



# Verordnung über die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus (VFGW)

vom 14. August 2019

**SGR 854.11**

---

*Der Gemeinderat von Biel,  
gestützt auf Artikel 13 des Reglements über die Förderung des gemeinnützigen  
Wohnungsbaus vom 29. Juni 2016<sup>1</sup>,  
beschliesst:*

## 1. Allgemeines

### Art. 1 - Zweck

<sup>1</sup> Diese Verordnung bezweckt den Vollzug der Bestimmungen des Reglements über die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus vom 29. Juni 2016 (RFGW)<sup>2</sup>. Sie legt namentlich die Voraussetzungen für den Abschluss und die Verlängerung von Baurechtsverträgen zwischen der Stadt Biel und gemeinnützigen Wohnbauträgern sowie die Grundsätze und Eckwerte für die Bestimmung des Baurechtszinses fest. Ferner regelt sie die Zusammenarbeit zwischen gemeinnützigen Wohnbauträgern und den städtischen Organen mit dem Ziel der Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus.

<sup>2</sup> Die Bestimmungen über die Baurechtsverträge (Art. 2–13 hiernach) legen die zur reglementskonformen Gewährung von Baurechten und der rechtsgleichen Behandlung der gemeinnützigen Wohnbauträgern zu beachtenden Kriterien fest. Im Verhältnis zu den einzelnen Baurechtsnehmern gelten rechtlich aber in jedem Fall die vertraglichen Regelungen. Die Bestimmungen über die Baurechtsverträge in dieser Verordnung (Art. 2–13) verleihen den gemeinnützigen Wohnbauträgern bzw. Baurechtsnehmern keine unmittelbar durchsetzbaren Rechtsansprüche, sondern setzen stets ihre Umsetzung in den einzelnen Baurechtsverträgen voraus. Namentlich haben die Bestimmungen über die Baurechtsverträge (Art. 2–13 hiernach) keinen Einfluss auf die Gültigkeit und den Inhalt von bestehenden Baurechtsverträgen, ausser dies sei in bereits bestehenden Baurechtsverträgen explizit so vorgesehen.

---

1 SGR 854.1  
2 SGR 854.1

## 2. Baurechtsverträge

### 2.1 Abschluss und Verlängerung

#### **Art. 2 - Abschluss von neuen Baurechtsverträgen (Art. 7 Abs. 1 RFGW)**

<sup>1</sup> Basis für den Abschluss eines neuen Baurechtsvertrages bildet eine zwischen dem gemeinnützigen Wohnbauträger und der Stadt abgeschlossene Zielvereinbarung über die Liegenschaftsstrategie, die zum integralen Bestandteil des Baurechtsvertrages erklärt wird. Über den effektiven Abschluss der Zielvereinbarung entscheidet die Stadt aufgrund der in Art. 7 Abs. 1 RFGW festgelegten Ziele und deren Erreichung im konkreten Fall.

<sup>2</sup> Inhalt der Zielvereinbarung sind insbesondere:

- a. eine Analyse der Ausgangslage;
- b. eine Darstellung der Ziele und der Planung des gemeinnützigen Wohnbauträgers;
- c. die Berücksichtigung allfälliger städteplanerischer Ziele und Modellvorhaben;
- d. das vorgesehene Projekt und ein Realisierungskonzept.

<sup>3</sup> Ein neuer Baurechtsvertrag setzt weiter voraus, dass die gemeinnützigen Wohnbauträger die persönlichen Anforderungen gemäss RFGW erfüllen (vgl. Art. 3 Abs. 1 RFGW über die notwendigen Statuteninhalte).

<sup>4</sup> Bei neuen Baurechtsverträgen bestimmt sich der Baurechtszins nach den Bestimmungen in Kapitel 2.2 (Art. 4–11).

#### **Art. 3 - Verlängerungen von vor dem 1.1.1980 abgeschlossenen Baurechtsverträgen (Art. 12 RFGW)**

<sup>1</sup> Die Verlängerung von Baurechtsverträgen, welche vor dem 1.1.1980 abgeschlossen worden sind, ist gemäss Art. 12 Abs. 1 Bst. a RFGW für maximal 30 Jahre zulässig.

<sup>2</sup> Die Verlängerung wird in zwei Phasen aufgeteilt (Phase I und Phase II). Beide Phasen sind in der Regel gleich lang und dauern jeweils maximal 15 Jahre. In besonderen Fällen kann eine Verlängerungsoption von 10 Jahren eingeräumt werden (Art. 12 Abs. 1 Bst. b RFGW).

<sup>3</sup> Die Verlängerung der Baurechtsverträge dient dazu, den Abschluss eines neuen Baurechtsvertrages auf der Basis eines neuen Projekts gemäss Art. 7 f. RFGW und Art. 2 hiervoor vorzubereiten und zu ermöglichen.

<sup>4</sup> Bei der Verlängerung von vor dem 1.1.1980 abgeschlossenen Baurechtsverträgen bestimmt sich der Baurechtszins nach den Bestimmungen in Kapitel 2.3 (Art. 12 und 13).

## 2.2 Baurechtszins für neue Baurechtsverträge

### 2.2.1 Allgemeines

#### Art. 4 - Grundsätze (Art. 8 RFGW)

<sup>1</sup> Gemäss Art. 8 RFGW bemisst sich der Baurechtszins nach dem massgebenden Landwert des Baurechtsgrundstücks (Art. 8 Abs. 1 RFGW; Art. 5 ff. hiernach) und dem Zinssatz, zu dem der massgebende Landwert zu verzinsen ist (Art. 8 Abs. 2 RFGW; Art. 11 ff.).

<sup>2</sup> Der massgebende Landwert des Baurechtsgrundstücks bemisst sich bei Neubauten nach dem Verkehrswert vergleichbarer Grundstücke sowie den zulässigen bundesrechtlichen Anlagekostenlimiten (Art. 5–7 hiernach), bei Bestandesbauten nur nach dem Verkehrswert vergleichbarer Grundstücke (Art. 8 hiernach).

### 2.2.2 Landwert von Neubauten

#### Art. 5 - Landwert gemäss Verkehrswert vergleichbarer Grundstücke (Art. 8 Abs. 1 Bst. a RFGW)

<sup>1</sup> Der Verkehrswert vergleichbarer Grundstücke gemäss Art. 8 Abs. 1 Bst. a RFGW wird durch eine Schätzung des Grundstücks, welches Gegenstand des Baurechtsvertrags bildet, ermittelt. Dabei ist im Rahmen einer anerkannten Schätzungsmethode auch auf Verkehrswerte anderer, vergleichbarer Grundstücke abzustellen.

<sup>2</sup> Die baurechtlich tatsächlich realisierbaren Nutzungsmöglichkeiten bzw. die gemäss der Zielvereinbarung (Art. 2 hiervor) geplante baurechtliche Nutzung (Art. 8 Abs. 1 Bst. b RFGW) sowie die lagebedingten besonderen Vor- und Nachteile des betroffenen Grundstückes (Art. 8 Abs. 1 Bst. c RFGW) sind bei der Schätzung zu berücksichtigen. Soweit erforderlich, sind dafür besondere Zu- oder Abschläge vorzunehmen.

<sup>3</sup> Der Anteil des Landwerts am gemäss Abs. 1 und 2 ermittelten Verkehrswert wird für die Zwecke dieser Verordnung auf 80% festgelegt. In begründeten Fällen kann davon abgewichen werden.

#### Art. 6 - Landwert gemäss zulässiger bundesrechtlicher Anlagekostenlimite (Art. 8 Abs. 1 Bst. a RFGW)

<sup>1</sup> Die zulässige Anlagekostenlimite gemäss Art. 8 Abs. 1 Bst. a RFGW bemisst sich nach den jeweiligen, zum fraglichen Zeitpunkt gestützt auf die geltenden bundesrechtlichen Bestimmungen über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum für die Stadt Biel festgelegten Anlagekostenlimiten.

<sup>2</sup> Die zulässige Anlagekostenlimite wird entsprechend Art. 8 Abs. 1 Bst. b RFGW nach der tatsächlichen bzw. nach der gemäss der Zielvereinbarung (Art. 2 hiervor) geplanten baurechtlichen Nutzung bestimmt.

<sup>3</sup> Die so ermittelte, zulässige Anlagekostenlimite wird für die Zwecke dieser Verordnung um 10 % reduziert. Von dem so ermittelten Betrag gelten 15% als Landanteil und davon 80% als Landwert.

<sup>4</sup> Besonderen lagebedingten Vor- und Nachteilen des betroffenen Grundstücks im Sinne von Art. 8 Abs. 1 Bst. c RFGW kann mit Zu- oder Abschlägen auf dem Landanteil gemäss Abs. 3 Rechnung getragen werden. Der Landanteil darf aber insgesamt nicht weniger als 12% und nicht mehr als 18% der Anlagekostenlimite gemäss Abs. 3 betragen.

### **Art. 7 - Massgebender Landwert bei Neubauten (Art. 8 Abs. 1 RFGW)**

<sup>1</sup> Der gemäss Art. 8 Abs. 1 Bst. a RFGW für Neubauten massgebende Landwert ergibt sich aus einer Gegenüberstellung des Landwerts gemäss dem anhand vergleichbarer Grundstücke ermittelten Verkehrswert (Art. 5 hiervoor) mit dem Landwert gemäss zulässiger Anlagekostenlimite des Bundesamtes für Wohnungswesen BWO (Art. 6 hiervoor).

<sup>2</sup> Der massgebende Landwert berechnet sich grundsätzlich zu 1/3 aus dem Landwert gemäss Verkehrswert vergleichbarer Grundstücke (Art. 5 hiervoor) und zu 2/3 aus dem Landwert gemäss zulässiger Anlagekostenlimite des BWO (Art. 6 hiervoor).

<sup>3</sup> Ist der ermittelte Wert grösser als der Wert, der 15% der zulässigen Anlagekostenlimite gemäss Art. 6 Abs. 1 und 2 hiervoor entspricht (ungekürzte Anlagekostenlimite zu 100%), wird er auf letzteren Wert reduziert.

<sup>4</sup> Der so ermittelte Landwert ist als massgebender Landwert in die Baurechtsverträge für Neubauten aufzunehmen.

### **2.2.3 Landwert von Bestandesbauten**

#### **Art. 8 - Massgebender Verkehrs- und Landwert bei Bestandesbauten (Art. 8 Abs. 1 Bst. a RFGW)**

<sup>1</sup> Der Verkehrswert vergleichbarer Grundstücke gemäss Art. 8 Abs. 1 Bst. a RFGW für Bestandesbauten wird durch eine marktkonforme Ertragswertschätzung der Bestandesbaute ermittelt. Dabei ist auch auf marktkonforme Ertragswerte anderer, vergleichbarer Liegenschaften, die ebenfalls nicht dem gemeinnützigen Wohnungsbau dienen, abzustellen.

<sup>2</sup> Der Anteil des Landwerts am gemäss Abs. 1 ermittelten Ertragswert wird für die Zwecke dieser Verordnung in der Regel auf 15% festgelegt. In begründeten Fällen kann davon abgewichen werden.

<sup>3</sup> Beträgt der auf die Mieten entfallende Kostenanteil für den Baurechtszins mehr als 10% der sog. Kostenmiete der Baurechtsliegenschaft gemäss Standard BWO, ist der gemäss Abs. 2 ermittelte Landwert entsprechend zu reduzieren.

<sup>4</sup> Der so ermittelte Landwert ist als massgebender Landwert in die Baurechtsverträge für Bestandesbauten aufzunehmen.

## 2.2.4 Gemeinsame Vorschriften

### **Art. 9 - Anpassung des massgebenden Landwerts an die Teuerung (Art. 8 Abs. 2 Satz 4 RFGW)**

<sup>1</sup> In den Baurechtsverträgen ist vorzusehen, dass der gemäss Art. 7 und 8 hiervoor ermittelte massgebende Landwert grundsätzlich alle fünf Jahre an die Teuerung angepasst wird.

<sup>2</sup> Bei positiver Teuerung erfolgt die Anpassung des Landwerts um die Hälfte des anhand der Teuerung ermittelten Betrages, negative Teuerung ist nicht auszugleichen.

<sup>3</sup> Massgebend für die Anpassung an die Teuerung ist der Landesindex der Konsumentenpreise des Bundesamtes für Statistik.

<sup>4</sup> Die Parteien bestimmen im Baurechtsvertrag den ersten Anpassungszeitpunkt. Weiter sehen sie vor, dass die Anpassung dann und an allen späteren Anpassungszeitpunkten ohne weiteres eintritt.

### **Art. 10 - Wahrung eines angemessenen Verhältnisses zwischen Landwert und Gesamtbaukosten (Art. 8 Abs. 1 Bst. d RFGW)**

Mit der Berechnung des massgebenden Landwerts gemäss Art. 7 in Verbindung mit Art. 5 und Art. 6 hiervoor gilt das Verhältnis zwischen Landwert und Gesamtbaukosten als angemessen im Sinne von Art. 8 Abs. 1 Bst. d RFGW. Analoges gilt für Bestandesbauten (Art. 8).

### **Art. 11 - Massgebender Zinssatz (Art. 8 Abs. 2 RFGW)**

<sup>1</sup> Der in den Baurechtsverträgen zu vereinbarende, massgebende Zinssatz hat sich aus dem durchschnittlichen hypothekarischen Referenzzinssatz des BWO der letzten fünf Jahre (arithmetisches Mittel der in den letzten 5 Jahre jeweils am 31.12. geltenden Werte) und aus einem Zuschlag zusammzusetzen. Es ist vorzusehen, dass der massgebende Zinssatz auf jeden Zahlungstermin des Baurechtszinses hin neu festgelegt wird.

<sup>2</sup> Als Zuschlag sind für Wohnbauten 0,25% und für Gewerbebauten 0.5% einzusetzen.

<sup>3</sup> Der so ermittelte Zinssatz beträgt in der Regel mindestens 2.5% und höchstens 5.5%. Diese Zinssätze sind als Mindest- und Maximalzinssätze in die Baurechtsverträge aufzunehmen.

## **2.3 Baurechtszins bei der Verlängerung von vor dem 1.1.1980 abgeschlossenen Baurechtsverträgen**

### **Art. 12 - Baurechtszins Phase I (Art. 12 RFGW; Art. 3 hiervoor)**

<sup>1</sup> Bei Baurechtsverträgen, die vor dem 1.1.1980 abgeschlossen worden sind und die gemäss Art. 12 Abs. 1 RFGW und Art. 3 hiervoor verlängert werden, ist der Baurechtszins für die Phase I der Verlängerung (max. fünfzehn Jahre; vgl. vorne Art. 3 Abs. 2) in den Baurechtsverträgen gemäss den nachfolgenden Regelungen festzulegen.

<sup>2</sup> Der letzte massgebliche, verzinsbare Landwert (Kapitalwert) ist um grundsätzlich 75% auf 175% des früheren Betrags zu erhöhen. Nach zehn Jahren ist eine weitere Erhöhung um grundsätzlich 5% auf dem erhöhten Betrag vorzusehen (5% x 175%).

<sup>3</sup> Erfüllt der gemeinnützige Wohnbauträger drei Jahre nach der Vertragsverlängerung die persönlichen Anforderungen gemäss Art. 3 Abs. 1 RFGW nicht oder wird innerhalb von fünf Jahren keine Zielvereinbarung mit der Stadt abgeschlossen (vgl. vorne Art. 2), so ist vorzusehen, dass sich der gemäss Abs. 1 um 75% erhöhte Landwert (Kapitalwert) nach drei bzw. fünf Jahren grundsätzlich um weitere 20% auf 195% des früheren Betrags erhöht. Sind beide Konstellationen gegeben, soll die Erhöhung nur einmal eintreten. Die zweite Erhöhung um 5% gemäss Abs. 2 Satz 2 hiervor bleibt davon unberührt und hat ungeachtet dessen ein- bzw. hinzuzutreten (5% x 195%).

<sup>4</sup> Für den massgebenden Zinssatz ist im Rahmen der Verlängerung des Baurechtsvertrages in der Phase I auf die im bisherigen Baurechtsvertrag vereinbarten Regelungen abzustellen. Zusätzlich ist jedoch eine Bestimmung aufzunehmen, wonach der Zinssatz nicht tiefer als 2.5% und nicht höher als 5.5% sein kann.

<sup>5</sup> Sind die persönlichen Anforderungen an den gemeinnützigen Wohnbauträger gemäss Art. 3 Abs. 1 RFGW erfüllt und wird innerhalb von fünf Jahren eine Zielvereinbarung mit der Stadt und gestützt auf diese auch ein neuer Baurechtsvertrag mit dem gemeinnützigen Wohnbauträger abgeschlossen, ist der Baurechtszins im neuen Baurechtsvertrag für die von der Phase I verbleibenden Jahre – sofern dies für jenen vorteilhafter ist – nicht anhand von Art. 8 RFGW und Art. 5 ff. hiervor, sondern nach Abs. 2 dieses Artikels zu bestimmen, damit der gemeinnützige Wohnbauträger durch den vorzeitigen Abschluss des neuen Baurechtsvertrages nicht schlechter gestellt wird.

### **Art. 13 - Baurechtszins Phase II (Art. 12 RFGW; Art. 3 hiervor)**

<sup>1</sup> Bei Baurechtsverträgen, die vor dem 1.1.1980 abgeschlossen worden sind und die gemäss Art. 12 Abs. 1 RFGW und Art. 3 hiervor verlängert werden, ist der Baurechtszins für die Phase II der Verlängerung (max. fünfzehn Jahre; vgl. vorne Art. 3 Abs. 2) in den Baurechtsverträgen gemäss den nachfolgenden Regelungen festzulegen.

<sup>2</sup> Für den Fall, dass die persönlichen Anforderungen an den gemeinnützigen Wohnbauträger gemäss Art. 3 Abs. 1 RFGW in der Phase I erfüllt werden und in der Phase I eine Zielvereinbarung mit der Stadt abgeschlossen wird, ist in der Verlängerung des Baurechtsvertrages vorzusehen, dass sich der Baurechtszins für die Phase II nach Art. 8 RFGW und Art. 5 ff. hiervor bemisst, wobei bezüglich der Nutzungsmöglichkeiten auf die unterschriebene Zielvereinbarung abzustellen ist.

<sup>3</sup> Für den Fall, dass die persönlichen Anforderungen an den gemeinnützigen Wohnbauträger gemäss Art. 3 Abs. 1 RFGW in der Phase I nicht erfüllt werden und/oder in der Phase I auch keine Zielvereinbarung mit der Stadt abgeschlossen wird, ist in der Verlängerung des Baurechtsvertrages vorzusehen, dass sich der Baurechtszins für die Phase II nach Art. 12 hiervor bemisst. Dabei wird der Landwert (Kapitalwert) gemäss Art. 12 Abs. 3 hiervor um einen weiteren Zuschlag von 20% des ursprünglichen Landwerts erhöht.

<sup>4</sup> Weiter gilt für Fälle gemäss Abs. 3 hiervor Art. 12 Abs. 4 analog. Als Maximalzinssatz ist jedoch ein Zinssatz von 4% festzulegen.

---

### 3. Arbeitsgruppe gemeinnütziger Wohnungsbau (AGGW)

#### Art. 14 - Rechtliche Stellung

<sup>1</sup> Die AGGW ist eine gemeinderätliche Kommission gemäss Artikel 62 Absatz 2 der Stadtordnung vom 9. Juni 1996<sup>3</sup>.

<sup>2</sup> Soweit diese Verordnung keine abweichenden Bestimmungen enthält, gilt die Verordnung über gemeinderätliche Kommissionen vom 16. Dezember 1988<sup>4</sup>.

<sup>3</sup> Die Kommission ist administrativ der Präsidialdirektion zugeordnet.

#### Art. 15 - Wahlverfahren

<sup>1</sup> Die AGGW setzt sich paritätisch, aus höchstens 10 Mitgliedern zusammen, je drei bis fünf Vertreter / Vertreterinnen der Stadt sowie der gemeinnützigen Wohnbauträger resp. deren Organisationen.

<sup>2</sup> Die Mitglieder werden vom Gemeinderat gewählt.

<sup>3</sup> Die gemeinnützigen Wohnbauträger unterbreiten der Präsidialdirektion ihre Wahlvorschläge auf dem Weg über ihre Dachverbände. Die Präsidialdirektion unterbreitet dem Gemeinderat die Vorschläge für die städtischen Vertreterinnen und Vertreter und die Vertretungen der gemeinnützigen Wohnbauträger zum Entscheid.

#### Art. 16 - Präsidium

<sup>1</sup> Das Präsidium der AGGW wird durch eine Vertretung der Stadt Biel wahrgenommen.

<sup>2</sup> Das Vize-Präsidium wird durch eine Vertretung der gemeinnützigen Wohnbauträger wahrgenommen.

#### Art. 17 - Arbeitsweise

<sup>1</sup> Die AGGW konstituiert sich unter Berücksichtigung von Art. 14 dieser Verordnung selbst.

<sup>2</sup> Sie tritt in der Regel dreimal pro Jahr zusammen.

<sup>3</sup> Die AGGW kann zu ihren Sitzungen Fachleute beiziehen.

#### Art. 18 - Sekretariat

Das Sekretariat der AGGW wird durch das Generalsekretariat der Präsidialdirektion geführt.

#### Art. 19 - Aufgaben

Die AGGW nimmt die Aufgaben gemäss RFGW wahr.

**Art. 20 - Sitzungsgelder**

Die Ausrichtung von Sitzungsgeldern erfolgt nach Massgabe der vom Stadtrat beschlossenen Regelung<sup>5</sup>.

**4. Schlussbestimmungen****Art. 21 - Zuständigkeiten und Vollzug (Art. 13 RFGW)**

<sup>1</sup> Zuständig für den Vollzug des RFGW und dieser Verordnung hinsichtlich der Erarbeitung von Baurechtsverträgen ist die Abteilung Liegenschaften der Finanzdirektion.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat und die gemäss Abs. 1 zuständige Direktion bzw. Abteilung erlassen die erforderlichen Vollzugshilfen, insbesondere Muster-Baurechts-Verträge sowie eine Arbeitsanleitung über die abzuschliessenden Zielvereinbarungen.

**Art. 22 - Inkrafttreten**

Diese Verordnung tritt sofort in Kraft.

Biel, 14. August 2019

**Namens des Gemeinderates**

Der Stadtpräsident:  
Erich Fehr

Die Stadtschreiberin:  
Barbara Labbé

---

## Anhang – Berechnungsbeispiele

### Neubauten

#### Beispiel zu Art. 5

Geschätzter Verkehrswert des Grundstückes (Abs. 1): Fr. 1'000'000.--

Evtl. besondere Zu- oder Abschläge (Abs. 2)

Anteil des Landwerts (Abs. 3): Fr. 800'000.--

#### Beispiel zu Art. 6

Zulässige Anlagekostenlimite (Abs. 1 und 2): Ausnutzung gemäss Zielvereinbarung 10 x 4 Zi-Wohnung = 10 x Fr. 510'000.-- = Fr. 5'100'000.--

Landwertanteil (Abs. 3): Zulässige Anlagekostenlimite gemäss Abs. 2 abzüglich 10% = Fr. 4'590'000.--, davon 15% Landanteil = Fr. 688'500.--, und damit Fr. 550'800.-- als Landwert (80%).

Evtl. besondere Zu- oder Abschläge auf dem Landanteil (Abs. 4): Bis min. Fr. 550'800.-- (12%) bzw. max. Fr. 826'200.-- (18%), und damit Fr. 440'640.-- bzw. Fr. 660'960.-- als Landwert (80%).

#### Beispiel zu Art. 7

Gegenüberstellung der Werte (Abs. 1):

Landwert gemäss des Verkehrswerts vergleichbarer Grundstücke nach Art. 5:

Fr. 800'000.--

Landanteil gemäss der zulässigen bundesrechtlichen Anlagekostenlimite nach Art. 6:

Fr. 688'500.-- und damit Landwert Fr. 550'800.-- (80%).

Massgebender Landwert 1/3 zu 2/3 (Abs. 2): Fr. 633'867.--

Korrektur (Abs. 3): Keine (Fr. 633'867.-- < Fr. 765'000.-- [15% von Fr. 5'100'000.-- gemäss Art. 6 Abs. 1 und 2]).

### Bestandesbauten

#### Beispiel zu Art. 8

Geschätzter Verkehrswert der Liegenschaft (marktkonformer Ertragswert, Abs. 1):

Fr. 1'000'000.--

Anteil des Landwerts (Abs. 2): Fr. 150'000.--

Korrektur (Abs. 3): Je nach Einzelfall

---

## Verlängerung von vor dem 1.1.1980 abgeschlossenen Baurechtsverträgen

### Beispiel zu Art. 12

Letzer massgeblicher, verzinsbarer Landwert (Abs. 2): Fr. 400'000.--

Erhöhung um 75% für Verlängerung Phase I (Abs. 2): Fr. 400'000.-- + Fr. 300'000.-- = Fr. 700'000.--

Erhöhung um weitere 5% nach n+10 Jahren auf dem erhöhten Betrag (Abs. 2):  
Fr. 700'000.-- + Fr. 35'000.-- = Fr. 735'000.--

Erhöhung um 20% nach n+3 oder n+5 Jahren (Abs. 3): Fr. 700'000.-- + Fr. 80'000.-- = Fr. 780'000.--

Zusätzliche Erhöhung um weitere 5% nach n+10 (Abs. 3 i.V. m. Abs. 2): Fr. 780'000.-- + Fr. 39'000.-- = Fr. 819'000.--

### Beispiel zu Art. 13

Baurechtszins bei Erfüllen der persönlichen Voraussetzungen und Abschluss einer Zielvereinbarung (Abs. 2): Siehe Beispiele zu Art. 5 ff.

Baurechtszins bei Nicht-Erfüllen der persönlichen Voraussetzungen und keinem Abschluss einer Zielvereinbarung (Abs. 3): Fr. 819'000.-- + Fr. 80'000.-- = Fr. 899'000.--