22 Baulandparzellen Töbeli

im Baurecht in 8717 Benken SG

Benken
ORTSGEMEINDE

Zahlen und Fakten

2

Objekt	22 Baulandparzellen
Adresse	Räblistrasse in 8717 Benken SG
Nutzung	Wohnzone W2
Baustart	voraussichtlich Anfang 2022
Vergabe	via Interessensanmeldungsformular
Baugesuch	Sämtliche Informationen finden Sie unter: www.baugesuch.sg.ch sowie www.benken.ch
Wärmebezug	Anschluss an den geplanten Holzwärmeverbund der Ortsgemeinde Benken
Baurecht	99 Jahre mit Option auf Verlängerung
Baurechtszins	CHF 12 bis CHF 15 pro m^2 Bauland und pro Jahr
Sicherstellung	auf eine Sicherstellung des Baurechtszinses wird verzichtet
Zinsfälligkeit	Halbjährlich per 30. Juni und 31. Dezember
Ordentlicher Heimfall	80 % des dannzumal amtlich geschätzten Verkehrswertes der Bauten
Erschliessung	Die Parzellenerschliessung wird durch die Ortsgemeinde Benken umgesetzt und einmalig CHF 65 pro m^2 bei Baurechtsvertragsabschluss in Rechnung gestellt
Anzahlung	CHF 20'000 bei definitiver Parzellenzuteilung und Unterzeichnung des Reservationsvertrages
Verbindlichkeit	Angaben, Pläne und Illustrationen in dieser Dokumentation dienen lediglich der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden kein Bestandteil der vertraglichen Vereinbarung.

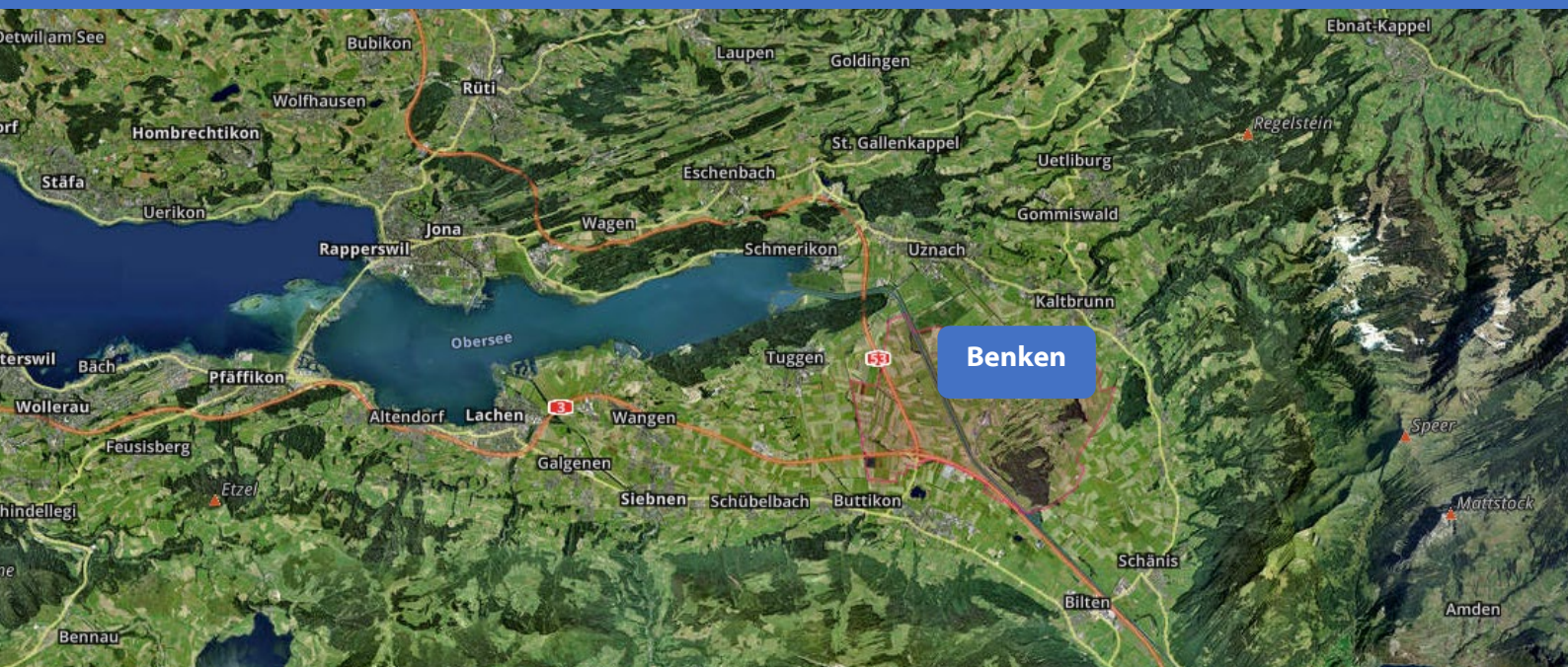
Benken (SG)

3

Benken ist eine aufstrebende Gemeinde im st. gallischen Linthgebiet mit rund 3'000 Einwohnern und sehr guten Verkehrsanschlüssen - dies auch im öffentlichen Verkehr.

Viele Gründe sprechen für Benken:

- aktives Gemeinde-, Vereins- und Kulturleben
- Kindergarten und Primarschule in 5-10 Gehminuten erreichbar
- Die Oberstufe ist in Kaltbrunn vorhanden
- Naherholungsgebiet für den Sonntagsspaziergang, Fahrradtour der Linth entlang oder vieles mehr
- Wunderschöne Weitsicht über das Linthgebiet mit traumhaften Sonnenuntergängen
- Gute Verkehrsverbindungen nach Zürich, Chur und St. Gallen
- Anbindung an den öffentlichen Verkehr mit S-Bahnanschluss
- Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf in Benken
- Einkaufszentren in Uznach, Reichenburg oder Lachen
- Spital Linth in Uznach



Lage

4

Wer das Leben auf dem Lande liebt und es vorzieht umgeben von grünen Feldern, Wäldern und Wiesen zu wohnen, der ist hier richtig.

Das familienfreundliche Benken liegt in der Linthebene zwischen dem oberen Zürich- und dem Walensee. Ein intaktes Dorfleben und die herrliche Landschaft laden nicht nur zum Wohnen, sondern auch zum Leben, Geniessen und Erholen ein.

Trotz ländlicher Idylle brauchen Sie auf nichts zu verzichten. Die Erschliessung mit dem individuellen Verkehr ist bestens per Autobahnanschluss an die A3 (Zürich-Chur) und A3b (Reichenburg–Schmerikon) gelöst. So sind Zürich mit dem Auto in etwa 40, der Flughafen Zürich in ca. 55 Minuten, St. Gallen in 1 Stunde sowie Chur in 45 Minuten erreichbar.

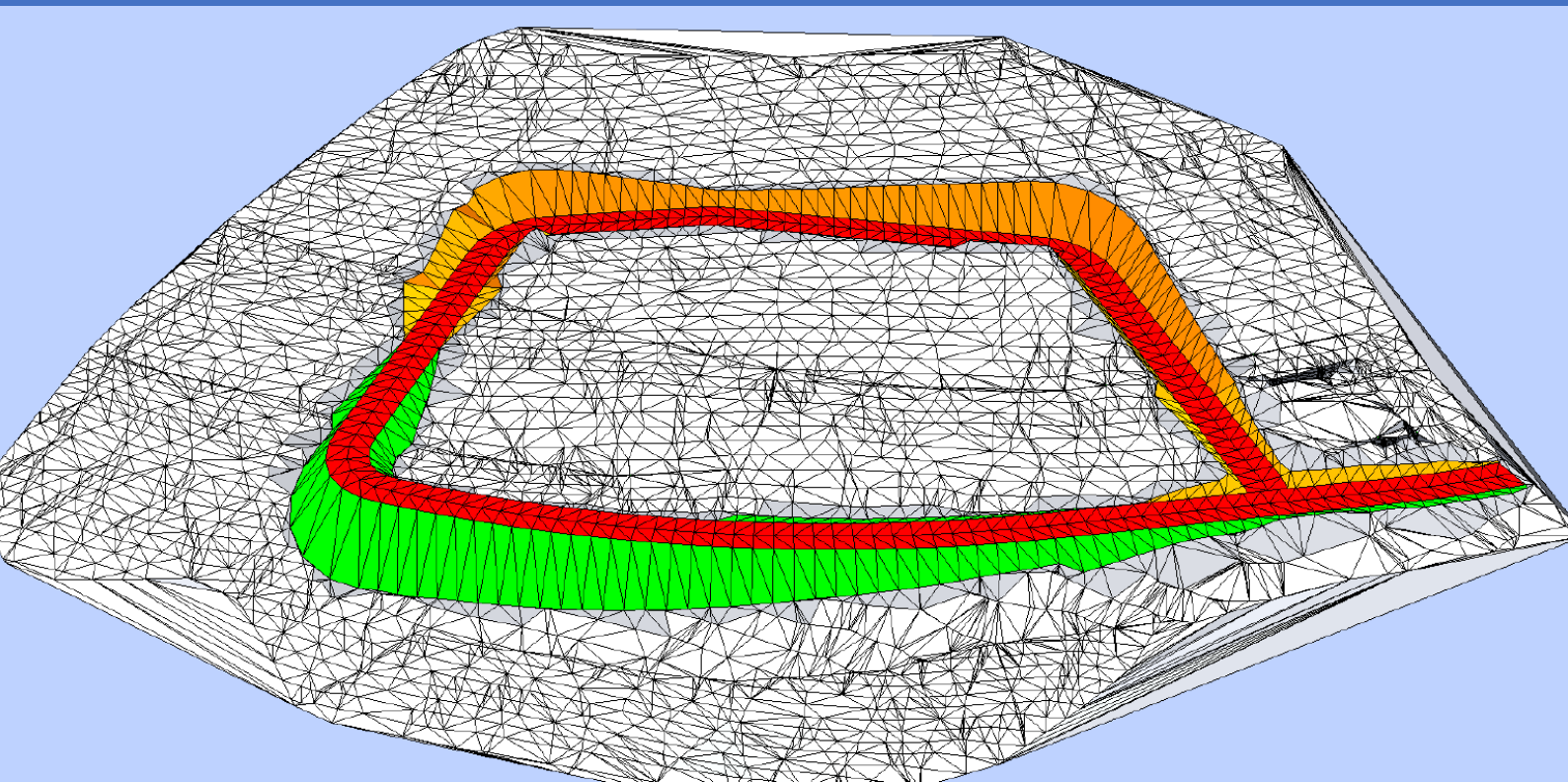
Benken ist mit den öffentlichen Verkehrsmitteln bestens erschlossen und stellt so die Anschlüsse in alle Himmelsrichtungen sicher.

So kombinieren Sie das Beste aus beiden Welten: Natur pur und städtische Nähe.

Situation

Bachkessel
Schönaustrasse
Starrberg
Starrbergstrasse
Bahnhofstrasse
Galliweid
Unterhaldenstrasse
Kessel
Starrbergtöbeli
Starrbergwald
Spinnerhof
Rötliwiesstrasse
Sonnengrund
Hinterdorf
Rötli
Rötlistrasse
Bahnhofstrasse
Blattenstrasse
Dorfstrasse

6



Preise

Parzelle	Anzahl m²	Zins pro m² in Fr.	Baurechtszins pro Jahr* in Fr.	Erschliessungskosten in Fr. 65.- / m²
1	631.19	15	9467.85	41'027.35
2	631.39	15	9470.85	41'040.35
3	1000.33	15	13081.50**	65'021.45
4	581.98	15	7874.95**	37'828.70
5	581.99	15	7834.80**	37'829.35
6	537.33	15	7175.55**	34'926.45
7	837.34	15	10723.50**	54'427.10
8	517.56	15	6915.60**	33'641.40
9	661.37	15	9034.95**	42'989.05
10	992.12	12	9907.60**	64'487.80
11	790.52	12	8246.05**	52'420.55
12	600.12	12	6691.00**	39'007.80
13	598.33	12	6613.00**	38'891.45
14	708.63	12	7585.55**	46'060.95
15	576.89	12	6922.70	37'497.85
16	506.12	15	7591.80	32'897.80
17	636.08	15	9541.20	41'345.20
18	621.29	15	9319.35	40'383.85
19	511.80	15	7677.00	33'267.00
20	610.24	12	7322.90	39'665.60
21	552.16	12	6625.90	35'890.40
22	518.23	12	6218.75	33'684.95

*Der Baurechtszins wird jährlich je zur Hälfte entsprechend der Entwicklung des Landesindexes der Konsumentenpreise des Bundesamts für Statistik und des jeweiligen hypothekarischen Referenzzinssatzes bei Mietverhältnissen angepasst.

**Die geschützte Grünfläche und Heckenabstände am Rande des Perimeters beeinträchtigen die bauliche Ausnutzung und potenziell den Wert der Parzellen Nr. 3 bis 14. Diese Flächen erfahren nach Abzug des Grenzabstands von vier Metern eine Reduktion von 50% auf den Baurechtszins.

Erläuterungen zum Baurecht

8

Bei Eigenheimen im Baurecht besitzen Sie die Baute, jedoch nicht das Land. Für das Land bezahlen Sie dem Baurechtsgeber einen jährlichen Baurechtzins. Das Baurecht bietet viele Vorteile wie tieferer Kaufpreis, Finanzierung mit weniger Eigenmitteln, Steuerersparnisse etc.

Was ist ein Baurecht?
Das Baurecht beinhaltet das Recht, eine Baute auf fremdem Boden zu errichten und fortbestehen zu lassen. Der Grundstückseigentümer ist Baurechtsgeber.

Wer sind die Parteien?
Baurechtsnehmer: Eigentümer der Baute
Baurechtsgeber: Eigentümer des Bodens

Wie sind die Laufzeiten von Baurechtsverträgen?
Die Laufzeiten von Baurechtsverträgen bewegen sich zwischen 30 und max.100 Jahren. Kurze Laufzeiten sind ein Nachteil für den Baurechtsnehmer.

Was ist nach Ablauf des Baurechtsvertrages?
Ein Baurecht wird in der Regel errichtet, um einen langfristigen Ertrag zu erzielen, meist über mehrere Generationen hinweg. Deshalb werden Baurechtsverträge üblicherweise bei Ablauf verlängert. Sollte dies nicht der Fall sein, tritt der sogenannte Heimfall ein. Dann wird ein bestimmter Prozentsatz des dannzumaligen Wertes der Baute an den Eigentümer bezahlt. In der Regel beträgt dieser Prozentsatz 80%.

Vorteile
Die Grundstückpreise liegen derzeit auf einem, nicht für alle erschwinglichen, Niveau. Dank einem Baurecht muss der Käufer den hohen Grundstückpreis nicht erwerben und kann das Eigenkapital für die Baute nutzen. Der Baurechtszins wird bei der amtlichen Steuerschätzung beim Eigenmietwert in Abzug gebracht.

Fazit
Aufgrund der gestiegenen Grundstückspreise bietet das Baurecht aus heutiger Sicht eine interessante Möglichkeit, Wohneigentum zu attraktiven Preisen zu realisieren.

Impressionen

9

Allgemeines

10

- Sie verpflichten sich beim Baurechtsvertragsabschluss für den Anschluss an den Holzwärmeverbund der Ortsgemeinde Benken u
- Sie gewähren ein gegenseitiges Näherbaurecht für Stützmauern.
- Die Gebäude sind möglichst in das Terrain einzuordnen.
  Terrainveränderungen sind nach Bauabschluss innerhalb eines Jahres zu begrünen.
- Für die Bepflanzung sind einheimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden.
- Die Strassen und Fusswege sind öffentlich zugänglich.
- Das Schneiden der Hecke ist Sache des Baurechtnehmers nach Weisungen der Politischen Gemeinde.
- Der Gebäudeabstand kann nördlich oder südlich ausgerichtet werden.
- Die Firsthöhe darf im Maximum 11 Meter betragen.
- Baustart hat, nach Fertigstellung der Erschliessungsstrasse, vom Datum des Baurechtsvertragsabschlusses innert 24 Monaten zu erfolgen.
  Spätestens 36 Monaten nach dem Baurechtsvertragsabschluss hat der Bau vollendet zu sein.

Vorgehen

1
Interessensanmeldugn via Formular

2
Unterzeichnung Reservationsvertrag mit Anzahlung von CHF 20'000

3
Bauphase der Erschliessungsstrasse bis voraussichtlich Ende 2021/Frühjahr 2022

4
Nach Fertigstellung der Erschliessungsstrasse erfolgt der Abschluss des Baurechtsvertrages

5
voraussichtlicher Baustart Frühjahr 2022 für die Baurechtsliegenschaften

Kontakt

Ortsgemeinde Benken
Dorfstrasse 6
8717 Benken SG

055 283 39 30
info@ortsgemeinde-benken.ch
www.ortsgemeinde-benken.ch

Benken
ORTSGEMEINDE

Ansprechpartner unserer Geschäftsstelle

Christina Kistler

Petra Stücheli

Roman Eberhard