

# Transaktion Feldweg - Informationsmemorandum

## Abgabe im Baurecht

Abgabe im Baurecht einer bebauten Parzelle mit exzellenter Standortqualität für Mietwohnungen und Büronutzungen in der Stadt Adliswil



Weder die Stadt Adliswil noch Ihre Partner und Mitarbeiter oder sonstige Personen geben, weder explizit noch implizit, irgendwelche Zusicherungen, Garantien oder Gewährleistungen für die Richtigkeit oder Vollständigkeit dieses Dokumentes. Nur solche Zusicherungen, Garantien und Gewährleistungen sind rechtswirksam, welche in einem rechtsgültig zustande gekommenen Baurechtsvertrag explizit aufgeführt werden. Weder dieses Dokument noch die darin enthaltenen Informationen gelten als Grundlage für den Baurechtsvertrag der Liegenschaft der Stadt Adliswil oder anderer Ansprüche an die Liegenschaften. Dieses Dokument stellt keine Offerte oder Empfehlung zur Abgabe im Baurecht der Liegenschaft dar. Die Unterlagen Abgabe im Baurecht werden nur an potentielle Baurechtnehmerinteressenten versandt. Die Stadt Adliswil lehnt jegliche Verpflichtung zur Bezahlung von Nachweis-, Vermittlungs- oder ähnlichen Honoraren ab. Die Stadt Adliswil behält sich das Recht vor den Prozess Abgabe im Baurecht oder diesbezügliche Verhandlungen jeder Zeit abzuändern oder abzubrechen.

## Transaktionsübersicht

### Hintergrund

Eine Parzelle an exzellenter Büro- und Wohnlage in der Stadt Adliswil steht für eine Abgabe im Baurecht zur Verfügung. Die Parzelle ist vollständig erschlossen und bereits bebaut. Das Grundstück befindet sich in der W4-Bauzone.

Die derzeitige Nutzung umfasst im Erdgeschoss einen Doppelkindergarten und in den oberen Etagen drei Maisonette-Wohnungen.

Der Kindergarten wird mittelfristig verschoben und ist nicht mehr erforderlich.

Die Mietverträge für die momentan vermieteten Wohnungen wurden gekündigt und gemäss einer Vereinbarung ist die Räumung bis Ende 2025 sichergestellt.

### Makrolage

Gemäss Standort- und Marktrating von Wüest Partner gilt die Stadt Adliswil als Ort mit exzellenter Standortqualität für Mietwohnungen (4.7 Punkte) und exzellenter Standortqualität für Büronutzungen (4.5 Punkte).

### Mikrolage

Die Liegenschaft befindet sich in einer Wohnzone, rund 200m vom Zentrum der Stadt Adliswil entfernt, in flachem Gelände. Geschäfte für den täglichen Bedarf sind rund 300m entfernt. Das nächste Naherholungsgebiet befindet sich in rund 550m. Die Liegenschaft ist gut durch den öffentlichen Verkehr erschlossen (ÖV-Güteklasse B, Skala A beste bis D schlechteste). Die nächstgelegene ÖV-Haltestelle ist 100m entfernt. Leichte Lärmimmissionen sind vorhanden. Insgesamt ist die Einstufung des Mikrolagenratings für Wohnen (4.0) gut und hat sich seit der Vorbewertung um +0.5 Punkte von «leicht überdurchschnittlich» (3.5) auf «gut» (4.0) verbessert.

### Eckdaten

Parzelle Kataster Nr. 6311, Adliswil, Grundstücksfläche 1'159m<sup>2</sup>

Die approximative Ausnutzungsberechnung von rund 660m<sup>2</sup> HNF basiert auf einem hypothetischen Neubauprojekt mit Wohnnutzung gemäss der bestehenden Bauzone und den Rahmenbedingungen der Stadt Adliswil. (Regelbauweise gemäss BZO)

### Kontakt für die Abgabe im Baurecht

Der Prozess Abgabe im Baurecht wird ausschliesslich von der Abteilung Liegenschaften der Stadt Adliswil geleitet und durchgeführt. Sie führt die Korrespondenz, die Verhandlungen und vertritt die Stadt beim Baurechtsvertrag.

Zuständige Kontaktperson: Bettina Wissmann  
Projektleiterin / Bauherrenvertreterin

Sämtliche Kommunikation findet via Ausschreibungsplattform bausync.ch statt.

### Rahmenbedingungen

Laufzeit BRV	60 Jahre	plus Verlängerungsoption um 20 Jahre
Berechnung	LKI	jährliche Anpassung per 1. Januar
	BWO	jährliche Anpassung per 1. Januar
Heimfallentschädigung		80% des Zustandswertes
Abgabe im Baurecht		geplant ab 01.01.2026

## **Prozessüberblick**

Im Folgenden geben wir Ihnen einen Überblick über den vorgesehenen dreiphasigen Transaktionsprozess:

### **Phase 1 – Bewerbungsphase**

Investorenansprache via Plattform bausync.ch mittels Bestätigung des Informationsmemorandums und Vertraulichkeitserklärung.

Einzureichende Unterlagen:

- 01 Transaktion Feldweg – Informationsmemorandum
- 02 Vertraulichkeitserklärung

Nach Einreichung der rechtsgültigen unterzeichneten Unterlagen erfolgt die Freischaltung folgender Unterlagen für die Phase 2:

- 03 Foto Dokumentation
- 04 Schätzungsbericht Stratus
- 05 Gutachten Ecosens über Schadstoffe in Bausubstanz
- 06 Parzelleninformationen (Grundbuchauszug/Katasterplan/Situationsplan)
- 07 Werkleitungspläne
- 08 Bestandsgebäude (Grundrisse und GVZ Versicherungspolice)
- 09 Einschätzung marktgerechter Baurechtzins, Wüest&Partner
- 10 Angebotsformular Baurechtnehmer

### **Phase 2 – Unverbindliches Angebot**

Interessierte Investoren sind eingeladen, auf Basis der im Informationsmemorandum enthaltenen Angaben bis Ende Mai 2024 eine schriftliche unverbindliche Offerte (das unverbindliche Angebot) einzureichen.

Einzureichende Unterlagen:

- Angebot Baurechtnehmer Formular vollständig ausgefüllt und rechtsgültig unterzeichnet
- Jahresrechnung oder Steuerveranlagung von den aktuellsten 2 Jahren
- Handelsregisterauszug (Firma), Betreuungsauszug und zugehörige Vollmachten

Im Anschluss an die Abgabe des unverbindlichen Angebots wird für einen oder mehreren ausgewählte Investoren, welche vor dem Hintergrund der attraktivsten Offerte und höchsten Transaktionssicherheit ausgewählt werden, eine Due-Diligence-Phase stattfinden.

Nach der Investorenauswahl erfolgt die Freischaltung folgender Unterlagen für die Phase 3:

- 11 Entwurf Baurechtsvertrag
- 12 Mieterdossier und Erstreckungsvereinbarungen
- 13 Potentieller Mietertrag
- 14 approximativer Zeitablauf

### **Phase 3 – Verbindliches Angebot**

In dieser sind eine Detailprüfung aller relevanten Dokumente sowie geführte Besichtigungen vorgesehen. Den Abschluss der Phase 3 bilden die Abgabe eines verbindlichen Angebots sowie Vertragsverhandlungen mit dem Ziel, die Transaktion im 2. Quartal 2024 zu vollziehen.

Einzureichende Unterlagen:

- Angebot Baurechtnehmer Formular vollständig ausgefüllt und rechtsgültig unterzeichnet
- Finanzierungsnachweis

**Stadt Adliswil  
Liegenschaften**

Zürichstrasse 10, Postfach, 8134 Adliswil, Telefon 044 711 77 55, Fax 044 711 77 59  
liegenschaften@adliswil.ch, www.adliswil.ch

**Termine**

Investoren Ansprache	April 2024
unverbindliche Angebote	Mai 2024
Investoren Auswahl	Mai 2024
verbindliche Angebote	03.06.2024
Vertragsverhandlung	Juni 2024
Stadtrat	Sommer 2024
Beurkundung Baurechtsvertrag	Herbst 2024
Grosser Gemeinderat	Anfang 2025
Vollzug Baurecht	1. Januar 2026

Terminschiene und Vollzug immer unter Vorbehalt der Zustimmung der Genehmigungsinstanzen.

**Vertrag und Anzahlung:**

Mit der öffentlichen Beurkundung muss zur Sicherung des Baurechtszinses ein Grundpfandrecht in der Höhe des dreifach jährlichen Baurechtszinses geleistet werden. Die Gebühren und Auslagen des Notariates und Grundbuchamtes werden je zur Hälfte bezahlt.

Entscheidet sich der Grosse Gemeinderat gegen die Vergabe im Baurecht, fällt das Grundpfandrecht vollumfänglich zurück. Die Kosten für den Vertrag und die Gebühren und Auslagen des Notariates und Grundbuchamtes übernimmt in diesem Fall die Stadt.

Zieht sich der Baurechtnehmer nach dem Beschluss des Stadtrats von der Abgabe im Baurecht zurück, fallen alle Kosten für den Vertrag und die Gebühren und Auslagen vollumfänglich an den Baurechtnehmer.

Ort, Datum

---

Firma (in Blockschrift) \*

---

Vorname, Name (in Blockschrift), Rechtsgültige Unterschrift\*

---

Adresse, PLZ, Ort (in Blockschrift)