inkl. Denner, Kiosk und Post-Shop) und einer Umsatzgrössenordnung von CHF 34 Mio. werden in Riehen für gut 30% der Bevölkerung rund 20% des Umsatzes generiert. Mit dem Rauracher-Zentrum ist die Grundversorgung mit Gütern und teilweise mit Dienstleistungen und einem Café im Quartier Niederholz gut abgedeckt.
- Die Nähe zum Rauracher-Zentrum und die Anbindung an die S-Bahn-Linie sind die positiven Standortfaktoren für das Zentrum Niederholz.
- Synergien zwischen dem Detailhandel im Rauracher-Zentrum und einer öffentlichen Nutzung im neuen Zentrum Niederholz entstehen nur dann, wenn hier ergänzende Angebote angesiedelt werden. Der räumliche Zusammenhang der beiden Zentren kann für Fussgängerinnen und Fussgänger nur bedingt gewährleistet werden (Querung Rauracherstrasse).
- Um das neue Zentrum Niederholz für die Bevölkerung im Quartier, aber auch für ganz Riehen und auch Bettingen bedeutend zu machen, sollte dieses ein Ort der Begegnung sein, mit klarer Thematik und einem eigenständigen Angebot (Themenhaus).

1.5.2 Fazit

Wie im Wirtschaftsleitbild Riehen² beschrieben, wird eine umfassende Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen für die Bevölkerung Riehens angestrebt. Im Quartier Niederholz ist die Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen ausreichend abgedeckt. Das Zentrum Niederholz soll ein in sich funktionierendes Kleinzentrum sein, welches das Rauracher-Zentrum ergänzt, nicht aber konkurrenziert. Diese unterstützende Funktion soll primär durch ein Gebäude mit öffentlichen Nutzungen auf dem Baufeld A realisiert werden.

2. Architekturwettbewerb (Studienauftrag)

2.1. Wettbewerbsart und Verfahren

Gemeinsam mit der Bau- und Wohngenossenschaft „Höflirain“ und der Firma „Dietziker Baumanagement AG“ hat die Verwaltung das Verfahren und das Programm für einen Architekturwettbewerb entworfen. Vorgesehen ist ein Studienauftrag im Einladungsverfahren mit Zwischenbesprechung gemäss sia-Norm 143 (2009). Dieses Verfahren stellt das beste Instrument zur Lösungsfindung dar. Es wird durch die beiden Parteien Gemeinde Riehen und Bau- und Wohngenossenschaft „Höflirain“ inhaltlich wie auch finanziell gemeinsam getragen.

² Wirtschaftsleitbild Riehen 2008

http://www.riehen.ch/sites/default/files/documents/wirtschaftsleitbild_riehen2008_.pdf



2.2. Aufgabenstellung

2.2.1. *Verkehr / Erschliessung*

Zufahrt und Anlieferung in die Autoeinstellhalle erfolgen gemäss Bebauungsplan von der Gotenstrasse aus. Im Bebauungsplan ist eine maximale Anzahl von 85 Parkplätzen in der Tiefgarage vorgeschrieben. Die Parkplätze sind anteilig für Park-and-ride sowie Kunden- und Besucherparkplätze als Stundenparkplätze vorgesehen und müssen bewirtschaftet werden. Für die Wohnungen soll es fest vermietbare Einstellhallenplätze geben. Die Energieversorgung erfolgt über den Anschluss an den Wärmeverbund Riehen.

2.2.2. *Umgebung*

Die Umgebungsgestaltung soll über die gesamte Parzelle einheitlich konzipiert werden. Für das Zentrumsgebäude ist ein wichtiges Merkmal der öffentliche Platz mit Anbindung an die Restauration im Gebäude. Für das Wohngebäude sind Privatgärten vorzusehen, ausserdem ein halböffentlicher Aufenthaltsbereich mit Spielplatz.

2.2.3. *Anforderungen an die Gebäude beider Baufelder*

Auf dem Baufeld A wird mit dem Wettbewerb ein Gebäude mit flexibel nutzbaren Raumeinheiten angestrebt, welches architektonisch und aussenräumlich gut in den städtebaulichen Kontext eingepasst ist. Ziel ist, das gesamte Gebäude öffentlich zu nutzen. Auch wenn primär eine vollumfängliche öffentliche Nutzung anvisiert wird, sollte zukünftig ebenfalls eine hybride Nutzung mit Wohnen möglich sein. Diese Flexibilität wird vom Gebäude und seiner Erschliessung erwartet. Die gemeinsame Einstellhalle soll nebst den für Kundinnen und Kunden zur Verfügung stehenden Parkplätzen auch einen Bereich für Park-and-ride-Stellplätze haben. Folgende Nutzungen wären auf Baufeld A denkbar:

Im Erdgeschoss sind ein Restaurant/Café und Detaillist(en) passend. Die Obergeschosse sollen in 1 bis 4 Mietflächen unterteilbar sein. Mögliche Nutzungen lägen im Bereich von Fitness/Wellness/Spa: Sportshop-Artikel, Kosmetik, Fitness und Gymnastik, Fitnesszentrum mit Geräten, City-Spa etc. sowie ferner eine Kinderkrippe.

Auf dem Baufeld B strebt die Bau- und Wohngenossenschaft „Höflirain“ die Erstellung von modernen, funktional konzipierten Wohnungen an. Die Wohnungen erhalten einen guten, aber nicht luxuriösen Ausbaustandard und ermöglichen bezahlbare Mieten. Der Wohnungsmix soll das heutige „Höflirain“-Angebot v. a. um zeitgemässe Familienwohnungen und alters- und behindertengerechte Wohnungen verschiedener Grössen und Zuschnitte erweitern. Vorgesehen werden ca. 25 Wohneinheiten, anteilig von 2,5- bis 5,5-Zimmer-Wohnungen.

2.2.4. *Beurteilungskriterien im Wettbewerb*

Die eingereichten Projekte werden nach folgenden Kriterien beurteilt:

- Konzept, Identität und Ausstrahlung des Gesamtentwurfs
- Bezug zum architektonischen und städtebaulichen Kontext
- Organisation und flexible Nutzung des Zentrumsbaus



Seite 7

- Funktionalität und Nutzungsstruktur des Wohnungsbaus
- Umgebungsgestaltung öffentlicher Raum und Wohnumfeld
- Lage und Organisation der Untergeschosse und der gemeinsam erschlossenen Autoeinstellhalle
- Machbarkeit separate Realisierung Baufelder A und B
- Nachhaltigkeit und Einhaltung des Energiestandards
- Investitions-, Betriebs- und Unterhaltskosten

Die Reihenfolge der Kriterien enthält keine Wertung. Das Beurteilungsgremium wird aufgrund der aufgeführten Kriterien eine Gesamtwertung vornehmen.

3. Kosten

Die Kosten des Studienauftrags betragen gesamthaft CHF 260'000. Neben dem Honorar für Teilnehmer und Jury sind in den Kosten die Wettbewerbsbegleitung durch die Firma „Dietziker Baumanagement AG“, Nebenkosten sowie allfällige zusätzliche Honorare für den Kostenplaner und für Architekturmodelle enthalten. Die Kosten des Studienauftrags werden zur Hälfte von der Bau- und Wohngnossenschaft „Höflirain“ übernommen. Falls das Projekt aus politischen Gründen scheitern sollte und nicht realisiert werden könnte, verpflichtet sich die Gemeinde, das finanzielle Risiko zu tragen und somit die Kosten des Wettbewerbs vollumfänglich zu übernehmen. Der Kreditantrag an den Einwohnerrat umfasst deshalb den vollen Betrag von CHF 260'000.

4. Finanzierung

Im Politikplan 2014 - 2017 sind die Kosten des Studienauftrags berücksichtigt. Die Kosten werden unter der Rubrik „Arealentwicklung“ dem Neutralen belastet.

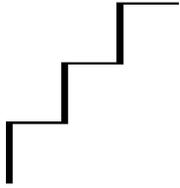
5. Termine

Die Durchführung des Studienauftrags ist von November 2014 bis Ende März 2015 vorgesehen. Die Jury tagt Ende April 2015. Anschliessend wird mit der Bau- und Wohngnossenschaft „Höflirain“ der partnerschaftliche Baurechtsvertrag unterzeichnet.

Für das Baufeld A wird von der Verwaltung im Laufe des Studienauftrags das Verfahren zur Investorensuche vorbereitet. Nach Abschluss des Studienauftrags soll auch für dieses Baufeld ein partnerschaftlicher Baurechtsvertrag ausgearbeitet und dieser dem Einwohnerrat zur Genehmigung vorgelegt werden.

6. Anträge

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat, für die Durchführung eines Architekturwettbewerbs für die Zentrumsbebauung Niederholz einen Projektierungskredit in der Höhe von CHF 260'000 zu Lasten der Rechnungen 2014 und 2015 („Neutrales“; Rubrik „Arealentwicklung“) zu bewilligen.



Seite 8 Ferner wird dem Einwohnerrat beantragt, dem Gemeinderat die Ermächtigung zu erteilen, mit der Bau- und Wohngenossenschaft „Höflirain“ einen partnerschaftlichen Baurechtsvertrag mit einem zinsreduzierten Finanzierungsdarlehen im Betrag von CHF 1.5 Mio. gemäss den dieser Vorlage beiliegenden Eckdaten abzuschliessen.

Riehen, 15. Juli 2014

Gemeinderat Riehen

Der Präsident:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Hansjörg Wilde', written over a set of horizontal lines.

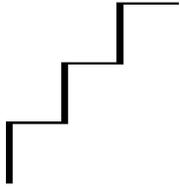
Hansjörg Wilde

Der Gemeindeverwalter:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Andreas Schuppli', written over a set of horizontal lines.

Andreas Schuppli

- Beilagen:
1. Bebauungsplan BP 199 mit Planfestsetzungsbeschluss
 2. Investitionsrechnung Baufeld B
 3. Eckdaten zum Baurechtsvertrag



Beschluss des Einwohnerrats betreffend Projektierungskredit für den Architekturwettbewerb Zentrumsbebauung Niederholz

„Der Einwohnerrat bewilligt auf Antrag des Gemeinderats [und der zuständigen Sachkommission] für den Architekturwettbewerb Zentrumsbebauung Niederholz einen Projektierungskredit von CHF 260'000.

Dieser Beschluss wird publiziert; er unterliegt dem Referendum.“

Riehen,

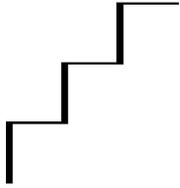
Im Namen des Einwohnerrats

Der Präsident:

Das Ratssekretariat:

Jürg Sollberger

(Ablauf Referendumsfrist)



Beschluss des Einwohnerrats betreffend Ermächtigung des Gemeinderats zum Abschluss eines Baurechtsvertrags mit der Bau- und Wohngenossenschaft „Höflirain“ mit Darlehen

„Der Einwohnerrat beschliesst auf Antrag des Gemeinderats [und der zuständigen Sachkommission]:

1. Der Gemeinderat wird ermächtigt, mit der Bau- und Wohngenossenschaft „Höflirain“ einen partnerschaftlichen Baurechtsvertrag gemäss den in der Vorlage Nr. 14-18.008.01 enthaltenen Eckdaten abzuschliessen.
2. Der Bau- und Wohngenossenschaft „Höflirain“ wird zur Finanzierung des Baus von Genossenschaftswohnungen beim geplanten Zentrum Niederholz ein zinsreduziertes Darlehen über CHF 1.5 Mio. gewährt.

Dieser Beschluss wird publiziert; er unterliegt dem Referendum.“

Riehen,

Im Namen des Einwohnerrats

Der Präsident:

Das Ratssekretariat:

Jürg Sollberger

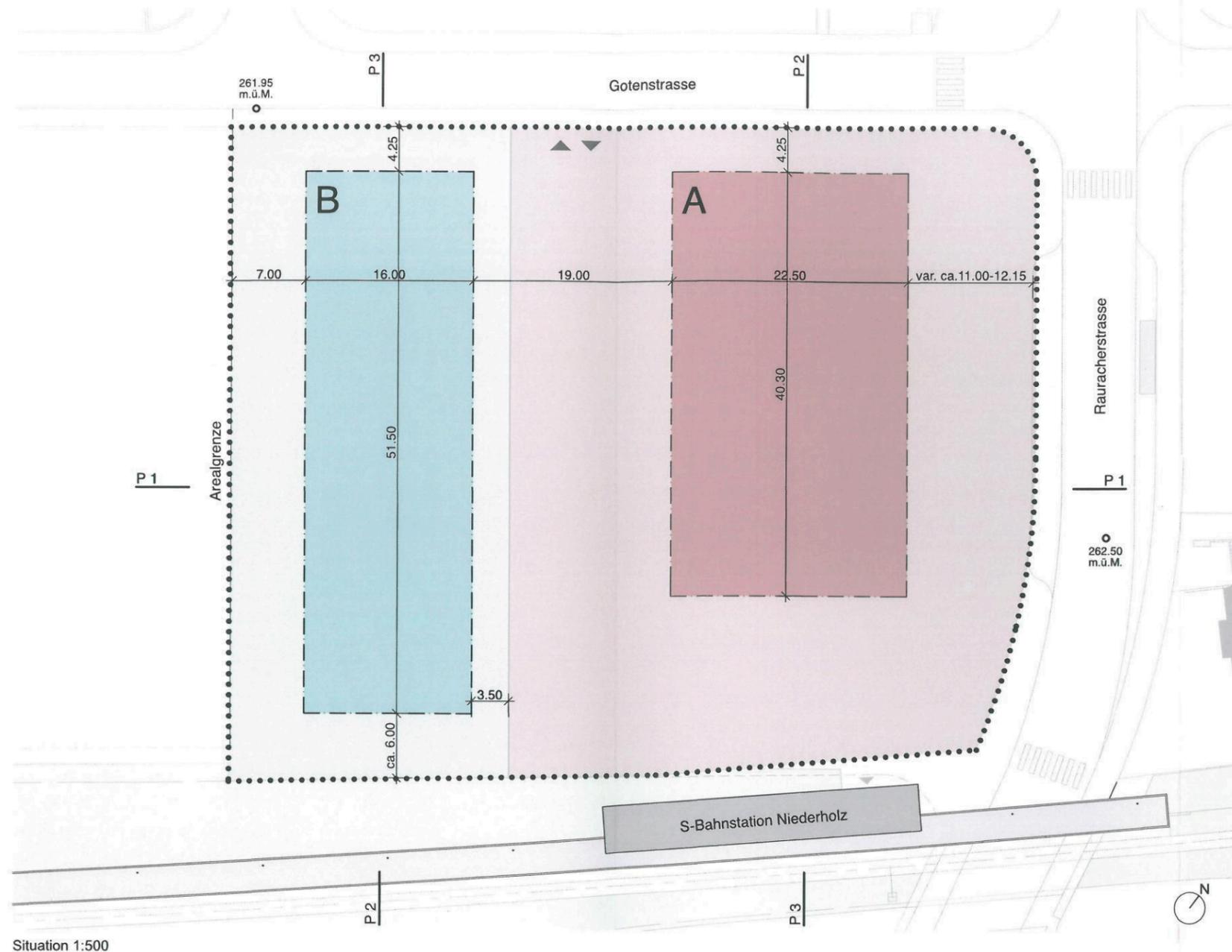
(Ablauf Referendumsfrist)

Vom Einwohnerrat beschlossen
am 2. November 2011

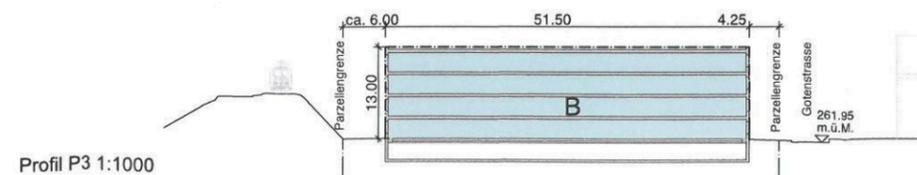
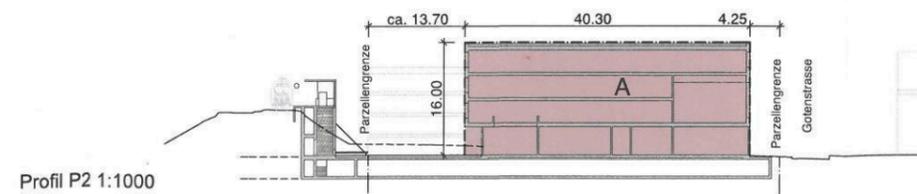
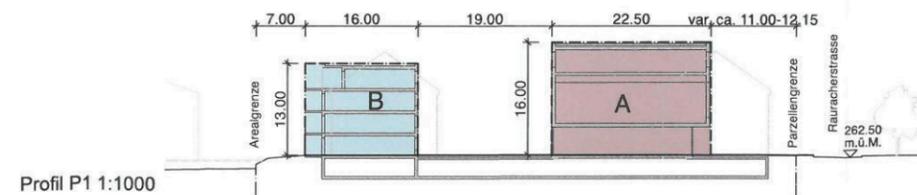
Riehen, 4. Dezember 2011

J. Hofer
Die Präsidentin

H. Kupeli
Der Sekretär



Situation 1:500



- Bebauungsplanperimeter 4690 m²
- Baufeld A
- Baufeld B
- Baufeld A/B

Vom Vorsteher des Bau- und Verkehrsdepartement
genehmigt am 28.12.2011

[Signature]

	Abteilung Hochbau + Planung			
	Gemeindeverwaltung Wettsteinstrasse 1 CH-4125 Riehen		Telefon 061 646 81 11	Fax 061 646 81 24
PLANBEZEICHNUNG				
Areal für eine Zentrumsbebauung Rauracherstrasse, S-Bahn-Haltestelle Niederholz				
Bebauungsplan				
Prof. Ueli Zbinden Architekt ETH/BSA/SIA Kappelergasse 16 CH-8001 Zürich Tel 044/212 23 10 Fax 044/212 23 09 e-mail info@uelizbinden.ch internet www.uelizbinden.ch				
DATUM	Oktober 2010	REVISION	PRODUKT	
PROJEKT	uz	A:	Siedlungsentwicklung	
GEZEICHNET	vb/uz	B:	SEKTION	REG.-NR.
MASSTAB	1:500	C:	C	12.2.4.11
FORMAT	A 3	D:	TEILPRODUKT	
			Nutzungsplanung	
			GEBIET	PLANUNG
			105	02
			LFD.-NR.	
			005	

Projekt "Niederholz Baufeld B" (im Baurecht), 4125 Riehen

Investitionsrechnung auf Basis Bebauungsplan "Niederholz" sowie Nutzungskonzept Höflirain

Szenario: Endfinanzierung mit Bank - Zinsbasis 3,00 %

03.06.2014

1. Grundlagen

Annahmen: Baudichte und Bauvolumen auf Basis Bebauungsplan, wobei die Aufteilung des Grundstücks (total ca. 4'690m²) und der Ausnutzung (total max. 6'100 m² BGF) proportional zur Fläche der im B-Plan ausgewiesenen und vermassten Baufelder aufgeteilt ist; Nutzung gemäss Konzept Höflirain; Einstellhalle gemäss Bebauungsplan.

<i>Parzelle:</i>	Bebauungsplanperimeter "B" approx. (total approx. 4'690 m ²			2'233
<i>Ausnutzung (BGF):</i>	BGF Wohnen "B" EG-3. OG (exkl. Balkone) approx.:		m ²	2'904
	Balkonfläche (% von BGF oberirdisch):	12%	m ²	348
	BGF Keller 1. UG:		m ²	726
	BGF AEH 1. UG inkl. Kerne; m ² /EP:	28.0	m ²	840
<i>Volumen (SIA 116):</i>	Wohnen oberirdisch (inkl. Balkone & Zuschläge) EG-3. C		m ³	9'670
	Keller 1. UG:		m ³	2'251
	AEH 1. UG (inkl. Anteil Rampe & Zuschläge):		m ³	3'234
	Total		m ³	15'155
<i>Grundfläche:</i>	Bebaute Fläche (inkl. Anteil Rampe):		m ²	800
	Umgebungsfläche approx.:		m ²	1'433
<i>Vermietbare Nutzfläche:</i>	Nettofläche oberirdisch approx. (% von BGF	78%	m ²	2'265
	Vermietbare Keller/Lagerräume 1. UG:		m ²	50
<i>Abstellplätze:</i>	Einstellplätze vermietbar (1. UG):			30
	Abstellplätze vermietbar:			0
	Besucherabstellplätze (1. UG):	0%		0
	Abstellplätze total:			30

2. Grobschätzung Anlagekosten (im Baurecht)

Anlagekosten auf Basis eines guten, zeitgemässen Baustandards; Minergie-P-Standard mit Kom-fortlüftung; Fälligkeit BR-Zins 6 Monate nach Rechtskraft Baubewilligung; keine Berücksichtigung von besonderen Erschliessungsmassnahmen (Verkehr/Werkleitungen), Baugrundmassnahmen, Grundwasserverhältnissen etc.

BKP 0: Grundstück baureif	CHF/m2	0	CHF	0
BKP 1: Projektentwicklung Höflirain & Studienauftrag Architektur (Annahme			CHF	250'000
BKP 1: Vorbereitungsarbeiten (inkl. Honorare)	% von BKP 2	2.00%	CHF	167'117
BKP 2: Wohnen oberirdisch (inkl. Balkone)	CHF/m3 SIA 116	650	CHF	6'285'708
BKP 2: Keller	CHF/m3 SIA 116	460	CHF	1'035'276
BKP 2: Autoeinstellhalle	CHF/m3 SIA 116	320	CHF	1'034'880
BKP 2: Gebäude total (inkl. Honorare)	CHF/m3 SIA 116	551	CHF	8'355'864
BKP 4: Umgebungsarbeiten (inkl. Honorare)	CHF/m2	180	CHF	257'940
BKP 5: Baunebenkosten (exkl. Bauzinsen)	% von BKP 2	8.00%	CHF	668'469
BKP 1-5: Direkte Baukosten (inkl. Honorare)			CHF	9'699'390
BKP 545: EK-Zinsen Land (BR-Zins x 1,5 J.):			CHF	140'000
BKP 545: EK-Zinsen Bau (BKP 1-9 x 1,5J. / 2 x Zins):		2.50%	CHF	195'503
BKP 7: Projektsteuerung Bauherr	% von BKP 1-5	2.50%	CHF	242'485
BKP 8: Vertrieb (Erstvermietung inkl. Inserate)	% von Sollmiete	10.00%	CHF	67'820
BKP 8: Vertrieb (Leerstand bis Vollvermietung)	% von Sollmiete	10.00%	CHF	67'820
BKP 9: Reserve/Unvorhergesehenes	% von BKP 1-5	5.00%	CHF	484'970
Geschätzte Investitionskosten total (inkl. MwSt., gerundet)			CHF	10'900'000

3. Nutzungsmix & Soll-Nettomietenertrag (aktueller Markt)

Der nachfolgende Nutzungsmix beruht auf dem Nutzungskonzept Höflirain; die Schätzung der maximal nachhaltig am Markt erzielbaren Mietwerte beruht auf der Besichtigung des Grundstücks, den vorstehenden Projektannahmen, verschiedenen realen Vergleichsobjekten sowie eigenen Marktrecherchen.

Durchschnittliche Soll-Nettomieten (aktueller Markt) geschätzt:

Mietobjekt	Anzahl ca.	Nutzfläche Ø ca. exkl. Bal.	CHF/m2/Jahr Ø ca.	CHF/Monat Ø ca.
<i>Wohnungen "A"</i>				
2,5-Zi. EG-3. OG (mit Balkon)	5	60.00 m2	300	1'500
3,5-Zi. EG-3. OG (mit Balkon)	6	75.00 m2	288	1'800
4,5-Zi. EG-3. OG (mit Balkon)	7	100.00 m2	270	2'250
5,5-Zi. EG-3. OG (mit Balkon)	7	116.40 m2	263	2'550
	25	2'265	275	51'900
<i>Abstellplätze/Lager/Bastelräume</i>				
Bastel/Hobby/Lager 1. UG		50.00 m2	100	417
Autoeinstellplätze vermietbar (1.	30	x	140	4'200
Autoabstellplätze vermietbar	0	x	0	0
Soll-Nettomietzinseinnahmen pro Monat total			CHF	56'517
Soll-Nettomietzinseinnahmen pro Jahr total			CHF	678'200

4. Wohnungsspiegel & Soll-Nettomietenertrag (Zielbereich Genossenschaft)

Die nachfolgenden Mietwerte entsprechen den durchschnittlich maximal tragbaren Mieten von Höflirain-GenossenschaftlerInnen (Herleitung siehe Zusatzpapier zum Grobkonzept) unter Berücksichtigung eines Genossenschaftsanteilscheines von CHF 12'500.-- pro Wohnung (Ø); die im Zusatzpapier skizzierte Bandbreite der Mieten soll sich in einem differenzierten Wohnungsangebot niederschlagen (v.a. verschieden grosse/kompakte & mehr/weniger privilegierte Wohnungen). Die Mieten für Einstellplätze orientieren sich an der Marktmiete.

Durchschnittliche Soll-Nettomieten (Ziel Genossenschaft) geschätzt:

Mietobjekt	Anzahl ca.	Nutzfläche Ø ca. exkl. Bal.	CHF/m2/Jahr Ø ca.	CHF/Monat Ø ca.
<i>Wohnungen "B"</i>				
2,5-Zi. EG-3. OG (mit Balkon)	5	60.00 m2	249	1'245
3,5-Zi. EG-3. OG (mit Balkon)	6	75.00 m2	249	1'555
4,5-Zi. EG-3. OG (mit Balkon)	7	100.00 m2	242	2'015
5,5-Zi. EG-3. OG (mit Balkon)	7	116.40 m2	237	2'300
	25	2'265	242	45'760
<i>Abstellplätze/Lager/Bastelräume</i>				
Bastel/Hobby/Lager 1. UG		50.00 m2	100	417
Autoeinstellplätze vermietbar (1.	30	x	140	4'200
Autoabstellplätze vermietbar	0	x	0	0
Soll-Nettomietzinseinnahmen pro Monat total			CHF	50'377
Soll-Nettomietzinseinnahmen pro Jahr total			CHF	604'520

5. Geschätzter Bewirtschaftungsaufwand & Nettoertrag

Betriebskosten in % von Baukosten BKP 1-5 + Res. 5 % Oeff. Abgaben, Liegenschaftssteuern, Versicherungen, Allg.-Strom, Servicekosten	0.15%	CHF	-15'654
Verwaltungskosten in % von Sollmiete Selbst- oder Fremdverwaltung: 4 bis 7% des Soll-Mietzinses, Spesen, Inserate	4.50%	CHF	-27'203
Unterhaltskosten in % von Baukosten BKP 1-5 + Res. 5 % Reparaturen, Erneuerungen (Maler, Bodenbeläge), einfache Renovationen	0.50%	CHF	-50'922
Risiko in % von Sollmiete Uneinbringliche Mieten (Leerstände, Mieterwechsel etc.)	1.50%	CHF	-9'068
Bewirtschaftungskosten pro Jahr total			-102'847
Kalkulatorische Rückstellungen in % von Baukosten BKP 1-9 Kalkulatorische Rückstellungen für grosszyklische Instandsetzungen (Amortisation)	0.75%	CHF	-81'750
Bewirtschaftungskosten inkl. Rückstellung pro Jahr total		CHF	-184'597
Geschätzter Nettoertrag pro Jahr total		CHF	419'923

6. Berechnung Baurechtszins

Berechnung gemäss dem Grundlagenpapier "Der partnerschaftliche Baurechtszins" von T. Studer/R. Frey/P. Rüst (Hrg.: BKB, 3. Auflage, Juli 2002). Bei der partnerschaftlichen Festlegung des "absoluten Landwerts" wird berücksichtigt, dass es sich im vorliegenden Fall um ein ertragsorientiertes Objekt und nicht um ein Stockwerkeigentums-Projekt mit entsprechend höherer Wertschöpfung handelt.

Der Baurechtszins ist analog der Grundstücks- & Nutzfläche proportional von der ursprünglichen, für das gesamte Projekt (Baufeld A+B) geltenden Summe, CHF 182'667.- x

Nettoertrag pro Jahr		CHF	419'923
Absoluter Landwert (Basis ertragsorientiertes Objekt) CHF/m2 <i>Anteil Land an Gesamtinvestition:</i>	1'275	CHF	2'847'075 21%
Substanzwert Baute (Erstellungskosten BKP 1-9) <i>Anteil Baute an Gesamtinvestition:</i>		CHF	10'900'000 79%
Baurechts-Zins pro Jahr (gem. partnerschaftl. Formel)	3.05%	CHF	86'968
Anfangs-Baurechts-Zins gemäss BR-Vertrag		CHF	86'968
Nettoertrag Genossenschaft pro Jahr	3.05%	CHF	332'955
Bruttorendite ohne Baurecht theoretisch (auf Basis Marktmiete)	4.93%		
Bruttorendite ohne Baurecht theoretisch (auf Basis Genoss.-M)	4.40%		

7. Finanzierung Genossenschaft

Nettomiete (Markt gemäss Ziff. 3)		CHF	678'200
abzügl. Baurechtszins (auf Basis Marktmiete) ca.		CHF	-102'227
Nettomiete (im Baurecht) ca.		CHF	575'973
Kapitalisierungssatz (Annahme)			6.00%
Geschätzter Ertragswert total (gerundet)		CHF	9'600'000
Bankfinanzierung 1. Hypothek (nach Baufertigstellung ev. z.T. Umfinanzierung zu EWG) in % von Ertragswert:	65%	CHF	6'240'000
Bankfinanzierung 2. Hypothek (mit Bürgschaft HBG; muss innert nützlicher Frist amortisiert werden) in % von Ertragswert:	15%	CHF	1'440'000
Darlehen Gemeinde Riehen (1,25 % unter Ref.-Zins, minimal aber 0,50 %; rückzahlbar innert 20 Jahren)		CHF	1'500'000
Fonds de Roulement (2,0 % unter Ref.-Zins, minimal aber 1,5 %; rückzahlbar innert 20 Jahren) ca	25 à 30'000	CHF	750'000
Genossenschafts-Anteilscheine (unverzinst)	25 à 12'500	CHF	312'500
Einsatz Bar-Eigenmittel v.a. zur Finanzierung Studienauftrag & Erarbeitung Bauprojekt (unverzinst; rückzahlbar innert 10-20 Jahren)		CHF	657'500
Belehnung "Stille Reserven" Bestandesliegenschaften (EGW: Max. 80 % des Verkehrswertes, zu amortisieren auf max. 70 %)		CHF	0
Finanzierung total (gerundet)		CHF	10'900'000

Belehnungsreserve Bestand Höflirain gemäss EGW (Stand aktuell anfangs 2013):

Jährlicher Soll-Nettomietetertrag aktuell:		CHF	771'948
abzüglich Baurechtszins p.a.:		CHF	-147'274
Jährlicher Soll-Nettomietetertrag abzgl. Baurechtszins aktuell:		CHF	624'674
Kapitalisierungssatz:		%	6.50
Ertragswert unter Berücksichtigung Baurecht geschätzt:		CHF	9'610'369
Belehnungsgrenze:	%	80.00	CHF 7'688'295
abzüglich Baurechtszinspfandrecht:		CHF	-441'822
abzüglich bestehende Hypotheken:		CHF	-3'818'750
Max. Zusatzbelehnung gemäss EGW approx. (gerundet):		CHF	3'430'000

8. Tragbarkeitsrechnung 2017 (mit Bank-Finanzierung)

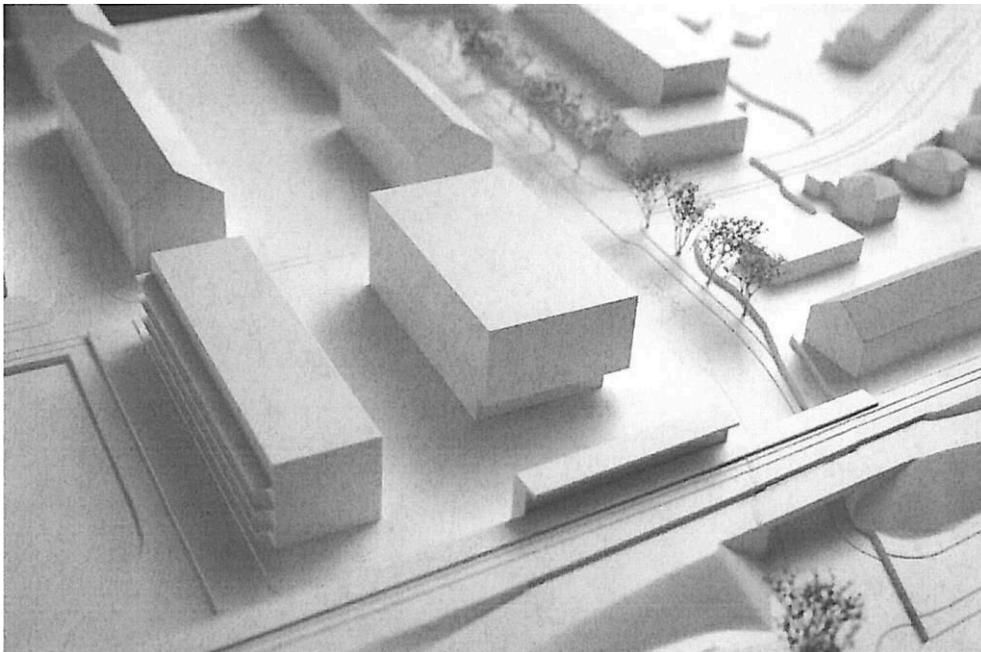
Die untenstehende Tragbarkeitsrechnung beruht auf folgenden Annahmen:

- Die Genossenschaft Höflirain streckt ca. CHF 657'500.- als unverzinstes Startkapital für die Durchführung des Studienauftrages sowie die nachfolgende Bauprojektplanung zur Verfügung. Im Rahmen der Möglichkeiten (innert 10-20 Jahren) wird dieses Kapital wiederum als "Kriegskasse" der Genossenschaft geäufnet.
- Die Belehnungsgrenze der finanzierenden Bank kann dank dem langfristigen Darlehen der Gemeinde Riehen, den neuen Genossenschaftsanteilscheinen, den CHF 0,0 Mio. Belehnung der Bestandesliegenschaften sowie einer Bürgschaft der Bürgschaftsgenossenschaft HBG (oder allenfalls des Kantons BS) eingehalten werden.
- Die Tragbarkeit wird auf Basis einer auf 10 Jahre fest laufenden Fremdfinanzierung berechnet; wir gehen dabei von einem entsprechenden Zinssatz für 2017 von 3,00 % aus. Zudem gehen wir davon aus, dass das Zinsniveau nach 10 Jahren dann bei 5,00 % liegt und anhaltend bleibt (siehe Beilage "Amortisationsrechnung").

Netto-Sollmietertrag (Genossenschaftsmieten) 2017 ca.		CHF	604'520
abzgl. Betrieb/Verwaltung/Unterhalt/Leerstand ca.		CHF	-102'847
abzügl. Baurechtszins		CHF	-86'968
Darlehen Fonds de Roulement	CHF	750'000	
Zinsen Fonds de Roulement (Ø 10 J. ca.)		1.65%	
Amortisation Fonds de Roulement (in J.)		20	
Annuität Fonds de Roulement			CHF -44'333
Darlehen Gemeinde	CHF	1'500'000	
Zinsen Darlehen Gemeinde (Ø 10 J. ca.)		1.90%	
Amortisation Darlehen Gemeinde (in J.)		20	
Annuität Darlehen Gemeinde			CHF -90'852
Fremdkapital Bank	CHF	7'680'000	
Zinsen Fremdkapital Bank (10 Jahre fest)		3.00%	CHF -230'400
Amortisation Fremdkapital Banken (in % von Hypo)		0.64%	CHF -49'120
Jahresüberschuss resp. -verlust		CHF	0

Eckdaten Baurechtsvertrag

Neubauprojekt „Zentrum Niederholz“, Baufeld B
Rauracherstrasse/Bahnhof Niederholz, 4125 Riehen



Projekt Neubau:	Ca. 25 Genossenschaftswohnungen (durchmischer Wohnungsmix sowohl für Familien als auch alters-/behindertengerecht) und ca. 30 Autoeinstellplätze
Baurechtsnehmerin:	Bau- und Wohngenossenschaft Höflirain, 4125 Riehen
Baurechtsgeberin:	Einwohnergemeinde Riehen
Baujahr:	2016/2017/2018 (voraussichtlich)

3. Juni 2014

1. Ausgangslage

Neben dem Dorfzentrum ist das Gebiet um die S-Bahn-Haltestelle Niederholz ein zweites Ortszentrum von Riehen. Im Jahr 2004 wurde ein Projekt- und Ideenwettbewerb durchgeführt mit dem Ziel, die S-Bahn-Haltestelle zu gestalten, eine Idee für eine Zentrumsbebauung zu entwickeln und beides miteinander zu verbinden. Die S-Bahn-Haltestelle wurde inzwischen durch den Sieger des Projektwettbewerbs realisiert. Auf Grundlage der Wettbewerbsidee wurde ein Bebauungsplan für die Zentrumsbebauung erarbeitet und vom Souverän (Einwohnererrat) bewilligt. Der Bebauungsplan BP 199 umfasst zwei Baufelder, welche beide im Eigentum der Einwohnergemeinde Riehen sind. Für Baufeld A stellt sich die Gemeinde Riehen eine öffentliche Nutzung vor, die den Zentrumscharakter unterstützen soll. Zur Realisierung wird im Weiteren ein Investor (im Baurecht) gesucht. Baufeld B soll durch die Bau- und Wohngenossenschaft Höflirain, Riehen, entwickelt werden (ebenfalls im Baurecht). Hier ist eine Wohnbebauung vorgesehen.

Die Gemeinde Riehen und die Bau- und Wohngenossenschaft Höflirain stehen seit Anfang 2012 in Verhandlungen bezüglich eines Baurechts und entwickeln seither das Gesamtprojekt Zentrum Niederholz in Kooperation.

Die Bau- und Wohngenossenschaft Höflirain hat anlässlich ihrer ausserordentlichen Generalversammlung am 26. April 2013 bereits mit grosser Mehrheit dem notwendigen Planungs- und Baukredit für dieses Projekt zugestimmt.

Das nun als nächster Schritt vorgesehene Architektur-Studienauftrags-Verfahren, welches durch die beiden Parteien Einwohnergemeinde Riehen und Bau- und Wohngenossenschaft Höflirain gemeinsam getragen wird, dient der Findung einer optimalen Konzeption, Abstimmung und Gestaltung der beiden „Geschwister-Bauten“ der Zentrumsbebauung. Auf dieser Grundlage können sodann die beiden Baurechte begründet werden.

2. Eckdaten Baurecht

Belastete Parzelle:	Grundbuch Riehen Sektion C, Parzelle Nr. 384, haltend 4'690 m ²
Eigentümerin/ Baurechtsgeberin:	Einwohnergemeinde Riehen
Berechtigt/Baurechtsnehmerin:	Bau- und Wohngenossenschaft Höflirain, Riehen
Baurecht:	selbstständig und dauernd, mit eigenem Grundbuchblatt, 2'333 m ² (Annahme gemäss Projektstand 01.06.2014)
Inhalt:	Erstellung eines Mehrfamilienhauses mit Einstellhalle auf der belasteten Parzelle
Verurkundung:	per Eintrag im Grundbuch; diese muss spätestens im Moment des Baugesuchs erfolgen
Dauer:	100 Jahre, mit Verlängerungsoptionen nach 50 Jahren: 1x um 30 Jahre, anschliessend 1x um 20 Jahre
Vertragsmodell:	Partnerschaftlicher Baurechtsvertrag
Baurechtszins (1.-10. Jahr):	CHF 86'968 pro Jahr (Annahme gemäss Projektstand 01.06.2014) zahlbar jeweils hälftig per 30. Juni und 31. Dezember, nachsüssig
Anpassung Baurechtszins:	Jeweils alle 10 Jahre
1. Fälligkeit Baurechtszins:	Ab Zeitpunkt 24 Monate nach Vorliegen einer rechts- kräftigen Baubewilligung, soweit keine zwingenden Gründe den Baubeginn oder Baufortschritt verhindern (z. B. Altlasten).
Baurechtszinspfandrecht:	CHF 260'904 pro Jahr (Annahme gemäss Projektstand 01.06.2014) im 1. Rang

3. Berechnungsformel und -parameter

Berechnung des anfänglichen Baurechtszinses und Anpassung alle 10 Jahre

Der Baurechtszins entspricht jenem Anteil am Nettoertrag, welcher dem Anteil des absoluten Bodenwerts an der Wertsumme von absolutem Bodenwert und Substanzwert der Baute entspricht und mit Hilfe der nachfolgenden Formel ermittelt wird:

$$\text{BRZ} = \text{NE}_t \times \frac{\text{ABW}_t}{\text{ABW}_t + \text{SWB}_t}$$

Dabei ist verstanden unter

BRZ Baurechtszins

NE_t Nettoertrag: der um die Unterhalts-, Betriebs- und Verwaltungskosten sowie die Abschreibungen (branchenüblicher Prozentsatz für Altersentwertung und Abnutzung) geminderte Jahresertrag, der nach kaufmännischer und genossenschaftlicher Bewirtschaftung im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses resp. der Baurechtszinsanpassung erzielt wird, beziehungsweise erzielt werden könnte und für die Verzinsung des Bodens wie der Bauten und Anlagen zur Verfügung steht. Sollten die Mietzinsen deutlich (mehr als 10 % Abweichung) tiefer sein als die orts- und quartierüblichen Bestandes-Mietzinsen, so hat die Baurechtsgeberin das Recht, die Bestandes-Mietzinsen anhand von Statistiken (z.B. Mietpreistraster Basel-Stadt) oder Schätzungen etc. anzuwenden.

ABW_t Absoluter Bodenwert: der Preis, den ein Dritter für den Erwerb eines gleichen oder ähnlichen Grundstücks in unbebautem Zustand unter normalen Verhältnissen im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses resp. der Baurechtszinsanpassung zahlen würde.
Bei der partnerschaftlichen Festlegung des absoluten Landwerts wird berücksichtigt, dass es sich im vorliegenden Fall um ein ertragsorientiertes Objekt handelt (kein Stockwerkeigentumsprojekt mit entsprechend höherer Wertschöpfung).

SWB_t Substanzwert der Baute: der um den branchenüblichen Prozentsatz für Altersentwertung und Abnutzung (Abschreibungen) geminderte Preis, der für die Wiedererstellung der Bauten und Anlagen unter normalen Verhältnissen im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses resp. der Baurechtszinsanpassung zu zahlen wäre.

Die Ermittlung von Nettoertrag, absolutem Bodenwert und Substanzwert der Baute soll partnerschaftlich erfolgen.

Eine Anpassung des Baurechtszinses erfolgt alle 10 Jahre auf Basis der oben stehenden, partnerschaftlich zu ermittelnden Parameter.

Modellrechnung anfänglicher Baurechtszins

NE	Nettoertrag = CHF 419'923 p. a. = Bruttoertrag CHF 604'520 p. a. (CHF 242/m ² Nettowohnfläche p. a.) abzüglich Unterhalts-, Betriebs- und Verwaltungskosten sowie Abschreibungen CHF 102'847 p. a. (gemäss Projektstand 01.06.2014)
ABW	Absoluter Bodenwert = CHF 2'847'075 (CHF 1'275/m ²)
SWB	Substanzwert der Baute = CHF 10'900'000 = Gesamthafte geschätzte Baukosten BKP 1-9 (gemäss Projektstand 01.06.2014)
BRZ	$86'968 = 419'923 \times \frac{2'847'075}{2'847'075 + 10'900'000}$

Berechnung der Heimfallentschädigung (bei ordentlichem Heimfall)

Die Heimfallentschädigung entspricht jenem Anteil am Marktwert der Liegenschaft, welcher dem Anteil des Substanzwertes der Baute an der Wertsumme von Substanzwert der Baute und absolutem Bodenwert entspricht und mit Hilfe der nachfolgenden Formel ermittelt wird:

Dabei ist verstanden unter HFE Heimfallentschädigung

$$\text{HFE} = \text{MWL}_t \times \frac{\text{SWB}_t}{\text{ABW}_t + \text{SWB}_t}$$

MWL_t Marktwert der Liegenschaft: der Preis, der bei einem Verkauf der Liegenschaft als Ganzes (das heisst Boden und Baute) unter normalen Verhältnissen im Heimfallzeitpunkt erzielt würde.

SWB_t Substanzwert der Baute: der um den branchenüblichen Prozentsatz für Altersentwertung und Abnutzung (Abschreibungen) geminderte Preis, der für die Wiedererstellung der Bauten und Anlagen unter normalen Verhältnissen im Heimfallzeitpunkt zu zahlen wäre.

ABW_t Absoluter Bodenwert: der Preis, den ein Dritter für den Erwerb eines gleichen oder ähnlichen Grundstücks in unbebautem Zustand unter normalen Verhältnissen im Heimfallzeitpunkt zahlen würde.
Bei der partnerschaftlichen Festlegung des absoluten Landwerts wird berücksichtigt, dass es sich im vorliegenden Fall um ein ertragsorientiertes Objekt handelt (kein Stockwerkeigentumsprojekt mit entsprechend höherer Wertschöpfung).

Die Ermittlung von Marktwert der Liegenschaft, Substanzwert der Baute und absolutem Bodenwert soll partnerschaftlich erfolgen.

4. Darlehen

Die Einwohnergemeinde Riehen gewährt der Bau- und Wohngenossenschaft Höflirain für die Erstellung des geplanten Mehrfamilienhauses mit Autoeinstellhalle ein Darlehen im Umfang von CHF 1'500'000.

Voraussetzung für die Gewährung des Darlehens sind eine rechtskräftige Baubewilligung sowie eine tragfähige und finanzierbare Investitionsrechnung der Genossenschaft.

Das Darlehen ist mittels regelmässigen Zahlungen innert 20 Jahren vollständig an die Einwohnergemeinde Riehen zurückzuzahlen. Die Rückzahlungen beginnen ein Jahr nach Fertigstellung und Bezug.

Der Zinssatz des Darlehens entspricht dem jeweils aktuellen hypothekarischen Referenzzinssatz des Bundes, abzüglich 1,25 %; er beträgt jedoch im Minimum 0,5 %.

5. Gemeinschaftswerke und Dienstbarkeiten

Im Rahmen der noch zu erarbeitenden Bauprojekte für das Mehrfamilienhaus der Bau- und Wohngenossenschaft Höflirain sowie den Zentrumsbau der Einwohnergemeinde Riehen (resp. eines künftig zu bestimmenden Endinvestors) werden diverse gemeinsam zu planende, zu erstellende und zu bewirtschaftende Einrichtungen notwendig, wie zum Beispiel:

- Gemeinschaftlicher Bereich Aussenanlagen
- Einfahrt, Rampe und gemeinsame Erschliessung Autoeinstellhallen
- Werkleitungen, Wärmeverbund, Wärmezentrale etc.
- Diverse Fuss-, Weg-, Fahr- und Nutzrechte mit entsprechenden Wortlauten und Abreden

Die hierzu notwendigen Dienstbarkeiten und Absprachen werden im Rahmen des Abschlusses des Baurechtsvertrags resp. spätestens im Rahmen der Grundbucheintragung des Baurechtsvertrags festgelegt und bestellt.

6. Kostengarantie

Sollte die Einwohnergemeinde Riehen letztlich aus irgendwelchen Gründen auf eine Baurechtsvergabe an die Bau- und Wohngenossenschaft Höflirain verzichten, so hat die Einwohnergemeinde Riehen für sämtliche bis dannzumal der Bau- und Wohngenossenschaft Höflirain entstandenen Projektkosten aufzukommen (interne und externe Projektkosten, wie z. B. Kosten im Zusammenhang mit der Durchführung des Studienauftrags etc.).