

Frauenfeld, 6. Januar 2023

Kontakt Christoph Anneler

Direkt 052 724 53 66

e-mail christoph.anneler@stadtfrauenfeld.ch

BRNG und MEG Tiefgarage Reutenen  
Schwalbenweg  
8500 Frauenfeld

### **Siedlung Reutenen: Berechnung Erstellungswert für Heimfallentschädigung Baurechte auf Liegenschaft 1727, Eigentümer Stadt Frauenfeld**

Sehr geehrte Damen und Herren

In enger Zusammenarbeit mit Herrn Martin Gubler konnten wir, gestützt auf den gültigen Baurechtsvertrag, eine faire und nachvollziehbare Lösung für die Berechnung der Heimfallentschädigung per 31.12.2075 erarbeiten.

Folgende Positionen dürfen in die Erstellungskosten miteingerechnet werden:

- Erstellungskosten gem. Werkvertrag
- Eigentümerspezifische Ausbauten während der Bauzeit bis zur Schlüsselübergabe
- Bauzeitinsen der finanzierenden Bank während der Bauzeit
- Baurechtszinsen der Stadt Frauenfeld während der Bauzeit
- von der Stadt Frauenfeld bewilligte wertvermehrenden Investitionen nach der Schlüsselübergabe
- Wertanteil an den gemeinschaftlichen Anlagen und Gebäude gem. Wertquotenberechnung (Bilanzwert: CHF 2'226'604.50 entsprechen 10'000/10'000stel)
- Wertanteil am Miteigentum der Einstellhalle Reutenen (Kaufpreis pro Parkplatz plus Elektroanschluss für Montage Ladestation, exkl. Ladestation)

Das Formular für die Zusammenstellung der Erstellungskosten wird auch auf der Webseite der Siedlung Reutenen aufgeschaltet und kann heruntergeladen werden.

Bitte beachten Sie, dass der Restwert zum Zeitpunkt des Heimfalls für die **zukünftigen** wertvermehrenden Investitionen mittels der jeweils aktuell gültigen paritätischen Lebensdauertabelle für die Bewertung von Einrichtungen in Wohn- und Geschäftsräumen berechnet wird.

Beispiel:

Ersatz der bestehenden Wasserleitungen mit Chromstahl- oder Kupferleitungen:

Lebensdauer:	50 Jahre
Investition:	CHF 25'000.-
Datum Installation:	31.12.2035
Restlebensdauer per 31.12.2075:	10 Jahre

Berechnung:

$(\text{Investition} \times \text{Restlebensdauer}) / \text{Gesamtlebensdauer} = \text{Wertvermehrender Anteil bei Heimfall}$   
 $(\text{CHF } 25'000.- \times 10 \text{ Jahre}) / 50 \text{ Jahre} = \text{CHF } 5'000.-$

Ein Ersatz einer Holztüre inkl. Zarge im Jahr 2022 hätte bei einer Lebensdauer von 30 Jahren beim Heimfall im Jahr 2075 aufgrund des Alters von 53 Jahren beispielsweise keinen entschädigungswürdigen Mehrwert mehr.

Die vor 31.12.2021 bewilligten wertvermehrenden Investitionen werden zum bewilligten Wert berechnet.

Falls die Erstellungskosten nicht mehr oder nur zum Teil eruiert werden können, wird der Erstellungswert anhand der durchschnittlichen Erstellungskosten vergleichbarer Objekte über Ihre Wertquote hochgerechnet. Diese Fälle sind jedoch individuell zu prüfen und wir danken Ihnen für eine persönliche Kontaktaufnahme.

In allen anderen Fällen danken wir Ihnen für die Zustellung des beiliegenden Formulars sowie je einer Kopie sämtlicher Belege zur Nachprüfung des gerechneten Erstellungswertes und der bewilligten wertvermehrenden Investitionen.

Unser Bereichsleiter Eigentümerversammlung, Herr Christoph Anneler steht Ihnen bei Fragen unter 052 724 53 66 oder christoph.anneler@stadtfrauenfeld.ch gerne zur Verfügung.

Wir danken Ihnen für Ihre Unterstützung und freuen uns auf Ihre Zustimmung zu diesem Vorgehen.

Freundliche Grüsse

**Amt für Hochbau  
und Stadtplanung**

Michael Schroeder  
Stv. Amtsleiter

Noël Haid  
Bereichsleiter  
Liegenschaften

### Beilagen

- Vorlage Berechnung Heimfallentschädigung

Frauenfeld, 06.01.2023

Kontakt Christoph Anneler

Direkt 052 724 53 66

e-mail christoph.anneler@stadtfrauenfeld.ch

**Baurecht GS-Nr.**

**Berechnung Heimfallentschädigung per 31.12.2075**

**Anzahl      Kosten in Franken**

Erstellungskosten gem. Werkvertrag  
Eigentümerspezifische Ausbauten während der Bauzeit  
bis zur Schlüsselübergabe  
Bauzeitinsen der finanzierenden Bank während der Bauzeit  
Baurechtszinsen der Stadt Frauenfeld während der Bauzeit  
von der Stadt Frauenfeld bewilligte wertvermehrenden  
Investitionen nach der Schlüsselübergabe  
Wertanteil an den gemeinschaftlichen Anlagen und  
Gebäude gem. Wertquotenberechnung  
(Bilanzwert: CHF 2'226'604.50 entsprechen  
10'000/10'000stel), Wertquote  
Wertanteil am Miteigentum der Einstellhalle Reutenen  
(Kaufpreis pro Parkplatz)  
Anteil Grundinstallation für Ladestation  
Anschluss Einstellplatz für Ladestation (Elektroanschluss  
für Montage Ladestation, exkl. Ladestation)

**Total Erstellungskosten**

Belehnungsgrenze (80%)

Ort und Datum:

Die Eigentümer:

Ort und Datum:

Stadt Frauenfeld:

Andreas Elliker  
Departementsvorsteher  
Departement für Bau und Verkehr

Robert Scherzinger  
Amtsleiter  
Amt für Hochbau und Stadtplanung