

Schätzungskommission, Hinterbergstr.43, 6312 Steinhausen

A-Post

Gemeinde Risch
zHv. Gemeindepräsident Peter Hausherr
Zentrum Dorfmat
6343 Rotkreuz

T direkt 041 728 38 80
Steinhausen, 24. November 2020 GSYV

Schätzung Baurecht Alterzentrum 3 Linden Rotkreuz

Sehr geehrter Herr Hausherr
Sehr geehrter Herr Krummenacher

Anfangs 2020 haben Sie uns um eine Bewertung des Baurechts für das Alterszentrum Drei Linden Rotkreuz angefragt. Im Laufe der verschiedenen Besprechungen hat sich jedoch herausgestellt, dass im Wesentlichen der Wert des Heimfalls, die Entschädigung für das Gebäude, welche bei der Beendigung des Baurechts fällig wird, berechnet werden muss.

Wir haben an der Sitzung vom 17. November vereinbart, diese Berechnung nach den im Baurechtsvertrag vom 5. Juni 2013 festgelegten Vorgaben zu vollziehen. Im Baurechtsvertrag wurde stipuliert, dass die Kosten der bestehenden Gebäude über eine Lebensdauer von 40 Jahren linear abgeschrieben werden.

Der Ausgangswert für das Gebäude wurde von der Schätzungskommission auf der Grundlage der Versicherungssumme der Gebäudeversicherung des Kantons Zug per 1.1.2013, sowie der Schätzung der damals aufgelaufenen Altersentwertung mit CHF 18'753'803.- berechnet. (Beilage 1)

Der Wert des Gebäudes wird ausgehend von diesem Wert bis zum Jahr 2054 linear abgeschrieben.

Die Heimfallentschädigung kann somit zu jedem Zeitpunkt einfach berechnet werden.

Der Weg zu diesem Ergebnis war etwas aufwendig, wir hoffen jedoch damit allseitig akzeptable Resultate erreicht zu haben.

Freundliche Grüsse
Schätzungskommission


Martin Spillmann

Seite 2/2

Beilagen:

Substanzwert
Heimfall

Berechnung des Zeitwerts des Alterszentrums per 1.1.2013
Berechnung des Heimfalls bei verschiedenen Laufdauern
des Baurechts.

Substanzwert

Alterszentrum Dreilinden, CH 6343 Rotkeuz
01 Ertragswert/Realwert

Bauteil	ME	Menge	Betrag/ME	Neuwert	GND	TA	RND	TE%	Entwertung	ENR	Zeitwert
Total				23'116'097			118		4'362'293	210'101	18'753'803
Assek.Nr. 810a Alterszentrum	m³	18'591	1'213	22'546'235	56	17	39	19%	4'251'929	205'597	18'294'306
Wohngebäude	m³	18'591	1'155	21'472'605	54	17	37	20%	4'251'929	205'597	17'220'676
Konstruktion ~ 50 %	m ³	18'591	575	10'689'825	100	10	90	3%	322'744	29'140	10'367'081
Gebäudehülle ~ 20 %	m ³	18'591	230	4'275'930	50	20	30	27%	1'173'675	47'114	3'102'255
Technik ~ 15%	m ³	18'591	175	3'253'425	35	20	15	48%	1'546'984	62'099	1'706'441
Ausbau 1 ~ 10 %	m ³	18'591	115	2'137'965	40	20	20	39%	834'976	33'518	1'302'989
Ausbau 2 ~ 5 %	m ³	18'591	60	1'115'460	25	10	15	33%	373'551	33'727	741'909
Baunebenkosten	% RA	21'472'605	5%	1'073'630							1'073'630
Baunebenkosten	%RA	21'472'605	5%	1'073'630							1'073'630
Assek.Nr. 810b Garagen	m³	161	630	101'430	56	19	37	21%	21'062	919	80'368
Garagen	m³	161	600	96'600	55	19	36	22%	21'062	919	75'538
Konstruktion ~ 50 %	m ³	161	300	48'300	100	10	90	3%	1'458	132	46'842
Gebäudehülle ~ 20 %	m ³	161	120	19'320	50	20	30	27%	5'303	213	14'017
Technik ~ 15%	m ³	161	90	14'490	35	20	15	48%	6'890	277	7'600
Ausbau 1 ~ 10 %	m ³	161	60	9'660	40	20	20	39%	3'773	151	5'887
Ausbau 2 ~ 5 %	m ³	161	30	4'830	25	20	5	75%	3'638	146	1'192
Baunebenkosten	% RA	96'600	5%	4'830							4'830
Baunebenkosten	%RA	96'600	5%	4'830							4'830
Umgebung	m²			468'431	62	20	42	19%	89'302	3'585	379'129
Umgebung	m²	3'569	125	446'125	60	20	40	20%	89'302	3'585	356'823
Umgebung	m ²	3'569	125	446'125	60	20	40	20%	89'302	3'585	356'823
Baunebenkosten	% RA	446'125	5%	22'306							22'306
Baunebenkosten	%RA	446'125	5%	22'306							22'306

Alteszentrum Dreilinden

Beilage 2

Der Zeitwert per 2013, beim Abschluss des Baurechtsvertrages dürfte gemäss der beiliegenden Berechnung, basierend auf der Gebäudeversicherungspolice bei ca.18.75 Mio. gelegen haben.

Wir haben keine Angaben zu allfälligen zwischenzeitlichen Investitionen und solche in der Berechnung auch nicht einbezogen.

Substanzwert		Zeitwert	
			CHF 18'753'803.-
2013	Dauer	Entwertung	
2020	7 Jahre	17.50%	CHF 15'471'887.-
2025	12 Jahre	30.00%	CHF 13'127'662.-
2037	24 Jahre	60.00%	CHF 7'501'521.-
2044	31 Jahre	77.50%	CHF 4'219'606.-
2054	41 Jahre	102.50%	-CHF 468'845.-

23.11.2020 Schätzungskommission

Martin Spillmann