



KANTON  
APPENZELL AUSSER RHODEN



# DOSSIER FÜR BAURECHTS- NEHMER / BAUTRÄGER

Überbauung Hoferbad  
9050 Appenzell



# Inhaltsverzeichnis

<b>1 Ausgangslage</b> .....	<b>1</b>
<b>2 Projekt - Summary</b> .....	<b>2</b>
2.1 Makrostandort .....	2
2.2 Mikrostandort .....	3
2.3 Markt.....	4
2.4 Preisliche Konditionen.....	4
2.5 Projektidee .....	5
2.6 Stellungnahme der Feuerschaukommission.....	7
2.7 Grunddaten / Wohnungsmix.....	8
2.8 Grobbaubeschrieb.....	9
2.9 Termine.....	9
<b>3 Anlagekosten / Erträge MFH A + B</b> .....	<b>9</b>
3.1 Anlagekosten .....	9
3.2 Erträge / Rendite .....	10
<b>4 Präqualifikation</b> .....	<b>11</b>
4.1 Auswahlkriterien Kanton AI für Baurechtsnehmer / Investor .....	11
4.2 Teilnahmeberechtigte.....	11
4.3 Einzureichende Unterlagen .....	11
4.4 Terminplan .....	11
4.5 Entscheid Präqualifikation .....	11
4.6 Nach Präqualifikation .....	12
<b>5 Kontakt</b> .....	<b>12</b>
5.1 Projektverantwortung .....	12
5.2 Kontaktperson .....	12
<b>6 Anhang</b> .....	<b>13</b>
6.1 Baurechtsvertrag.....	13

# 1 Ausgangslage

Der Kanton Appenzell Innerrhoden (vertreten durch Landammann Daniel Fässler und Säckelmeister Thomas Rechsteiner) hat mit dem Bauernverband einen Baurechtsvertrag ausgearbeitet über die 3 Grundstücke Nr. 35, 1'050 und Teile von 1'085 (35m<sup>2</sup>). Dies erlaubt dem Kanton AI, eine Arealentwicklung auf dem Gelände Hoferbad direkt südlich vom Bahnhof Appenzell zu realisieren. Der Kanton möchte jedoch nicht selber bauen, sondern beabsichtigt, das Baurecht an einen Investor weiterzugeben. Der geeignete Investor kennt die örtlichen Verhältnisse und ist interessiert an günstigem Wohnraum. Der Kanton denkt dabei weniger an private Investoren, sondern vielmehr an öffentlich-rechtliche Körperschaften. Grundstücke im Gebiet Hoferbad sind überbaut und werden aktuell zum grössten Teil durch die UFA (Union des Fédérations Agricoles) und die Landi genutzt. Die UFA stellt indessen den Betrieb der Mühle in Appenzell Ende 2016 ein, und die Landi realisiert an einem anderen Standort einen Neubau.



Luftaufnahme

## 2 Projekt - Summary

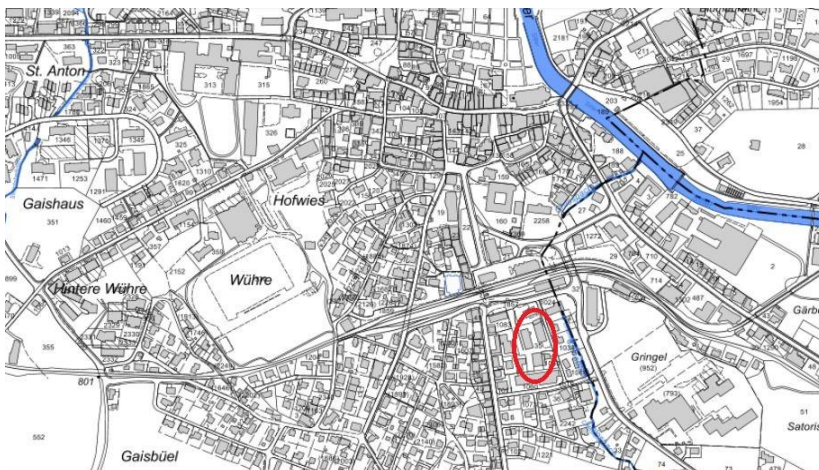
### 2.1 Makrostandort

Das Dorf Appenzell ist der Hauptort des Kantons Appenzell Innerrhoden.

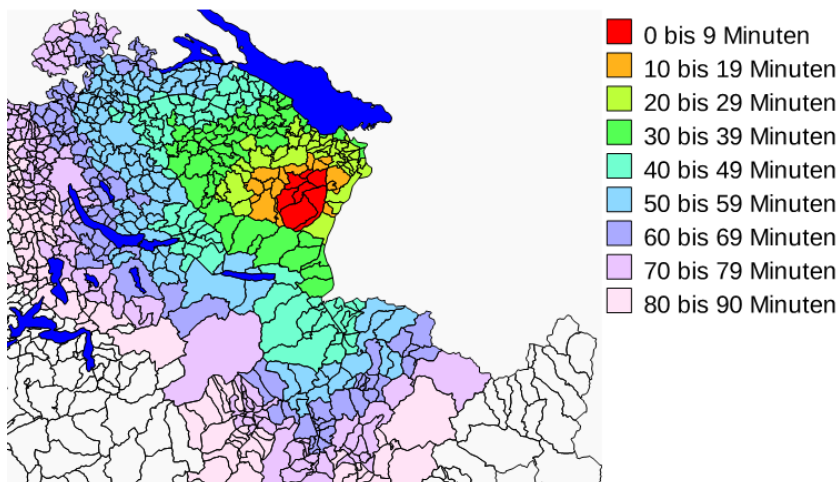
Das Dorf Appenzell hat für jeden (Familien, Unternehmer) viel zu bieten. Die Verflechtung mit dem Wirtschaftsraum St. Gallen und der „Euregio Bodensee“ verbindet die Vorteile einer ländlichen Region mit denjenigen von städtischen Zentren. Diese Vorteile ermöglichen es, hier das Fundament für eine prosperierende Unternehmung zu legen. Charakteristisch sind die buntbemalten Häuser, das Siedlungsbild, die bäuerlich und kirchlich geprägte Kulturlandschaft sowie das religiöse und sennische Brauchtum.

Bildung wird in Appenzell gross geschrieben. Alle Schulstufen (Kindergarten, Vorschule, Einführungsschule, Primarschule, Realschule, Sekundarschule und Gymnasium) werden angeboten. Attraktive Freizeitanlagen (Sporthallen, Aussensportanlagen, Freiluftbad) bieten vielen Vereinen eine gute Grundlage für aktive Nachwuchsförderung und Freizeitaktivitäten.

Appenzell ist verkehrstechnisch gut erschlossen (öffentliche Verkehrsmittel wie auch Individualverkehr - Hauptstrassen von Gossau SG, Altstätten sowie St. Gallen -) und daher ein beliebter Touristenort mit zahlreichen Hotels aller Kategorien und Ferienwohnungen und ausgezeichneten Gastronomie-Betrieben. Durch die vorzüglichen Verbindungen ist die Stadt St. Gallen schnell erreichbar.



Standort innerhalb Appenzell (rot)



Reisezeiten und Erreichbarkeit des motorisierten Individualverkehrs (Quelle: Wüest & Partner)



## 2.3 Markt

Die starke Wohnbautätigkeit in den letzten Jahren auf Grund des anhaltend tiefen Zinsniveaus hat auch in Appenzell nicht Halt gemacht.

Die Preise für Mietwohnungen haben sich in den letzten Jahren aufgrund des neu geschaffenen Angebots stabilisiert. So kostete eine 3.5-Zimmerwohnung (exkl. NK) 2015 durchschnittlich Fr. 1'476 (Fr. 17.18/m<sup>2</sup>) und 2016 Fr. 1'380 (Fr. 17.95/m<sup>2</sup>), eine 4.5-Zimmerwohnung 2015 Fr. 1'840 (Fr. 16.29/m<sup>2</sup>) und 2016 Fr. 1'711 (Fr. 15.77/m<sup>2</sup>). Dabei wurden die online ausgeschriebenen Wohnungen in Betracht gezogen.

Allgemein ist festzustellen, dass die Spannbreite zwischen attraktiven und weniger attraktiven Wohnungen stark zugenommen hat. Dies äussert sich deutlich in der Inseratedauer und in wiederholten Insertionen.

Aktuell gefragt sind durchschnittlich grosse Wohnungen an vernünftigen Lagen mit zeitgemäsem Ausbaustandard und Comfort. Leerstände sind bei überbewerteten oder älteren Wohnungen sowie schlechteren Lagen zu verzeichnen, wovon auch Wohnungen in neueren Überbauungen nicht gefeit sind.

Im Bezirk Appenzell sind folgende neue Wohnbauten geplant und teilweise bereits im Bau:

- • Riedstrasse/Kaustrasse, 40 Wohneinheiten (abseits Zentrum)
- • Hintere Wühre, 15 Wohneinheiten (abseits Zentrum)
- • Rüti, Schmittenbach, 14 Wohneinheiten (abseits Zentrum)

### UBS Regionaldatenset:

90% Quantil: CHF 270.00/m<sup>2</sup> pro vermietbare Wohnfläche (NF) und Jahr (netto)

70% Quantil: CHF 225.00/m<sup>2</sup> pro vermietbare Wohnfläche (NF) und Jahr (netto)

50% Quantil: CHF 207.00/m<sup>2</sup> pro vermietbare Wohnfläche (NF) und Jahr (netto)

Baulandpreise für MFH:

CHF 1'140.00/m<sup>2</sup> (Top Lagen)

CHF 820.00/m<sup>2</sup> (Mittlere Lagen)

CHF 320.00/m<sup>2</sup> (schlechte Lagen)

### Wüest & Partner, Zürich:

90% Quantil: CHF 250.00/m<sup>2</sup> pro vermietbare Wohnfläche (NF) und Jahr (netto)

70% Quantil: CHF 220.00/m<sup>2</sup> pro vermietbare Wohnfläche (NF) und Jahr (netto)

50% Quantil: CHF 200.00/m<sup>2</sup> pro vermietbare Wohnfläche (NF) und Jahr (netto)

Die Zufahrtsstrasse zum Quartier wird von einem Baugeschäft und der Büronutzung der Kantonalen Verwaltung im Hoferbad 2, welche beide in der unmittelbaren Nachbarschaft zum Baurechtsgrundstück liegen, genutzt.

## 2.4 Preisliche Konditionen

Der Bauernverband als Baurechtsgeber verlangt als Baurechtszins den hypothekarischen Referenzzinssatz auf dem aktuell gültigen Landwert. Zudem legt der Baurechtsgeber fest, dass der Zinssatz für den Baurechtszins 2.25% nicht unterschreiten und 4.5% nicht über-

schreiten darf. Als Basis für den gültigen Landwert wird ein Preis von Fr. 650.-/m<sup>2</sup> festgelegt, insgesamt Fr. 2'180'000. Dabei sind die 35m<sup>2</sup> vom Grundstück Nr. 1082 entschädigungslos.

Der Bauernverband verlangt somit für die Baurechtsfläche von 3'386 m<sup>2</sup> einen Baurechtszins aktuell von 2.25% x Fr. 2'180'000 = Fr. 49'050.-.

Der Kanton ist seinerseits bereit, den Baurechtszins ohne Aufschlag einem zukünftigen Investor unverändert weiterzugeben.

### Fazit

Der Kanton AI hat entschieden, einen Investor zu verpflichten, der kostengünstige Wohnungsmieten stützt. Der Kanton schafft finanziell entsprechend gute Voraussetzungen. Die vorzügliche zentrale Lage, verbunden mit günstigen Wohnungsmieten garantiert eine schnelle Absorptionsfähigkeit der Wohnungen am Markt.

## 2.5 Projektidee

### Baukörper

In einem Workshopverfahren wurde folgendes Ergebnis für das Baurechtsgrundstück D2373 (umfassend Parzellen Nr. 35, 1'050 und Teile von 1'085 (35m<sup>2</sup>) ermittelt. Es könnten zwei Neubauten (MFH A und MFH B) erstellt werden, wobei das nördlich gelegene Gebäude aus Rücksicht auf das geschützte Stammgebäude dreigeschossig und das südlich gelegene Gebäude viergeschossig ausgeführt werden könnte. Die so entstehende Hofsituation ermöglicht eine hohe Wohnqualität trotz der rückwärtigen Lage. Die Hauptnutzung soll Wohnen für Jung und Alt sein. Stilles Gewerbe oder allenfalls ein Einkaufsladen für den täglichen Bedarf im Erdgeschoss sind ebenfalls denkbar.



Überbauungskonzept (unbestimmter Massstab)

## Wohnungsgrundrisse

Für beide Mehrfamilienhäuser sind grundsätzlich 3 Wohnungen pro Geschoss (3-Spänner) möglich, im Dachgeschoss je 2. Der Schemagrundriss sieht für die Bauten A und B eine maximale Anzahl von 25 Wohnungen vor bei 88m<sup>2</sup> bis 138m<sup>2</sup> Geschossfläche.

### Haus A

- 11 Wohnungen
- 3 Vollgeschoss / 1 Dachgeschoss
- 1'138m<sup>2</sup> Geschossfläche
- 17 Autoabstellplätze in Tiefgarage

### Haus B

- 14 Wohnungen
- 4 Vollgeschosse / 1 Dachgeschoss
- 1'675m<sup>2</sup> Geschossfläche
- 21 Autoabstellplätze in Tiefgarage

Vorgenannte Angaben bilden die Basis für die nachfolgenden Berechnungen.



Schemagrundriss mit 3-Spännern (unbestimmter Massstab)



## Parkplatzbedarf

Obwohl das Areal Hoferbad direkt an den Bahnhof Appenzell anstösst, kann nicht damit gerechnet werden, dass die Bewohner keine Motorfahrzeuge besitzen. Pro Wohnung sollen mindestens 1,5 Parkplätze sowie für 10% der neu geplanten Wohnungen je ein Besucherparkplatz vorgesehen werden.

Eine Tiefgaragenzufahrt ab der Poststrasse bzw. unter den Gleisanlagen kann aus Kostengründen kaum in Frage kommen. Eine Zufahrtsoption im Bereich des bestehenden Hoferbadweges wurde geprüft. Dazu ist die Untergeschoss-situation analysiert worden und es kann bestätigt werden, dass die geforderte Anzahl Tiefgaragenparkplätze realisierbar wäre. Die Tiefgarage könnte allenfalls künftig in Richtung Norden und Osten erweitert werden und zusätzliche Gebäude erschliessen. Die Lastwagenzufahrten zu den Gewerbebetrieben von Daniel und Hansruedi Aeschbacher müssen auch künftig gewährleistet bleiben.



Anordnung Tiefgarage (unbestimmter Massstab)

## 2.6 Stellungnahme der Feuerschaukommission

Die Feuerschaukommission hat von der Absicht einer Arealentwicklung positiv Kenntnis genommen und hat den Prozess eingeleitet. Als Ortsplanungsbehörde ist es der Feuerschaukommission ein Anliegen, dass an der sehr zentralen Lage beim Bahnhof eine Überbauung entstehen kann, welche das raumplanerische Ziel einer Innenverdichtung erfüllen kann und auch dem Bedürfnis nach bezahlbarem Wohnraum im Dorf Appenzell möglichst Rechnung getragen werden kann. Die Feuerschaukommission möchte sicherstellen, dass Planungsmehrwerte, welche durch höhere Nutzungsfläche mittels Quartierplanung erreicht werden können, sich in günstigen Mieten niederschlägt.

Gemäss Art. 49 der kantonalen Baugesetzgebung haben die Bezirke und die Feuerschaugemeinde die Verwirklichung ihrer Planungen durch eine den örtlichen Verhältnissen angepasste aktive Boden- und Baulandpolitik zu fördern. Nach Ansicht der Feuerschaukommission sollte es in Zusammenarbeit mit dem Bauernverband und dem Kanton AI ermöglicht werden, dass auf dem Hoferbad ein gemeinnütziges Bauprojekt mit grossem Wohnanteil realisiert werden kann.

Ebenso hat die Ortsplanungsbehörde die Quartierplanpflicht für das Areal Hoferbad bestätigt, sodass der zukünftige Investor einen neuen Quartierplan vorgängig zur Realisierung des Bauvorhabens zu erarbeiten hat.

## 2.7 Grunddaten / Wohnungsmix

Grunddaten	MFH A	MFH B	Total
Grundstücksfläche GSF	1'369 m <sup>2</sup>	2'017 m <sup>2</sup>	3'386 m <sup>2</sup>
Geschossflächen GF (SIA 416)	1'755 m <sup>2</sup>	2'586 m <sup>2</sup>	4'341 m <sup>2</sup>
Gebäudegrundfläche GGF (SIA 416)	312 m <sup>2</sup>	363 m <sup>2</sup>	675 m <sup>2</sup>
Umgebungsfläche UGF (SIA 416)	1'082 m <sup>2</sup>	1'594 m <sup>2</sup>	2'676 m <sup>2</sup>
Gebäudevolumen (SIA 416)	5'199 m <sup>3</sup>	7'656 m <sup>3</sup>	12'855 m <sup>3</sup>
Nutzfläche NF (Ertragsfläche)	910 m <sup>2</sup>	1'340 m <sup>2</sup>	2'250 m <sup>2</sup>
Anzahl Wohnungen	11 Stk	14 Stk	25 Stk
Anzahl Parkplätze	17 Stk	21 Stk	38 Stk

Wohnungsmix	Zimmer		NF	
	Anzahl	[m <sup>2</sup> ]	Anzahl	[m <sup>2</sup> ]
Erdgeschoss	3.5	90.0	4.5	110.0
	2.5	70.0	2.5	70.0
	3.5	90.0	4.5	110.0
1. Obergeschoss	3.5	90.0	4.5	110.0
	2.5	70.0	2.5	70.0
	3.5	90.0	4.5	110.0
2. Obergeschoss	3.5	90.0	4.5	110.0
	2.5	70.0	2.5	70.0
	3.5	90.0	4.5	110.0
3. Obergeschoss	–	–	4.5	110.0
	–	–	2.5	70.0
	–	–	4.5	110.0
Dachgeschoss	3.5	90.0	3.5	70.0
	2.5	70.0	3.5	70.0

## 2.8 Grobbaubeschrieb

Die nachfolgenden Baukosten basieren auf Kennzahlen und beziehen sich auf das in der Projektidee und in den Grunddaten/Wohnungsmix aufgeführten Projektvorschlag mit folgendem Standard:

Massivbauweise mit hinterlüfteter Holzfassade und Fenster in Kunststoff-Alu. Satteldach mit Ziegeleindeckung. Fassadendämmung entspricht Minergiestandard. Wärmeerzeugung mit erneuerbarer Energie. Ausbau mittlerer Mietwohnungsstandard.

## 2.9 Termine

06.03.2017	Ausschreibung Suche Baurechtsnehmer / Investor
30.05.2017	Eingabeschluss der Angebote
20.06.2017	Vergleich und Evaluation der Angebote
04.07.2017	Vergabeantrag an Stadeskommission
01.08.2017	Detailverhandlung mit verbleibenden Interessenten und anschl. Abschluss mit Baurechtsnehmer / Investor

## 3 Anlagekosten / Erträge MFH A + B

### 3.1 Anlagekosten

<b>Grundstück</b>		<b>CHF 0.00</b>
BKP 0 Grundstück	CHF 0.00	
<b>Werkpreis</b>		<b>CHF 10'162'000.00</b>
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten*	CHF 480'000.00	
BKP 2 Gebäude inkl. Honorare	CHF 8'022'000.00	
BKP 4 Umgebung	CHF 375'000.00	
BKP 5 Baunebenkosten	CHF 532'000.00	
MwST von 8% (BKP 1-5)	CHF 753'000.00	
<b>Drittkosten</b>		<b>CHF 576'000.00</b>
Finanzierung, Quartierplan, Vermietung, Bautreuhand, Kosten für Juristen / Berater, Leerstandsrisiko, etc. (inkl. MwSt)	CHF 576'000.00	
<b>Total Anlagekosten</b>		<b>CHF 10'738'000.00</b>

\*Der Abbruch der bestehenden Gebäude ist Sache des neuen Baurechtsnehmers.

## 3.2 Erträge / Rendite

	Anzahl	NF nach SIA	Fr./m²/J	ØCHF/Mt/St	Ertrag
<b>MFH A</b>	<b>11</b>	<b>910</b>	<b>218</b>	<b>16'530</b>	<b>198'360</b>
EG					
Wohnung A0.1	3.5	90.0	210	1'580	18'960
Wohnung A0.2	2.5	70.0	230	1'340	16'080
Wohnung A0.3	3.5	90.0	210	1'580	18'960
1. OG					
Wohnung A1.1	3.5	90.0	220	1'500	18'000
Wohnung A1.2	2.5	70.0	200	1'280	15'360
Wohnung A1.3	3.5	90.0	220	1'500	18'000
2. OG					
Wohnung A2.1	3.5	90.0	210	1'580	18'960
Wohnung A2.2	2.5	70.0	230	1'340	16'080
Wohnung A2.3	3.5	90.0	210	1'580	18'960
DG					
Wohnung A3.1	3.5	90.0	235	1'760	21'120
Wohnung A3.2	2.5	70.0	255	1'490	17'880

	Anzahl Zi	NF nach SIA	Fr./m²/J	ØCHF/Mt/St	Ertrag
<b>MFH B</b>	<b>14</b>	<b>1'340</b>	<b>205</b>	<b>22'880</b>	<b>274'000</b>
EG					
Wohnung B0.1	4.5	110.0	190	1'740	20'880
Wohnung B0.2	2.5	70.0	230	1'340	16'080
Wohnung B0.3	4.5	110.0	190	1'740	20'880
1. OG					
Wohnung B1.1	4.5	110.0	180	1'650	19'800
Wohnung B1.2	2.5	70.0	220	1'280	15'360
Wohnung B1.3	4.5	110.0	180	1'650	19'800
2. OG					
Wohnung B2.1	4.5	110.0	190	1'740	20'880
Wohnung B2.2	2.5	70.0	230	1'340	16'080
Wohnung B2.3	4.5	110.0	190	1'740	20'880
3. OG					
Wohnung B3.1	4.5	110.0	200	1'830	21'960
Wohnung B3.2	2.5	70.0	240	1'400	16'800
Wohnung B3.3	4.5	110.0	200	1'830	21'960
DG					
Wohnung B4.1	3.5	90.0	240	1'800	21'600
Wohnung B4.2	3.5	90.0	240	1'800	21'600

<b>Total Mietwert Wohnungen</b>	<b>25</b>	<b>2'250</b>	<b>210</b>	<b>39'410</b>	<b>472'920</b>
---------------------------------	-----------	--------------	------------	---------------	----------------

	Anzahl	ØCHF/Mt/St	Ertrag
<b>Mietwert Parkplätze</b>	<b>20</b>	<b>130</b>	
MFH A	17	130	26'520
MFH B	21	130	32'760
<b>Total Mietwert Parkplätze</b>			<b>59'280</b>

<b>Abzüglich Baurechtszins</b>	<b>./. 49'050</b>
<b>Total Mietwert Netto</b>	<b>483'150</b>
<b>Rendite</b>	<b>4.50%</b>
<b>Anlagekosten</b>	<b>10'738'00</b>

## 4 Präqualifikation

### 4.1 Auswahlkriterien Kanton AI für Baurechtsnehmer / Investor

- Vorzugsweise Sitz im Kanton Appenzell Innerrhoden
- Vorzugsweise Gesellschaftsform die zur Gegenseitigkeit verpflichtet (Verein, Stiftung, Genossenschaft)
- Kenntnis der kantonalen und lokalen Verhältnisse
- Verpflichtung zu günstigem Wohnraum in Miete, wobei als Referenz die jährliche Datenerhebung des Amtes für Wirtschaft dienen soll.
- Finanzielle Solidität zur Realisierung der Wohnanlage Erfahrung bei Erstellung und Verwaltung von Projekten in ähnlicher Dimension
- Einwandfreier Leumund

### 4.2 Teilnahmeberechtigte

Die Teilnahme unterliegt einer Präqualifikation. Die Standeskommission führt aufgrund der unter 4.1 aufgeführten Kriterien eine Vorselektion durch.

Voraussetzung für die Teilnahme ist die möglichst vollständige Erfüllung der gesetzten Auswahlkriterien. Da die Standeskommission in der Vergabe frei ist, steht auch kein Rechtsmittel bzgl. Vergabe zur Verfügung.

### 4.3 Einzuzureichende Unterlagen

Die Interessenten haben folgende Unterlagen einzureichen (elektronisch per PDF sowie ein Exemplar physisch)

- Das beiliegende Bewerbungsformular vollständig ausgefüllt.
- Maximal drei Blätter DIN A4 für die Angaben zum Investor
- Maximal drei Blätter DIN A3 einseitig bedruckt mit Illustrationen zu vergleichbaren Projekten
- Auszug aus dem Handelsregister vom Investor.
- Bestätigung über den Wohn- und Geschäftssitz des Investors als Selbstdeklaration.

Alle eingereichten Unterlagen dienen ausschliesslich der Information und werden vertraulich behandelt.

### 4.4 Terminplan

Die Unterlagen sind bis zum 30. Mai 2017 bei der Landesbuchhaltung, Marktgasse, 9050 Appenzell ([josef.manser@fd.ai.ch](mailto:josef.manser@fd.ai.ch)) einzureichen. Die Standeskommission wird im Juli 2017 entscheiden, welche Angebote aufgrund der Präqualifikation weiter berücksichtigt werden.

### 4.5 Entscheid Präqualifikation

Der Entscheid der Präqualifikation durch die Standeskommission wird protokollarisch festgehalten. Dieser wird allen Bewerbern bis Mitte Juli 2017 mitgeteilt.

## **4.6 Nach Präqualifikation**

Die verbleibenden Interessenten werden anschliessend Ihre Projektidee, aber auch ihre Projektorganisation und den anschliessenden Betrieb des Mietobjektes für die Arealentwicklung Hoferbad darlegen. Ein wichtiger Bestandteil bildet auch die Berechnung der günstigen Mietpreise.

Darauf abgestützt erfolgt die definitive Wahl des Bauträgers durch die Standeskommission. Anschliessend werden mit dem gewählten Bauträger Detailverhandlungen geführt, welche in der Unterzeichnung eines gemeinsamen Vertrags zwischen dem Kanton als Baurechtsnehmer und dem Bauträger münden.

Sobald die Vertragsunterzeichnung erfolgt ist, erfolgt die Kommunikation im amtlichen Publikationsorgan.

## **5 Kontakt**

### **5.1 Projektverantwortung**

Kanton Appenzell I.Rh. (Finanzdepartement)  
Marktgasse 2  
CH-9050 Appenzell

E-Mail: josef.manser@fd.ai.ch

### **5.2 Kontaktperson**

Säckelmeister Thomas Rechsteiner  
Tel. +41 71 788 93 88  
Fax +41 71 788 93 87  
E-Mail: thomas.rechsteiner@fd.ai.ch

## 6 Anhang

### 6.1 Baurechtsvertrag

Der Baurechtsvertrag zwischen dem Bauernverband als Eigentümer des Grundstücks und dem Kanton als Baurechtsnehmer umfasst folgende Eckpunkte:

- Das Baurecht umfasst die Liegenschaft Nr. 35 (2'848 m<sup>2</sup>), Nr. 1050 (503 m<sup>2</sup>) und Teil der Liegenschaft Nr. 1085 (35 m<sup>2</sup>) und die Gesamtfläche beträgt 3'386 m<sup>2</sup>.
- Die beiden Liegenschaften Nr. 35 und 1050 sind grundpfandfrei.
- Das Baurecht wird auf die Dauer von 100 Jahren, beginnend am 1. Januar 2018, somit bis am 31. Dezember 2117 eingeräumt.
- Der Baurechtszins basiert auf einem Landwert von Fr. 2'180'000 (Fr. 650.-/m<sup>2</sup>, gerundet) und ist zum Referenzzinssatz bei Mietverhältnissen des Bundes, derzeit 1.75% zu verzinsen. Der Zinssatz darf jedoch 2.25% nicht unterschreiten und 4.5% nicht überschreiten.
- Sofern das Baurecht nicht verlängert wird, fallen die bestehenden Bauten und Anlagen mit Ablauf der Baurechtsdauer dem Grundeigentümer heim. Die Entschädigung orientiert sich am dannzumaligen Zustandswert.
- Das Baurecht ist übertragbar, bedarf jedoch der schriftlichen Zustimmung des Baurechtsgebers.

Der vollständige Baurechtsvertrag wird den nach der Präqualifikation verbleibenden Interessenten zugestellt.