Gemeinde Riehen

Gemäss Beschluss des Ratsbüros wird diese Vorlage an die Sachkommissionen Publikumsdienste, Behörden und Finanzen (SPBF) und Siedlung und Landschaft (SSL) (Mitbericht) überwiesen.

Reg. Nr. 3.4.1 **Nr. 14-18.104.01**

Abschluss eines partnerschaftlichen Baurechtsvertrags mit der Bau- und Wohngenossenschaft "Höflirain“ zur Erstellung von 7 Reihen-Einfamilienhäusern an der Grendelgasse 20

sowie

Gewährung eines verzinsbaren Darlehens an die Genossenschaft

Kurzfassung:

Die Entwicklung der gemeindeeigenen Grundstücksparzelle RB 397, von der sich der an die Grendelgasse anstossende Teil über 1‘724 m^2 in der Bau- resp. Wohnzone 2 befindet, wurde (nach ersten Projektideen im Jahr 2009) vom Gemeinderat im Juli 2011 behandelt. Der Beschluss lautete, dass das Grundeigentum im Besitz der Gemeinde verbleiben soll, und dass auf der Parzelle vorzugsweise Familienwohnungen entstehen sollen. Damit verbunden war der Auftrag an die Verwaltung, Fragen bezüglich der Vergabe des Grundstücks an einen Investor oder an eine Genossenschaft zu klären, sowie die Option, dass die Gemeinde selber ein Projekt erstellt und realisiert.

In der Folge verfassten zwei Architekturbüros unabhängig und in Eigenregie Bauprojektstudien, die die Erstellung von Reihen-EFH mit zentralem Carport oder zwei Mehrfamilienhäuser vorsehen und gelangten damit an die Verwaltung, resp. den Gemeinderat.

An seiner Sitzung vom 2. Februar 2016 hat der Gemeinderat bei seiner erneuten Beratung entschieden, dass die Parzelle wie vorgesehen im Baurecht an eine Genossenschaft vergeben werden soll. Die Ausarbeitung des Vertrags ist abgeschlossen und seitens des Gemeinderats unterzeichnet. Dies vorbehältlich der Annahme des Einwohnerrats.

Politikbereich:	Finanzen und Steuern
Auskünfte erteilen:	Christoph Bürgenmeier, Gemeinderat Tel. 079 311 59 20
	Reto Hammer, Abteilungsleiter Finanzen Tel. 061 646 82 27
	Dominik Bothe, Leiter FB Immobilien + Arealentwicklung Tel. 061 646 81 70

Juli 2016

1. Einleitung

1.1. Ausgangslage

Bei der fraglichen Parzelle handelt es sich um eine sogenannte „Baulücke“ an der Grendelgasse, sprich um die letzte unbebaute Parzelle am fraglichen Strassenzug. Der vordere Teil der Parzelle befindet sich in der Bauzone Wohnen 2 (mit Gewerbeerleichterung). Der hintere Teil ist der Grünzone zugeteilt und darf nicht bebaut werden.
Speziell zu erwähnen ist der Umstand, dass sich ein grosser Abwasserkanal unter dem Gelände befindet, der den Bau einer Tiefgarage verunmöglicht. Hingegen ist die Unterkellerung der Gebäude möglich. Diese Tatsache hat einen gewissen Einfluss auf den Wert und die mögliche Nutzung der Parzelle.

1.2. Architekturprojekt

Im Jahr 2009 gelangte der Geschäftsführer der Riehener Unternehmung Linder Immobilien Promotion GmbH, Fredi Linder, mit der Anfrage für ein gemeinsames Entwicklungsprojekt an die Gemeinde, das den Bau von mittelständischem Wohnen und den Verkauf der Immobilien zu familienfreundlichen Konditionen vorsah. Die Haltung des Gemeinderats war dannzumal, dass das Land einer möglichen Spekulation entzogen werden, und im Besitz der Gemeinde verbleiben sollte.

Parallel dazu erstellte das Architekturbüro Peter Zinkernagel AG eine Projektstudie, die den Bau von sieben Reihen-Einfamilienhäusern mit zentralem Carport vorsah. Auch dieses Projekt wurde der Gemeinde vorgestellt. Es tat sich in der Folge als gangbare und zweckmässige Lösung hervor. Auf dieser Basis fanden auch Gespräche mit den in Riehen ansässigen Genossenschaften statt, die aber mehrheitlich kein Interesse an Einfamilienhausbauten zeigten.

Ende 2015 erneuerte die Firma Linder ihr Angebot und beantragte dem Gemeinderat, das Grundstück nicht im Baurecht abzutreten. Sie argumentierte, dass viele Interessenten für bezahlbaren Wohnraum am Kauf eines Objekts interessiert seien und nicht an einer Miete mit „Auflagen“ im Sinn von Anteilsscheinen und gemeinschaftlichen Pflichten. Der Gemeinderat hat sich Anfang 2016 jedoch gegen einen Verkauf ausgesprochen und dem Antragsteller eine Absage erteilt.

2. Baurechtsvertrag

2.1. Evaluation Baurechtsnehmerin

Die Bau- und Wohngenossenschaft „Höflirain“ hat sich als einzige der angefragten Genossenschaften darum beworben. Sie erhielt bereits für das Wohnbauprojekt beim Zentrum Niederholz (bei der S-Bahn-Haltestelle) den Zuschlag, und hat sich aufgrund ihrer Aktivität und des vorhandenen Baufachwissens als valable Partnerin erwiesen. Die Generalver-

sammlung der Genossenschaft hat ihrerseits im April 2016 entschieden, dass sie willig ist, einen weiteren Baurechtsvertrag mit der Gemeinde Riehen einzugehen.

2.2. Begründung des Baurechtsvertrags

Beim Baurechtsvertrag mit der Genossenschaft handelt es sich um das partnerschaftliche Modell, das auch bei der Zentrumsbebauung Niederholz zur Anwendung kommt und den Partnern eine faire und gleichberechtigte Behandlung sowie eine Erfolgspartizipation garantiert. Der jährliche Baurechtszins beläuft sich auf CHF 48‘000 und ist halbjährlich nachschüssig fällig, zum ersten Mal 24 Monate nach Vorliegen der Baubewilligung. Damit wird sichergestellt, dass der Baurechtsnehmer die Bauarbeiten zügig in Angriff nimmt und die Fälligkeit des 1. Baurechtszinses mit der Erstvermietung zusammenfällt.

3. Kosten (Darlehen)

Damit die Finanzierung - und am Ende die Miete - der Häuser auf ein familien- und mittelstandskonformes Niveau gesenkt werden kann, hat die Genossenschaft der Gemeinde Riehen beantragt, ein zu verzinsendes Darlehen in der Höhe von CHF 800‘000 zu gewähren. Das Darlehen ist innert 20 Jahren zurückzuzahlen und wird mit 1,25 % unter dem Referenz-Zinssatz verzinst, jedoch mit minimal 0,5 %.

(Siehe Aufstellung unter 6.3 „Finanzierung der Genossenschaft“ in der Beilage Grobkonzept Höflirain [Seite 7].)

4. Termine

Der mit der Genossenschaft definierte Grobterminplan sieht wie folgt aus:

Entwurf Baurechtsvertrag inkl. Dienstbarkeiten	April	2016
Unterzeichnung BRV durch den Gemeinderat	Oktober	2016
Ausarbeitung Bauprojekt durch Architekten	Juli - Dez.	2016
Beschluss BRV durch den Einwohnerrat	Oktober	2016
Baueingabe & Baubewilligungsverfahren	Jan - April	2017
Ausführungsplanung & Ausschreibung	Jan - Juli	2017
Bauausführung (ca. 18 Monate)	Juli 2017 - Nov.	2018

5. Anträge

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat den Beschluss über den partnerschaftlichen Baurechtsvertrag mit der Bau- und Wohngenossenschaft „Höflirain“ zu fassen und dem Vertrag zuzustimmen.

Ferner wird dem Einwohnerrat beantragt, der Genossenschaft ein verzinsliches und rückzahlbares Darlehen in der Höhe von Fr. 800‘000.- zu gewähren.

Riehen, 20. September 2016

Gemeinderat Riehen

Der Präsident:	Der Stv. Generalsekretär:
Hansjörg Wilde	Patrick Breitenstein

Beigefügt: Beschlussesentwürfe

Beilagen:
- Unterzeichneter Baurechtsvertrag
- Grobkonzept Genossenschaft „Höflirain“ bestehend aus:
  - > Grobkostenschätzung Bauprojekt
  - > Projektfinanzierung Genossenschaft
  - > Soll-Nettomietertrag
  - > Prognostizierter Bewirtschaftungsaufwand & Nettoertrag
  - > Investitionsrechnung „Höflirain“
  - > indikative Planunterlagen (Architektonische Situation, Grundrisse)

Beschluss des Einwohnerrats betreffend Abschluss eines partnerschaftlichen Baurechtsvertrags mit der Bau- und Wohngenossenschaft "Höflirain“ zur Erstellung von 7 Reihen-Einfamilienhäusern an der Grendelgasse 20

„Der Einwohnerrat bewilligt auf Antrag des Gemeinderats [und der zuständigen Sachkommission] den Abschluss des partnerschaftlichen Baurechtsvertrags mit der Bau- und Wohngenossenschaft „Höflirain“ zur Erstellung von 7 Reihen-Einfamilienhäusern an der Grendelgasse 20.

Dieser Beschluss wird publiziert; er unterliegt dem Referendum.“

Riehen,

Im Namen des Einwohnerrats

Der Präsident:	Der Ratssekretär:
Christian Griss	Urs Denzler

(Ablauf Referendumsfrist)

Beschluss des Einwohnerrats zur Gewährung eines verzins- und rückzahlbaren Darlehens in der Höhe von 800‘000 Franken zu Gunsten der Bau- und Wohngenossenschaft "Höflirain“ zur Erstellung von 7 Reihen-Einfamilienhäusern an der Grendelgasse 20

„Der Einwohnerrat bewilligt auf Antrag des Gemeinderats [und der zuständigen Sachkommission] die Gewährung eines verzins- und rückzahlbaren Darlehens in der Höhe von CHF 800‘000 zu Gunsten der Bau- und Wohngenossenschaft "Höflirain“ zur Erstellung von 7 Reihen-Einfamilienhäusern an der Grendelgasse 20.

Dieser Beschluss wird publiziert; er unterliegt dem Referendum.“

Riehen,

Im Namen des Einwohnerrats

Der Präsident:	Der Ratssekretär:
Christian Griss	Urs Denzler

(Ablauf Referendumsfrist)

Baurechtsvertrag

Notarielle Urkunde
…2016 S/s
Allg. Prot.I/2016 Nr. …

- Bestellung eines Baurechts
- 4 Vormerkungen:
  1. Weitere vertragliche Bestimmungen: Verfügungsbeschränkung
  2. Änderung des gesetzlichen Vorkaufsrechts der Baurechtsgeberin
  3. Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechts der Baurechtsnehmerin
  4. Weitere vertragliche Bestimmungen gemäss Baurechtsvertrag
- Bestellung eines gesetzlichen Baurechtszinspfandrechts

Grundstücke Grundbuch Riehen Sektion B
Liegenschaftsparzelle 1733 (Grendelgasse, Brühlweg, Im Bändli) und Baurechtsparzelle 1734

Vor mir, dem unterzeichnenden öffentlichen Basler Notar Dr. Markus W. Stadlin ist zwischen

1. **Einwohnergemeinde Riehen**, Riehen, vertreten durch den Gemeinderat und für diesen handelnd und kollektiv zu zweien zeichnend die Herren Hansjörg Wilde, von und in Riehen, Gemeindepräsident, und Dr. Jens van der Meer, von Basel und Riehen, in Basel, Verwaltungsleiter, beide vor mir erschienen und mir dem Notar persönlich bekannt,

Baurechtsgeberin

und

2. **Bau- und Wohngenossenschaft Höflirain,** Riehen (CHE-102.343.718), vertreten durch Herrn Eric Ohnemus, von Basel, in Riehen, und Herrn Roland Hinni, von Ettiswil, in Riehen, der erste als Präsident, der zweite als Vice-Präsident der Verwaltung, beide kollektiv zu zweien zeichnend, beide ausgewiesen durch amtliche Ausweispapiere,

Baurechtsnehmerin

folgender Baurechtsvertrag abgeschlossen worden:

Inhaltsverzeichnis

1. Eckdaten

   1.1 Parteien
   1.2 Recht
   1.3 Baurechtszins

2. Das Baurecht

   2.1 Gegenstand des Baurechts

      2.1.1 Bestellung
      2.1.2 Inhalt des Baurechts
      2.1.3 Verfügungen

   2.2 Beginn und Beendigung des Baurechts

      2.2.1 Dauer
      2.2.2 Ordentlicher Heimfall
      2.2.3 Vorzeitiger Heimfall

   2.3 Baurechtszins und Baurechtszinspfandrecht

      2.3.1 Der anfängliche Baurechtszins
      2.3.2 Anpassung des Baurechtszinses
      2.3.3 Baurechtszinspfandrecht

3. Weitere Bestimmungen

   3.1 Weitere Bestimmungen zum Gegenstand des Baurechts

      3.1.1 Haftung
      3.1.2 Öffentliche Abgaben und Lasten
      3.1.3 Amortisation

   3.2 Weitere Bestimmungen zum Vertrag

      3.2.1 Weitere Verpflichtungen
      3.2.2 Schiedsgericht
      3.2.3 Kosten

   3.3 Formelles

      3.3.1 Genehmigungsvorbehalt
      3.3.2 Rangfolge
      3.3.3 Auftrag und Ermächtigungen

1. Eckdaten

1.1 Parteien

– Belastete Parzelle:	Grundbuch Riehen Sektion B Parzelle 1733 Grendelgasse, Brühlweg, Im Bändli, Riehen, haltend **2‘157 m²** (zweitausendeinhundertsiebenundfünfzig Quadratmeter)
– Eigentümerin / Bau-Rechtsgeberin	Einwohnergemeinde Riehen, Riehen
– Berechtigt/Baurechts-Nehmerin	Bau- und Wohngenossenschaft Höflirain, Riehen (CHE-102.343.718)]

1.2 Recht

– Recht	Baurecht Selbständig und dauernd, mit eigenem Grundbuchblatt, Grundbuch Riehen Sektion B Baurechtsparzelle 1734, haltend **2‘157 m² (zweitausendeinhundertsiebenundfünfzig Quadratmeter)**
– Inhalt:	Erstellung von 7 (sieben) 5.5-Zimmer-Reihen-Einfamilienhäusern mit Unterkellerung auf der belasteten Parzelle
– Beginn und Dauer:	
• Obligatorisch:	Ab 1. (ersten) Oktober 2016 (zweitausendundsechzehn) für 50 (fünfzig) Jahre, das heisst bis 31. (einunddreissigsten) September 2066 (zweitausendundsechsundsechzig)
• Dinglich:	Mit Grundbucheintrag, bis 31. (einunddreissigsten) September 2066 (zweitausendundsechsundsechzig)
• Verlängerungs-Optionen	1 x (ein Mal) um 30 (dreissig) Jahre, danach 1 x (ein Mal) um 20 (zwanzig) Jahre

1.3 Baurechtszins

– Baurechtszins:	CHF 48‘000.-- (achtundvierzigtausend Franken) pro Jahr
– Zahlungsmodus:	Jeweils ½ (ein Zweitel) des Jahres-Baurechtszinses per 30. (dreissigsten) Juni und 31. (einunddreissigsten) Dezember, nachschüssig
– Baurechtszins-Pfandrecht	CHF 144‘000.--(einhundertvierundvierzigtausend Franken) im 1. (ersten) Rang

2. Das Baurecht

2.1 Gegenstand des Baurechts

2.1.1 Bestellung

Die Baurechtsgeberin bestellt zu Gunsten der Baurechtsnehmerin ein Baurecht an dem ihr gehörenden Grundstück Grundbuch Riehen Sektion B, Liegenschaftsparzelle 1733 (siebzehnhundertdreiunddreissig), Grendelgasse, Brühlweg, Im Bändli, haltend 2'157 m² (zweitausendeinhundertsiebenundfünfzig Quadratmeter). Das Baurecht wird im Grundbuch Riehen in Sektion B als Baurechtsparzelle 1734 eingetragen.

Für alle Grundbucheintragungen auf dieser Liegenschaftsparzelle wird auf den *beigehefteten Grundbuchauszug* betreffend Liegenschaftsparzelle 397 verwiesen wie auch auf das Dokument «Mutation mit Dienstbarkeitsbereinigungen» (Beilagen 1 und 2).

Die Baurechtsnehmerin bestätigt, Kenntnis zu haben von den wörtlichen Fassungen der Dienstbarkeiten. Von weiteren Eintragungen ist die Liegenschaftsparzelle, soweit das Baurecht berührend und diesem vorgehend, sowie die Baurechtsparzelle laut Grundbuch frei.

Die Baurechtsnehmerin ist darauf aufmerksam gemacht worden, dass Bau-, Strassen- und Fussweglinien sowie die Zoneneinteilung aus dem Grundbuchamt nicht ersichtlich sind, sondern bei den zuständigen Behörden eingesehen bzw. erfragt werden können. Schliesslich gibt das Amt für Umwelt und Energie Auskunft über allfällige Altlasten, welche ebenfalls aus dem Grundbuch nicht ersichtlich sind.

Gemäss Zivilgesetzbuch (ZGB) Art. 655 Abs. 2 Ziffer 2, Art. 779 Abs. 3 und Art. 943 Abs. 1 Ziffer 2 werden selbständige und dauernde Baurechte als Grundstücke anerkannt. Sie können als solche in das Grundbuch aufgenommen werden gemäss Art. 655 Abs. 3 und Art. 779 l ZGB sowie Art. 22 Abs. 1 lit. a Ziffer 1 Grundbuchverordnung (GBV).

2.1.2 Inhalt des Baurechts

- Dinglich:

Die jeweilige Eigentümerschaft duldet, dass die Baurechtsnehmerin auf der Baurechtsparzelle Bauten und Anlagen gemäss den baugesetzlichen Möglichkeiten erstellt, beibehält und ändert.

- Obligatorisch:

Die Baurechtsnehmerin ist nicht nur berechtigt, sondern auch verpflichtet, die vorerwähnten Bauten und Anlagen zu erstellen und zu unterhalten. Die Baurechtsnehmerin hat nach der Unterzeichnung dieses Vertrags und dessen Anmeldung beim Grundbuch- und Vermessungsamt die Projektierungsarbeiten unverzüglich aufzunehmen, die Baubewilligung speditiv anzustreben und nach deren Erlangen die Bauarbeiten ohne Verzug abzuwickeln. Sofern zum Einen die Baueingabe nicht innert 6 (sechs) Monaten nach Beginn des Baurechtsvertrags erfolgt bzw. sofern zum Anderen mit den Bauarbeiten nicht innert 6 (sechs) Monate nach Erlangen der Baubewilligung begonnen wird und die Baurechtsgeberin nicht in eine Verlängerung einwilligt, erhält diese einen Anspruch auf Rückübertragung des Baurechts. Eine Entschädigung ist in diesem Fall von der Baurechtsgeberin nicht geschuldet.

Das Bauprojekt muss von der Baurechtsgeberin genehmigt werden, ebenso unterliegen allfällige spätere Änderungen an den Bauten und der Gestaltung der Freiflächen, soweit sie nach den Überbauungsvorschriften zulässig sind, wiederum der Genehmigung der Baurechtsgeberin. Die Zustimmung darf jeweils nur aus wichtigem Grund verweigert werden. Die Mitunterzeichnung des Baugesuchs in Kenntnis aller Planunterlagen gilt als Zustimmung.

Die Liegenschaft ist im Zeitpunkt der Unterzeichnung dieses Vertrages gemäss Auskunft des Amtes für Umwelt und Energie des Kantons Basel-Stadt weder im Altlasten- noch im Altlastenverdachtskataster registriert. Sollten wider Erwarten dennoch solche Altlasten (inkl. Bauherrenaltlasten) auftreten, so gehen die Kosten der erstmaligen und notwendigen Sanierung zu Lasten der Baurechtsgeberin. Die sechsmonatige Frist gemäss Ziff. 2.1.2 verlängert sich um die Dauer der Arbeiten, welche zur Beseitigung der Altlasten notwendig sind. Altlastenbedingte Bauverzögerungen gehen bezüglich der Frist zum Beginn der Bauarbeiten nicht zu Lasten der Baurechtsnehmerin. Die Baurechtsnehmerin hat keinen Anspruch auf einen Verzugsschaden. Altlasten (inklusive Bauherrenaltlasten), welche von der Baurechtsnehmerin verursacht werden, sind von dieser auf ihre Kosten zu sanieren.

Für die Tauglichkeit der Baurechtsparzelle als Baugrund leistet die Baurechtsgeberin keine Gewähr. Die Baurechtsnehmerin bestätigt zu wissen, dass dies unter Umständen auf die Möglichkeit der Realisierung des Bauprojekts grossen Einfluss haben kann.

Für die Erstellung der Baute im Baurecht gelten weiter folgende Auflagen:

- Einrichtungen und Nutzungen des Rotlichtgewerbes sind in der Baurechtsliegenschaft nicht zugelassen. Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, dies auch gegenüber ihren Vertragspartnern (Mietern, etc.) durchzusetzen.
- Das Anbringen von Mobilfunkanlagen von Telekommunikationsanbietern bedarf der Zustimmung der Baurechtsgeberin.
- An der Baute dürfen nur Reklameschriften und –tafeln zu Gunsten von Geschäftsbetrieben mit Domizil in der Baute selber angebracht werden. Weitergehende Reklameschriften und –tafeln bedürfen der Zustimmung der Baurechtsgeberin.
- Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet in Absprache mit der Baurechtsgeberin, auf dem zu Baurecht übergebenen Areal das Legen und Durchleiten von Kanalisationsleitungen, Gas- und Wasserleitungen, elektrischen und ähnlichen Leitungen sowie entsprechende öffentliche Anlagen zu dulden, immerhin in dem Sinne, dass ihre Bauten nicht ungebührlich beeinträchtigt werden.
- Die Baurechtsnehmerin hat die von ihr erstellten Bauten und Anlagen stets in gutem Zustand zu erhalten und die hierfür erforderlichen Unterhalts- und Instandstellungsarbeiten vorzunehmen.

Die grobe Verletzung vorgenannter Auflagen kann einen Grund für den vorzeitigen Heimfall darstellen (vgl. Ziff. 2.2.3 Abs. 1 hiernach).

2.1.3 Verfügungen, Vorkaufsrechte, Vormerkungen

a) Verfügungen

Verfügungen mit dinglicher Wirkung über das Baurecht (Veräusserung, sowie Schaffung von Unter-Baurechten und Stockwerkeigentum, Belastung mit Grundpfandrechten, etc.) sind zulässig. Diese bedürfen der Zustimmung der Baurechtsgeberin, doch darf die Zustimmung nur aus wich-

tigem Grund verweigert werden. In obligatorischer Hinsicht wird vereinbart, dass die Veräusserung des Baurechts vor Fertigstellung der im Baurecht zu erstellenden Baute nicht zulässig ist.

b) Vorkaufsrechte

Der Baurechtsgeberin steht von Gesetzes wegen ein Vorkaufsrecht am Baurecht zu, der Baurechtsnehmerin ein solches an der Liegenschaftsparzelle. Diese Rechte werden wie folgt abgeändert, beziehungsweise aufgehoben:

- Das gesetzliche Vorkaufsrecht der Baurechtsnehmerin an der Liegenschaftsparzelle, welche mit dem Baurecht belastet ist, wird wegbedungen.
- Die Baurechtsgeberin erhält für die Ausübung ihres gesetzlichen Vorkaufsrechts in Abweichung von der gesetzlichen Ordnung eine Frist von 6 (sechs) Monaten.
- Bei natürlichen Personen stellen entgeltliche Übertragungen an Ehegatten und/oder Nachkommen keine Vorkaufsfälle dar.

Sollte die Baurechtsgeberin das ihr zustehende Vorkaufsrecht ausüben, so ermächtigt die Baurechtsnehmerin die Baurechtsgeberin, die Anmeldung beim Grundbuch vorzunehmen.

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich im Weiteren, die Anmeldung des Kaufvertrages beim Grundbuch erst bei Vorliegen der Verzichtserklärung der Baurechtsgeberin oder bei unbenutztem Ablauf der sechsmonatigen Frist für die Ausübung des Vorkaufsrechts vorzunehmen.

c) Vormerkungen

Die Parteien vereinbaren, dass die dingliche Verfügungsbeschränkung gemäss lit. a hiervor im Grundbuch auf der Baurechtsparzelle vorzumerken ist.

Weiter vereinbaren sie die Vormerkung der Aufhebung des Vorkaufsrechts der Baurechtsnehmerin, ebenso die Änderung des Vorkaufsrechts der Baurechtsgeberin gemäss lit. b hiervor, beide Vormerkungen im Grundbuch auf der Baurechtsparzelle.

Schliesslich vereinbaren die Parteien die Eintragung der Vormerkung „Weitere vertragliche Bestimmungen“ im Grundbuch auf der Bau-

rechtsparzelle. Diese Vormerkung bezieht sich im Besonderen auf folgende Vertragspunkte:

- Die unter Ziff. 2.2.2 (Ordentlicher Heimfall) erwähnte Vereinbarung betreffend die Bemessung der Heimfallentschädigung und das Verfahren zur Festsetzung der Heimfallentschädigung.
- Die unter Ziff. 3.2.1 (Weitere Verpflichtungen) enthaltenen Verpflichtungen samt Überbindungsklausel.
- Die unter Ziff. 3.2.2 (Schiedsgericht) enthaltene Schiedsgerichtsvereinbarung.

2.2 Beginn und Beendigung des Baurechts

2.2.1 Dauer

Das Baurecht beginnt dinglich mit der Anmeldung beim Grundbuchamt, welche im Laufe des Monats Oktober 2016 (zweitausendundsechzehn) erfolgen soll und endet am 31. (einunddreissigsten) September 2066 (zweitausendundsechsundsechzig).

Obligatorisch beginnt das Baurecht am 1. (ersten) Oktober 2016 (zweitausendundsechzehn), dauert 50 (fünfzig) Jahre und endet somit obligatorisch wie das dingliche Recht am 31. (einunddreissigsten) September 2066 (zweitausendundsechsundsechzig).

Die Baurechtsnehmerin hat Anspruch auf eine weitere Verlängerung des Baurechts um zunächst 30 (dreissig) Jahre, dies unter Vorbehalt der Neufestsetzung des Baurechtszinses aufgrund dannzumaliger Verhandlungen, wobei auf die für die ordentliche Anpassung des Baurechtszinses geltenden Bestimmungen (gemäss Ziff. 2.3.2 hiernach) abzustellen ist. Ist auch die zweite Zeitperiode abgelaufen, hat die Baurechtsnehmerin Anspruch auf eine weitere Verlängerung des Baurechtsvertrags um 20 (zwanzig) Jahre, dies mit den gleichen Rahmenbedingungen wie hiervor beschrieben. Das Baurecht erlischt durch Zeitablauf, sofern die Parteien nicht vor Ablauf der oben vereinbarten Dauer die Verlängerungen beim Grundbuchamt angemeldet haben und diese eingetragen worden sind. Die Baurechtsnehmerin hat Begehren um solche Verlängerungen des Vertrages jeweils spätestens 3 (drei) Jahre vor Vertragsablauf der Baurechtsgeberin schriftlich mitzuteilen. Können sich die Parteien bis zum Ablauf der Vertragsdauer über die Anpassung des Baurechtszinses nicht einigen, ist die verlangte Baurechtsvertrags-Verlängerung gleichwohl zu unterzeichnen und dem Grundbuchamt einzureichen. Über die Höhe des neuen Bau-

rechtszinses entscheidet danach gegebenenfalls das in Ziff. 3.2.2 vorgesehene Schiedsgericht.

2.2.2 Ordentlicher Heimfall

Beim ordentlichen Heimfall, das heisst dem Erlöschen des Baurechts infolge Zeitablaufs oder Vereinbarung der Beteiligten, gehen sämtliche auf der Baurechtsparzelle stehenden Gebäulichkeiten und Anlagen in das Eigentum der Baurechtsgeberin über.

Sind Gebäude und Anlagen im Zeitpunkt des Erlöschens des Baurechts nicht vollständig wertlos, ist die Baurechtsgeberin verpflichtet, für diese übernommenen Gebäude und Anlagen der Baurechtsnehmerin eine Entschädigung in bar zu entrichten. Die Heimfallentschädigung wird fällig auf den Tag des Erlöschens des Baurechts oder auf den Tag der Übertragung des Baurechts auf die Baurechtsgeberin. Die Entschädigungsansprüche der Baurechtsnehmerin bleiben in erster Linie den Hypothekargläubigern verhaftet, ohne deren Einwilligung eine Auszahlung der Entschädigungssumme nicht stattfinden kann. Zur Ermittlung der Höhe der Heimfallentschädigung treffen die Parteien folgende Regelung: Bemessungsgrundlage sind der dannzumalige Marktwert der Liegenschaft, der dannzumalige Substanzwert der Baute und der dannzumalige absolute Bodenwert. 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:

$$HFE = MWL_t \times \frac{SWB_t}{SWB_t + ABW_t}$$

Dabei ist verstanden unter

HFE Heimfallentschädigung

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.

Die Ermittlung von Marktwert der Liegenschaft, Substanzwert der Baute und absolutem Bodenwert soll partnerschaftlich erfolgen. Auf schriftlichen Antrag einer Partei erfolgen die allenfalls notwendigen Bewertungen durch einen gemeinsam zu bestimmenden, neutralen Experten. Können sich die Parteien nicht innert Monatsfrist, ab Datum des Bewertungsantrags gerechnet, auf einen gemeinsamen Experten einigen, so nimmt das Zivilgericht des Kantons Basel-Stadt auf Antrag einer Partei die Bestimmung des Experten endgültig vor. Die Bewertung des Experten ist für beide Parteien verbindlich und abschliessend, sofern nicht eine Partei innert Monatsfrist, ab Datum der Zustellung des Bewertungsergebnisses gerechnet, das Verfahren gemäss Ziffer 3.2.2 (drei Punkt zwei Punkt zwei) hiernach (Schiedsgericht) beschreitet.

2.2.3 Vorzeitiger Heimfall

Die Baurechtsgeberin ist berechtigt, die Übertragung des Baurechts mit allen Rechten und Pflichten auf sich selber zu verlangen (vorzeitiger Heimfall), wenn die Baurechtsnehmerin das ihr eingeräumte Baurecht in grober Weise überschreitet oder die Verpflichtungen aus diesem Vertrag gröblich verletzt (zum Beispiel Erstellung von unzulässigen Bauten, rechtswidrige Benutzung der Bauten und Freiflächen, inkl. Nutzung zugunsten des Rotlicht-Gewerbes, Nicht-Bezahlung des Baurechtszinses, wiederholtes und dauerndes Nicht-Einhalten der Auflagen gemäss Ziff. 2.1.2 hiervor).

Dieses Begehren der Baurechtsgeberin setzt eine förmliche Mahnung voraus und muss zudem der Baurechtsnehmerin mittels eingeschriebenen Briefs mindestens sechs Monate vorher angedroht worden sein.

Beim vorzeitigen Heimfall des Baurechts gilt für die Heimfallentschädigung der Grundsatz von Artikel 779g (siebenhundertneunundsiebzig litera g) ZGB (Zivilgesetzbuch). Die Bezahlung der Heimfallentschädigung

erfolgt Zug um Zug gegen Abgabe der Erklärung betreffend Übertragung des Baurechts auf die Baurechtsgeberin zuhanden des Grundbuchamtes. Zur Ermittlung der Höhe der Heimfallentschädigung verweisen die Parteien auf die Regelung beim ordentlichen Heimfall (Ziff. 2.2.2, Absatz zwei hiervor), welche analog für den vorzeitigen Heimfall anzuwenden ist.

2.3 Baurechtszins und Baurechtszinspfandrecht

2.3.1 Der anfängliche Baurechtszins

Für die Einräumung des Baurechts hat die Baurechtsnehmerin einen Baurechtszins zu entrichten. Für die ersten 10 (zehn) Jahre, gerechnet ab 1. (ersten) Oktober 2016 (zweitausendundsechzehn), beträgt der Baurechtszins CHF 48‘000.-- (achtundvierzigtausend Franken) für jedes volle, zinspflichtige Jahr.

Bei geringfügiger Verringerung der Baurechtsparzelle infolge Abtretung zur Allmend bleibt der Baurechtszins unverändert.

Für die Dauer von 24 (vierundzwanzig) Monaten ab Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung (massgeblich ist der letzte Tag des Monats) ist die Baurechtsnehmerin von der Verpflichtung zur Bezahlung des Baurechtszinses befreit.

Der Baurechtszins ist halbjährlich nachschüssig per 30. (dreissigsten) Juni und 31. (einunddreissigsten) Dezember jeden Jahres zu bezahlen.

2.3.2 Anpassung des Baurechtszinses

Der Baurechtszins ist alle zehn Jahre, gerechnet ab 1. (ersten) Oktober 2026 (zweitausendundsechsundzwanzig), anzupassen. Dies gilt sowohl während der ursprünglichen, festen Vertragsdauer wie während der allfälligen Verlängerungsperioden des Baurechts.

Bemessungsgrundlagen für die Anpassung sind der dannzumalige Nettoertrag der Liegenschaft, der dannzumalige absolute Bodenwert und der dannzumalige Substanzwert der Baute. Der neue Baurechtszins entspricht jenem Anteil am Nettoertrag, welcher dem Anteil des absoluten Bodenwertes an der Wertsumme von absolutem Bodenwert und Substanzwert

der Baute entspricht und mit Hilfe der nachfolgenden Formel ermittelt wird:

$$BRZneu = NE_t \times \frac{ABW_t}{ABW_t + SWB_t}$$

Dabei ist verstanden unter

BRZ Baurechtszins

NE_t Nettoertrag: der um die Unterhalts-, Betriebs- und Verwaltungskosten sowie die Abschreibungen (branchenüblicher Prozentsatz für Altersentwertung und Abnützung) geminderte Jahresertrag, der nach kaufmännischer Bewirtschaftung im Anpassungszeitpunkt erzielt wird, beziehungsweise erzielt werden könnte und für die Verzinsung des Bodens wie der Bauten und Anlagen zur Verfügung steht.

ABW_t absoluter Bodenwert: der Preis, den ein Dritter für den Erwerb eines gleichen oder ähnlichen Grundstücks in unbebautem Zustand unter normalen Verhältnissen im Anpassungszeitpunkt zahlen würde.

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

Die Ermittlung von Nettoertrag, absolutem Bodenwert und Substanzwert der Baute soll partnerschaftlich erfolgen. Auf schriftlichen Antrag einer Partei erfolgen die allenfalls notwendigen Bewertungen durch einen gemeinsam zu bestimmenden, neutralen Experten. Können sich die Parteien nicht innert Monatsfrist, ab Datum des Bewertungsantrags gerechnet, auf einen gemeinsamen Experten einigen, so nimmt das Zivilgericht des Kantons Basel-Stadt auf Antrag einer Partei die Bestimmung des Experten endgültig vor.

Die Bewertung des Experten ist für beide Parteien verbindlich und abschliessend, sofern nicht eine Partei innert Monatsfrist, ab Datum der Zustellung des Bewertungsergebnisses gerechnet, das Verfahren gemäss Ziff. 3.2.2 hiernach (Schiedsgericht) beschreitet. Die Parteien tragen die Kosten des vorstehenden Bewertungsverfahrens (Experte, allenfalls Gericht) je zur Hälfte.

2.3.3 Baurechtszinspfandrecht

Die Baurechtsnehmerin bewilligt die Eintragung eines gesetzlichen Pfandrechts (Baurechtszinspfandrecht) als Maximalhypothek auf der Baurechtsparzelle in der dreifachen Höhe des gegenwärtigen Baurechtszinses, also im Betrage von CHF 144‘000.-- (einhundertvierundvierzigtausend Franken).

Dieses Pfandrecht steht auf der Baurechtsparzelle im ersten Rang. Es dürfen ihm keine anderen Pfandrechte im Rang vorgehen.

Sollte der Baurechtszins erhöht werden, so verpflichtet sich die Baurechtsnehmerin, alle Erklärungen abzugeben, um das Pfandrecht entsprechend zu erhöhen, sowie die allenfalls erforderlichen Rücktritte anderer Grundpfandgläubiger zu beschaffen.

3. Weitere Bestimmungen

3.1 Weitere Bestimmungen zum Gegenstand des Baurechts

3.1.1 Haftung

Die Baurechtsnehmerin haftet für alle Schäden, für die der Grund- oder Werkeigentümer einzustehen hat. Sie ist verpflichtet, sich gegen diese Risiken angemessen zu versichern. Sollte die Baurechtsgeberin für Schäden, die durch den Bestand oder die Benutzung des Gebäudes entstehen, in Anspruch genommen werden, so hat ihr die Baurechtsnehmerin hierfür vollen Regress zu leisten.

3.1.2 Öffentliche Abgaben und Lasten

Alle öffentlichen Abgaben und Lasten, welche mit den Bauten und Anlagen zusammenhängen, gehen zu Lasten der Baurechtsnehmerin, so insbesondere die Beiträge an die staatliche Gebäudeversicherung, die Beleuchtungs- und die Strassenreinigungssteuer, die Kanalisationsgebühren, etc.,

die Beiträge an die Erstellung von Strassen und Trottoirs, Dolen- und Kanalisationsanlagen sowie andere Erschliessungskosten.

3.1.3 Amortisation

Die Baurechtsnehmerin hat die auf der Baurechtsparzelle lastenden Grundpfandschulden jederzeit durch angemessene Amortisationszahlungen auf einem Stand zu halten, der keinesfalls höher ist als die nach Ziff. 2.2.2 oder 2.2.3 hiervor vereinbarte Heimfallentschädigung.

3.2 Weitere Bestimmungen zum Vertrag

3.2.1 Weitere Verpflichtungen

Sollten im Zusammenhang mit dem Baurecht Dienstbarkeiten oder andere Rechte nötig sein, verpflichtet sich die Baurechtsnehmerin jetzt schon, alle erforderlichen Erklärungen in gehöriger Form abzugeben.

Soweit die Bestimmungen dieses Baurechtsvertrages nicht zum Inhalt des Baurechts gemacht (vergleiche Artikel 779b [siebenhundertneunundsiebzig litera b] ZGB [Zivilgesetzbuch]) oder sonst nicht im Grundbuch eingetragen werden können, ist die Baurechtsnehmerin verpflichtet, einem allfälligen Rechtsnachfolger alle Bestimmungen dieses Vertrages zu überbinden, einschliesslich der Überbindungsklausel. Die Überbindung hat auch zu erfolgen bei der Einräumung von Vorkaufsrechten, Kaufsrechten, Rückkaufsrechten und Schenkungsrückfallsrechten. Hervorzuheben ist schliesslich die Überbindung der Schiedsgerichtsklausel gemäss Ziff. 3.2.2 hiernach.

3.2.2 Schiedsgericht

Über allfällige Streitigkeiten unter den Parteien des Baurechtsverhältnisses soll ein Schiedsgericht mit Sitz in Basel endgültig entscheiden. Jede Partei kann einen Schiedsrichter/eine Schiedsrichterin bestellen. Kommt eine Partei ihrer Verpflichtung zu dieser Ernennung innert 20 (zwanzig) Tagen nach Aufforderung durch die andere Partei nicht nach, so ist diese/r durch den Vorsitzenden Präsidenten des Zivilgerichts Basel-Stadt zu bestimmen. Wenn sich die zwei SchiedsrichterInnen nicht auf eine dritte Person als PräsidentIn einigen, wird diese/r durch den Vorsitzenden Präsidenten des Appellationsgerichts bezeichnet. Unter Vorbehalt von zwingenden Gesetzesbestimmungen legt das Schiedsgericht seine eigene Ver-

fahrensordnung fest. Subsidiär gilt die schweizerische Zivilprozessordnung. Ausgeschlossen ist hingegen die Anwendbarkeit des zwölften Kapitels des Bundesgesetzes über das Internationale Privatrecht vom 18. (achtzehnten) Dezember 1987 (neunzehnhundertsiebenundachtzig) (IPRG).

3.2.3 Kosten

Die im Zusammenhang mit diesem Vertrag entstehenden Kosten für Baurechtsplan, Notariat und Grundbuch, ebenso allfällige Handänderungssteuern tragen die Parteien je zur Hälfte. Für die Gebührenrechnung des Grundbuch- und Vermessungsamts ist auf einen Wert des belasteten Landes von CHF 1'664'825.-- (eine Million sechshundertvierundsechzigtausendachthundertfünfundzwanzig Franken) abzustellen. Die Kosten einer allfälligen Aufhebung bestehender Grundpfandrechte trägt die Baurechtsgeberin, die Kosten für Anpassungen oder Neuerrichtungen trägt die Baurechtsnehmerin.

3.3 Formelles

3.3.1 Genehmigungsvorbehalt

Der Abschluss dieses Vertrages erfolgt unter Vorbehalt der Genehmigung durch den Riehener Einwohnerrat.

3.3.2 Rangfolge

Zwischen den Eintragungen auf der Baurechtsparzelle besteht folgende Rangfolge:

- die Vormerkungen zum Baurecht
- gesetzliches Pfandrecht (Baurechtszinspfandrecht)
- vertragliche Pfandrechte, eventuell mit Nachrücken.

3.3.3 Auftrag und Ermächtigungen

Die Parteien beauftragen den Notar mit der Anmeldung des vorliegenden Vertrags beim Grundbuch- und Vermessungsamt und ermächtigen einen seiner Bürokollegen zur Vornahme von rein redaktionellen, von diesem Amt allenfalls verlangten Änderungen am Vertrag. Das Grundbuch- und Vermessungsamt wird zu allen erforderlichen Eintragungen ermächtigt. Beide Parteien erhalten je eine beglaubigte, vom Grundbuchamt visierte Kopie dieser Urkunde.

Diese Urkunde ist nach Lesung und Genehmigung durch die Parteien von diesen unterzeichnet, sowie danach von mir, dem Notar, unter Beisetzung meines Amtssiegels hiernach ebenfalls unterzeichnet worden.

Riehen, den … 2016 (zweitausendundsechzehn)

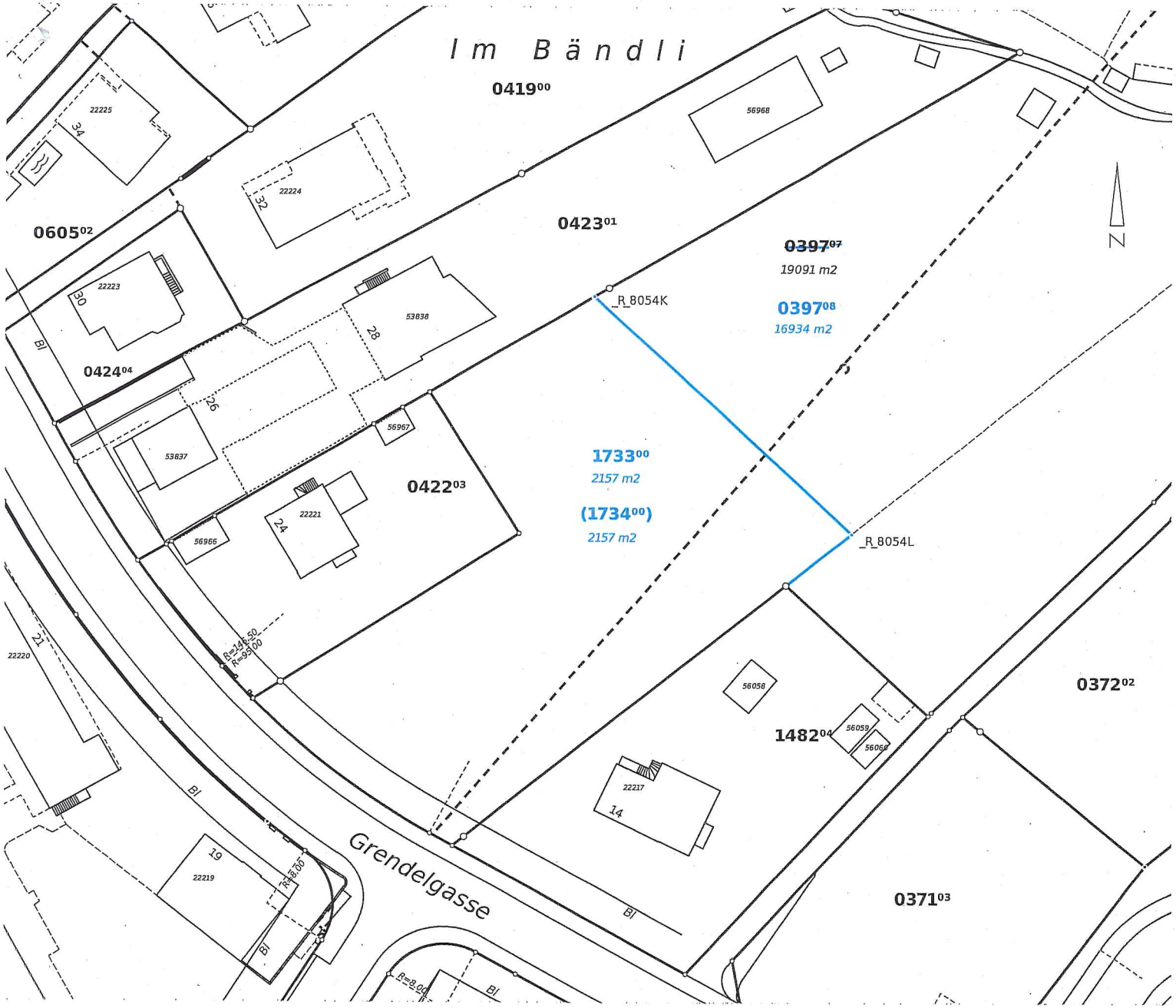
Für die
Einwohnergemeinde Riehen:

.....

Für
Bau- und Wohngenossenschaft Höflirain

.....

Beilagen:
1. Grundbuchauszug Liegenschaftsparzelle RB 397
2. Dokument «Mutation mit Dienstbarkeitsbereinigung»



1:500

0 10 20 m

Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt

Grundbuch- und Vermessungsamt

▸ **Amtliche Vermessung**

Riehen, Sektion B

Blatt 26

Mutationsplan Nr. 416
Baurechtsplan

Eingetragen im Grundbuch

Datum: .....

Beleg: .....

Bemerkungen:

Unterzeichnende erklären sich mit den neuen blauen Linien einverstanden und ermächtigen zu deren Eintrag in die Daten der amtlichen Vermessung

22.06.2016

Der Kantonsgeometer:

Original nur mit Prägestempel

Flächenzusammenstellung

Alte Parzellen Neue Parzellen	0397^{07}	Rundung	Total der neuen Parzellen
0397^{08}	16934	0	16934
1733^{00}	2157	0	2157
Rundung	**0**		0
Total der alten Parzellen	**19091**	0	19091

Flächenzusammenstellung Selbständige und Dauernde Rechte

Alte Rechte Neue Rechte	**Umgebung**	Rundung	Total der neuen Rechte
1734^{00}	2157	0	2157
Umgebung	16934	0	16934
Rundung	**0**		0
Total der alten Rechte	**19091**	0	19091

Auftrag: **MUR16047**

Grundlagen:

Ausführung: 23.06.2016 T. Lindenberger

Kontrolle: 23.6.2016 A. Bader

24.6.2016 Haffner

Verrechnung: 22.7.2016 [illegible]

Beleg Nr: 268358

Ablieferung an: 22.7.2016 Dr. M. Stadlin

Eingetragen in die Daten der amtlichen Vermessung:

Verifikation:

Zirkulation:

Vom Grundbuch- und Vermessungsamt in Zirkulation am 27.6.2016

Dienststelle	Eingang	Ausgang	Visum
BGI / Baubewilligungen:		27.06.16	[illegible]
TBA / Baulinien + Landerwerb:	28.6.2016	28.6.2016	[illegible]
S&A / Planungsamt:	29.6.2016	29.6.2016	[illegible]
TBA / Entwässerung + Gewässer:	—	—	—
AUE / Fachstelle Altlasten:	—	—	—
Gemeinde Riehen / Bettingen:	30.6.2016	11.7.2016	[illegible]

Zirkulation beendet:
Plan an das Grundbuch- und Vermessungsamt zurück am 19.7.2016

Notar / Notarin: Herr Stadlin

Grundbuch Riehen Sektion B Parzelle 397[7]

Mutation mit Dienstbarkeitsbereinigung

1. Die Einwohnergemeinde Riehen, in Riehen, beauftragt und ermächtigt das Grundbuchamt hiermit, die Parzelle RB 397[7] gestützt auf den von ihr zum Zeichen ihres Einverständnisses unterzeichneten **Mutationsplan des Grundbuch- und Vermessungsamts Nr. 416 vom 22. Juni 2016** in zwei Parzellen wie folgt zu **mutieren**:

Riehen B Parzelle 397[8], haltend 16'934 m^2

Riehen B Parzelle 1733, haltend 2'157 m^2.

2. Die auf der bisherigen Parzelle RB 397[7] lastenden **4 Dienstbarkeiten** werden nach erfolgter Einsichtnahme in die bezüglichen Pläne nach dem Prinzip der Berührung wie folgt bereinigt:

Die Dienstbarkeit Leitungsrecht (Durchleitung) ID.2001/004636 z.G. IWB wird auf die beiden neuen Parzellen verlegt.

Die Dienstbarkeit Leitungsrecht (Abwasserleitungskanal) ID.2001/004636 z.G. Einwohnergemeinde Riehen wird auf die beiden neuen Parzellen verlegt.

Die Dienstbarkeit Leitungsrecht (Abwasser) ID.2001/004642 z.G. Einwohnergemeinde Riehen wird auf die neue Parzelle RB 397[8] verlegt.

Die Dienstbarkeit öffentlicher Fuss- und Fahrweg (Durchleitung) ID.2001/004643 z.G. Einwohnergemeinde Riehen wird auf die neue Parzelle RB 397[8] verlegt.

Riehen, den _____

Druckdatum: 12.05.2016
Zeit: 13.55
Name Vorname: Lattmann René

Grundbuchauszug Liegenschaft Riehen Sektion B / 397

Dieser Auszug hat keine rechtsgültige Wirkung!

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	2703.B Riehen Sektion B	
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch	
Grundstück-Nr	397	
Form der Führung	Eidgenössisch	
E-GRID	CH 42771 18967 03	
Fläche	19'091 m², Lagebezugsrahmen LV95,, Index: 7	
Plan-Nr.	26	
Belastete Teilflächen		
Lagebezeichnung	Brühlweg, Riehen Im Bändli, Riehen	
Bodenbedeckung		
Gebäude / Bauten	Gebäude	Grendelgasse 20, Riehen
Bemerkungen		
Dominierte Grundstücke	Keine	
Aktueller Ertragswert CHF		

Eigentum

Alleineigentum

Einwohnergemeinde Riehen, Riehen	07.04.1967 //	

Anmerkungen

03.01.1994 3673	Dem BGBB nicht unterstellt ID.2001/004644	
25.06.2013 2013/1315/0	Planungszone ID.2013/000477	

Dienstbarkeiten

14.06.1985 265/204	(L) Leitungsrecht (Durchleitung), bis 13.06.2035 ID.2001/004636 z.G. IWB Industrielle Werke Basel, Basel	29.06.2015 2015/1366/0
29.04.1987 265/420	(L) Leitungsrecht (Abwasserleitungskanal) ID.2001/004638 z.G. Einwohnergemeinde Riehen, Riehen	
29.04.1987 265/426	(L) Leitungsrecht (Abwasser) ID.2001/004642 z.G. Einwohnergemeinde Riehen, Riehen	
29.04.1987 265/426	(L) Öffentlicher Fuss- und Fahrweg ID.2001/004643 z.G. Einwohnergemeinde Riehen, Riehen	

Grundlasten

Keine

Wörtliche Fassungen obiger Eintragungen

Dienstbarkeit, Leitungsrecht (Durchleitung) bis 13.06.2035, ID.2001/004636	"Der Grundeigentümer räumt hiermit auf den oben aufgeführten Grundstücken den IWB das Recht ein, in seinem Grundeigentum eine Rohrleitungsanlage zur Beförderung von Wasser zu erstellen, zu betreiben und zu unterhalten, inkl. Trassemarkierung. Die genaue Lage der Leitung ist in dem beim Grundbuchamt hinterlegten Situationsplan No. S-SCH 3 eingetragen. Dieser Plan bildet einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages. Der Grundeigentümer gestattet den IWB oder deren Vertreter, jederzeit den ungehinderten Zugang zum Grundstück, um alle erforderlichen Arbeiten zwecks Bau, Überwachung, Unterhalt und Erneuerung der Rohrleitungsanlage vorzunehmen. Der Grundeigentümer verpflichtet sich, auf seinem Grundeigentum alles zu unterlassen, was Bau, Betrieb, Ueberwachung, Unterhalt und Erneuerung der Rohrleitungsanlage gefährdet oder stört, insbesondere dürfen im Bereich der Rohrleitung keine Bäume gepflanzt werden. Diese Dienstbarkeit wird auf 50 Jahre errichtet und ist übertragbar. Die Vertragsdauer beginnt mit dem Grundbucheintrag."
Dienstbarkeit, Leitungsrecht (Abwasserleitungskanal), ID.2001/004638	"Der jeweilige Eigentümer der belasteten Parzelle duldet den Bestand Betrieb, Unterhalt und die allfällige spätere Erneuerung eines Abwasserleitungskanals und der dazugehörenden Kontrollschächte sowie die Durchführung der nötigen Kontrollen und Reparaturen, den jederzeitigen, ungehinderten Zutritt der damit betrauten Personen und die ungehinderte, direkte Zufahrt über die bestehenden Wege zu den Kontrollschächten mit den notwendigen Fahrzeugen. Der Leitungskanal verläuft entlang der im Servitutplan Nr. 364 vom 21. März 1984 des Vermessungsamtes des Kantons Basel-Stadt mit den Buchstaben a b c d und blau gestrichelt eingezeichneten Mittelachse mit einer maximalen Breite von ca. 2,5 Meter in einer Tiefe (Oberkante) von ca. 1,8 Meter und tiefer unter dem gewachsenen Boden. Die Kontrollschächte sind im Servitutplan blau gestrichelt umrandet und mit den Buchstaben u v w bezeichnet. Auf der Servitutfläche dürfen mit Zustimmung des Berechtigten Weganlagen und Fahrnisbauten erstellt werden, sofern der Leitungskanal in keiner Weise beeinträchtigt wird. Diese Dienstbarkeit ist übertragbar."

Dienstbarkeit, Leitungsrecht (Abwasser), ID.2001/004642	"Der jeweilige Eigentümer der belasteten Parzelle duldet den Bestand, Betrieb, Unterhalt und die allfällige spätere Erneuerung einer Abwasserleitung und der dazugehörenden Kontrollschächte sowie die Durchführung der nötigen Kontrollen und Reparaturen, den jederzeitigen, ungehinderten Zutritt der damit betrauten Personen und die ungehinderte, direkte Zufahrt über den bestehenden Weg zu den Kontrollschächten mit den notwendigen Fahrzeugen. Die Abwasserleitung verläuft entlang der im Servitutplan Nr. 367 vom 30. Januar 1985 des Vermessungsamtes Basel-Stadt mit den Buchstaben a b c d und blau gestrichelt eingezeichneten Mittelachse mit einem maximalen Durchmesser von ca. 0,5 Metern in einer Tiefe (Oberkante) von ca. 1 Meter und tiefer unter dem gewachsenen Boden. Die Kontrollschächte sind im Servitutplan blau gestrichelt umrandet und mit den Buchstaben e f bezeichnet. Auf der Servitutfläche dürfen mit Zustimmung der Berechtigten Weganlagen und Fahrnisbauten erstellt werden, sofern die Abwasserleitung in keiner Weise beeinträchtigt wird."
Dienstbarkeit, Öffentlicher Fuss- und Fahrweg, ID.2001/004643	"Der jeweilige Eigentümer der belasteten Parzelle duldet auf der im Servitutplan Nr. 367 vom 30. Januar 1985 des Vermessungsamtes des Kantons Basel-Stadt blau gestrichelt begrenzten und gelb bemalten Fläche den Bestand, Unterhalt und die allfällige spätere Erneuerung eines öffentlichen Fuss- und Fahrwegs. Der Fuss- und Fahrweg steht im Gemeingebrauch und darf weder verbaut noch verstellt werden. Die Gemeinde Riehen besorgt den Unterhalt des Weges."

Hängige Geschäfte

Geometergeschäfte bis 11.05.2016	Keine
Grundbuchgeschäfte bis 11.05.2016	Keine

Legende:

1. Zu "Anmerkungen", "Dienstbarkeiten", "Grundlasten" und Vormerkungen": Die linke Kolonne enthält Datum und Beleg der Eintragung (rangbegründend). Die rechte Kolonne enthält das Datum und die Angabe von weiteren Belegen.
2. Zu "Anmerkungen", "Dienstbarkeiten", "Grundlasten", "Vormerkungen": L = Last; R = Recht; L/R = Last und Recht.
3. ID = Identifikations Nummer

Dieser Auszug wurde mit folgenden Optionen erstellt:

Historische Daten:	nicht anzeigen
Löschgeschäfte:	nicht anzeigen
Erweitertes Eigentum:	nicht anzeigen
Servitut-ID's:	anzeigen
Pfandrecht-ID's:	nicht anzeigen
Weitere Rechtsgründe:	anzeigen
Gegeneinträge von Lasten/Rechten:	anzeigen
Gegeneinträge von Pfandrechten:	anzeigen

« Höflirain » Gemeinde Riehen

GROBKONZEPT

Neubau „7 Reihen-Einfamilienhäuser“ (im Baurecht)
Grendelgasse 16-22, 4125 Riehen

Projektvorschlag:	7x 5,5-Zimmer-Reihen-Einfamilienhäuser à ca. 135 m2 Wohnfläche, mit Unterkellerung, Garten und Autoabstellplatz
Baurechtsnehmerin:	Bau-& Wohngenossenschaft Höflirain, 4125 Riehen
Baurechtsgeberin:	Einwohnergemeinde Riehen
Baujahr:	2017/2018 (voraussichtlich)

24. August 2016

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1.	**Projektträgerin: Bau-& Wohngenossenschaft Höflirain**	**3**
2.	**Motivation für das Neubauprojekte (Niederholz & Grendelgasse)**	**3**
2.1	Wachstum, Verjüngung & Differenzierung heutiges Wohnungsangebot	3
2.2	Professionalisierung & Effizienz Bewirtschaftung	3
3.	**Neubauprojekt Niederholz – Konzept & Aktueller Stand**	**4**
4.	**Nutzungs-Grobkonzept: 7 Reihen-EFH, Grendelgasse, Riehen**	**4**
4.1	Raumprogramm der Reihenhäuser	4
4.2	Festlegung & Tragbarkeit der Neubau-Wohnungsmieten	5
4.3	Aussenanlagen/Geten	5
4.4	Abstellplätze	5
5.	**Baurechtliche Rahmenbedingungen**	**6**
6.	**Wirtschaftlichkeit**	**6**
6.1	Baurecht	6
6.2	Investitionsrechnung	6
6.3	Finanzierung	7
7.	**Projektorganisation**	**8**

Anhang
Wohnungsangebot BWG Höflirain 2016
Wohnungsangebot BWG Höflirain 2020 (voraussichtlich)
Situation Riehen
Situation Grendelgasse & Infrastruktur
Vermessungsplan aktuell
Zonenplan

1. Projektträgerin: Bau-& Wohngenossenschaft (BWG) Höflirain

Die BWG Höflirain erstellte in den Jahren 1948-1957 total 61 Genossenschaftswohnungen (im Baurecht) entlang der Rauracherstrasse (Nr. 114-156) und der Hörnliallee (Nr. 81-83); der aktuelle Wohnungsbestand zählt 6 2,0-Zimmerwohnungen, 12 3,0-Zimmerwohnungen, 28 3,5-4,0-Zimmerwohnungen und 15 4,5-5,0-Zimmer-Reiheneinfamilienhäuser. Die Baurechtsverträge mit dem Kanton Basel-Stadt laufen noch z.T. bis 2035 resp. z.T. bis 2027 (mit Option für weitere 20 Jahre).

Zur Zeit wohnen total ca. 103 Erwachsene und 48 Kinder und Jugendliche in den Wohnungen der BWG Höflirain. Die aktuellen Höflirain-Mieten liegen im Durchschnitt approx. 30 % bis 40 % unter dem aktuellen Markt für vergleichbare Mietobjekte im „normalen“ Mietwohnungsmarkt und stellen damit auch für einkommensschwächere Einwohner in der generell sehr hochpreisigen Wohngemeinde Riehen ein attraktives Wohnungsangebot dar.

Aufgrund der unterschiedlichen Bautypen weist die BWG Höflirain einen gut durchmischten Wohnungsmix für unterschiedliche Wohnbedürfnisse auf. Generell sind jedoch alle Wohnungen sehr kompakt konzipiert und verfügen über minimale resp. gemessen an heutigen Anforderungen ungenügende Wohnflächen, Zimmer-, Bad- und Küchenflächen. Insbesondere für Familien sind die Platzverhältnisse auch in den 4-Zimmerwohnungen sehr knapp (viele Zimmer sind zudem nur durch andere Zimmer zugänglich). Keines der bestehenden Mehrfamilienhäuser ist alters-& behindertengerecht konzipiert; aufgrund der knappen Geschossflächen und der Treppen-Splittlevels dürften Lifteinbauten nicht mit verhältnismässigem Aufwand realisierbar sein.

2. Motivation für Neubauprojekte (Zentrum Niederholz & Grendelgasse)

2.1 Wachstum, Verjüngung & Differenzierung heutiges Wohnungsangebot

Die bestehenden Höflirain-Wohnungen genügen grösstenteils den Anforderungen der heutigen GenossInnen; die Häuser und die Wohnungen werden laufend unterhalten und im Rahmen des Möglichen auch modernisiert und aufgewertet (z.B. Ausbaustandard, grössere Balkone etc.). Verschiedene Mängel der Bestandesbauten (siehe Ziff. 1) könnten jedoch nur mit unverhältnismässigem Aufwand und mit für die heutigen GenossInnen untragbar hohen Mietaufschlägen behoben werden. Mit den Neubauprojekten „Zentrum Niederholz“ und „Grendelgasse“ soll das aktuelle Angebot der Genossenschaft um zeitgemässe, moderne, grosszügige und komfortable Geschosswohnungen und Reihen-Einfamilienhäuser erweitert werden, welche sich insbesondere an Familien richten, aber auch bezüglich Alters- und Behindertengerechtigkeit sowie Energie heutigen Anforderungen gerecht werden; damit sollen auch Umzugsmöglichkeiten in alters-& behindertengerechte Geschosswohnungen, oder von Eltern nach Auszug der Kinder in zeitgemässe kompaktere, aber moderne Wohnungen geschaffen werden.

2.2 Professionalisierung & Effizienz Bewirtschaftung

Mit einer Vergrösserung und Verjüngung des Wohnungsbestandes durch Neubauten rechnet „Höflirain“ mit Effizienzgewinnen in Bewirtschaftung und Verwaltung sowie dank zusätzlichen zeitgemässen Wohnungen auch weniger häufige MieterInnen-Wechsel.

3. Neubauprojekt Niederholz – Konzept & Aktueller Stand

Das in unmittelbarer Nähe zu den bestehenden Genossenschaftshäusern geplante Neubauprojekt für 24 Wohnungen mit Einstellhalle ist eine ideale Erweiterung und Differenzierung des Wohnungsangebots der BWG Höflirain. Das Projekt sieht ein durchmischtes Angebot von modernen, grosszügigen, komfortablen und energetisch zeitgemässen Geschosswohnungen mit folgenden Schwerpunkt vor:

- Kompakte und „bezahlbare“ 4,5- und 5,5-Zimmer-Familienwohnungen; wobei die Zuteilung der Familienwohnungen möglicherweise gewissen Beschränkungen unterliegen sollte (z.B. minimale Personenbelegung)
- Alters-& behindertengerechte 2,5- und 3,5-Zimmerwohnungen (Anstreben Synergien mit für Familien freiwerdenden bestehenden, nicht altersgerechten 5-Zi.- REFH)

Nach der Durchführung eines Studienauftrags (2015, gemeinsam mit Gemeinde Riehen als Entwicklerin des „Zentrumsbaus“) konnte bis Ende 2016 mit Steib Geschwentner Architekten, Zürich, das Vorprojekt erarbeitet und abgeschlossen werden. Die Baueingabe wird voraussichtlich im Herbst 2016 eingereicht; die Bauausführung ist von Frühling 2017 bis Herbst 2018 geplant. Der Baurechtsvertrag ist bereits durch den Einwohnerrat von Riehen bewilligt.

4. Nutzungs-Konzept: 7 Reihen-EFH à ca. 135 m2, Grendelgasse, Riehen

Dieses Projekt ist für die BWG Höflirain eine Option um das insbesondere von Familien sehr beliebte Angebot an einfach konzipierten, kompakten Reiheneinfamilienhäusern mit privatem Gartenanteil in einem genossenschaftlichen und damit teilgemeinschaftlichen Wohnumfeld zeitgemäss und marktkonform zu erweitern. Ein besonderes Augenmerk wird die BWG Höflirain hierbei auf die Gestaltung und Nutzung des Aussenraumes sowie auf die Einbindung der 7 neuen GenossenschafterInnen in die Kern-Genossenschaft im Niederholzquartier richten.

4.1 Raumprogramm der Reihenhäuser

Die BWG Höflirain strebt die Erstellung von modernen, funktional & kompakt konzipierten Wohnungen mit guter Orientierung & Besonnung, grosszügigen privaten Aussenflächen (Balkone/Sitzplätze/Terrassen) und einem soliden, aber nicht luxuriösen Ausbaustandard und nicht zuletzt bezahlbaren Mieten an.

Dachgeschoss:	2 Zimmer à	12-16 m^2
	Bad/WC	5-6 m^2
Obergeschoss:	2 Zimmer à	12-16 m^2
	Bad/WC	5-6 m^2
Erdgeschoss:	Wohnen/Essen/Küche	40-44 m^2
	WC	4 m^2
Untergeschoss:	Hobbyraum (beheizt)	10-12 m^2
	Waschraum (unbeheizt)	10-12 m^2
	Kellerraum (unbeheizt)	10-12 m^2
	Heizung/Haustechnik	10-12 m^2

4.2 Festlegung & Tragbarkeit der Neubau-Wohnungsmieten

Grundsätzlich ist das Ziel der Genossenschaft, Haushalten mit beschränkten Einkommensverhältnissen (insbesondere während Familienphase, Alter etc.) zeitgemässe & bezahlbare Wohnungen in der laufend „teureren" Gemeinde Riehen zu bieten und dabei zugleich „gemeinschaftliches" Wohnen und damit die Identifikation der Bewohner mit Wohnhaus, Nachbarn, Wohnumfeld und Quartier zu stärken. Zur Sicherstellung dieses Ziels wendet Höflirain beim Neubau analog zu den bestehenden Wohnungen Richtlinien bezüglich der minimalen Belegung resp. Kinderanzahl für die einzelnen Wohnungstypen und ggf. auch bezüglich eines maximalen steuerbaren Einkommens an.

Die Mieten werden mittels Annahmen zu den Einkommensverhältnissen der jeweiligen Haushaltsformen eingegrenzt (unter Berücksichtigung eines Genossenschaftsanteilscheines von ca. CHF 20'000.-- pro REFH):

5,5-Zi.-Reihen-Einfamilienhäuser inkl. 1 Parkplatz (Ø 135 m^2):
Vier-Fünf-Personenhaushalt (z.B. Paar mit 2-3 Kindern)

Bruttoeinkommen pro Monat (CH-Ø ≈ CHF 11'800.--):	CHF 10'000-14'000.--
Maximale Wohn-& Energiekosten pro Monat (25-30 %) ca.:	CHF 3'000-3'500.--
Maximale Nettomiete pro Monat (92 %) ca.:	CHF 2'750-3'250.--
Durchschnittliche Nettomiete 5,5-Zi.-REFH à 135 m^2 pro Monat ca.:	CHF 3'000.--

4.3 Aussenanlagen/Garten

Die Grundstückserschliessung und die Verkehrsflächen für Autoabstellplätze sollen als attraktive gemeinschaftliche Spiel-& Aufenthaltsbereiche ausgestaltet werden.

Aneigenbare Vorzonen mit halbprivatem Charakter gewährleisten für die Hauszugänge eine gewisse Privatheit.

Die Reihen-Einfamilienhäuser verfügen seitens der Wohnbereiche (Süd-Ost- oder Süd-West-Fassade) über individuelle Privatgärten.

Zudem wird ein gemeinschaftlicher Grünbereich für einen Gemüsegarten und/oder Grillplatz vorgesehen.

4.4 Abstellplätze

Für die 7 Reihen-Einfamilienhäuser werden gesamthaft 7 offene Aussenabstellplätze vorgesehen.

5. Baurechtliche Rahmenbedingungen

Zonenzuteilung:	Zone 2 (§24 Anhang HBG), mit Gewerbeerleichterung
Bauweise:	geschlossene Bauweise mit 2-geschossigen Wohnhäusern
Ausnützungsziffer:	0,7
Zulässige BGF:	gemäss Vergleichsprojekt
Vollgeschosszahl:	2
Wandhöhe:	max. 8,0 m
Gebäudehöhe:	max. 12,5 m
Gebäudetiefe:	max. 12,0 m
Freifläche:	mind. 50 % (davon 2/3 Grünfläche)
Lärmempfindlichkeitsstufe:	III
Gewässerschutzzone:	S2b
Naturgefahren:	Überschwemmungsgefahr (gering)
Radon:	Hohes Radonpotential

6. Wirtschaftlichkeit

6.1 Baurecht

Wie in der Region Basel bei Genossenschaften üblich, kommt das „Partnerschaftlichen Baurechts-Modell“ zur Anwendung:

Baurechtsdauer:	50 Jahre (+ Optionen 30 J./20 J.)
Inkrafttreten Baurechtsvertrag und Eintragung im Grundbuch:	Nach Entscheid Einwohnerrat Gde. Riehen
Fälligkeit Baurechtszins ab:	24 Monate nach Vorliegen rechtskräftige Baubewilligung
Anpassung BR-Zins:	Alle 10 Jahre gemäss „partnerschaftlicher Formel“
Heimfallentschädigung:	Gemäss „partnerschaftlicher Formel“

6.2 Investitionsrechnung

Auf Basis des Nutzungskonzeptes (gemäss Ziff. 3), den obenstehenden Annahmen für einen Baurechtsvertrag sowie einer ersten groben Schätzung der Baukosten und der Mieterträge ergeben sich folgende Kennzahlen:

Kennzahlen	Baufeld B
Baukosten BKP 1-9 ca.:	CHF 4‘500‘000.-
davon BKP 2 ca.:	CHF 3‘420‘000.-
m3 SIA 116 total:	5‘486 m^3
Baukosten BKP 2/m^3 ca.:	CHF 625.-

BGF oberirdisch ca.:	1‘207 m^2
Netto-Wohnfläche ca.:	945 m^2
HNF/BGF ca.:	0.78
Marktmiete geschätzt ca.:	CHF 284.-/m^2 p.a.
„Genossenschaftsmiete“ ca.:	CHF 267.-/m^2 p.a.
Soll-Nettomietzinseinnahmen (Basis Genossenschaftsmiete) p.a.:	CHF 258‘700
Abzgl. Bewirtschaftung:	CHF -46‘500
Abzgl. kalkulatorische Rückstellung für grosszyklische Erneuerung:	CHF -33‘800
Nettoertrag p.a. nachhaltig approx.:	CHF 178‘400
BR-Zins gemäss partn. Formel p.a.:	CHF -48‘000
Nettoertrag p.a. nachhaltig nach Abzug BR-Zins approx.:	CHF 130‘400

Mietwerte: Nettosollmieten exkl. Heiz-& Nebenkosten

6.3 Finanzierung

Genossenschafts-Anteilsscheine (unverzinst) total	CHF 140‘000.--
Fonds de Roulement (2.0 % unter Ref.-Zins, mind. 1.0%) total *(laufende Amortisation mittels festen jährlichen Beträgen innert 25 Jahren)*	CHF 350‘000.--
Darlehen Gde. Riehen (1,25 % unter Ref.-Zins, mind. 0.5%) total *(laufende Amortisation mittels festen jährlichen Beträgen innert 20 Jahren)*	CHF 800‘000.--
Einsatz „Bar-Eigenmittel“ ca.	CHF 146‘000.--
Aktivierung „Stille Reserven“ (Zusatzbelehnung Bestand Höflirain) ca.	CHF 0.--
Fremdfinanzierung (Annahme ca. 3,00 %) total ca.	CHF 3’064‘000.--
Anlagekosten 2018 total ca.	CHF 4‘500‘000.--

7. Projektorganisation

Die BWG Höflirain hat 2015 eine umfassende bautechnische, energetische und wirtschaftliche Analyse zu den Bestandesbauten erarbeitet, um diesbezüglich eine klare Ausgangslage für Entscheide mit längerfristiger Tragweite zu schaffen. Auch wurde bereits eine interne 5-köpfige Projektgruppe „Grendelgasse" bestellt (identisch mit Projektgruppe „Niederholz"; v.a. aus den Reihen des aktuellen Vorstandes der Genossenschaft. Damit sind der Rückhalt für das Projekt in der Genossenschaft und die Handlungsfähigkeit von „Höflirain" gesichert. Die Projektsteuerung des Neubauprojektes wird von Herrn Beat Wunderlin (BW Building GmbH) im Auftrag der BWG Höflirain wahrgenommen. Neben der Fachberatung durch den Regionalverband Nordwestschweiz des WBG (Wohnbaugenossenschaften Schweiz), Herrn Jörg Vitelli, zieht „Höflirain" als unabhängige immobilienwirtschaftliche Beratung Christian Geser (dipl. Arch. ETH/Schätzungsexperte SVIT/SEK) aus Basel bei.

Grobterminplan Projekte & Baurechtsvertrag:

Beschluss BR-Vertrag Gemeinderat Riehen:	bereits erfolgt im Februar 2016
Entwurf Baurechtsvertrag bis:	April 2016
Investitionsbeschluss Generalversammlung BWG Höflirain:	April 2016
Beschluss BR-Vertrag Einwohnerrat Riehen:	Sept./Okt. 2016
Unterzeichnung Baurechtsvertrag:	Okt./Nov. Mai - Juni 2016
Ausarbeitung Bauprojekt Architekt:	Dez. 2016 - März 2017
Baueingabe & Bewilligungsverfahren:	April - Juli 2017
Ausführungsplanung/Ausschreibung/KV:	April - Herbst 2017
Bauausführung (ca. 18 Monate):	Herbst 2017 - Winter 2018

Anhang

Wohnungsangebot BWG Höflirain 2016

Bei Mieterwechseln kommen derzeit folgende Mieten zur Anwendung (seit Aug. 2015):

Anz		Wohnungsangebot aktuell		HNF	Balk/Sitzpl	Ø Nettomiete aktuell		Anteilsschein
				m²	m²	CHF/Mt.	CHF/m²/J.	
6	**10%**	2,0-Zi	Hörnliallee 81/83	47	2	678	173	4'300
12		3,0-Zi	Rauracherstr. 116/150/154	64	18	970	182	4'500
12	**39%**	3,5-Zi	Hörnliallee 81/83	85	6	1'239	175	6'800
16	**26%**	4,0-Zi	Rauracherstr. 114/118/152/156	76	18	1'114	176	5'100
15	**25%**	5,0-Zi*	REFH Rauracherstr. 120-148	130	20	1'751	162	5'900
61		**Total pro Jahr**		**5'236**	**888**	**895'980**	**171**	**331'500**

Von total 61 Wohnungen „familientauglich“: 15 = 25 % (*)

Wohnungsangebot BWG Höflirain 2020 (voraussichtlich)

Nach der Erstellung des **Neubaus an der Gotenstrasse beim Zentrum Niederholz** und den **Reihen-Einfamilienhäusern an der Grendelgasse** sieht der Wohnungsmix wie folgt aus:

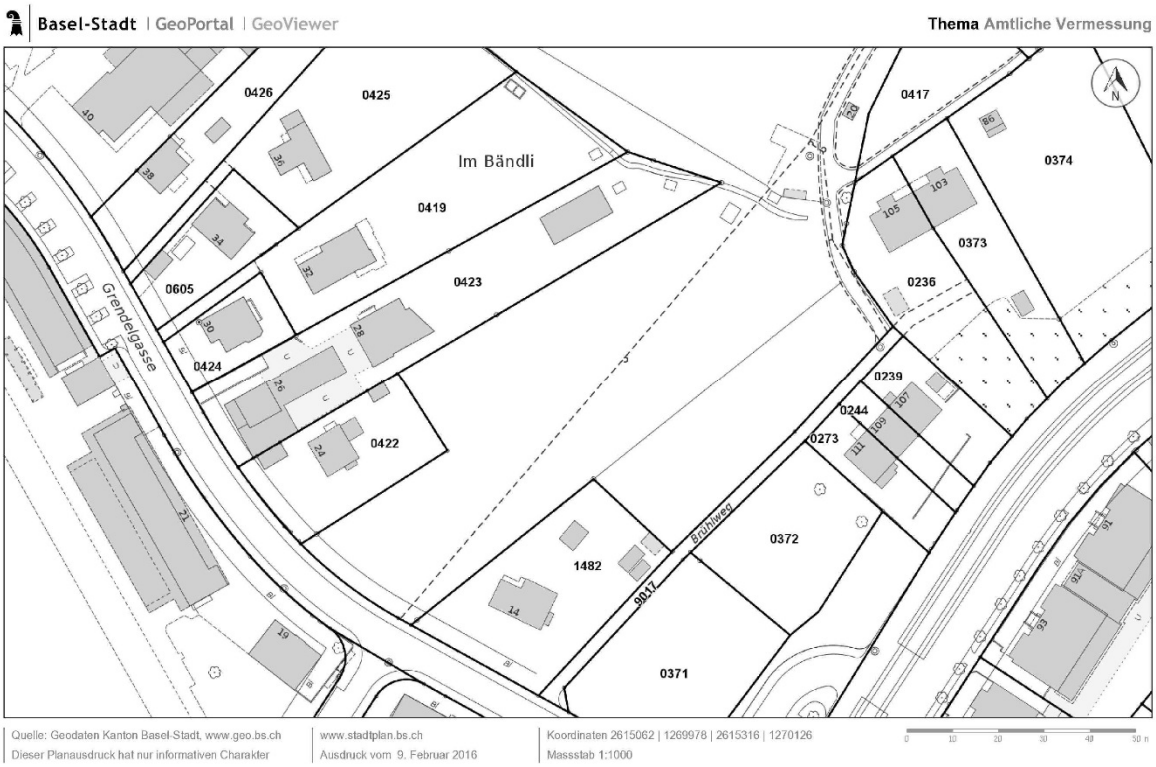
Anz		Wohnungsangebot voraussichtlich 2020		HNF	Balk/Sitzpl	Ø Nettomiete aktuell		Anteilsschein
				m²	m²	CHF/Mt.	CHF/m²/J.	
6		2,0-Zi	Hörnliallee 81/83	47	2	678	173	4'300
8	**13%**	**2,5-Zi**	**Neubau Gotenstrasse 3**	**60**	**12**	**1'300**	**260**	**8'500**
12		3,0-Zi	Rauracherstr. 116/150/154	64	18	970	182	4'500
12		3,5-Zi	Hörnliallee 81/83	85	6	1'239	175	6'800
4	**33%**	**3,5-Zi**	**Neubau Gotenstrasse 3**	**80**	**12**	**1'650**	**248**	**11'000**
16		4,0-Zi	Rauracherstr. 114/118/152/156	76	18	1'114	176	5'100
4	**24%**	**4,5-Zi***	**Neubau Gotenstrasse 3**	**100**	**12**	**2'000**	**240**	**13'500**
15		5,0-Zi*	REFH Rauracherstr. 120-148	130	20	1'751	162	5'900
8		**5,5-Zi***	**Neubau Gotenstrasse 3**	**115**	**12**	**2'300**	**240**	**16'000**
7	**30%**	**5,5-Zi***	**REFH Neubau Grendelgasse**	**135**	**20**	**3'000**	**248**	**20'000**
92		**Total pro Jahr**		**8'311**	**1'316**	**1'668'792**	**201**	**766'500**
30		**Einstellpl. AEH Goten à CHF 140.- p.m.**				**50'400**		
7		**Stellpl. Grendelgasse à CHF 80.- p.m.**				**6'720**		
		Soll-Nettomiete Total				**1'725'900**		

Von total 92 Wohnungen „familientauglich“: 34 = 37 % (*)

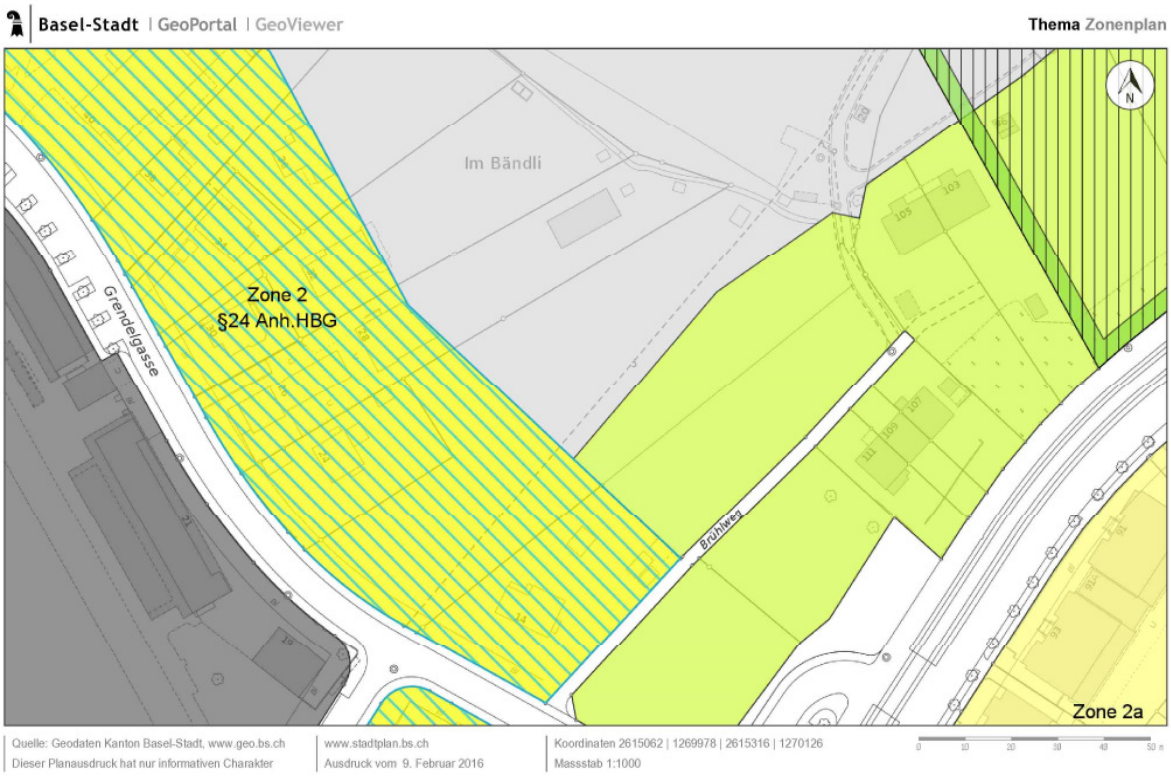
Situation Riehen

Situation Grendelgasse & Infrastruktur

Vermessungsplan aktuell

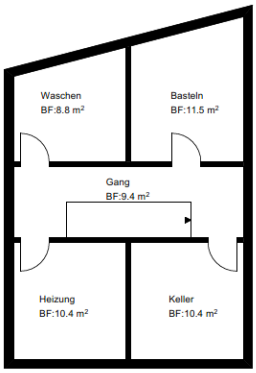


Zonenplan

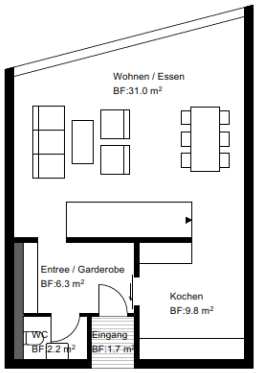


Situationsplan (indikativ)

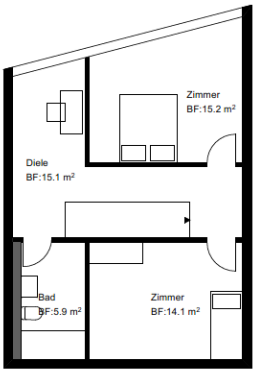
Grundrisslayout (indikativ)



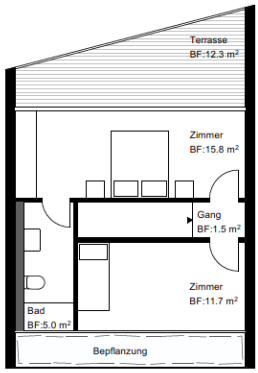
UNTERGESCHOSS



ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS