

Reg. Nr. 4.3.1

Nr. 10-14.218.01

Vorvertrag zum Kauf der Parzelle RC 117 an der Hörnliallee von der Einwohnergemeinde Basel-Stadt

Kurzfassung:

Für die Gemeinde Riehen ist der Abschluss des Vorvertrags zum Kauf der Parzelle RC 117 an der Hörnliallee ein wichtiger Schritt zur Umsetzung des Gegenvorschlags zur Familiengarteninitiative aus dem Jahr 2011. Dieser sieht vor, dass unter anderem beim Hörnli eine neue Arbeitszone entstehen und die Familiengärten aufgehoben werden können. Der Gegenvorschlag wurde in der Volksabstimmung vom März 2012 mit einem deutlichen Ja angenommen.

Auf dem Areal an der Hörnliallee soll eine Arbeitszone für lokale Gewerbebetriebe eingerichtet werden. Das Areal befindet sich im Eigentum der Einwohnergemeinde der Stadt Basel und liegt auf dem Gemeindegebiet Riehen. Heute wird es als Familiengartenareal genutzt.

Der Regierungsrat hat den Vorvertrag zum Verkauf der Parzelle RC 117 an der Hörnliallee an die Gemeinde Riehen genehmigt. Der Vorvertrag zum Kauf der Parzelle durch die Gemeinde Riehen muss noch vom Einwohnerrat der Gemeinde Riehen genehmigt werden.

Politikbereich: Finanzen und Steuern

Auskünfte erteilen: Christoph Bürgenmeier, Gemeinderat
Tel: 061 601 11 71

Reto Hammer, Abteilungsleiter Finanzen
Tel: 061 646 81 11

Dezember 2013



Ausgangslage

Im Juli 2009 wurde in Riehen eine Familiengarteninitiative eingereicht, weil befürchtet wurde, dass die bestehenden Familiengartenareale in der bevorstehenden Revision des Zonenplans grosszügig der Bauzone zugewiesen und in den nächsten Jahren aufgehoben würden. Die Initiative verlangte, dass für sämtliche Familiengartenareale im Gebiet der Gemeinde Riehen am heutigen Ort und in der bisherigen Grösse eine besondere Familiengartenzone festgesetzt und damit die Weiterführung der bestehenden Familiengartenareale gesichert wird.

Der Gemeinderat arbeitete mit den Initianten in der Folge einen Kompromiss aus, welcher unter anderem durch die Aufhebung von bestehenden Familiengärten an der Hörnliallee eine neue Arbeitszone sowie die geplante Zentrumsbebauung bei der S-Bahn-Haltestelle Niederholz erlaubt. Weiter ermöglicht der Kompromiss, die verbleibenden Familiengartenareale in der aktuellen Zonenplanrevision einer Familiengartenzone zuzuweisen. Im Vorfeld der Verhandlungen mit den Initianten hatte der Vorstand des Handels- und Gewerbevereins Riehen auf Anfrage der Gemeinde einen Gewerbeflächenbedarf von 6'000 m² angemeldet. Der ausgehandelte Kompromiss wurde dem Einwohnerrat als Gegenvorschlag zur Initiative unterbreitet. Der Einwohnerrat stimmte dem Gegenvorschlag im November 2011 zu. Daraufhin wurde die Initiative zurückgezogen und der Beschluss wurde publiziert.

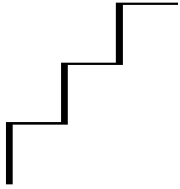
Gegen den einwohnerrätlichen Beschluss wurde in der Folge aus Gewerbekreisen das Referendum ergriffen mit der Begründung, dass mit dem Gegenvorschlag zu viele Familiengärten erhalten blieben und die vorgesehene Arbeitszone an der Hörnliallee daher zu klein sei. Der Gegenvorschlag wurde im März 2012 von der Bevölkerung mit einem deutlichen Ja angenommen.

Auf dem Areal an der Hörnliallee soll eine Arbeitszone für lokale Gewerbebetriebe eingerichtet werden. Für die Gemeinde Riehen ist der Abschluss dieses Vorvertrags zum Kauf der betreffenden Parzelle ein wichtiger Schritt zur Umsetzung des Gegenvorschlags zur Familiengarteninitiative aus dem Jahr 2011.

Die Landwertschätzung für das Areal an der Hörnliallee

Das Grundstück steht im Eigentum der Einwohnergemeinde der Stadt Basel und ist heute Landwirtschaftsgebiet. Es befindet sich an peripherer, aber gut erschlossener Lage im Gemeindegebiet Hörnli in unmittelbarer Nähe zum Friedhofareal und misst 6'704 m². Die Gemeinde Riehen möchte die Parzelle erwerben und darauf einen Gewerbepark für das lokale Gewerbe ermöglichen. Vor dem Erwerb muss die Umzonung von Landwirtschaftsland zur Zone 3 erfolgen (Arbeitszone). Im Hinblick auf die Handänderung sollte mittels einer neutralen Bewertung ein fairer Marktpreis ermittelt werden. Mit der Ermittlung des marktkonformen Landwerts beauftragten die Gemeinde Riehen und die Einwohnergemeinde Basel-Stadt die Firma Wüest & Partner AG.

Die Landwertberechnung erfolgte unter folgenden Prämissen: Auf dem Areal ist eine Zone 3 vorgesehen. Gemäss der Nutzungsstudie ist beabsichtigt, auf dem Areal, im Bereich des



heutigen Bebauungsplans, einen Kopfbau zu realisieren (mit gemeinsamen Serviceflächen, Empfang etc. für die anzusiedelnden Gewerbebetriebe) und den Rest des Areals den einzelnen Gewerbebetrieben für Werkstatt, Lager oder Produktion abzugeben. Die entsprechende Nutzungsstudie wurde auf Basis der Bedürfnisse der Riehener Gewerbebetriebe erstellt.

Die Landwertberechnung erfolgte nach der Residualwertmethode. Die Residualwertmethode wird auch Rückwärtsmethode genannt: Ausgehend vom zukünftigen Ertragswert eines Projekts nach Fertigstellung werden die Investitions- und Entwicklungskosten in Abzug gebracht. Dabei werden auch die benötigte Planungs- und Bauzeit und auch ein marktgerechter Entwicklungsgewinn berücksichtigt.

Der so ermittelte Landwert beträgt Stand Mai 2012 CHF 2'815'680 bzw. rund 420 Franken pro Quadratmeter Grundstückfläche.

Im Vertrag ist festgehalten, dass eine allfällige Mehrwertabgabe zulasten der Käuferin, also der Gemeinde, geht. Die Regelung ist das Gegenstück zum Entgegenkommen des Kantons, welcher bereit ist, der Gemeinde Riehen ein wertvolles Grundstück an guter Lage für eine wertschöpfungsarme Nutzung zu übertragen. Auf diese Weise kann das Anliegen der Gemeinde, auf der betreffenden Parzelle dem lokalen Gewerbe eine zahlbare Infrastruktur zu ermöglichen, erreicht werden.

Der Mehrwert entsteht durch die im Rahmen der Zonenplanrevision vorgesehene Umzonung der betreffenden Parzelle in die Zone 3 (Arbeitszone). Die Höhe der Abgabe beträgt 50% des Bodenmehrerts. Fällig wird die Mehrwertabgabe, sobald der Mehrwert durch die Bebauung effektiv realisiert wird. Im vorliegenden Fall besteht zudem die spezielle Konstellation, dass die mit der Abgabe belastete Käuferin (Gemeinde Riehen) gleichzeitig auch die Begünstigte der Mehrwertabgabe ist.

Wird die Parzelle später im Baurecht an einen Investor abgegeben, wird die Mehrwertabgabe bei der Berechnung des Baurechtszinses einbezogen. Ausgehend von einem angenommenen aktuellen Landwert von 50 Franken pro Quadratmeter wird die Mehrwertabgabe grob auf rund 185 Franken pro Quadratmeter geschätzt (50% der Differenz zwischen CHF 50 und CHF 420). Selbst unter Einbezug dieses Mehrwert-Faktors wird das Gewerbe noch immer von vergleichsweise günstigen Konditionen profitieren können, wenn es sich auf der entsprechenden Parzelle ansiedeln möchte.

Der Vorvertrag zu einem Liegenschafts-Kaufvertrag

Im Hinblick auf den künftigen Kauf der genannten Parzelle durch die Gemeinde Riehen, der im Anschluss an die für die beabsichtigte Nutzung erforderlichen zonenplanerischen Massnahmen (Zonenplanrevision) erfolgen soll, schlossen die Parteien einen Vorvertrag ab (Beilage).

Der Antritt des Kaufobjekts durch die Gemeinde Riehen erfolgt zeitgleich mit der Eintragung des Kaufvertrags im Grundbuch auf den Zeitpunkt, in dem sämtliche planerischen Voraus-



setzungen erfüllt sind, das heisst, das Kaufobjekt rechtskräftig der Arbeitszone zugewiesen ist (Rechtsgültigkeit der Zonenplanrevision).

Die genannte Landwertschätzung von Wüest & Partner AG vom 8. Mai 2012 bildet einen integrierenden Bestandteil dieses Vorvertrags. Beide Parteien vereinbarten zudem, dass die Verkäuferin berechtigt ist, innert eines Zeitraums von 15 Jahren ab Fertigung eine Anpassung des Kaufpreises zu verlangen, wenn sie in der Lage ist nachzuweisen, dass die Käuferin das Kaufobjekt auf eine Art und Weise nutzt, die nicht den Vorgaben entspricht, unter denen Wüest & Partner AG in ihrer Landwertschätzung vom 8. Mai 2012 unter „1 Ausgangslage“ und „2 Grundlagen“ den angemessenen und fairen Kaufpreis ermittelt hat. Dies wäre der Fall, wenn die Gemeinde Riehen beispielsweise eine andere Nutzung mit höherer Wertschöpfung umsetzen würde als vorgesehen.

Der Vorvertrag fällt ebenfalls dahin und damit auch die Verpflichtung der Parteien, einen Kaufvertrag einzugehen, wenn:

- die erforderlichen Genehmigungen seitens der Verkäuferin (Regierungsrat) oder der Käuferin (Einwohnerrat) nicht erhältlich gemacht werden können.

Die Verkäuferin ist berechtigt, den Vorvertrag aufzukündigen und damit beide Parteien von der Verpflichtung zu entbinden, miteinander einen Kaufvertrag abzuschliessen, wenn:

- die kantonale Volksinitiative „Boden behalten-Boden gestalten“ (Bodeninitiative) vom September 2012 in der Volksabstimmung angenommen wird;
- der Kaufvertrag innert eines Jahres seit Rechtskraft der Umzonung des Kaufobjekts in die Arbeitszone aus Umständen, die im Verantwortungsbereich der Käuferin liegen, nicht verurkundet worden ist oder die Umzonung bis spätestens 31. Dezember 2018 nicht in Rechtskraft erwachsen ist.

Schlussbemerkungen und Antrag

Für die Gemeinde Riehen ist der Abschluss des Vorvertrags zum Kauf der Parzelle RC 117 an der Hörnliallee ein wichtiger Schritt zur Umsetzung des Gegenvorschlags zur Familiengarteninitiative aus dem Jahr 2011. Der Kauf macht es möglich, dass beim Hörnli eine neue Arbeitszone für Gewerbebetriebe entstehen kann. Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat, den Vorvertrag gemäss nachstehendem Beschlussesentwurf zu genehmigen.

Riehen, 3. Dezember 2013

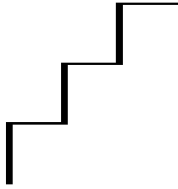
Gemeinderat Riehen

Der Präsident:

Willi Fischer

Der Gemeindeverwalter:

Andreas Schuppli



Beschluss des Einwohnerrats betreffend Vorvertrag zum Kauf der Parzelle RC 117 an der Hörnliallee von der Einwohnergemeinde Basel-Stadt

„Der Einwohnerrat genehmigt auf Antrag des Gemeinderats [und der zuständigen Sachkommission] den Vorvertrag zum Kauf der Parzelle RC 117 an der Hörnliallee von der Einwohnergemeinde Basel-Stadt.

Dieser Beschluss wird publiziert; er unterliegt dem Referendum.“

Riehen,

Im Namen des Einwohnerrats

Der Präsident:

Das Ratssekretariat:

Heinrich Ueberwasser

(Ablauf Referendumsfrist)

OEFFENTLICHE URKUNDE

VORVERTRAG ZU EINEM LIEGENSCHAFTS - KAUFVERTRAG

Vor mir, dem unterzeichneten öffentlichen Notar zu Basel, Dr. Markus W. Stadlin, sind erschienen:

Herr Dr. Rolf Borner, von Rickenbach, in Aarburg, Leiter Portfoliomanagement Immobilien Basel-Stadt, gestützt auf die beim Grundbuch- und Vermessungsamt hinterlegte Vollmacht Nr. 101 (einhunderteins) handelnd namens und für die **Einwohnergemeinde der Stadt Basel**, Basel, vertreten durch das Finanzdepartement des Kantons Basel-Stadt, dieses vertreten durch Immobilien Basel-Stadt, der Erschienene ausgewiesen durch amtliches Ausweispapier,

Verkäuferin

und

die Herren Wilhelm genannt Willi Fischer, Gemeindepräsident, von und in Riehen, und Andreas Schuppli, Gemeindeverwalter, von und in Basel, handelnd namens und für die **Einwohnergemeinde Riehen**, Riehen, für welche die beiden Genannten kollektiv zu zweien zeichnen, die beiden Erschienenen mir dem Notar persönlich bekannt,

Käuferin

und haben mir erklärt:

A) PRÄAMBEL

Der Käuferin mangelt es an einem geeigneten Standort gelegenes zusammenhängendes Gebiet, an dem sie das bestehende lokale Gewerbe, das zur Zeit an verschiedenen suboptimal gelegenen Orten zerstreut gelegen ist, ansiedeln kann. Es besteht auch das Bedürfnis, an einem Zuzug in die Gemeinde Riehen interessierten Gewerbetreibenden geeignete Flächen zur Verfügung zu halten. Die Käuferin möchte an einem solchen Standort einen „Gewerkepark“ errichten, beinhaltend einen „Kopfbau“ mit gemeinsamen Serviceflächen, Empfang etcetera für die Gewerbetreibenden, wie auch ausreichende den Gewerbetreibenden abzugebende Flächen für Werkstatt, Lager, Produktion und so weiter.

Die Verkäuferin verfügt über ein solches, geeignetes Gebiet in Form der Parzelle Riehen C 117, die zurzeit der Landwirtschaftszone zugehört und verpachtet ist.

Im Hinblick auf den künftigen Verkauf der genannten Parzelle, der im Anschluss an die für die beabsichtigte Nutzung erforderlichen zonenplanerischen Massnahmen erfolgen soll, schliessen die Parteien nachfolgenden Vorvertrag.

Es ist hierbei verstanden, dass beide Parteien für den Verkauf Genehmigungen seitens des Regierungsrats bzw. des Einwohnerrats bedürfen; bei Nichterteilung einer der beiden Genehmigungen sind beide Parteien vertraglich nicht mehr gebunden. Gleiches gilt für den Fall, dass die kantonale Volksinitiative „Boden behalten – Basel gestalten“ „Bodeninitiative“ vom September 2012 in der Volksabstimmung angenommen werde sollte.

B) VORVERTRAG

Die **Einwohnergemeinde der Stadt Basel** verpflichtet sich, unter Vorbehalt des Eintritts der sämtlichen unten aufgeführten Voraussetzungen, mit der **Einwohnergemeinde Riehen** nachstehenden Kaufvertrag bezüglich **Parzelle 117 in Sektion C des Grundbuches Riehen** abzuschliessen.

Die von diesem Vorvertrag zu einem Kaufvertrag betroffene Parzelle ist derzeit beschrieben gemäss dem diesem Akt mit Schnur und Siegel beigelegten elektronischen Grundbuchauszug.

Im Übrigen ist die betroffene Parzelle derzeit gemäss Grundbuch frei von Lasten und Rechten.

KAUFPREIS:

Die Parteien haben im Hinblick auf die Ermittlung eines angemessenen und fairen Kaufpreises durch Wüest & Partner AG, in Zürich, die Landwertschätzung Areal Hörnli, Riehen vom 8. (achten) Mai 2012 (zweitausendundzwölf) erstellen lassen, welche in Anbetracht der durch die Käuferin beabsichtigten künftigen Nutzung der Parzelle (nach durchgeführten zonenplanerischen Massnahmen in Form der Umzonung in „Arbeitszone“ zum Zwecke der Ansiedelung von lokalen Gewerbetreibenden) von einem Landwert von 420.--/m² (vierhundertzwanzig Franken pro Quadratmeter) ausgeht („marktkonformer Landwert“). Die genannte Landwertschätzung von Wüest & Partner vom 8. Mai 2012 bildet integrierenden Bestandteil dieses Vorvertrages zu einem Liegenschafts-Kaufvertrag.

Der **K a u f p r e i s** für das Kaufobjekt beträgt

CHF 420.-- / m²

(vierhundertzwanzig Franken pro Quadratmeter), somit (für das 6'704 m² umfassende Kaufobjekt) CHF 2'815'680.— (zwei Millionen achthundertfünfzehntausendsechshundertachtzig Franken).

Der Kaufpreis ist zu reglieren durch Zahlung auf den Tag der Fertigung an den instrumentierenden Notaren zuhanden der Verkäuferin.

Die Parteien kommen überein, dass unter nachstehenden Voraussetzungen auf Ersuchen der Verkäuferin eine Anpassung des Kaufpreises zu erfolgen hat.

Die Verkäuferin ist berechtigt, innert eines Zeitraums von 15 (fünfzehn) Jahren ab Fertigung eine Anpassung des Kaufpreises zu verlangen, wenn sie in der Lage ist, nachzuweisen, dass die Käuferin das Kaufobjekt auf eine Art und Weise nutzt, die nicht den Vorgaben entspricht, unter denen Wüest & Partner AG in ihrer Landwertschätzung vom 8. Mai 2012 unter 1 Ausgangslage und 2 Grundlagen den angemessenen und fairen Kaufpreis ermittelt hat. Hierbei sind die seitherigen Entwicklungen wie beispielsweise die allgemeine Teuerung und die Veränderung der Bodenpreise ausser Acht zu lassen. Im Falle der Nichteinigung unter den Parteien darüber, ob eine Kaufpreisanpassung zu erfolgen hat wie auch, in welchem Ausmass eine Kaufpreisanpassung vorzunehmen ist, verpflichten sich die Parteien, Wüest & Partner AG, gegebenenfalls eine spezialisierte Fachperson nämlicher Güte, auf Kosten der Verkäuferin mit einem bezüglichen Gutachten zu beauftragen.

BESONDERE BESTIMMUNGEN:

1. Der Antritt des Kaufobjekts mit Nutzen und Gefahr für die Käuferin erfolgt zeitgleich mit der grundbuchlichen Fertigung (Eintragung des Kaufvertrags im Grundbuch) auf den Zeitpunkt, in dem sämtliche planerischen Voraussetzungen im Hinblick auf die beabsichtigte Nutzung erfüllt sind, das heisst, das Kaufobjekt rechtskräftig der „Arbeitszone“ zugewiesen ist.

2. Die Käuferin ist bestrebt, das Kaufobjekt, das im heutigen Zeitpunkt noch der Landwirtschaftszone zugewiesen und dem bäuerlichen Bodenrecht unterworfen ist, in Bauland umzuzonen und es der Arbeitszone zuzuweisen. Die Verkäuferin sichert zu, die hierzu erforderliche Genehmigung, wenn keine entgegenstehenden Gründe vorliegen, beförderlich zu erteilen.

Beide Parteien verpflichten sich in diesem Zusammenhang gegenseitig, sämtliche Zustimmungen zu erteilen und Unterschriften zu leisten, die im Rahmen der Umsetzung dieser planerischen Massnahmen erforderlich oder sinnvoll sind.

Die Parteien sind sich einig, dass eine allfällige Mehrwertabgabe zu Lasten der Käuferin geht.

3. Dieser Vorvertrag fällt dahin und damit die Verpflichtung der Parteien, einen Kaufvertrag einzugehen, wenn
 - Die erforderlichen Genehmigungen seitens der Verkäuferin (Regierungsrat) oder der Käuferin (Einwohnerrat) nicht erhältlich gemacht werden können.
4. Die Verkäuferin ist berechtigt, diesen Vorvertrag aufzukündigen und damit beide Parteien von der Verpflichtung zu entbinden, miteinander einen Kaufvertrag abzuschliessen, wenn
 - Die Bodeninitiative in der Volksabstimmung angenommen wird;
 - Der Kaufvertrag innert eines Jahres seit Rechtskraft der Umzonung des Kaufobjekts in die Arbeitszone aus im Verantwortungsbereich der Käuferin liegenden Umständen nicht verkündet worden ist oder die Umzonung bis spätestens 31. (einunddreissigsten) Dezember 2018 (zweitausendundachtzehn) nicht in Rechtskraft erwachsen ist.
5. Die dieses Vorvertrags wie auch des Kaufvertrags wegen ergehenden Grundbuch- und Notariatsgebühren tragen die Parteien je hälftig.

6. Eine Handänderungssteuer ist gestützt auf § 5 (fünf) Absatz 1 (eins) litera a) und § 6 (sechs) litera a) des baselstädtischen Handänderungssteuergesetzes nicht geschuldet.

Eine Grundstückgewinnsteuer ist gestützt auf § 102 (einhundertzwei) Absatz 1 und § 103 (einhundertdrei) litera a des baselstädtischen Steuergesetzes nicht geschuldet.

7. Die Parteien bestätigen, vom Notar auf die Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland und die entsprechenden eidgenössischen und kantonalen Ausführungsbestimmungen aufmerksam gemacht worden zu sein.
8. Das Kaufobjekt ist zurzeit verpachtet. Die Verkäuferin übergibt das Kaufobjekt pachtfrei und geräumt.
9. Die Käuferin hat das vorgenannte Kaufobjekt besichtigt und übernimmt es im gegenwärtigen Zustand. Jede Sachgewährleistung der Verkäuferin wird wegbedungen, soweit dies gesetzlich möglich ist. Die Verkäuferin versichert der Käuferin, dass das Kaufobjekt nicht im Kataster der belasteten Standorte eingetragen und es der Verkäuferin nicht bekannt ist, dass ein Eintrag in naher Zukunft erfolgen soll. Die Verkäuferin hat auch keine Kenntnis von anderen Bodenverunreinigungen. Den Parteien sind die bezüglichlichen gesetzlichen Normierungen bekannt.
10. Im Kauf eingeschlossen ist alles, was nach den Bestimmungen des Schweizerischen Zivilgesetzbuches Bestandteil und Zugehör des Kaufobjekts bildet.
11. Die Parteien rechnen über die Nebenkosten und Gebühren valuta Antritts- und Fertigungstermin ausserhalb dieses Vertrages direkt untereinander und ohne Mitwirkung und Verantwortlichkeit des Notares ab.

Die Parteien werden im Kaufvertrag das Grundbuchamt ermächtigen, die erforderlichen Eintragungen vorzunehmen.

Der instrumentierende Notar Dr. Markus W. Stadlin und Notar Dr. Alexander Filli, je einzeln, werden zum gegebenen Zeitpunkt zur Anmeldung des in Umsetzung dieses Vorvertrags zu verurkundenden Kaufvertrags beim Grundbuchamt ermächtigt.

Diese Urkunde ist nach Lesung und Genehmigung von den Parteien und von mir, dem Notar, unter Beisetzung meines amtlichen Siegels hiernach unterzeichnet worden.

Basel, den 7. (sieben) Juni 2013 (Freitag)
Einwohnergemeinde der Stadt Basel

[Handwritten signature]

Riehen, den 13. (dreizehn) Juni 2013 (Freitag)

GEMEINDERAT RIEHEN

Der Präsident:

Der Gemeindeverwalter:

[Handwritten signature]
Willi Fischer

[Handwritten signature]
Andreas Schuppli

L.S.

[Handwritten signature]

HANDÄNDERUNGSTEUERFREI

Basel,

17. 6. 2013

Steuerverwaltung des Kantons Basel-Stadt

\\FSVRS1\Winjur Autodes\025501-026000\025924\X0921492.docx

Allg. Prot. III/2013 Nr. 45

[Handwritten signature]

Grundbuchauszug Riehen Sektion C/117

Grundstück: **Liegenschaft Riehen Sektion C/117**
Grundbuchamt: Basel-Stadt, Münsterplatz 11, Postfach, 4001 Basel

Grundstückbeschreibung

Gemeinde: 2703.C Riehen Sektion C
Grundstück-Nr.: 117
Adresse(n): Hörnliallee
Plan-Nr.: 39
Fläche: 6'704m², vermessen,, Index: 4
Kulturart:
Gebäude:
Dominierte Grundstücke:
Bemerkungen:

Eigentum

Alleineigentum

Einwohnergemeinde der Stadt Basel, Basel

02.01.1929

Anmerkungen

Keine

Vormerkungen (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

Keine

Grundlasten

Keine

Dienstbarkeiten

Keine

Wörtliche Fassungen obiger Eintragungen

Keine

Grundpfandrechte

Keine

Hängige Geschäfte

Tagebuchgeschäfte bis 12.05.2013: Keine

*Verbindlich ist einzig der vom Grundbuch- und Vermessungsamt des Kantons Basel-Stadt ausgestellte, mit Unterschrift und Prägestempel **beglaubigte Grundbuchauszug**. Ein unbeglaubigter Grundbuchauszug dient einzig der Information und hat keine Rechtswirkung.*

Legende:

1. Zu "Anmerkungen", "Dienstbarkeiten", "Grundlasten" und Vormerkungen": Die linke Kolonne enthält Datum und Beleg der Eintragung (rangbestimmend). 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
Erweitertes Eigentum:	nicht anzeigen
Servitut ID's:	anzeigen
Pfandrecht ID's:	anzeigen
Weitere Rechtsgründe:	anzeigen
Gegeneinträge von Lasten/Rechten:	anzeigen
Gegeneinträge von Pfandrechten:	anzeigen

Immobilien Basel-Stadt und Gemeinde Riehen

**Landwertschätzung Areal Hörnli,
Riehen**

Bewertungsbericht
08. Mail 2012

Projektnummer 33740

Auftraggeber Immobilien Basel-Stadt
Portfoliomanagement
Fischmarkt 10
Postfach
4001 Basel

und Gemeinde Riehen

Kontaktperson Rudolf Koechlin

Bearbeitung Wüest & Partner AG
Gotthardstrasse 6
CH-8002 Zürich
Tel. +41 44 289 90 00
Fax +41 44 289 90 01
mail@wuestundpartner.com
www.wuestundpartner.com

Projektleitung Andreas Ammann

Bearbeitung Ivan Anton

Zeitraum März - Mai 2012

Wüest & Partner ist eines der grossen Beratungsunternehmen für Immobilien in der Schweiz. Die landesweiten Tätigkeiten fokussieren auf den Immobilien- und Baubereich sowie auf die Raum- und Standortentwicklung. Mit seinen Dienstleistungen und Produkten strebt das Unternehmen eine führende Stellung an.

Seit seiner Gründung im Jahr 1985 garantiert Wüest & Partner für Qualität, Innovation und Kundennutzen. Die Konzentration auf Beratungsleistungen gewährleistet professionelle und neutrale Ergebnisse.

Mit einem rund 90-köpfigen, interdisziplinären Beraterteam verfügt das Unternehmen über eine exzellente Wissensbasis. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter stammen aus den Disziplinen Ökonomie, Architektur, Informatik, Ingenieurwesen sowie Sozial- und Naturwissenschaften.

Mit exklusiven Daten zum Immobilienmarkt in sämtlichen Regionen und Marktsegmenten legt Wüest & Partner die Grundlage für die Beratungsaktivitäten in der ganzen Schweiz und leistet einen wesentlichen Beitrag zur Transparenz der Immobilienmärkte. Ein Netzwerk von regional gut verankerten Fachpersonen vor Ort ergänzt die in Zürich, Genf, Frankfurt und Berlin stationierten Beraterteams.

Für Kontinuität, Nachhaltigkeit und Unabhängigkeit der Unternehmensleistungen bürgen die neun Partner, die zugleich Eigentümer der Wüest & Partner AG sind: Martin Hofer, Urs Hausmann, Matthias Arioli, Andreas Ammann, Marcel Scherrer, Christoph Zaborowski, Marco Feusi, Andreas Bleisch, Jan Bärthel, Nabil Aziz, Patrick Schnorf, Gino Fiorentin, Mario Grubenmann und Patrik Schmid.

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	1
2	Grundlagen	1
3	Marktübersicht	2
3.1	Definition Quantile	2
3.2	Angebotspreise Mietflächen	2
4	Lage und Bebaubarkeit des Grundstücks	3
4.1	Makrolage	3
4.2	Mikrolage	4
4.3	Fotos	4
4.4	Bebaubarkeit	6
5	Bewertung nach der Residualwertmethode	6
5.1	Ansatz und Methodik	6
5.2	Neuwert Gebäude	6
5.3	Mietwert	7
5.4	Ertragswert	7
5.5	Landwert	7
6	Landwertschätzung mit der Lageklassenmethode (Plausibilisierung)	8
6.2	Kommentar	9
6.3	Mehrwertabgabe	10
6.4	Anhang	10

1 Ausgangslage

Die Immobilien Basel-Stadt und die Gemeinde Riehen beauftragen Wüest & Partner mit einer aktuellen Beurteilung des Landwerts des Areals „Hörnli“ in Riehen.

Zu ermitteln ist der marktkonforme Landwert für das Grundstück Nr. 117 mit rund 6'704 m² an der Hörnliallee in der Gemeinde Riehen. Das Grundstück ist im Eigentum der Einwohnergemeinde der Stadt Basel und ist heute Landwirtschaftsgebiet. Die Gemeinde Riehen möchte die Parzelle erwerben und darauf einen Gewerbepark (voraussichtlich für das lokale Gewerbe) errichten. Vor dem Erwerb muss die Umzonung von Landwirtschaftsland zu Zone 3 erfolgen (Gewerbezone). Im Hinblick auf die Handänderung soll mittels einer neutralen Bewertung ein fairer Marktpreis ermittelt werden. Auftraggeber für die Bewertung sind die Gemeinde Riehen und die Einwohnergemeinde der Stadt Basel, vertreten durch Immobilien Basel-Stadt.

2 Grundlagen

Wüest & Partner standen für die Einschätzung folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Grundbuchauszug Riehen Sektion C/117 vom 04.02.2012
- Katasterplan vom 08.02.2012
- Altlastenkataster vom 09.02.2012
- Bebauungsplan Gottesacker am Hörnli (Plan und Text) vom 08.02.2012
- Richtplan vom 08.02.2012
- Zonenplan vom 08.02.2012
- Lageplan vom 08.02.2012
- Plan mit öffentlichem Eigentum vom 09.02.2012
- Plan mit Höhen- und Bodenbedeckungslinien vom 07.03.2012
- Orthofoto vom 09.02.2012

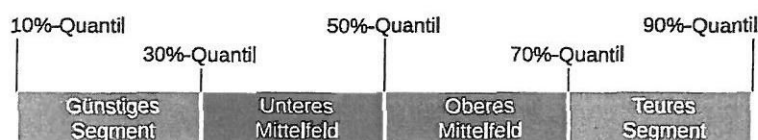
Am 5. März 2012 fand eine Besichtigung des Areals statt. An der Besichtigung nahmen Hr. Köchlin von Immobilien Basel-Stadt und Hr. Anton von Wüest & Partner teil.

Die nachfolgende Landwertberechnung erfolgt unter folgenden Prämissen: Auf dem Areal ist eine Zone 3 vorgesehen. Die Gemeinde Riehen beabsichtigt auf dem Areal, im Bereich des heutigen Bebauungsplans, einen Kopfbau zu realisieren (mit gemeinsamen Serviceflächen, Empfang etc. für die anzusiedelnden Gewerbebetriebe) und den Rest des Areals den einzelnen Gewerbebetrieben für Werkstatt, Lager oder Produktion abzugeben.

3 Marktübersicht

3.1 Definition Quantile

Wüest & Partner erhebt seit mehreren Jahren für alle Gemeinden der Schweiz die Angebote für Wohn-, Geschäfts- und Gewerbeflächen. Die Analyse dieser Daten werden periodisch im Immo-Monitoring von Wüest & Partner publiziert und häufig auch in so genannten Quantilsverteilungen dargestellt. Quantile sind Streuungsindikatoren, die eine statistische Verteilung in gleiche Teile gliedern. Das 50-Prozent-Quantil einer Preisverteilung entspricht dem Median und bildet die Grenze zwischen der teuren und der preisgünstigen Hälfte der Angebote. Entsprechend markiert das 10-Prozent-Quantil die Preisgrenze zwischen den 10 Prozent günstigsten und den übrigen Angeboten, das 90-Prozent-Quantil jene zwischen den 10 Prozent teuersten und den restlichen Angeboten.

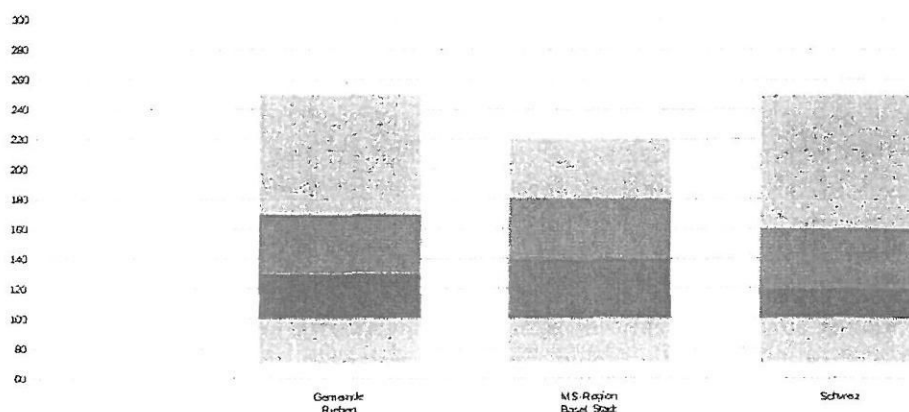


3.2 Angebotspreise Mietflächen

Für die Gemeinde Riehen haben sich per 4. Quartal 2011 die Quantilsverteilungen der Angebotspreise von Mietflächen folgendermassen dargestellt:

Preisspektren für Gewerbeflächen (in CHF pro m² und Jahr)

Quantil	Gemeinde Riehen	MS-Region Basel-Stadt	Schweiz
90% Quantil	250	220	250
70% Quantil	170	180	160
50% Quantil	130	140	120
30% Quantil	100	100	100
10% Quantil	70	70	70

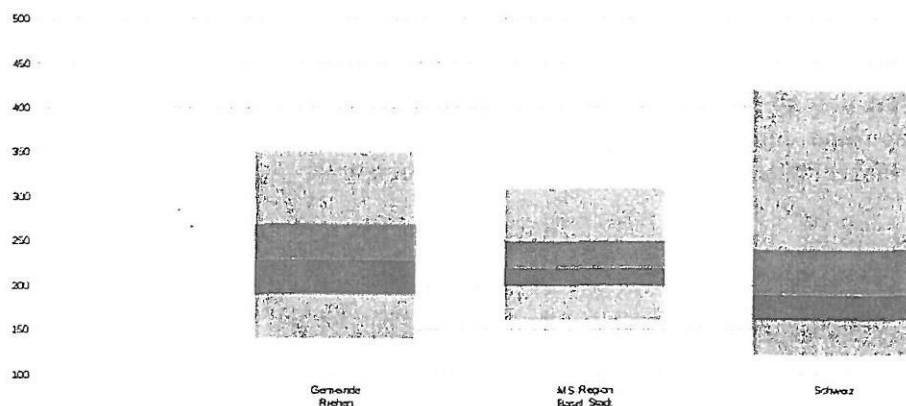


Preisspektren pro Quadratmeter für Gewerbeflächen in CHF/Jahr; Quelle: Immo-Monitoring Wüest & Partner, 4. Quartal 2011

Preisspektren für Büroflächen (in CHF pro m² und Jahr)

Quantil	Gemeinde Riehen	MS-Region Basel-Stadt	Schweiz
90% Quantil	350	310	420
70% Quantil	270	250	240
50% Quantil	230	220	190
30% Quantil	190	200	160
10% Quantil	140	160	120

Preisspektren pro Quadratmeter für Büroflächen in CHF/Jahr; Quelle: Immo-Monitoring Wüest & Partner, 4. Quartal 2011



4 Lage und Bebaubarkeit des Grundstücks

4.1 Makrolage

Die Gemeinde Riehen (BS) liegt in der Agglomeration Basel (CH) und zählt 20'800 Einwohner (Veränderung 2006 bis 2010: 1.3%). Der Anteil der besonders einkommensstarken Haushalte (Kader und oberes Management) lag in Riehen im Jahr 2000 bei 13% (Schweiz: 10%). In einem Perimeter von 10 und 20 Minuten Fahrzeit rund um Riehen leben 22'000 respektive 298'000 Einwohner (zum Vergleich Stadt Zürich: rund 372'000 respektive 516'000 Personen).

Von Riehen aus können innerhalb einer halben Stunde mit dem Auto 463'000 Einwohner und 245'000 Beschäftigte in der Schweiz erreicht werden (zum Vergleich Stadt Zürich: rund 1'235'000 Einwohner und 660'000 Beschäftigte). Die Anzahl der Beschäftigten ausserhalb des Landwirtschaftssektors betrug im Jahr 2008 3'097, wovon 83.4% im Dienstleistungssektor arbeiteten (Schweiz: 70.5%).

Seit 2001 ist die Anzahl der in Riehen Beschäftigten um 11% gesunken, wobei sowohl im Industrie- als auch im Dienstleistungssektor Arbeitsplätze abgebaut wurden. Die Region Basel-Stadt, in der Riehen liegt, wies zwischen 2010 und 2011 einen negativen Firmenwanderungssaldo auf, d.h., es sind weniger Firmen aus anderen Regionen zu- als weggezogen.

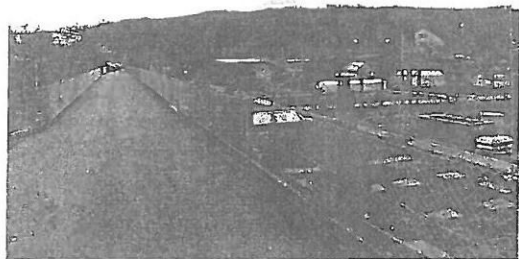
Fazit: Gemäss Standort- und Marktrating von Wüest & Partner gilt Riehen als Ort mit guter Standortqualität für Büronutzungen (1.8 Punkte) und sehr guter Standortqualität für Verkaufsflächen (1.7 Punkte auf einer Skala von 1 [Gemeinde mit exzellenter Standortqualität] bis 5 [Gemeinde mit extrem schlechter Standortqualität]). Dennoch muss im Kontext dieser Bewertung nochmals auf das bereits erwähnte negative Firmenwanderungssaldo hingewiesen werden.

4.2 Mikrolage

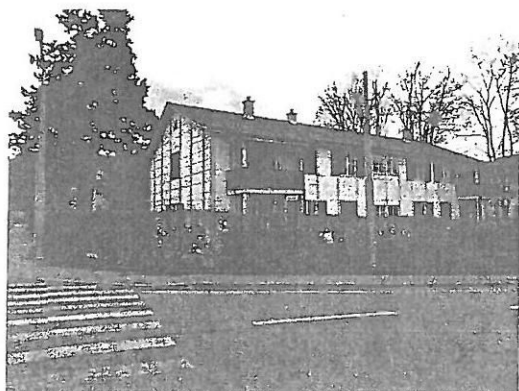
Das Grundstück befindet sich an sehr peripherer, aber gut erschlossener Lage im Gemeindegebiet Hörnli unmittelbar neben dem Friedhofsareal und misst 6'704 m². Das Grundstück grenzt südwestlich an das Gleisfeld der Bahnlinie, nordwestlich an ein Schrebergartenareal (Landwirtschaftszone) und südwestlich an die Wohnzone. Das Grundstück wird heute ebenfalls als Schrebergartenareal genutzt. Die unmittelbar angrenzende Bebauung an der Hörnliallee ist dreigeschossig. Es handelt sich hier vorwiegend um Wohnbauten mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss (Läden, Restaurants, etc.). Die zukünftig vorgesehene Zone Z3 erlaubt eine Ausnutzung von 1.0.

4.3 Fotos

Landauerwegli, Parzelle auf rechter Seite



Blick richtung Wohnzone im Westen





Blick richtung Bebauung an
der Hörnliallee



Gewerbe an der Hörnliallee



Blick richtung Bahndamm
im Süden

4.4 Bebaubarkeit

Im Rahmen dieser groben Beurteilung wurden keine baurechtlichen Abklärungen bezüglich geltender Bau- und Zonenordnung vorgenommen. Aufgrund der erlaubten Ausnutzung von 1.0 für vorgesehene Zone Z3 wurde eine grobe Machbarkeitsstudie durchgeführt (siehe beiliegender Plan), um sicher zu stellen, dass die erlaubten 6'704 m² Bruttogeschossfläche in sinnvoller Weise auf der Parzelle angeordnet werden können. Das Total der vorgesehenen Hauptnutzflächen wurde auf der Basis von einem Umrechnungsfaktor HNF/BGF von 90% ermittelt und beträgt rund 6'034 m² (oberirdisch. Als Nutzung ist ausschliesslich Gewerbe (kein Wohnen) vorgesehen. Als Gewerbe ist "täglicher Bedarf" vorgesehen, also Handwerker, Kleingewerbe etc.

Anordnung mit Kopfbau und Winkelbau

	BGF m ² /Geschoss	Anzahl Geschosse
Bau		
Kopfbau	551.7	3
Winkelbau	2524.4	2
Fläche Total		6703.9
Fläche max. erlaubt		6704
Differenz		0.1

5 Bewertung nach der Residualwertmethode

5.1 Ansatz und Methodik

Die Residualwertmethode wird auch Rückwärtsmethode genannt. Ausgehend vom zukünftigen Ertragswert eines Projekts nach Fertigstellung werden die Investitions- und Entwicklungskosten in Abzug gebracht. Dabei werden auch die benötigte Planungs- und Bauzeit wie auch ein marktgerechter Entwicklungsgewinn berücksichtigt. Das Ergebnis ist der Residualwert, der mit dem Marktwert des Grundstücks gleichgesetzt werden kann, sofern ein marktübliches Projekt mit maximal möglicher Ausnützung hinterlegt wird.

Wüest & Partner geht bei den folgenden Residualwertberechnungen von solch marktüblichen Projekten mit maximaler Ausnützung aus. Da die vorgesehen Bebauung die mögliche Ausnützung des Grundstücks voll ausschöpft, kann für die Beurteilung des Landwerts flächenmässig auf die vorgesehene Bebauung abgestützt werden.

5.2 Neuwert Gebäude

Der Gebäudeneuwert wird auf der Basis der vorgesehenen Nutzflächen wie folgt hergeleitet und anhand von Benchmarks plausibilisiert (siehe Anhang):

Nutzung	Fläche (m2)	Preis /m2	Neuwert (BKP2)
Ausstellung/Empfang (Büro)	1'490	2'650	3'949'000
Technik / Lager (Gewerbe)	4'544	1'950	8'861'000
Aussenabstellplätze (Stück)	53	5'000	265'000
Total BKP 2			13'075'000

Mit den Zuschlägen für Grundstück, Vorbereitungsarbeiten, Umgebung und Bau-nebenkosten ergibt sich ein **Gebäudeneuwert BKP 1-5 von rund CHF 15'203'000.-**

5.3 Mietwert

Für die Landwertberechnung wird auf den aktuellen Mietwert (Mietpotenzial) abgestützt, welcher sich wie folgt zusammensetzt:

Nutzung	Fläche (m2)	Preis /m2	Neuwert (BKP2)
Ausstellung/Empfang (Büro)	1'490	200	297'900
Produktion/Lager (Gewerbe)	4'544	160	727'100
Aussenabstellplätze (Stück)	53	75	47'700
Total Mietwert			1'072'700

5.4 Ertragswert

Der Ertragswert kann aus dem Mietwert durch Kapitalisierung errechnet werden. Der Kapitalisierungssatz wird unter Berücksichtigung der gut erschlossenen Lage, der Nutzung und Objektqualität sowie der Marktverhältnisse mit 5.8% angesetzt.

Unter diesen Annahmen ergibt sich ein **Ertragswert von rund CHF 18'504'000.-**

5.5 Landwert

Der Landwert ergibt sich mittels Rückwärtsrechnung, d.h. vom Ertragswert wird der Gebäudeneuwert in Abzug gebracht. Der Landwert ergibt sich dabei für die jeweiligen Szenarien wie folgt:

	Fläche (m2)	Preis /m2	CHF
Mietwert			1'072'700
Kapitalisierungssatz			5.80%
Ertragswert	6'034	3'067	18'504'000
Gebäudeneuwert	6'034	2'409	15'286'000

Landwert (per Fertigstellung, ohne Risiko)	3'301'000
Risiko/Gewinn (2.5% der Erstellungskosten)	380'000
Grundstückskosten BKP 0	104'000
Landwert (vor Planungs- und Bauzeit)	2'817'000
Grundstücksfläche	6'704
Landwert pro Quadratmeter Grundstücksfläche	420
Der Landwert beträgt per 8. Mai 2012 rund CHF 2'817'000 bzw. rund 420.- pro Quadratmeter Grundstücksfläche.	

6 Landwertschätzung mit der Lageklassenmethode (Plausibilisierung)

6.1 Methode

Um eine Bestandesliegenschaft in die Wertbestandteile «Bauwert» und «Landwert» zu gliedern, kann die so genannte Lageklassenmethode herangezogen werden.¹ Bei dieser Methode wird ausgehend von einem Ertragswert der Landwert mittels der Lagequalität hergeleitet. Für das betrachtete Areal hat Wüest & Partner den Ertragswert bereits in einem früheren Kapitel ermittelt.

Lageklasse

Zur Ermittlung der Lageklasse wird die Lageklassentabelle «Gewerbe und Industrie» herangezogen. Die folgende Tabelle fasst die Herleitung zusammen:

Kriterium	Einschätzung	LK
Standort	Kleinstadt, örtlicher Gewerbestandort, normales planerisches und politisches Umfeld	2.5
Nutzung	Gewerbezone mit hoher Ausnützung (AZ = 1.0)	4
Lage	Mittlerer bis guter Gewerbestandort mit mittleren Immissionskonflikten	2.5
Erschliessung	Normale Verhältnisse mit eher schlechter Zufahrt, wenig Parkingmöglichkeit	2.5
Marktsituation	Mässige bis ausgeglichene Marktverhältnisse	2.5
Mittelwert		2.8

¹ Vgl. z.B. Schweizerischer Immobilienschätzer-Verband, Die Immobilienbewertung, S. 281 ff.

Ergebnis

Gemäss Lageklassenschlüssel der SIV beträgt bei einer Lageklasse von 2.8 der Landanteil 17.5% des Ertragswerts ($2.8 \times 6.25\%$). Bei einem Ertragswert von CHF 18.5 Mio. und einer Parzellengrösse von 6'704 m² ist der Landwert der betrachteten Liegenschaft wie folgt:

Landwert nach Fertigstellung für das Hörnli-Areal: CHF 3'238'000 bzw. CHF 483/m².

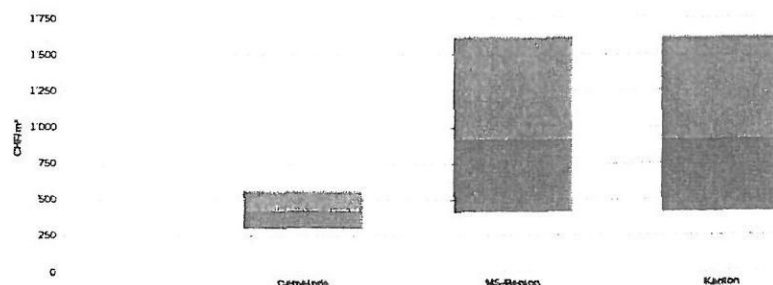
6.2 Kommentar

Die Liegenschaft bzw. der Standort weist für die Gemeinde Riehen ein unterdurchschnittliches Ertragsniveau auf, d.h. der im Durchschnitt pro Quadratmeter Nutzfläche erzielbare Mietertrag ist vergleichsweise tief. Dies wirkt sich negativ auf den Wert der Gesamtliegenschaft und damit auch auf den Landwert aus. Der Landwert nach Fertigstellung beträgt gemäss Residualwertmethode rund 22% des Gebäudeneuwerts. Die Lageklasseneinschätzung von 2.8 weist ebenfalls auf einen solch tiefen Landwertanteil hin (17.5% des Ertragswertes). Im vorliegenden Fall wird rund zwei Drittel des Gebäudeneuwertes durch das zweigeschossige Gewerbegebäude erzeugt, das faktisch aber eine geringe Ertragskraft aufweist und dementsprechend nur wenig zum Landwert beiträgt.

Zum Vergleich: Die Preise für erschlossenes Bauland in Bauzonen mit gewerblicher Nutzung und einer Ausnützungsziffer von 0.8 bewegen sich in Riehen in einer Bandbreite von rund 300 – 560 CHF/m². Die hier vorliegende Parzelle weist eine Ausnützungsziffer von 1.0 auf, was gegenüber oben erwähnter Ausnützung dem Faktor 1.25 entspricht. Der ermittelte Landwert nach Fertigstellung von rund 490 CHF/m² (knapp 70%-Quantil) erscheint in diesem Licht also plausibel. Der heutige Landwert vor Umzonung, Planungs- und Bauzeit von 420 CHF/m² liegt knapp 14% tiefer und entspricht praktisch dem 50%-Quantil.

Preise für erschlossenes Bauland in Bauzonen mit Gewerbe-/Industrienutzungen in CHF/m²

	Gemeinde Riehen	MS-Region Basel-Stadt	Kanton Basel-Stadt
90%-Quantil	560	1'620	1'620
50%-Quantil	430	920	920
10%-Quantil	300	410	410



Bodenpreise für Land in der Bauzone in der Gemeinde Riehen; Quelle: Immo-Monitoring Wüest & Partner, 4. Quartal 2011

Oben genannte Baulandpreise beziehen sich auf reines Gewerbeland. Die Zone Z3 sieht aber auch bzw. in erster Linie Wohnnutzung vor. Die Zone Z3 mit der Nutzungsbeschränkung auf reines Gewerbe gibt es in dieser Form nicht. Die Wohnnutzung würde deutlich höhere Erträge erlauben. Dementsprechend fällt auch der hier eruierte Baulandpreis für ausschliesslich Gewerbe im Vergleich zu konventionellen Zonen Z3 mit Wohnnutzung sehr tief aus. Die Baulandpreise für konventionelle Zonen Z3 liegen im gesamten Kanton Basel-Stadt üblicherweise deutlich über dem hier geschätzten Niveau.

6.3 Mehrwertabgabe

Die Mehrwertabgabe ist durch den Verkäufer zu tragen und beträgt 50% des Mehrwertes. Im vorliegenden Fall wird die Mehrwertabgabe grob auf rund 185 CHF/m² geschätzt (total rund CHF 1'240'000) bei einem angenommenen aktuellen Landwert von 50 CHF/m².

Mehrwert = 420 CHF/m² – 50 CHF/m² = 370 CHF/m²; Abgabe = 50% Mehrwert

Als Besonderheit kann noch angefügt werden, dass im vorliegenden Fall die designierte Käuferin (Gemeinde Riehen) gleichzeitig auch die Begünstigte der Mehrwertabgabe ist.

6.4 Anhang

- Komponenten der Residualwertrechnung
 - Ertragsberechnung
 - Kostenübersicht
 - Bewertungskennzahlen
- Nutzungsstudie

Ertragsberechnung und Marktwert

Projekt: 33740, Bewertung Nr. 819.2

Standort: Hörnliallee, Riehen

Bewertungsdatum: 07. Mai 2012

 Grundstück: **Neues Grundstück**

 Bewertung: **Kopie von Landwert Gerbezone Z3**

Flächenspiegel		nur Wohnen:		m2 pro Einheit	m2 Total	CHF pro m2	Quantil	CHF pro Einheit	CHF Total	
Nutzung	Geschoss	Zimmer Attika	Garten Anzahl							
Miete										
W	Wohnen			1	0	250	76%	0	0	
Total Wohnen				1	0	250	76%		0	
B	Büro			1	1'490	1'490	200	35%	24'825	297'900
Total Büro				1	1'490	200	35%		297'900	
G	Gewerbe			1	4'544	4'544	160	63%	60'588	727'100
Total Gewerbe				1	4'544	160	63%		727'100	
APG	Aussenabstellplätze	Geschäft		53	0			75	47'700	
Total Aussenabstellplätze				53	0				47'700	
Total Miete					6'034	170			1'072'700	
Kennzahlen Areal:					Jahresmietertrag Total					1'072'700
Grundstücksfläche GSF (m²)				6'704	Bruttorendite %					5.80
Geschossfläche GF (m²)				6'704	Ertragswert Miete					18'504'000
Hauptnutzfläche HNF (m²)				6'034	Ertragswert Eigentum					
Anzahl Parkplätze (innen und aussen)				53	Ertragswert per Fertigstellung					18'504'000
					Erstellungskosten BKP 1-5					15'203'000
					bisherige Kosten					
					Landwert per Fertigstellung					3'301'000
					Risiko/Gewinn					380'000
					Grundstückskosten BKP 0					104'000
					zzgl. Barwert Zwischenerträge					0
					Marktwert per 07. Mai 2012					2'817'000
					Marktwert pro m² GSF (CHF)					42

Kostenübersicht

Projekt: 33740, Bewertung Nr. 819.2

Standort: Hörnliallee, Riehen

Bewertungsdatum: 07. Mai 2012

 Grundstück: **Neues Grundstück**

 Bewertung: **Kopie von Landwert Gerbezone Z3**

BKP 0: Grundstück						104'000
Erschliessungskosten (Grundstück erschlossen):						0
Kosten Altlasten (keine Altlasten):						0
Erwerbskosten (1.0% des Brutto-Landwertes):						33'000
Finanzierung vor Baubeginn: Verzinsung: 2.50% Zeithorizont: 1.0 Jahr(e) Kapitalkosten:						71'000
BKP 1: Vorbereitungsarbeiten						327'000
Abbruchkosten (kein Rückbau):						0
Weitere Vorbereitungsarbeiten:						327'000
BKP 2: Gebäudekosten						13'075'000
Nutzung	Anzahl	Fläche, m2	CHF pro Einheit	Eingriffstiefe (%)	CHF Total	
W Wohnen	1	0	3'060	100		
B Büro	1	1'490	2'650	100		3'949'000
G Gewerbe	1	4'544	1'950	100		8'861'000
AP Aussenabstellplätze	53	0	5'000	100		265'000
BKP 4: Umgebungsarbeiten 3628 m2 à CHF 120						435'000
BKP 5: Baunebenkosten						1'366'000
Allgemeine Nebenkosten:						785'000
Bauherrenleistungen:						221'000
Erstvermietungskosten:						107'000
Maklerkosten:						0
Finanzierung ab Baubeginn: Verzinsung: 3.00% Zeithorizont: 1.0 Jahr(e): Kapitalkosten:						253'000
BKP 1-5: Total Erstellungskosten						15'203'000
Bisher aufgelaufene Kosten:						
Risiko/Gewinn						380'000

Bewertungskennzahlen

Projekt: 33740, Bewertung Nr. 819.2

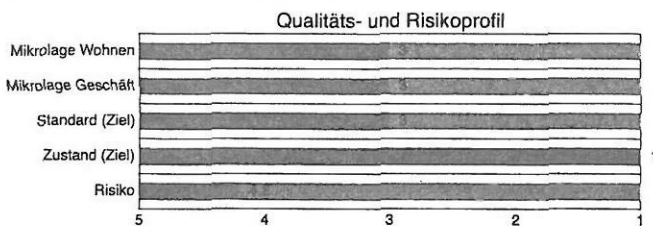
Standort: Hörnliallee, Riehen

Bewertungsdatum: 07. Mai 2012

Qualitätsprofil und Kennzahlen:

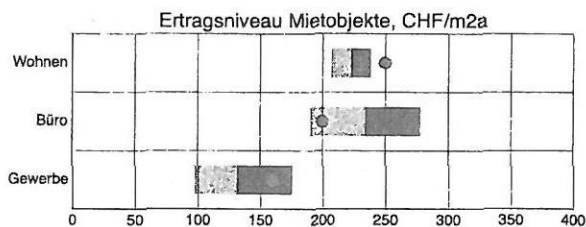
Grundstücksfläche GSF (m²)	6'704
Geschossfläche GF (m²)	6'704
Hauptnutzfläche HNF (m²)	6'034
Anzahl Parkplätze (innen und aussen)	53

Grundstück: **Neues Grundstück**
Bewertung: **Kopie von Landwert Gerbezone Z3**



Erträge (per Fertigstellung)

Jahresmietertrag	1'072'700
Bruttorendite	5.80%
Ertragswert Miete	18'504'000
Ertragswert Eigentum	
Total Ertragswert per Fertigstellung	18'504'000
pro m2 Nutzfläche	3'067
Barwert laufende Erträge	0

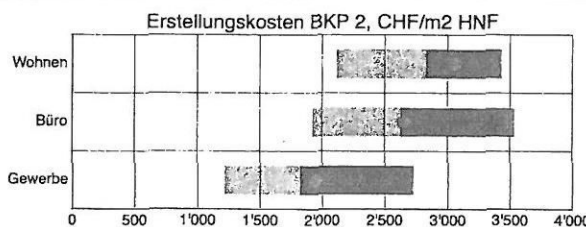


keine Eigentumsobjekte

Vergleichsbasis Ertragsniveau: Angebotspreise in Riehen, Quelle:
Immo-Monitoring Wüest & Partner, 1.Q.2012

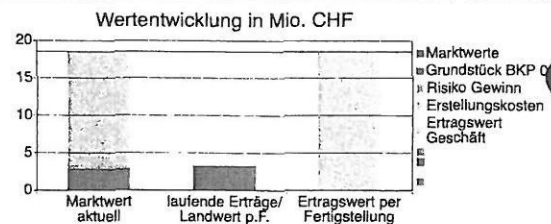
Kosten und Risiken:

Erstellungskosten BKP 1-5 (CHF)	15'203'000
pro m2 Nutzfläche:	2'520
Grundstück BKP 0 (CHF)	104'000
Bisher aufgelaufene Kosten	
Risiko/Gewinn (2.50% der Erstellungskosten)	380'000



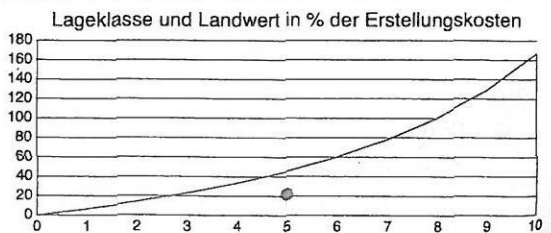
Zusammenfassung aktueller Marktwert

Marktwert per 07. Mai 2012	2'817'000
Marktwert pro m² GSF (CHF)	420
Bruttomarge (in %)	2.44%



Plausibilisierung Landwert (per Fertigstellung)

Landwert per Fertigstellung	3'301'000
Landwert pro m² GSF (CHF):	490
Landwert in % des Neuwertes:	22
Landwertanteil nach Lageklasse, Quelle: Das Schweizerische Schätzerhandbuch, 2005, (Neuwert: BKP 2, 4+5)	



Riehen Hörnli
Nutzungsstudie

Wüest & Partner

