

Entwicklung

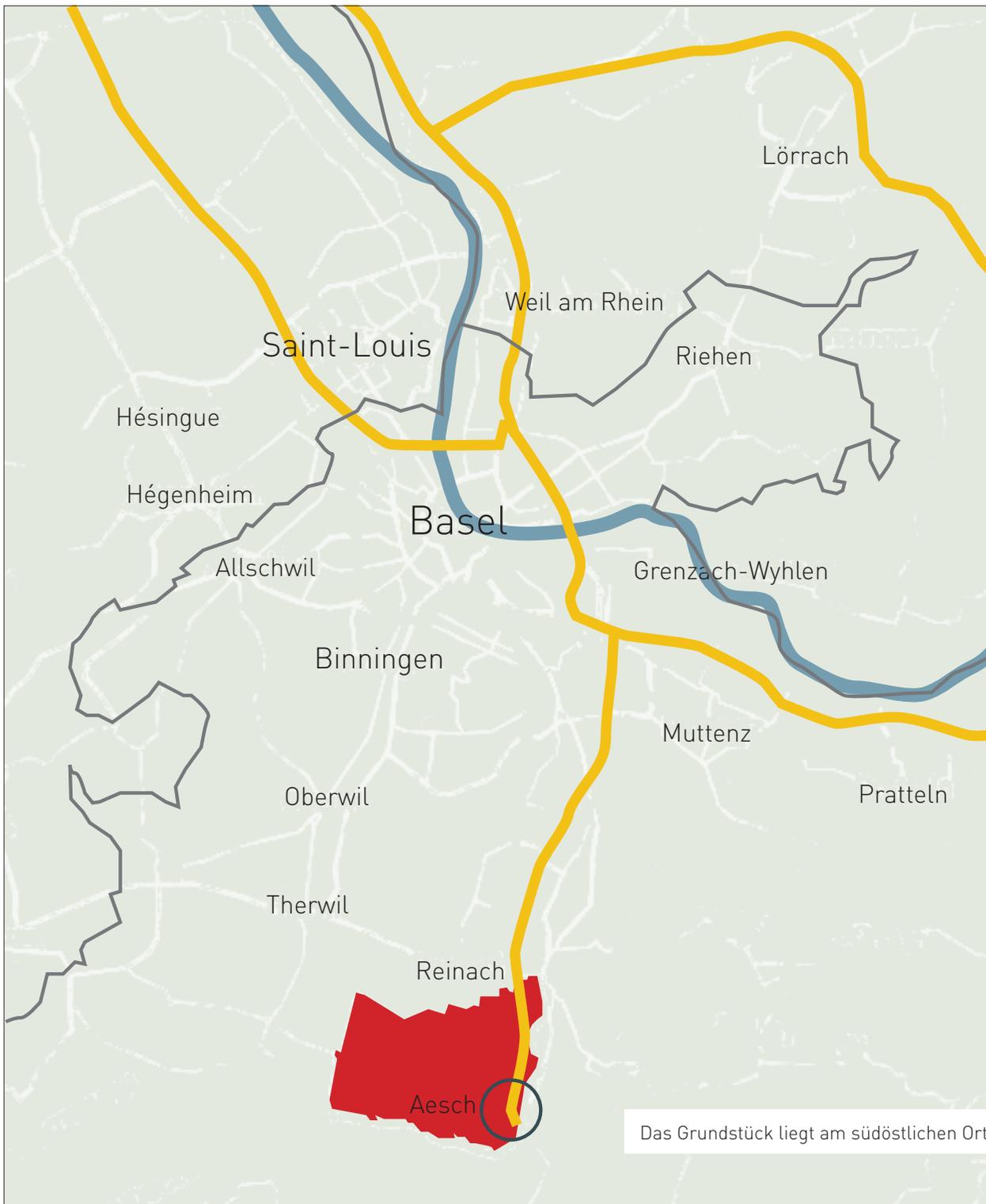
einer Gewerbeimmobilie
in attraktiver Lage bei Basel




BIRSPARK
AESCH/BASEL



Als Bezugsraum für die Standort- und Marktanalyse für die Dornacherstrasse 110 in Aesch (BL) wurde die MS-Region 1 Unterer Baselgebiet definiert. Aesch mit 10184 Einwohnern liegt an der Birs auf 315 m ü. M. Es grenzt an die Gemeinden Duggingen, Pfeffingen, Ettingen, Therwil, Reinach (alle BL) und die solothurnische Gemeinde Dornach. Aesch gehört zur Agglomeration Basel.



1. PROJEKTbeschreibung

1.1. Lage

1.1.1 Makrolage Aesch und Region Basel

Der Kanton Basel-Landschaft ist ein starker, prosperierender Wirtschafts- und Forschungsstandort. Als Teil der Nordwestschweiz zählt er zu den erfolgreichsten Wirtschaftsregionen der Welt und zu den finanzstärksten Gebieten der Schweiz. Innovative Unternehmen in den starken Wirtschaftszweigen Life Sciences, Präzision und Logistik agieren von hier aus rund um den Globus. Hochschulen und Forschungsinstitute locken herausragende Wissenschaftlerinnen und Wissenschaftler an. Ein pulsierender, breit abgestützter Branchenmix von KMU und Weltkonzernen steht für zukunftsgerichtete Stabilität. Die Baselpoliti k fördert diese Entwicklung mit hoher Priorität.

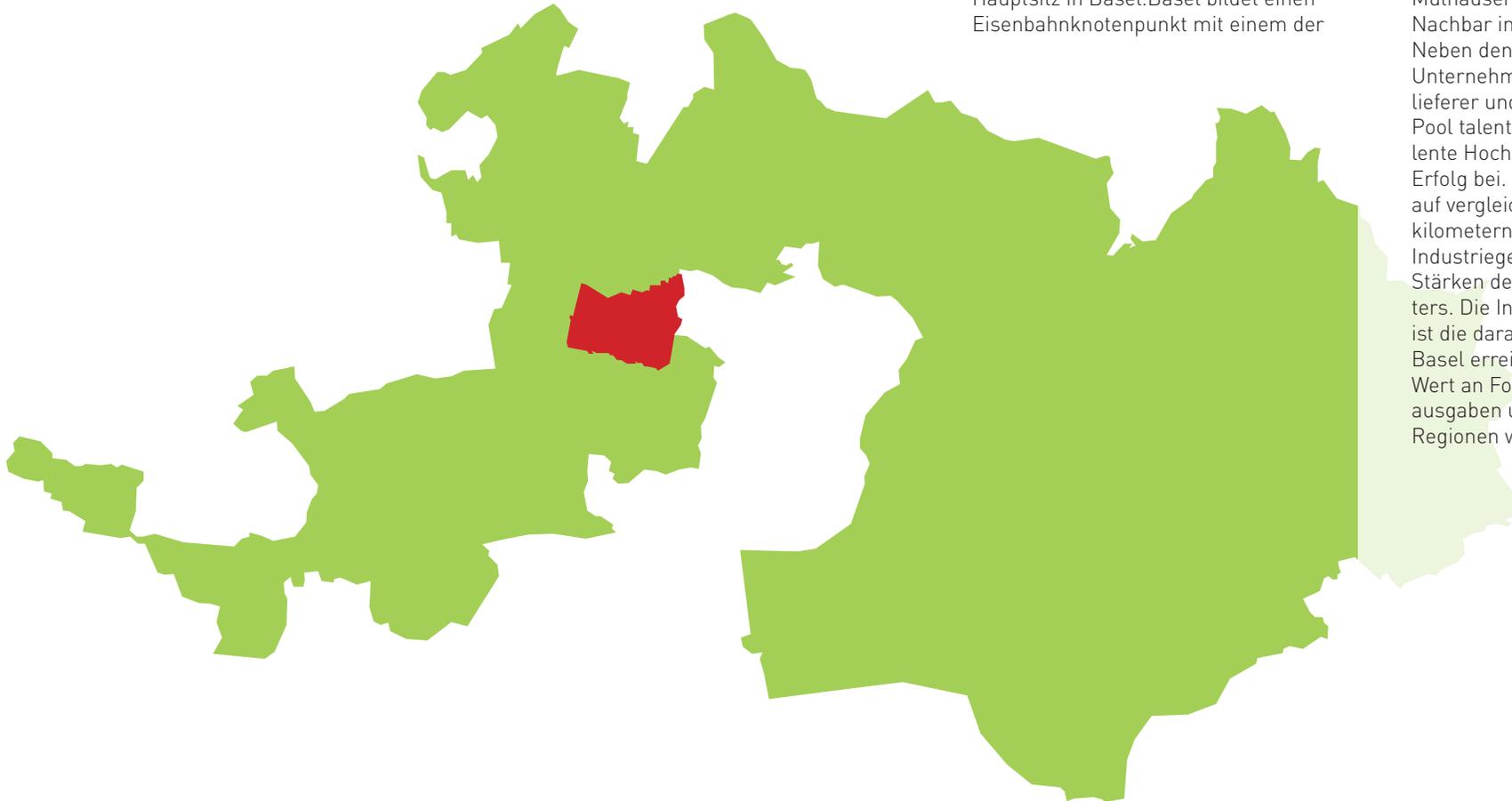




1.1.2 Umgebung/Standort Basel

Dank seiner Lage wurde Basel schon früh zum Knotenpunkt wichtiger Verkehrswege und damit ein bedeutender Handelsplatz. Basel ist ein Zentrum der Chemie- und Pharmaindustrie. So haben unter anderem die beiden Pharmafirmen Novartis und Hoffmann-La Roche ihren Hauptsitz in Basel. Basel bildet einen Eisenbahnknotenpunkt mit einem der

grössten Rangierbahnhöfe Europas im benachbarten MuttENZ. Mit den Frachthäfen der Region Basel, den einzigen der Schweiz, besteht über den Rhein eine Wasserstraßenverbindung zur Nordsee. Der im Elsass auf französischem Staatsgebiet liegende Flughafen Basel-Mülhausen wird gemeinsam mit dem Nachbar in Frankreich betrieben. Neben den forschenden Life Sciences Unternehmen tragen die lokalen Zulieferer und Dienstleister, der grosse Pool talentierter Fachkräfte sowie exzellente Hochschulen zum wirtschaftlichen Erfolg bei. Die räumliche Nähe - alles auf vergleichsweise wenigen Quadratkilometern - verbunden mit der langen Industriegeschichte ist eine der grossen Stärken des Basler Life Sciences Clusters. Die Innovationskraft der Industrie ist die daraus resultierende Konsequenz. Basel erreicht den weltweit höchsten Wert an Forschungs- und Entwicklungsausgaben und zählt zu den innovativsten Regionen weltweit.





Dornacherstrasse 110

1.1.3 Mikrolage Aesch

1.1.3 Nähe zu Basel

Die Nähe zu Basel ist entscheidend. Basel verfügt über die weltweit höchste Dichte erfolgreicher Life-Sciences-Unternehmen. Mit Novartis und Roche haben zwei der fünf grössten Pharmafirmen der Welt ihren Sitz hier. Der Life-Sciences-Cluster umfasst neben Grosskonzernen auch zahlreiche KMU und eine stetig wachsende Zahl erfolgreicher Start-ups und Spin-offs. Basel ist Teil des trinationalen Bio Valley, das sich bis nach Strassburg in Frankreich erstreckt. Von der Dynamik der Life Sciences profitieren neben den Basler Pharma-, Biotech- und Medtechfirmen auch alle anderen Branchen in der Region. Zudem sind hier das Agrobusiness, die Chemiebranche und die Nanotechnologie mit Konzernen wie Syngenta, Lonza, BASF, Clariant und Huntsman stark vertreten. An der Schnittstelle der Life Sciences und der Materialwissenschaften gewinnt die Medizinaltechnik zunehmend an Bedeutung. So sind unter anderem die global führenden Firmen Straumann und Synthes in der Region Basel zu Hause.

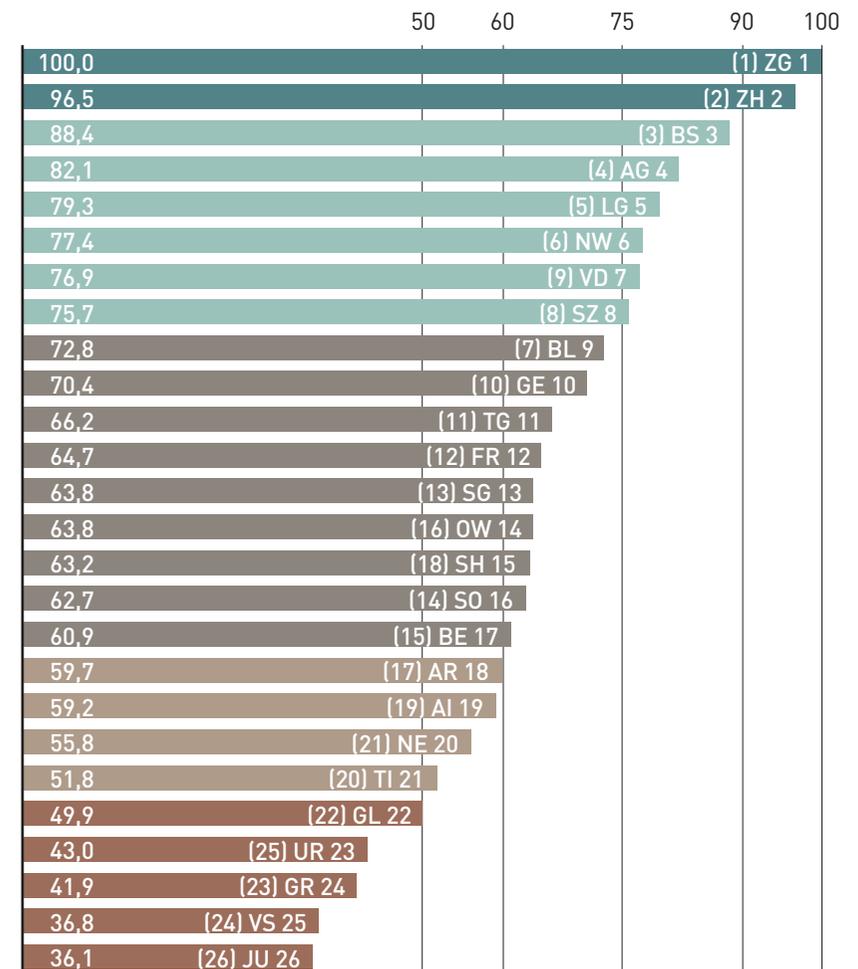
Die erstklassige Lage und Verkehrsinfrastruktur mit dem EuroAirport Basel-Mulhouse-Freiburg, den Schweizerischen Rheinhäfen, drei internationalen Bahnhöfen und einem hervorragenden Anschluss ans europäische Autobahnnetz machen Basel zum Logistikzentrum der Schweiz. Logistikkonzerne wie Panalpina nutzen diese Vorzüge, um von Basel aus global zu operieren. Seit jeher sind auch Handelsfirmen stark in der Region vertreten.

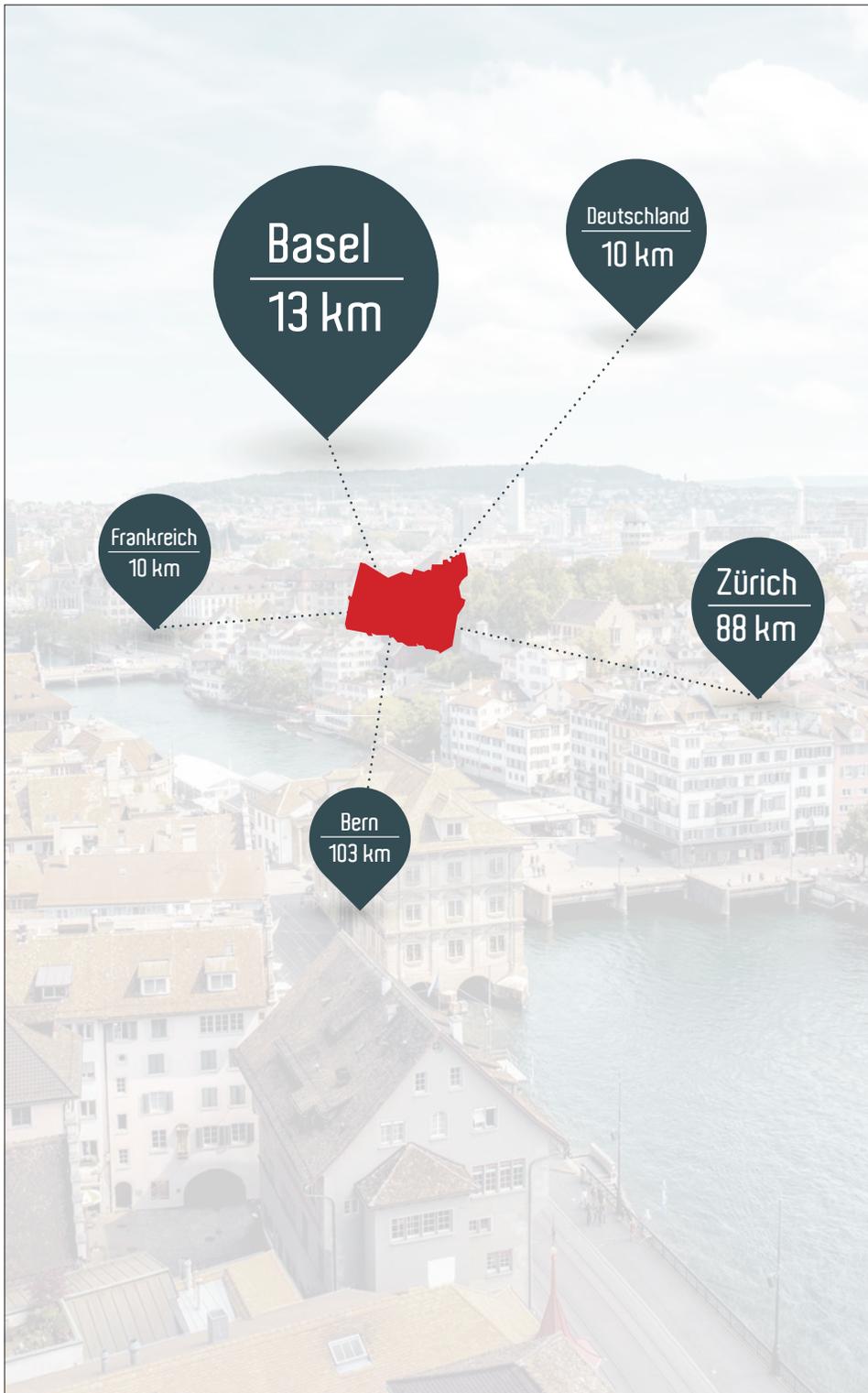
Messestadt

Als Messestadt ist Basel in der ganzen Welt bekannt. Die BASELWORLD und die Art Basel haben sich als weltweit bedeutendste Messen für Uhren und Schmuck beziehungsweise für moderne und zeitgenössische Kunst etabliert.

Internationaler Finanzplatz

Die internationale Finanzorganisation BIZ (Bank für Internationalen Zahlungsausgleich) sowie die UBS als zweitgrösste Vermögensverwalterin der Welt haben in Basel ihren Hauptsitz.





1.1.3 Makrolage Genuastrasse Dreispitz Basel



Verkehrsanbindung



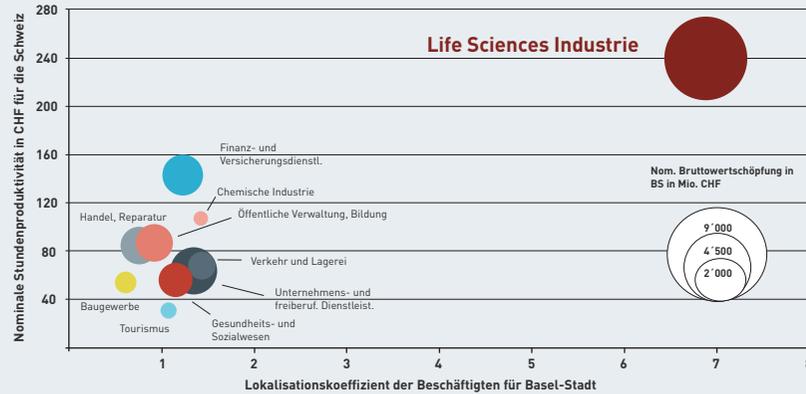
S3 Aesch (BL)	←--→	Basel SBB	11 min (sbb.ch)
S3 + ZUG Aesch (BL)	←--→	Zürich ZH, HB	76 min (sbb.ch)
S3 + ZUG Aesch (BL)	←--→	Bern, Hauptbahnhof	80 min (sbb.ch)
S3 + ZUG Aesch (BL)	←--→	Bern, Hauptbahnhof	80 min (sbb.ch)
S3 + BUS Aesch (BL)	←--→	Airport Basel Mulhouse Freiburg	36 min (sbb.ch)



A3 + A18 Aesch (BL)	←--→	Basel (HB)	15 min / 13km (Google/Maps)
A3 + A18 Aesch (BL)	←--→	Zürich ZH (HB)	65 min / 88km (Google/Maps)
S3 + ZUG Aesch (BL)	←--→	Bern, Hauptbahnhof	80 min / 103km (Google/Maps)
A2/3 + A18 Aesch (BL)	←--→	Weil am Rhein (DE)	20 min / 18km (Google/Maps)
A3 + A18 Aesch (BL)	←--→	Airport Basel Mulhouse Freiburg	20 min / 21km (Google/Maps)
D23 Aesch (BL)	←--→	Leymen (F)	20 min / 10 km (Google/Maps)

Life Sciences Industrie

Konzentration und Produktivität der Branchen

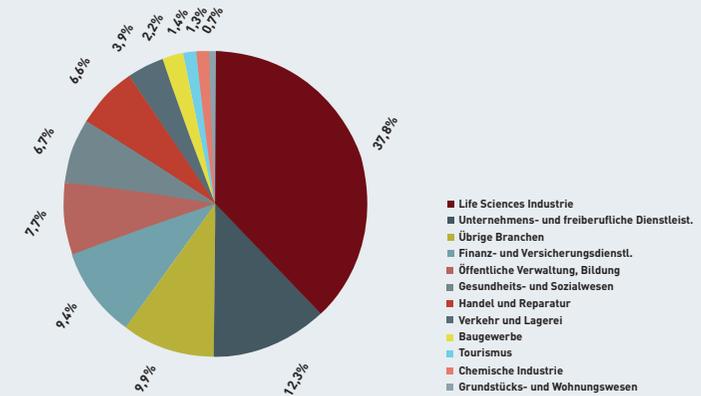


Erläuterung: Um die regionale Spezialisierung der Branchen zu analysieren, wird der Lokalisationskoeffizient gebildet. Dieser vergleicht den Beschäftigungsanteil der Branche mit dem durchschnittlichen Anteil der Branche an der Gesamtbeschäftigung. Ein höherer Wert als 1 zeigt an, dass die Branche in Basel-Stadt, im Vergleich zum Schweizer Durchschnitt, überdurchschnittlich stark vertreten ist.

Datenstand 2014.

Quelle: BAKBASEL, Statistisches Amt Basel-Stadt

Branchenstruktur: Wertschöpfung



Anteile der einzelnen Branchen an der nominalen Gesamtwertschöpfung des Kantons Basel-Stadt im Jahr 2015.
Quelle: BAKBASEL

Bruttoinlandprodukt (BIP) in Mio. Franken seit 2008

Kanton Basel-Landschaft

Jahr	Zu laufenden Preisen		Zu Preisen des Vorjahres	
	in Mio. Fr.	Veränderung zum Vorjahr in %	Veränderung zum Vorjahr in %	Veränderung zum Vorjahr in %
2008	18 118
2009	17 788	-1,8	-1,7	-1,7
2010	18 440	3,7	2,7	2,7
2011	18 752	1,7	1,2	1,2
2012	18 618	-0,7	-0,4	-0,4
2013	18 817	1,1	0,9	0,9
2014	19 412	3,2	3,6	3,6
2015 ¹	19 400	-0,1	0,8	0,8

¹ Provisorische Daten.

Quelle: Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung, Bundesamt für Statistik
Statistisches Amt des Kantons Basel-Landschaft

Bruttoinlandprodukt (BIP) in Franken pro Einwohner seit 2008

Kanton Basel-Landschaft

Jahr	Zu laufenden Preisen		Zu Preisen des Vorjahres	
	in Fr. pro Einwohner	Veränderung zum Vorjahr in %	Veränderung zum Vorjahr in %	Veränderung zum Vorjahr in %
2008	66 777
2009	65 121	-2,5	-2,4	-2,4
2010	67 165	3,1	2,2	2,2
2011	68 220	1,6	1,1	1,1
2012	67 470	-1,1	-0,8	-0,8
2013	67 785	0,5	0,3	0,3
2014	69 334	2,3	2,7	2,7
2015 ¹	68 730	-0,9	0,0	0,0

¹ Provisorische Daten.

Quelle: Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung, Bundesamt für Statistik
Statistisches Amt des Kantons Basel-Landschaft

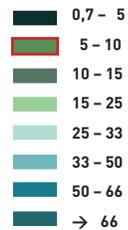
Platz gesucht für 30'000 Einwohner im Baselbiet (2008)

Im Leimental und im Birseck könnte Bauland knapp werden, denn bis in 15 Jahren sollen 30 000 Menschen mehr im Kanton wohnen. Die meisten zieht es in die Nähe von Basel.

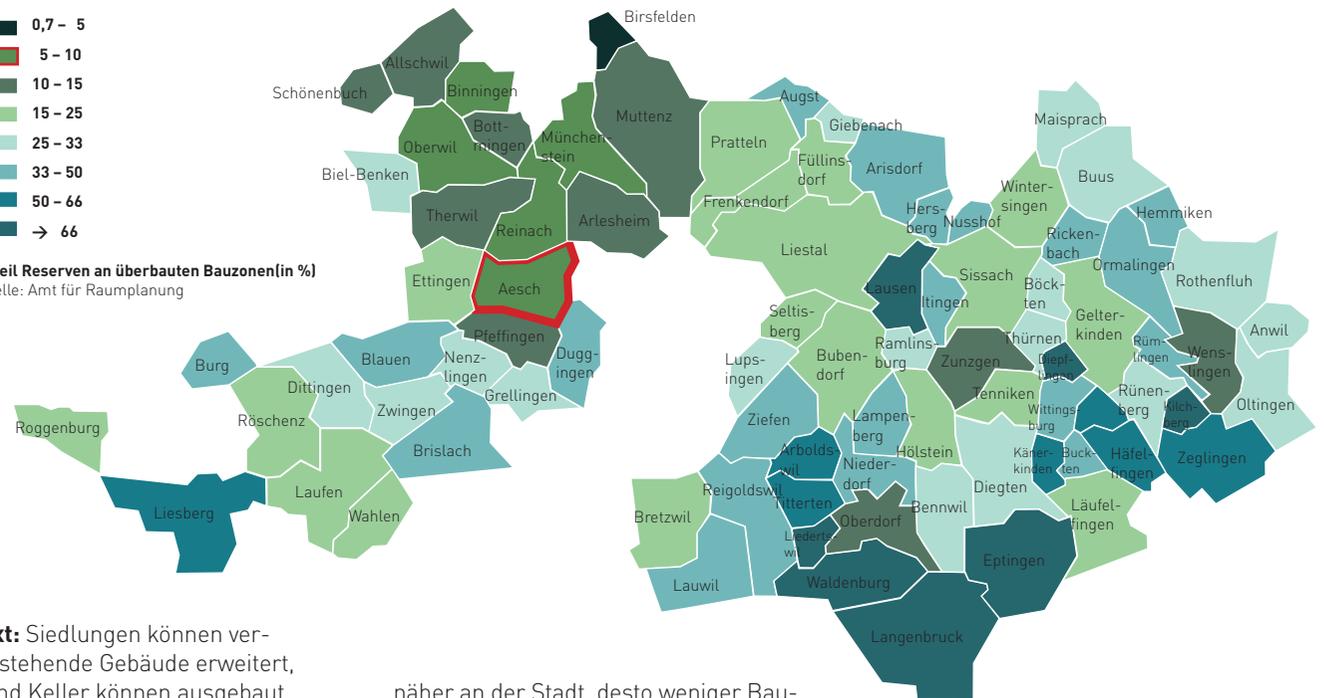
Eine Studie des Bundesamts für Raumplanung zeigte es kürzlich deutlich: In der Schweiz hat es zwar genug Bauland – aber es befindet sich am falschen Ort. Nämlich meist in ländlichen Gebieten. Gleiches gilt für den Kanton Baselland. Baulandreserven sind für die kommenden 15 Jahre genügend vorhanden, doch sie liegen zum grossen Teil im oberen Baselbiet. Benötigt würde das Bauland aber hauptsächlich in der Agglomeration. Denn dorthin zieht es die Menschen: «Seit etwa zehn Jahren beobachten wir bei den Jungen und den älteren Leuten einen Trend zurück in die städtischen Gebiete – Familien wohnen hingegen nach wie vor gerne im Grünen», sagt Hans-Georg Bächtold, der Leiter des Baselbieter Amtes für Raumplanung.

Der Wanderungsdruck auf die Agglomeration wird also eher noch zunehmen. Einerseits, weil die Stadt Basel mit ihrem Bildungs-, Kultur- und Freizeitangebot die junge Generation anlockt, andererseits als Folge der zunehmenden Überalterung. «Senioren zieht es unter anderem wegen des hohen Komforts, des guten ÖV-Angebots und wegen der medizinischen Versorgung in Stadtnähe», sagt Bächtold. Effekt: Die Baulandreserven werden dort noch knapper. Alarm schlägt das Amt für Raumplanung heute aber noch nicht. «Auch in den bereits überbauten Zonen in der Agglomeration bestehen noch Reserven für eine Umnutzung von 15 bis 20 Prozent», sagt Bächtold.

Unüberbaute Flächen im Baselgebiet



Anteil Reserven an überbauten Bauzonen(in %)
Quelle: Amt für Raumplanung



Im Klartext: Siedlungen können verdichtet, bestehende Gebäude erweitert, Estriche und Keller können ausgebaut werden. Zudem dürfen laut Bächtold Gemeinden, in denen es noch geeignetes Land gibt, unter gewissen Voraussetzungen «gemäss dem vom Regierungsrat an den Landrat überwiesenen Entwurf des kantonalen Richtplans nachfrageorientiert Umzonungen zu Bauland vornehmen». Die Gemeinden müssen lediglich den Nachweis erbringen, dass dieses Land innerhalb der nächsten 15 Jahre auch benötigt wird. Zudem müssen sie offenlegen, was noch an ausbaubaren ungenutzten Reserven vorhanden ist. «Und sie müssen darlegen, was es an öffentlichen Anlagen in der Gemeinde künftig braucht», so Bächtold. Dabei müssten die Gemeinden regional zusammenarbeiten.

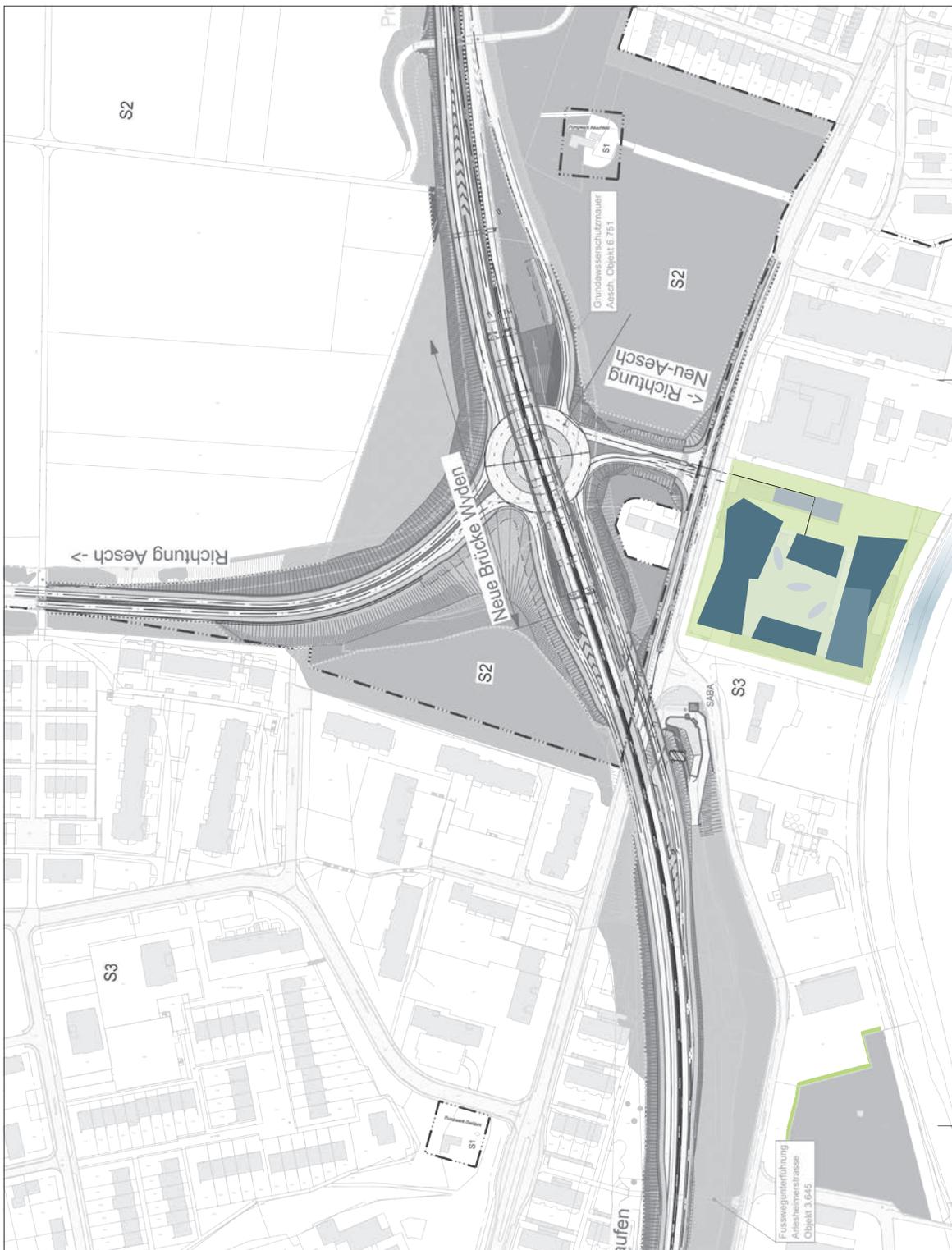
Unter zehn Prozent

Die Grafik des Amtes für Raumplanung (vgl. oben) verdeutlicht die Situation: Je

näher an der Stadt, desto weniger Baulandreserven hat eine Gemeinde in der Regel. Besonders knapp ist das Bauland in Gemeinden wie Birsfelden, Muttenz oder Münchenstein, wo sich der Anteil der freien Reserven zwischen weniger als fünf bis zu zehn Prozent bewegt. Ganz anders präsentiert sich die Situation im ländlichen Eptingen oder in Waldenburg. Dort macht der Anteil der freien Reserven mehr als zwei Drittel des überbauten Baulands aus. Allerdings gibt es auch im Oberbaselbiet Ausnahmen: Oberdorf, Zuzgen und Wenslingen haben ebenfalls lediglich zwischen fünf und zehn Prozent Baulandreserven. Trotz ausreichenden Baulandreserven wird es auch im Oberbaselbiet künftig noch möglich sein, vereinzelt Einzonungen vorzunehmen – «maximal eine Hektare pro Gemeinde», sagt Bächtold. Dies entspreche rund

20 zusätzlichen Einfamilienhäusern pro Gemeinde. Zu grösseren Rückzonen werde es dagegen nicht kommen. Dieser Auftrag sei bereits «im Rahmen der Zonenplanrevision von den Gemeinden seit der Inkraftsetzung des Bundesgesetzes über die Raumplanung 1980 weitgehend erfüllt worden».

Jetzt müssten die Reserven optimal genutzt werden, sagt Bächtold. Ziel sei es, Wohnraum für rund 30'000 zusätzliche Einwohner im Baselbiet zu schaffen, die zu den heute 271'000 hinzukommen sollen. Dies, ohne die Zersiedelung voranzutreiben. Dazu schaffe der kantonale Richtplan, der derzeit im Landrat vorberaten wird, «optimale Voraussetzungen», sagt Bächtold. (bazonline)



1.1.2 A18 Vollanschluss Aesch

Projektziel / Zweck

Mit dem A18-Vollanschluss Aesch erfolgen sämtliche Verkehrsbeziehungen aus dem vorderen Birstal und dem Laufental nach Aesch künftig über den Vollanschluss Aesch.

- Erhöhen der Leistungsfähigkeit
- Schaffen einer neuen Querverbindung zwischen dem Gewerbegebiet Aesch-Nord und dem östlich der A18 gelegenen Gebiet Weiden
- Optimieren des Knotens Angenstein
- Entlasten der Ortsdurchfahrt Aesch und Erhöhen der Verkehrssicherheit
- Die neue Verbindung zur Dornacherstrasse ist Voraussetzung für eine allfällig spätere Anbindung der Gemeinde Dornach an die A18 mit einer neuen Birsbrücke (separates Projekt: „Anbindung Dornach an A18“).

Projekt

Der bestehende Halbinschluss wird mit einem Grosskreisel zu einem Vollanschluss ausgebaut. Dieser Kreisel, welcher zentrisch eine Ebene unter der A18 liegt, nimmt sämtliche Ein- und Ausfahrten von und zur A18 auf. Damit können die neuen Ein- und Ausfahrtsrampen geradlinig und parallel zur Linienführung der A18 an den Kreisel angeschlossen werden.

Quelle: Basel Landschaft: <https://www.baseland.ch/politik-und-behorden/direktionen/bau-und-umweltschutzdirektion/tiefbauamt/projekte/hochleistungsstrassen/h18-vollanschluss-aesch>



1.1.2 Mikrolage Aesch

In unmittelbarer Nachbarschaft zu der Projektentwicklung ist einer der größten Baustoffhersteller der Welt mit seiner Marke Holcim und einer der weltgrößten Chemiekonzerne DSM mit einem pharmazeutischen Tochterunternehmen pentapharm ansässig.

Unweit der Projektentwicklung hat mit der Endress+Hauser AG ein international tätiger Anbieter von Messgeräten, Dienstleistungen und Lösungen für die industrielle Verfahrenstechnik seinen Hauptsitz. Die Unternehmensgruppe umfasst mehr als 100 Gesellschaften in 44 Ländern und beschäftigt mehr als 13.000 Mitarbeiter. 2016 erwirtschaftete das als familiengeführte Aktiengesellschaft geführte Unternehmen einen Umsatz von rund 2,1 Milliarden Euro.



3. Bestand

1.3. KURZBESCHREIBUNG

1.3.1 Realisierungsmaßnahme

Bestandsimmobilie

- Erworben wird ein ca. 13.500 m2 Grundstück mit vorhandener Bebauung
- Überblick über die Liegenschaft Dornacherstrasse 110



- A.** Fabrikationsgebäude
- B.** Büro- und Verwaltungsgebäude und Wohnung
- C.** 2. Etappe Bürogebäude auf 4 Etagen
- D.** Fabrikations- und Lagergebäude auf 4 Etagen
- E.** Bereits abgerissen
- F.** Offene Lagerhalle

1.3.2 Bewertung der Bestandsimmobilie/Einstandspreis

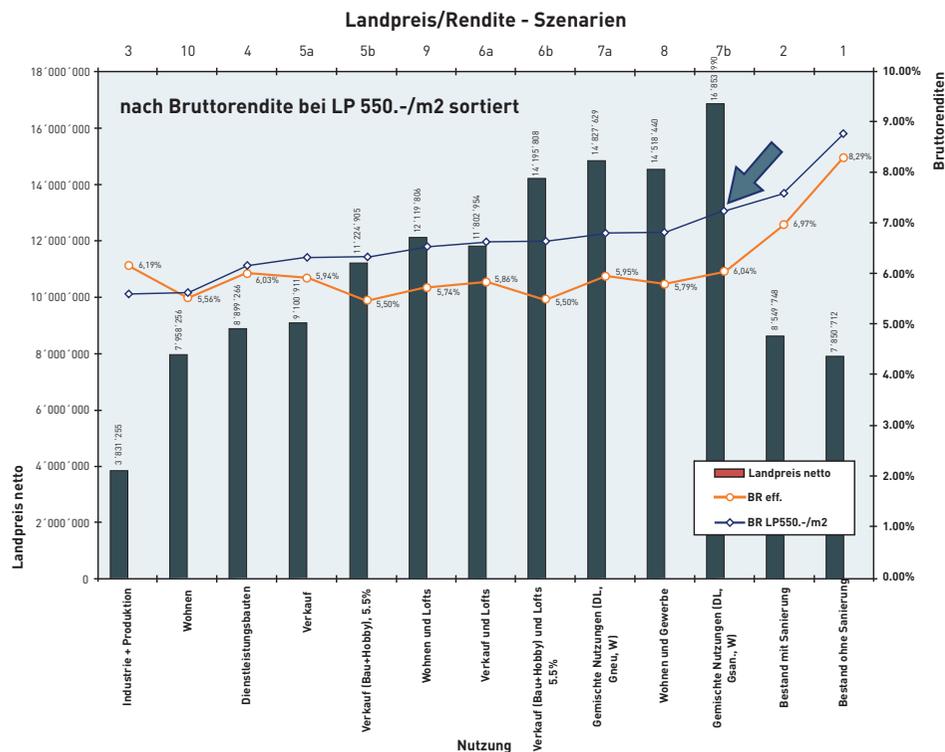
Es wurden folgende Gutachten zur Prüfung des Marktpreises herangezogen:

a) Gutachten „Wetter“

Das Gutachten aus 2010 untersucht verschiedene Nutzungsvarianten. Im Bestand kommt das Gutachten auf einen möglichen Mieterlös von 1.031.943 CHF, daraus auf einen Landpreis von

9.415.800 CHF und Anlagekosten von 14.799.100 CHF (zu finden im Gutachten unter Punkt 6.2 Matrix der Nutzungsvarianten, Variante 2, Bestand mit Sanierung; damit wie vorliegend).

Weiterhin werden in dem Gutachten verschiedene Nutzungsvarianten untersucht. Naturgemäß ergibt eine Mischnutzung die höchste potentielle Rendite:



b) Gutachten „Stalder“

Das Gutachten Stadler untersucht den Markt und kommt bezüglich der Bewertung des Bestands zu einem ähnlichen Ergebnis basierend auf einer (günstigen) Miete des Bestands von 12-15 CHF/qm/Monat. Eine genaue Aussage zu Faktoren und Marktlage wird nicht getätigt, es wird jedoch klar aufgezeigt dass eine Mischnutzung mit sehr geringem Wohnungsanteil und großem Gewerbe (Dienstleistung und Industrie) einträglich ist da es sehr wenig Angebot gibt. Das Angebot für Wohnraum ist stark gewachsen, ebenfalls das Angebot für Dienstleistungen (Life science). Die größte Nachfrage besteht im Bereich Gewerbe. Hier bietet das Grundstück mit der neuen Verkehrsanbindung (Verkauf einer Teilfläche zur ermöglichen der

Spange zwischen den Autobahnen mit eigener Auffahrt zum Grundstück) ideale Bedingungen. Speziell wenn durch bauliche Maßnahmen der Mietpreis niedrig gehalten wird (14,58-16,25 CHF unter Punkt 4.7), wird eine sehr gute Auslastung prognostiziert. Aus dieser (neuen) Information kann aus dem vorigen Gutachten Wetter der Idealfall der Mischnutzung mit jedoch geänderter Aufteilung als stabile Strategie nachvollzogen werden. Insofern gibt das Gutachten auch eine gute Basis für den geplanten Neubau. Der Bestand wird unter Punkt 5.2 mit einem Wert von rund 16.600.000 CHF angegeben.

c) Zusammenfassung der Gutachten und eigene Wertermittlung

Bei der eigenen Wertermittlung wird das in Deutschland vorherrschende Verfahren nach der Immobilienwertermittlungsverordnung angewendet.

Bei Grund und Boden wurden die entsprechend gemittelten Werte (teilweise mit Abzug) aus den Gutachten eingesetzt. Die eigene Berechnung kommt zu folgendem Ergebnis:

VERKEHRSWERTERMITTLUNG GRUNDSTÜCK

Objekt	Aesch Gewerbepark BESTAND
Objektart	Gewerbe
Eigentümer	

Bewertungsstichtag BST (Jahr)	2018
Baujahr	1990
Gesamtnutzungsdauer lt. NHK 2000	50 Jahre

Bodenwertermittlung

Bezeichnung	Fläche	Wert je m ²	Bodenwert
Grundstück 1	13443,00 m ²	734,00 €/m ²	9.867.162,00 €
Bodenwert gesamt			9.867.162,00 €

Sachwertermittlung

Bezugsgröße	Bruttogrundfläche (BGF)	12858,3 m ²
Wert je m ² Bruttogrundfläche (BGF) lt. NHK 2000		1500 €/m ²
Baunebenkosten laut NHK 2000	20,00%	300,00 €
Neuherstellungskosten 2000 je m ²		1.800,00 €
ggf. Korrekturfaktor(en)	1,00	
korrigierte Neu-HK je m ²		1.800,00 €
Baukostenindex am BST	117,1	
Neu-HK je m ² am Bewertungsstichtag		2.107,80 €
Alterswertminderung	linear	
Gebäudealter	28 Jahre	
Minderung in %	56,0%	1.180,37 €

Gebäudezeitwert am BST je m ²	927,43 €	Kaufpreisaufteilung
Gebäudezeitwert gesamt	11.925.198,89 €	53,84%
Außenanlagen, pauschal	357.755,97 €	1,62%
besondere Außenanlagen, geschätzter Zeitwert		0,00%
Bodenwert	9.867.162,00 €	44,55%
Sachwert gesamt	22.150.116,85 €	100,00%
Marktanpassungsfaktor	1,00	
Verkehrswert am BST im Sachwertverfahren	22.150.116,85 €	

Ertragswertermittlung

Mietflächen	Fläche	Miete je m ²	Miete monatlich
SOLL	9891,00 m ²	12,50 €/m ²	123.637,50 €

Monatsrohertrag gesamt		123.637,50 €
Jahresrohertrag gesamt		1.483.650,00 €
Bewirtschaftungskosten	15,00%	222.547,50 €
Jahresreinertrag gesamt		1.261.102,50 €
Liegenschaftszinssatz	4,80%	Restnutzungsdauer
Bodenwertverzinsung	473.623,78 €	Ertragsvervielfältiger
Gebäudereinertrag		787.478,72 €
Gebäudewert		10.560.089,69 €
Bodenwert		9.867.162,00 €
Verkehrswert am BST im Ertragswertverfahren		20.427.251,69 €

Anzuwendendes Verfahren	Ertragswertverfahren
VERKEHRSWERT gem. § 194 Baugesetzbuch	20.427.251,69 €

Jegliche Haftung ist ausgeschlossen!

1.4. Neuplanung

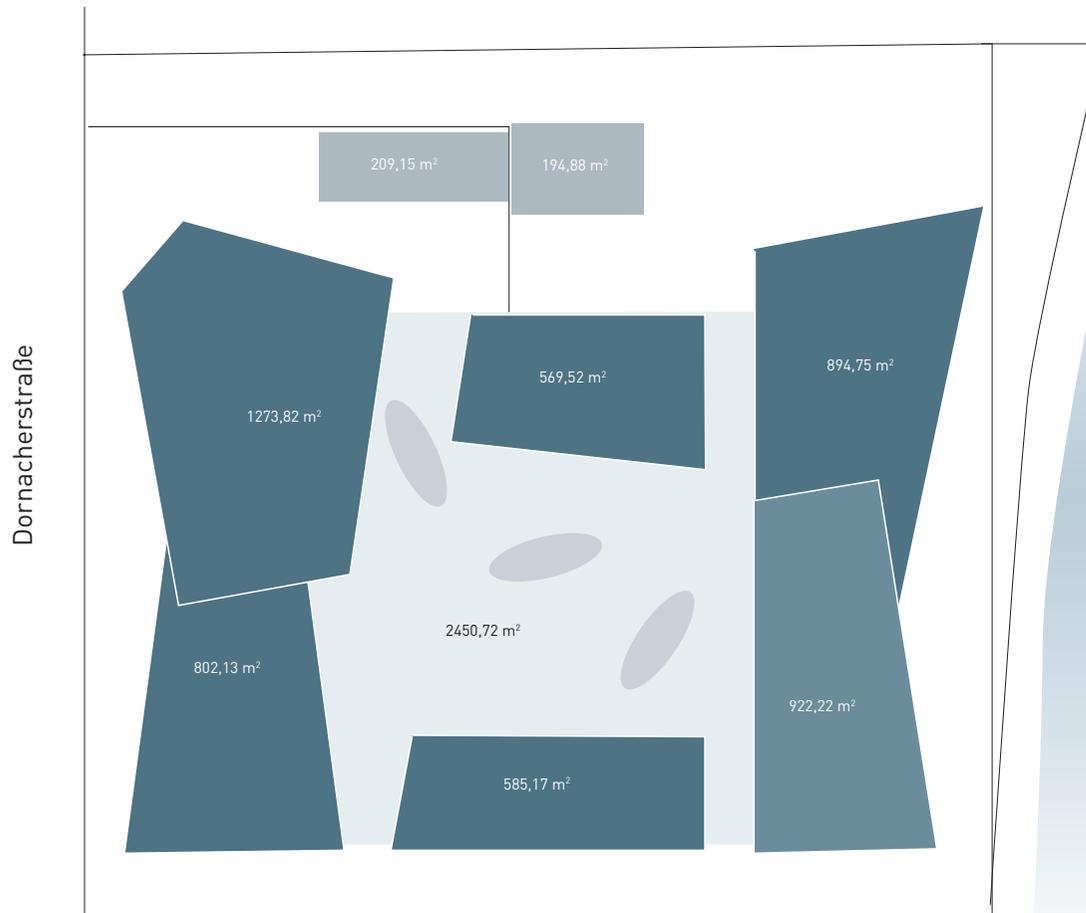
1.4.1. Neuplanung, Flächenberechnung Aesch

Vergleich der Ergebnisse

Für den Bestand und damit den Ankaufswert kommen alle Gutachten im Mittel zu einem Ergebnis von rund 17M CHF das sich mit den eigenen Berechnungen deckt. Der Ankaufspreis von 16M CHF ist unter diesen Gesichtspunkten als realistisch bis günstig zu bewerten.

Bewertung Neubau nach Projektmaßnahme

Die bestehenden Gebäude werden abgerissen und ein Neubau entsteht der die Fläche des Grundstückes bei Berücksichtigung von Bauauflagen, Vermietbarkeit und gestalterischen Gesichtspunkten berücksichtigt. Dabei entstehen Baukörper mit folgenden Gebäudevolumen (+16.000qm Einstellhalle):



Gebäude	Fläche (m ²)	Raumhöhe (m)	Geschosshöhe (m)
Gebäude A			
Erdgeschoss	1'913.17 m ²	3.88 m	
1. Obergeschoss	1'913.17 m ²	2.88 m	
2. Obergeschoss	1'913.17 m ²	2.88 m	
3. Obergeschoss	1'913.17 m ²	2.88 m	
Dachgeschoss	971.09 m ²	2.70 m	
Total BGF	8'623.77 m²		
Gebäude B			
Erdgeschoss	585.17 m ²	3.88 m	
1. Obergeschoss	585.17 m ²	2.88 m	
2. Obergeschoss	585.17 m ²	2.88 m	
3. Obergeschoss	585.17 m ²	2.88 m	
Total BGF	2'340.68 m²		
Gebäude C			
Erdgeschoss	569.52 m ²	3.88 m	
1. Obergeschoss	569.52 m ²	2.88 m	
2. Obergeschoss	569.52 m ²	2.88 m	
3. Obergeschoss	569.52 m ²	2.88 m	
Total BGF	2'278.08 m²		
Gebäude D			
Erdgeschoss	2'071.74 m ²	3.88 m	
1. Obergeschoss	2'071.74 m ²	2.88 m	
2. Obergeschoss	2'071.74 m ²	2.88 m	
3. Obergeschoss	2'071.74 m ²	2.88 m	
Dachgeschoss	1'273.82 m ²	2.70 m	
Total BGF	9'560.78 m²		
Gebäude E			
Erdgeschoss	2'430.10 m ²	4.50 m	
Total BGF	2'430.10 m²		
Einstellhalle			
Untergeschoss	4'325.15 m ²	3.00 m	
Total BGF	4'325.15 m²		
Total	Total BGF A-E	Total Volumen	Gesamtwert
	25'233.41m²	92'925.25 m³	

Bei den angegebenen Flächen handelt es sich um Berechnungen aus dem Vorprojekt. Das Vorprodukt ist noch keine Detailplanung, es kommt in den unterschiedlichen Berechnungen daher zu kleineren Abweichungen. Diese sind dem Umstand geschuldet dass auch hier noch mit der Gemeinde Aesch verhandelt wird um eine Erhöhung der Fläche planerisch zu genehmigen.:

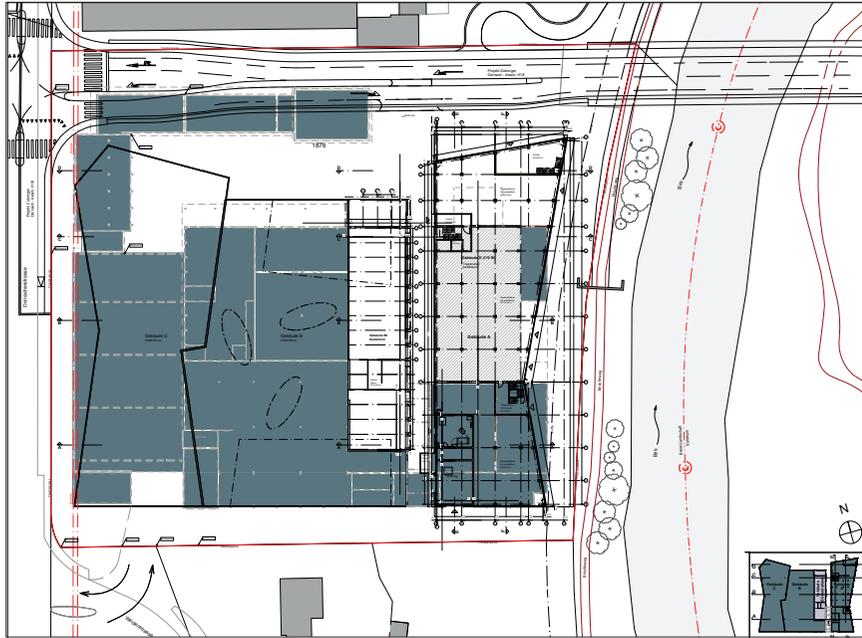


PERSPEKTIVE SÜD-OST

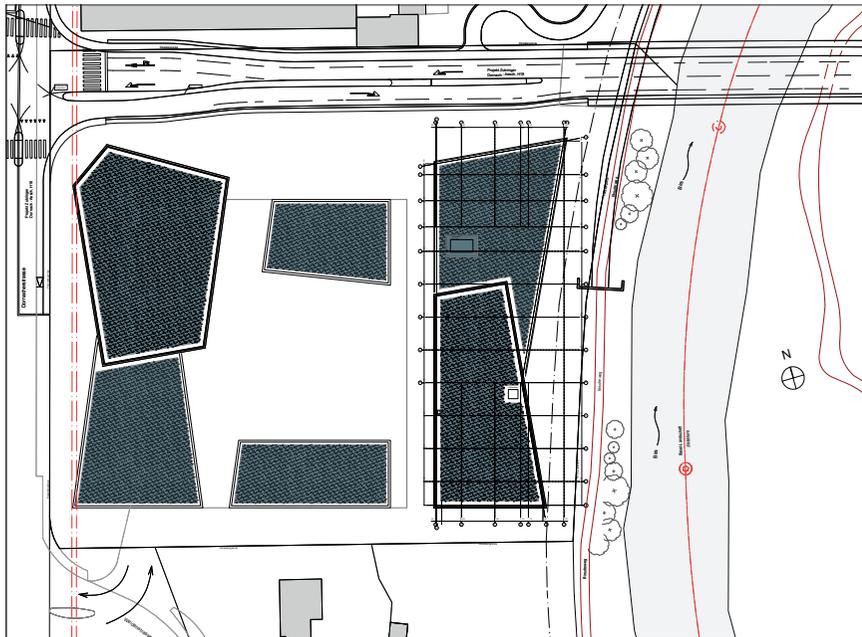
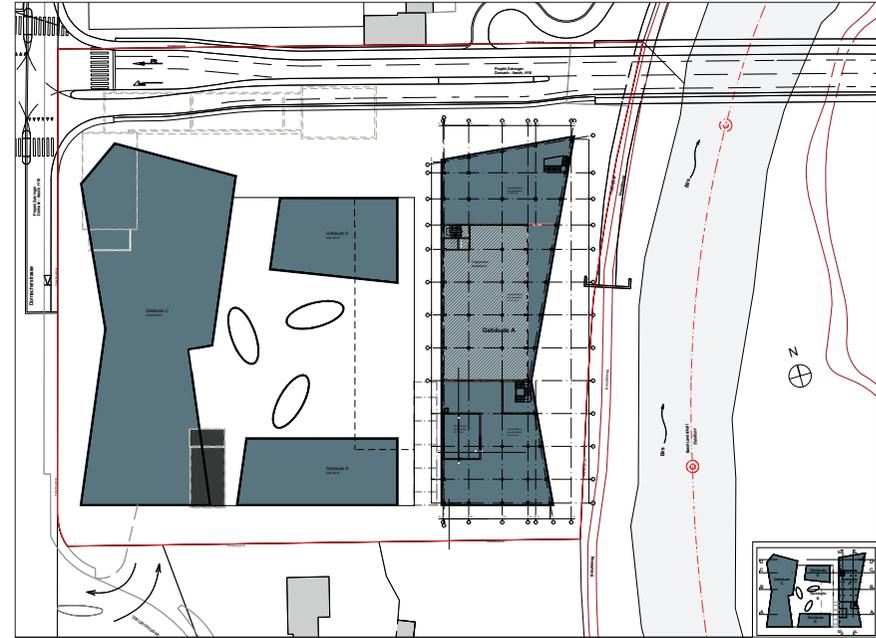


PERSPEKTIVE NORD-WEST

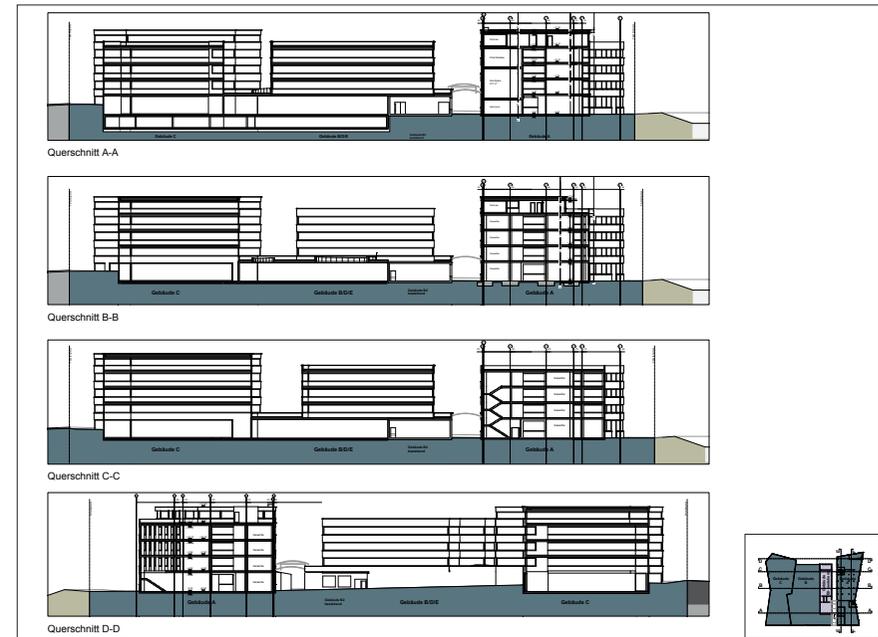
1. Erdgeschoss



2. Obergeschoss 1-3



3. Dachgeschoss



4. Quer- und Längsschnitte

1.4.2 Verkehrswertermittlung Neubau nach Projektmaßnahme

Es können jedoch auf Grundlage der obigen Gutachten und Markteinschätzungen, der SIA Kostenschätzung aus dem Vorprojekt vorsichtig konservativ folgende Werte angenommen werden:

VERKEHRSWERTERMITTLUNG NEUBAU NACH PROJEKTMASSNAHME

Objekt	Aesch Gewerbebepark NEUBAU
Objektart	Gewerbe
Eigentümer	

Bewertungsstichtag BST (Jahr)	2018
Baujahr	2018
Gesamtnutzungsdauer lt. NHK 2000	50 Jahre

Bodenwertermittlung

Bezeichnung	Fläche	Wert je m ²	Bodenwert
Grundstück 1	13443,00 m ²	734,00 €/m ²	9.867.162,00 €
Bodenwert gesamt			9.867.162,00 €

Sachwertermittlung

Bezugsgröße	Bruttogrundfläche (BGF)	28402,4 m ²	
Wert je m ² Bruttogrundfläche (BGF) lt. NHK 2000		1800 €/m ²	
Baunebenkosten laut NHK 2000	20,00%	360,00 €	
Neuherstellungskosten 2000 je m ²		2.160,00 €	
ggf. Korrekturfaktor(en)	1,00		
korrigierte Neu-HK je m ²		2.160,00 €	
Baukostenindex am BST	117,1		
Neu-HK je m ² am Bewertungsstichtag		2.529,36 €	
Alterswertminderung	linear		
Gebäudealter	0 Jahre		
Minderung in %	0,0%	0,00 €	
Gebäudezeitwert am BST je m ²		2.529,36 €	
Gebäudezeitwert gesamt		71.839.894,46 €	Kaufpreisaufteilung
Außenanlagen, pauschal	3%	2.155.196,83 €	85,66%
besondere Außenanlagen, geschätzter Zeitwert			2,57%
Bodenwert		9.867.162,00 €	0,00%
Sachwert gesamt		83.862.253,30 €	11,77%
Marktanpassungsfaktor	1,00		100,00%
Verkehrswert am BST im Sachwertverfahren		83.862.253,30 €	

Ertragswertermittlung

Mietflächen	Fläche	Miete je m ²	Miete monatlich
SOLL	21848,00 m ²	15,00 €/m ²	327.720,00 €
Monatsrohertrag gesamt			327.720,00 €
Jahresrohertrag gesamt			3.932.640,00 €
Bewirtschaftungskosten	15,00%		589.896,00 €
Jahresreinertrag gesamt			3.342.744,00 €
Liegenschaftszinssatz	4,80%	Restnutzungsdauer	50 Jahre
Bodenwertverzinsung	473.623,78 €	Ertragsvervielfältiger	18,83
Gebäudereinertrag			2.869.120,22 €
Gebäudewert			54.025.533,82 €
Bodenwert			9.867.162,00 €
Verkehrswert am BST im Ertragswertverfahren			63.892.695,82 €

Anzuwendendes Verfahren	Ertragswertverfahren
VERKEHRSWERT gem. § 194 Baugesetzbuch	63.892.695,82 €

Jegliche Haftung ist ausgeschlossen!

1.4.3 Kostenschätzung

Die Kostenschätzung der Baukosten erfolgte durch den Architekten der das Vorprojekt geplant hatte.

Hier ist zu berücksichtigen,

- dass der Baukörper „D“ (Betonbau) nicht abgerissen sondern als Bestand in den Neubau integriert wird. Eine Aufstockung ist statisch möglich
- dass ein Teilgrundstück an den Kanton verkauft wird und dieser die Abbruchkosten übernehmen muss für das Teilgebäude „B“
- dass Altlasten wie zB Asbest nur in sehr geringem Maß vorhanden sind
- dass daher ein Konzept gefunden werden kann um die Mieter (zB Kärcher) auch während der Bauzeit unterzubringen und dann in 2 Abschnitten gleich in die neuen Räume umzusiedeln.

Die genauen Baukosten werden mit einer Konkretisierung des Projektes nochmals ermittelt, wir rechnen mit geschätzten Herstellungskosten wie vom Architekt angegeben.

Gebäude BKP 2	GF	AGF		GH	Vol	Preis/m3	Kosten
A Erdgeschoss	1913.00 m2	0.00 m2	x	4.45 m	8512.85 m3	Fr 400 =	Fr 3'405'140
A 1.Obergeschoss	1913.00 m2	0.00 m2	x	3.25 m	6217.25 m3	Fr 400 =	Fr 2'486'900
A 2.Obergeschoss	1913.00 m2	0.00 m2	x	3.25 m	6217.25 m3	Fr 400 =	Fr 2'486'900
A 3.Obergeschoss	1913.00 m2	0.00 m2	x	3.25 m	6217.25 m3	Fr 400 =	Fr 2'486'900
A Dachgeschoss	871.00 m2	0.00 m2	x	3.00 m	2'913.00 m3	Fr 700 =	Fr 2'039'100
B Erdgeschoss	530.00 m2	0.00 m2	x	4.45 m	2'358.50 m3	Fr 400 =	Fr 943'400
B 1. Obergeschoss	530.00 m2	0.00 m2	x	3.25 m	1'722.50 m3	Fr 400 =	Fr 689'000
B 2. Obergeschoss	530.00 m2	0.00 m2	x	3.25 m	1'722.50 m3	Fr 400 =	Fr 689'000
B 3. Obergeschoss	530.00 m2	0.00 m2	x	3.25 m	1'722.50 m3	Fr 400 =	Fr 689'000
C Erdgeschoss	497.00 m2	0.00 m2	x	4.45 m	2'211.65 m3	Fr 400 =	Fr 884'660
C 1. Obergeschoss	497.00 m2	0.00 m2	x	3.25 m	1'615.25 m3	Fr 400 =	Fr 646'100
C 2. Obergeschoss	497.00 m2	0.00 m2	x	3.25 m	1'615.25 m3	Fr 400 =	Fr 646'100
C 3. Obergeschoss	497.00 m2	0.00 m2	x	3.25 m	1'615.25 m3	Fr 400 =	Fr 646'100
D Erdgeschoss	2072.00 m2	0.00 m2	x	4.45 m	9'220.40 m3	Fr 400 =	Fr 3'688'160
D 1. Obergeschoss	2072.00 m2	0.00 m2	x	3.25 m	6'734.00 m3	Fr 400 =	Fr 2'693'600
D 2. Obergeschoss	2072.00 m2	0.00 m2	x	3.25 m	6'734.00 m3	Fr 400 =	Fr 2'693'600
D 3. Obergeschoss	2072.00 m2	0.00 m2	x	3.25 m	6'734.00 m3	Fr 400 =	Fr 2'693'600
D Dachgeschoss	1274.00 m2	0.00 m2	x	3.00 m	3'822.00 m3	Fr 400 =	Fr 1'528'800
E Erdgeschoss	2549.00 m2	0.00 m2	x	5.35 m	13'637.15 m3	Fr 400 =	Fr 5'454'860
AEH UG	4325.00 m2	0.00 m2	x	3.75 m	16'218.75 m3	Fr 400 =	Fr 6'487'500
Stand 22.11.17	29167.00 m2	0.00 m2			107'761.30 m3		Fr 43'978'420
Nutzfläche Wohnen	971.00 m2						
Nutzfläche Gewerbe	23871.00 m2						
Autoeinstellhalle	4325.00 m2						

GF = Gebäudefläche
AGF = Aussengebäudefläche
GH = Gebäudehöhe

1.4.4 Mieter

KÄRCHER

makes a difference

→ Bereits heute ist das Familienunternehmen Kärcher als Weltmarktführer im Bereich von Reinigungsgeräten und -systemen mit mehr als 12.300 Mitarbeitern weltweit mit einem Ableger der Schweizer Tochtergesellschaft als Mieter in den Bestandsgebäude und hat eine Ausweitung seiner Mietfläche im Zuge der Projektentwicklung in Aussicht gestellt.

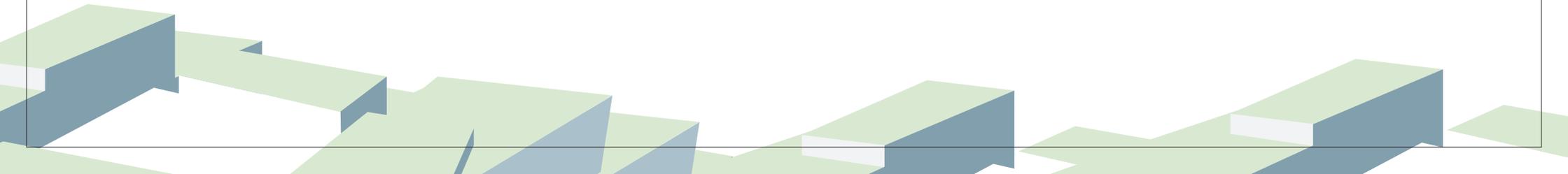
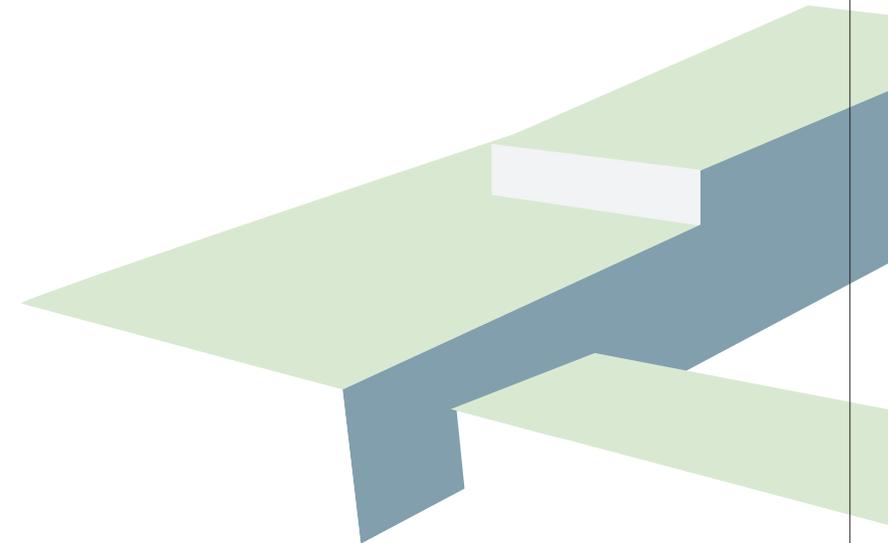


→ Mit der IWS AG hat darüber hinaus ein etablierter Spezialist für Lüftungssysteme seinen Hauptsitz in dem Gebäude.

weitere Mieter

weitere Mieter

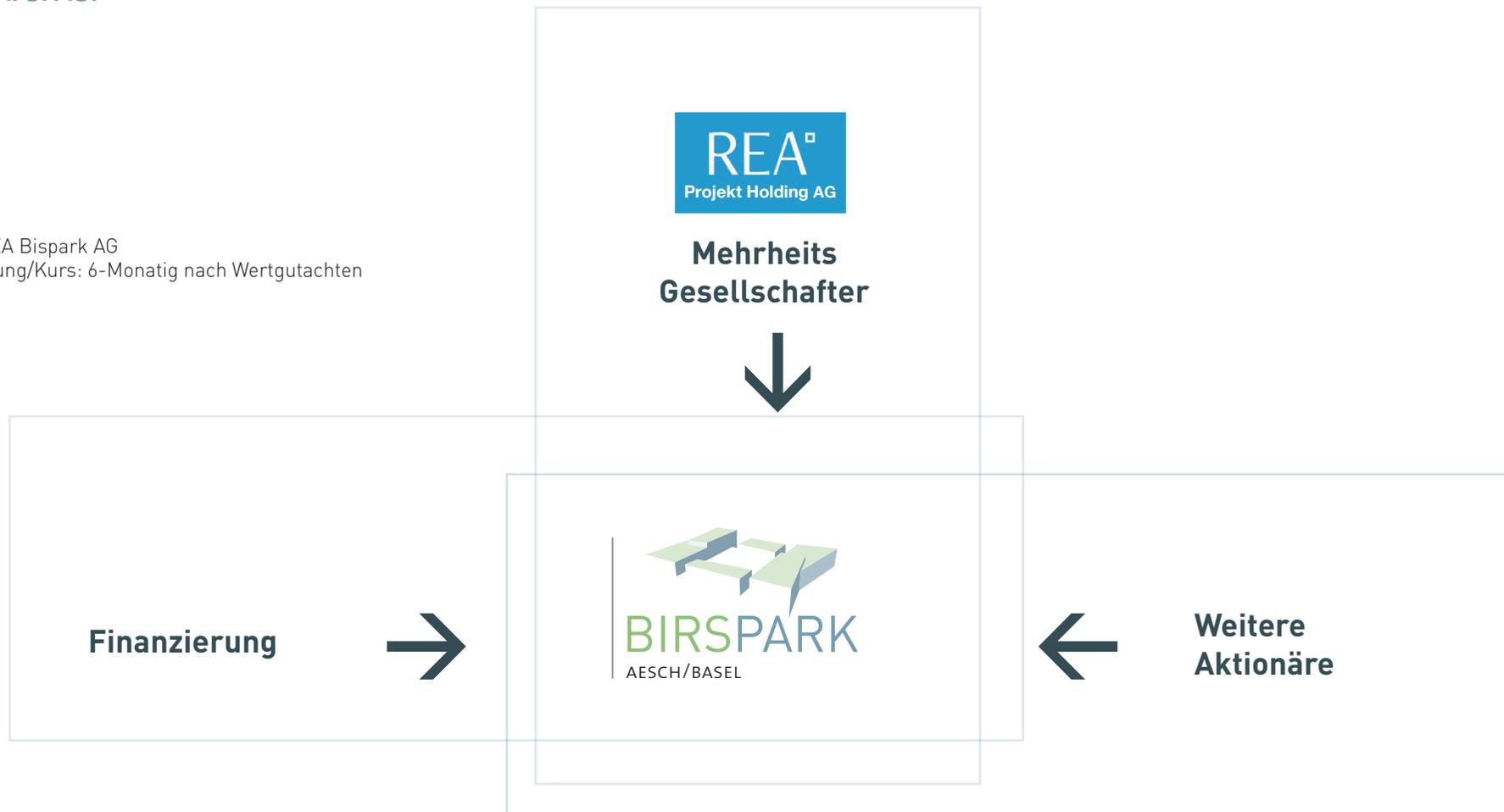
→ Darüber hinaus werden aktuell Lager- und Produktionsflächen an eine Reihe weiterer Firmen vermietet. Die Laufzeiten aller Pachtverträge sind auf die Projektentwicklung abgestimmt.

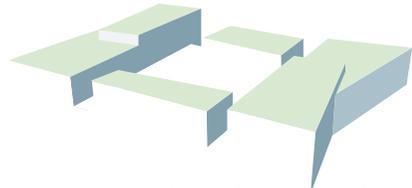


2. Umsetzung

2.1. Struktur

SPV: REA Bispark AG
Bewertung/Kurs: 6-Monatig nach Wertgutachten





BIRSPARK

AESCH/BASEL

Kontakt

REA Projekt Holding AG

Phone +41 (0)41 750 88 88

Fax +41 (0)41 798 08 33

Bösch 71 - Postfach 663 CH - 6331 Hünenberg

Firmennummer CHE-229.477.306

Ansprechpartner Hardy Kleiner

©2015 - REA PROJEKT HOLDING AG