

Neue Genossenschaftswohnungen Niederholz

„Projekt Rüchligweg“
oder besser: Kohlistieg

Info interessierte Genossenschaften
14.6.2011

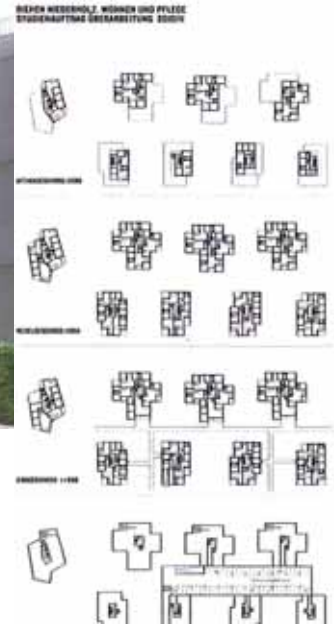
Eine Chance für das Quartier

Baurecht-Geberin:
Immobilien Basel-Stadt

- Studienauftrag an
6 Architekturbüros:
Sieger:
Bachelard & Wagner
- Projekt Alters-/Pflegeheim
HUMANITAS (konkret)
- Genossenschaftswohnungen
(Basis Bebauungsplan, noch
nicht verbindlich)



Ideenteil Studienauftrag

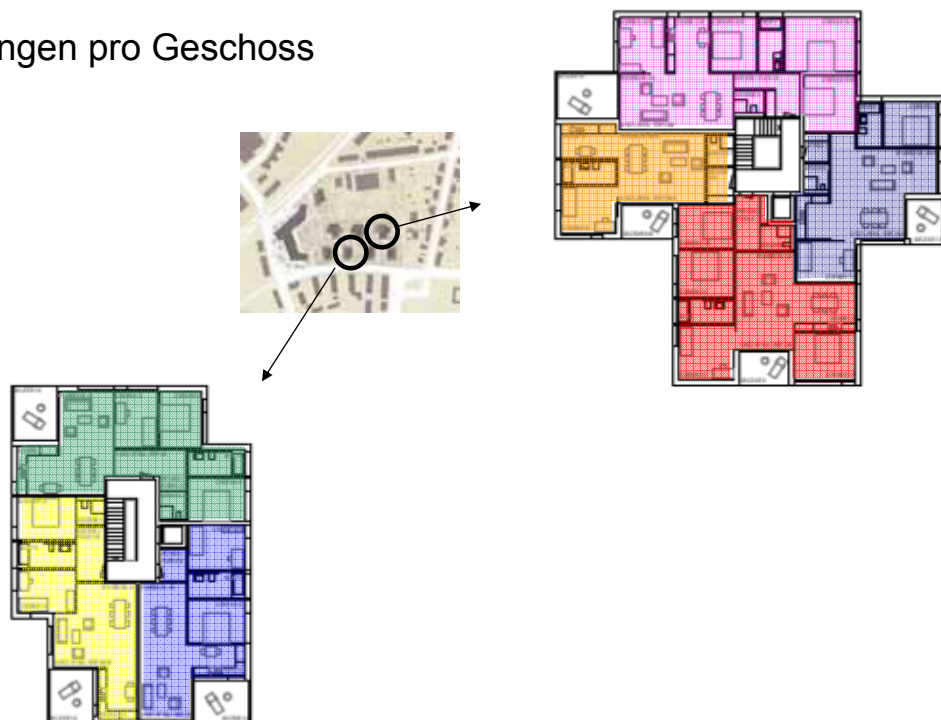


- 3 Geschosse plus Attika
- 3 oder 4 Wohnungen pro Geschoss
- aktuell, aber noch flexibel:
 - 50 % 4 Zimmer
 - 30 % 3 Zimmer
 - 20 % 2 Zimmer

WOHNSTADT

Hineingezoomt

3 bzw. 4 Wohnungen pro Geschoss



WOHNSTADT

Eine Hochrechnung (erste Grobschätzung)

Projekt Wohngenossenschaften Rüchligweg
Grobkalkulation Projekt Bachelard Wagner

25.05.2011

Kennwerte	Solitär	Kohlistieg	TOTAL			
BR-Parzelle	1'400	10'500	11'900			
HNF	920	7'280	8'200	Wettbewerb=	8109	Bebpl.max= 8970
GF o	1'200	9'800	11'000			10 % mehr möglich
m3 sia 116	5'500	43'500	49'000			
				result. Miete	Solitär	Kohlistieg
2 Zi.	6	9	15	60	1375	1275
3 Zi.	7	22	29	85	1947.916667	1806
4 Zi.		47	47	105		2231
Anz. Whg.	13	78	91			
HNF/Whg.	70.8	93.3	90.1			
PP	6	39	45			

Erstellungskosten				
gem. HNF				
Fr/m2 HNF	4'200	3'864'000	30'576'000	34'440'000
gem. m3				
BKP 2/m3 sia	650	3'575'000	28'275'000	31'850'000
BKP 1/4/5 (w)	85%	630'882	4'989'706	5'620'588
Grobschätzung		4'205'882	33'264'706	
Mittelwert		4'034'941	31'920'353	
PP Grobschät	36'000	216'000	1'404'000	1'620'000
Kosten inkl. PP		4'250'941	33'324'353	
EK gerundet	4'300'000	33'300'000	37'600'000	
NHF / GF	0.77	0.74	0.75	
m3 sia/HNF	5.98	5.98	5.98	
EK/Whg.	330'769	426'923	413'187	

WOHNSTADT

Mieten, Baurechtszins (Annahmen WS)

Mieteinnahmen				result. Miete	m2	Solitär	Kohlistieg
Wohnen /m2a	275	255		2 Zimmer	60	1375	1275
Hobby /m2a	120	120		3 Zimmer	85	1948	1806
PP /a	1800	1800		4 Zimmer	105		2231
Fläche Hobby Annahme	70	600					
Wohnen	253'000	1'856'400	2'109'400				
Hobby	8'400	72'000	80'400				
PP	10'800	70'200	81'000				
TOTAL MZ-Einnahmen	272'200	1'998'600	2'270'800				

Baurecht gem. Partnerschaftsformel			Mieteinnahmen	2'270'800
Bodenwert	Parzellengrösse	11'900	Kosten	681'240
	abs. Bodenwert/m2	1250	Nettoertrag / Jahr	1'589'560
	Absoluter Bodenwert (ABWo)	14'875'000	Reduktionsfaktor α	1
	Anlagekosten BKP 1-5 (GBK)	37'600'000	Nettoertrag / Jahr (NEo)	1'589'560
Baurechtszins = Neo x ABWo / (ABWo + GBK)				450'590
gerundet				451'000
Anteil BRZ an Miete				19.86%
notwendige Bruttorendite nach BRZ				4.84%
BRZ / m2				37.9

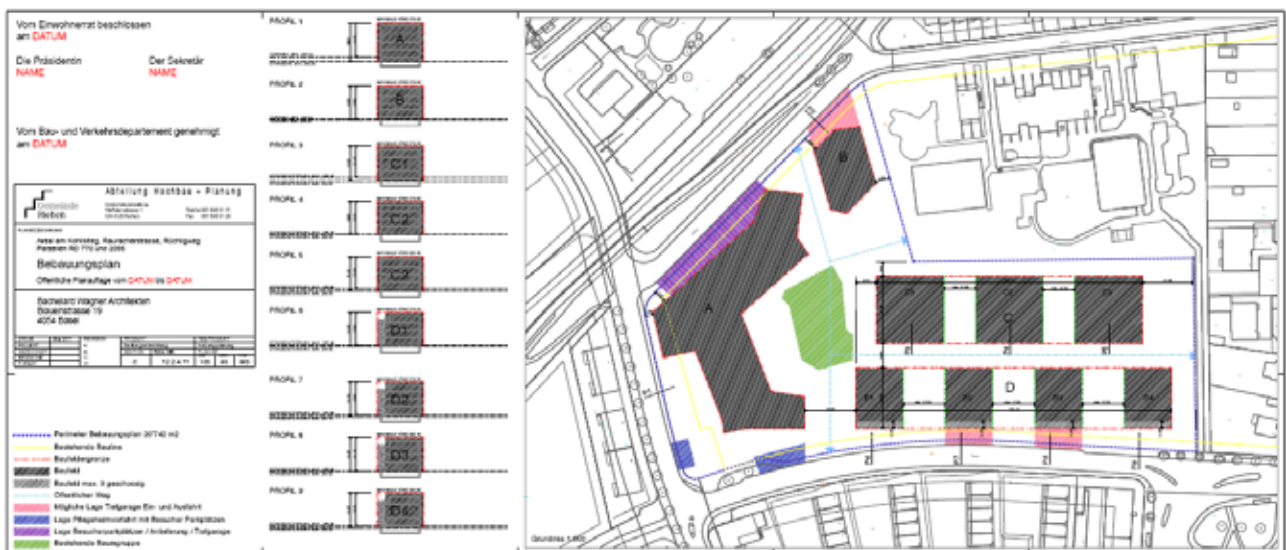
WOHNSTADT

Erfolgsrechnung Startphase (ohne BRZ Rabatt)

Erfolgsrechnung					
Mietzinseinnahmen					2'270'800
BRZ					-451'000
Nettoertrag					1'819'800
Verwaltung	5.00%				-113'540
Unterhalt	6.00%		entspricht % EK	0.36%	-136'248
Vers./übrige LS-Kosten	3.00%		entspricht % EK	0.18%	-68'124
Minimalsteuer	2.20%		entspricht % EK	0.13%	-49'958
Kosten erste paar Jahre					-367'870
Finanzierung					
1.Hyp	65.0%	24'440'000	3.25%		-794'300
2.Hyp	15.0%	5'640'000	3.25%	Annahme Bürgschaft	-183'300
FdR od. Erg. Darlehen	7.3%	2'730'000	2.50%		-68'250
AK Mieter (18'/Wgh.)	4.4%	1'638'000	2.50%		-40'950
übriges Eigenkapital	8.4%	3'152'000	2.50%		-78'800
					-1'165'600
Erlös vor Amortisation / Abschreibung					286'330
Amortisation 2.Hyp.+Darlehen in x Jahren		8'370'000	25	entspricht Abschreibung	0.89%
Erfolg					-334'800
mögliche Abschreibung Amortisation erste Jahre					0.76%
					-286'330

WOHNSTADT

Entwurf Bebauungsplan



Eine Gg gewisse Flexibilität bleibt erhalten

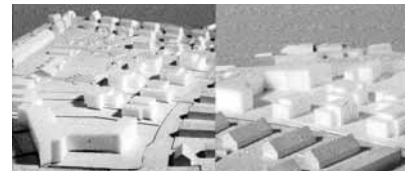
WOHNSTADT

Kosten und Termine

	„Solitär“ Rüchligweg	7 MFH Kohlistieg	total
BR-Parzelle ca.	1'400 m ²	10'500 m ²	11'900 m ²
Wohnungen	13	78	91
Erstellungskosten CHF	4 bis 4.5 Mio	32 – 33 Mio.	37 Mio.

Termine und weiteren Planungsschritte:

- Aufbau Bauträgerschaft, spezifische Projektvorgaben bis Ende 2011
- Bebauungsplan Beschluss Einwohnerrat Riehen bis Anf. 2012
- Varianzverfahren bzw. Fortsetzung Projektierung
- Realisierung ab ca. Mitte 2013
- Bezug frühestens Ende 2014 ev. 2015



WOHNSTADT

Herausforderungen

Grössere:

- Eigenkapital 20% = 7.5 Mio.
(2.2 Mio bei 6%, falls Bürgschaften Kt. gem. Vorschlag Wohnraumförderungsgesetz möglich werden)
- Struktur: IBS wünscht nur 1 Ansprechpartner für BR-Vertrag
Ansätze: „Verein“ und Unterbaurecht, andere „juristisches“ Lösung

Mittlere:

- Aufbauorganisation Projektsteuerung (Einigung versch. Träger)
- Altlastensanierung: Termin und Grösse Aushub

Kleine:

- Vermietbarkeit



WOHNSTADT