

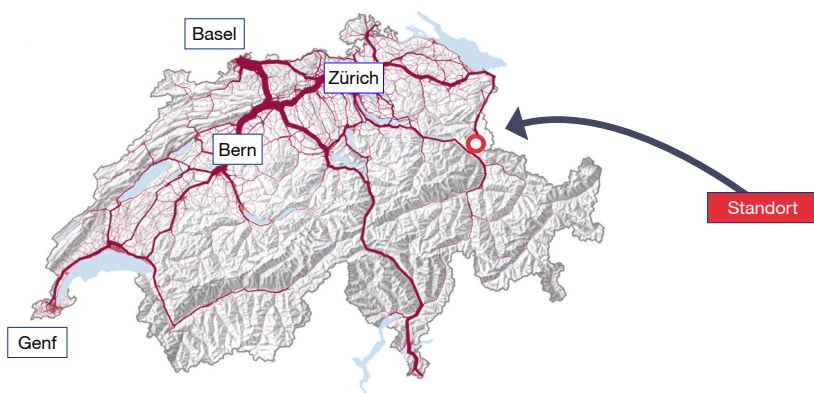


S-Bahnhof
Sevelen

MULTIFUNKTIONALES LOGISTIKOBJEKT DIREKT AN DER AUTOBAHN A13 17'100 M² TEILBARE GEWERBE- UND 1'800 M² MODERNE BÜROFLÄCHEN

GEWERBEHALLEN / HOCHREGALLAGER MIT ATTRAKTIVEN RAUMHÖHEN (8 M) UND BODENLASTEN (2T/M²)
DIREKT AN DER S-BAHNSTATION SEVELEN (SG) & INMITTEN EINER HERVORRAGENDEN INFRASTRUKTUR

=> HIER GEHT ES ZUM PROJEKTFILM



SWISS
COMMERCIAL
INVEST

DIE WICHTIGSTEN HIGHLIGHTS



Hervorragende Verkehrsanbindung mit direktem Anschluss an die Autobahn A13 sowie einem eigenen Bahnhof mit stündlichen S-Bahn-Verbindungen. Regionale Buslinien sorgen zusätzlich für eine gute Erreichbarkeit des Umlands und Liechtensteins.



Profitieren Sie von attraktiven Büro- und Gewerbeflächen, die optimal untereinander verbunden sind.

Durch die über das gesamte Gebäude installierte PV-Anlage reduzieren sich Ihre Nebenkosten enorm.



Strategisch günstige Lage im Rheintal mit guter Anbindung an Liechtenstein, Deutschland und Österreich. Attraktive Steuerkonditionen und eine unternehmensfreundliche Verwaltung schaffen ideale Rahmenbedingungen. Zudem profitieren Firmen von einem qualifizierten Fachkräfteangebot.



Autarke Wasserversorgung vorhanden - z.B. für Getränkehersteller, Pharma- und Chemieindustrie, Papier- und Kosmetik sowie Datacenter. Hochmoderne IT-Infrastruktur kann übernommen werden. Freie Flächen für einen „built-to-suit“ Neubau, ganz nach Ihren Wünschen!

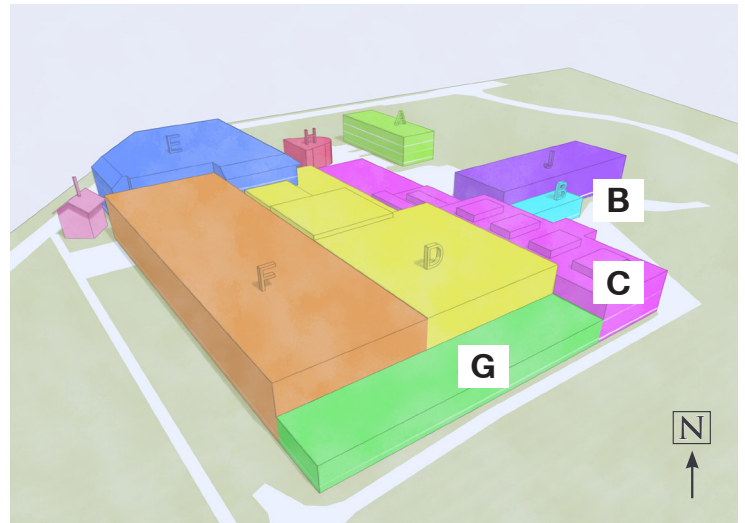
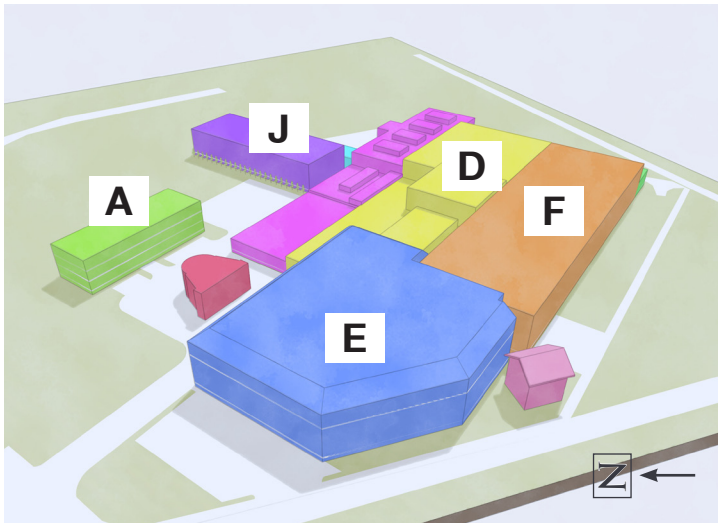
REPRÄSENTATIVER BÜROKOMPLEX MIT HOCHWERTIGEN FLÄCHEN (A) -> [GOOGLE MAPS](#)



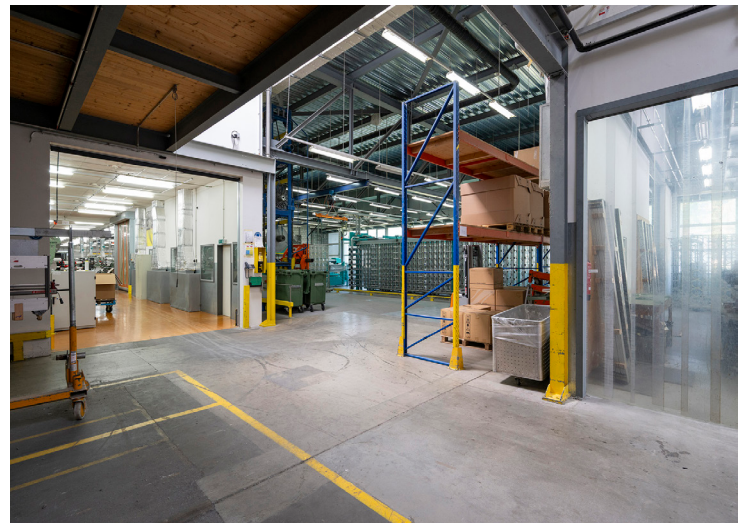
MODERNE HOCHREGALLAGERFLÄCHEN UND GEWERBEHALLEN (E)



DIE GEBÄUDETEILE ALS ÜBERSICHT



UNTERTEILBARE FLÄCHEN MIT ERWEITERUNGSPOTENTIAL (D,F)



GEWERBE- UND LAGERFLÄCHEN FÜR ALLE ANFORDERUNGEN (J)



DAS POTENTIAL IM DETAIL - GEWERBEENTWICKLUNG



- » Rückbau Gebäude D: Abriss von Gebäude D zugunsten eines gemeinsamen Innenhofs, der Halle F beidseitig belichtet und Gebäude C und G freistellt.
- » Funktion des Innenhofs: Der neue Innenhof dient als öffentliche Erschliessung der Gewerbeflächen und bietet eine Begegnungs- und Erholungszone.
- » Kompensation des Flächenverlusts: Zwischengeschosse in den Gebäuden E und J sowie mögliche Aufstockungen von C und G gleichen den Flächenverlust aus.



- » Erhalt der Erschliessung: Die bestehenden Erschliessungswege können weiter genutzt werden.
- » Aufwertung des Areals: Die Massnahmen führen zu einer funktionalen Entflechtung und ermöglichen vielfältige Nutzungen, etwa für Einkauf, Sport oder Freizeit.
- » Tiefgarage unter dem Hof: Geplant ist eine Tiefgarage mit ca. 3'000 m² Fläche und rund 100 Stellplätzen, direkt an Hof und Gebäude angebunden.

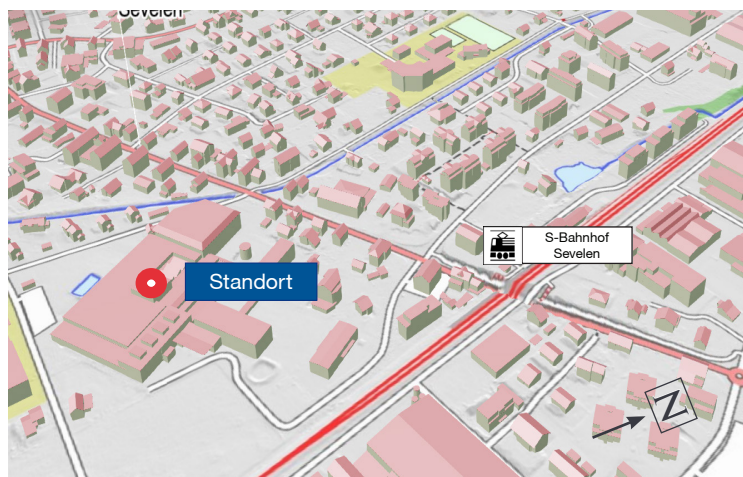
DAS POTENTIAL IM DETAIL - WOHNENTWICKLUNG



- » Potenzial für Wohnquartier: Aufgrund der zentralen Lage in Sevelen wird eine mittelfristige Entwicklung zu einem neuen Wohnquartier angestrebt; die Gemeinde steht diesem Vorhaben offen gegenüber.
- » Umzonung per Gestaltungsplan: Eine Umzonung ist im Rahmen eines Gestaltungsplans möglich, muss jedoch in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde erfolgen.
- » Konzept mit drei Baufeldern: Die Parzelle wird in drei Baufelder für Wohnbauten unterteilt; ausgewählte Bestandesbauten mit gewerblichem Potenzial bleiben erhalten.



- » Erhalt bestehender Gebäude: Bürogebäude A, Teile von Gebäude C, Haus I und Halle E bleiben erhalten und sichern durch ihre Nutzfläche einen Bonus bei der Ausnutzungsziffer
- » Vielfältiges Wohnangebot: Geplant sind Wohnbauten von 1.5-Zimmer-Wohnungen bis zu 6.5-Zimmer-Reihenhäusern, um verschiedene Zielgruppen anzusprechen.
- » Städtebauliches Konzept: Die neue Bebauung orientiert sich am dörflichen Kontext mit freistehenden Gebäuden, schafft aber durch erhöhte Dichte und klare Struktur ein identitätsstiftendes Ensemble.



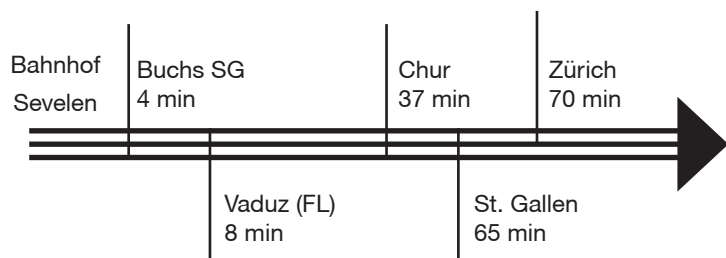
TRANSAKTIONSOBJEKT

- » Adresse: Bahnhofstrasse 17, 9475 Sevelen SG
- » 1'789 m² ausgebaute Büro- und 17'136 m² Gewerbeflächen
- » Baujahre 1991 - 2011, Gebäude in gepflegtem Zustand
- » Seitlich über Rampe und erdgeschossig befahrbar
- » Raumhöhen bis zu 7.4 m i.L. / Bodenlasten bis zu 2 t / m²

PARZELLE / ZONENPLAN

- » Parzellennummer 421, Grundstücksgrosse 30'220 m²
- » Gewerbe- und Industriezone GI, keine baulichen Beschränkungen

VERKEHRSANBINDUNG



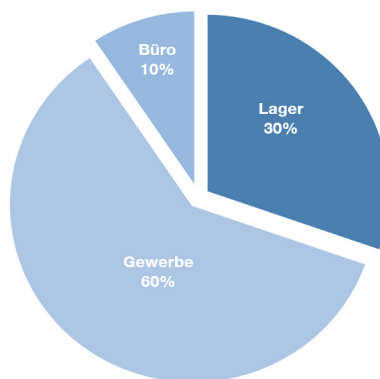
STANDORT

- » Zentrale Lage im Rheintal nahe an Buchs SG und Vaduz (FL)
- » Ideal für internationale Unternehmen - steuergünstige Lage zwischen Österreich, Deutschland und Liechtenstein
- » Nähe zur A13, SBB-Bahnlinie und sehr guten Logistikinfrastruktur
- » Unternehmensfreundlicher Technologie- und Innovationsstandort

ENTWICKLUNGSPOTENTIAL

- » Built-to-suit Neubau mit 2'000 m² Gewerbeflächen möglich
- » Hallenhöhe bis zu 12 m, Bodenlasten bis zu 3 t / m²

FLÄCHENSPLIT / QM



Büro	1'789	10%
Gewerbe	12'575	60%
Lager	4'728	30%
TOTAL	19'092	100%
Aussen PP	74	

TRANSAKTIONSPROZESS

Die Transaktion wird als strukturierter Verkaufsprozess in Form eines Asset Deals durchgeführt. Es würde uns freuen, Ihnen das Information Memorandum sowie den Datenraum (Phase NBO) auf Basis des unterzeichneten NDA zuzusenden.

Basierend auf den von uns zugestellten Informationen bitten wir Sie Ihre indikative Offerte (NBO) einzureichen. Nach positiver Prüfung der unverbindlichen Offerte durch die Eigentümerschaft und SCI können spätestens ab diesem Zeitpunkt die Besichtigungstermine für die Liegenschaft mit uns koordiniert und noch offene Fragen durch uns beantwortet werden.



SWISS
COMMERCIAL
INVEST

Swiss Commercial Invest AG
Chaltenbodenstr. 4B
CH-8834 Schindellegi

Tel +41 43 888 10 48
Fax +41 43 888 10 44

www.swiss-ci.com
info@swiss-ci.com

Commercial Real Estate. Full Cycle.

VERTRAULICHKEITSERKLÄRUNG

Die Swiss Commercial Invest AG (nachfolgend «die erklärende Partei») überlässt:

Firma: Name:

(nachfolgend «die empfangene Partei») Informationen über ein Transaktionsobjekt (nachfolgend „IMMOBILIE“).

Die empfangende Partei möchte Informationen über folgende IMMOBILIE erhalten:

Bahnhofstrasse 17, 9475 Sevelen SG

Die empfangende Partei erklärt wie folgt:

1. Unter vertraulichen Informationen werden sämtliche Informationen betreffend der IMMOBILIE verstanden, die der empfangenden Partei in mündlicher, schriftlicher oder sonstiger Form im Hinblick auf die IMMOBILIE zugänglich gemacht werden bzw. bereits zugänglich gemacht wurden. Ebenso gilt die Möglichkeit der Evaluation der IMMOBILIE an sich als Information. Der Begriff "Information" beinhaltet keine Informationen, die
 - (a) allgemein bekannt sind oder werden, ohne dass das Bekanntsein oder Bekanntwerden auf einer Verletzung einer gesetzlichen Bestimmung oder dieser Geheimhaltungserklärung beruht;
 - (b) der empfangenden Partei bei Unterzeichnung dieser Geheimhaltungserklärung bereits bekannt sind, ohne dass das Bekanntsein oder Bekanntwerden auf der Verletzung einer gesetzlichen Bestimmung beruht;
 - (c) der empfangenden Partei von dritter Seite nach Unterzeichnung dieser Geheimhaltungserklärung mitgeteilt werden, ohne dass die Mitteilung durch den Dritten unter Verletzung einer gesetzlichen Bestimmung oder dieser Geheimhaltungserklärung erfolgt; oder
 - (d) von der empfangenden Partei unabhängig hervorgebracht wurden oder werden, ohne sich auf von der erklärenden Partei oder deren Berater übermittelte Informationen gestützt zu haben.
- (e)
2. Die empfangende Partei wird alle Informationen streng geheim halten und sie ausschliesslich zum Zweck der Evaluation und für keinerlei andere Zwecke verwenden. Die empfangende Partei wird die Informationen ohne schriftliche Einwilligung von der erklärenden Partei weder ganz noch teilweise Dritten zugänglich machen, unter Vorbehalt von nachfolgender Ziffer 4.
3. Informationen sowie darauf Bezug nehmende Notizen und Materialien oder Kopien sind durch die empfangende Partei sicher und für Unbefugte unzugänglich aufzubewahren.
4. Die empfangende Partei wird die Informationen nur denjenigen ihrer Mitarbeitenden und Berater zugänglich machen, die diese zum Zwecke der Evaluation benötigen. Die empfangende Partei informiert beigezogene Mitarbeitende und Berater vorgängig über die Geheimhaltungs- und Unterlassungspflichten gemäss dieser Geheimhaltungserklärung und

verpflichtet sie zu deren Einhaltung. Die empfangende Partei garantiert die Einhaltung dieser Geheimhaltungserklärung durch alle Personen, denen sie Informationen zugänglich macht.

5. Die empfangende Partei tritt nicht mit der Eigentümerschaft, mit bestehenden Mietern oder Untermietern der IMMOBILIE in Kontakt.
6. Die Geheimhaltungspflicht gemäss dieser Geheimhaltungserklärung gilt nicht sofern und soweit die empfangende Partei gesetzlich oder aufgrund einer verbindlichen behördlichen oder gerichtlichen Anordnung verpflichtet ist, Informationen weiterzugeben oder zu veröffentlichen. In einem solchen Fall wird die empfangende Partei - soweit rechtlich zulässig - der erklärenden Partei vor der Weitergabe bzw. Veröffentlichung über Form und Umfang der Weitergabe bzw. Veröffentlichung unterrichten und die Weitergabe bzw. Veröffentlichung im Rahmen des rechtlich Möglichen auf die notwendigen Angaben beschränken.
7. Die empfangende Partei wird die Informationen (einschliesslich sämtlicher davon gefertigter Kopien) auf schriftliche Aufforderung durch die erklärende Partei zurückgeben oder unwiderruflich löschen und die Löschung schriftlich bestätigen. Hiervon ausgenommen sind Unterlagen, hinsichtlich derer gesetzliche, behördliche, oder sonstige rechtliche Aufbewahrungspflichten bestehen oder die auf Back-up Servern automatisch gespeichert wurden, soweit diese nur mit unverhältnismässigem Aufwand gelöscht werden könnten. Für Unterlagen, die nach dem vorstehenden Satz von der Verpflichtung zur Rückgabe bzw. Löschung ausgenommen sind, gelten die Geheimhaltungspflichten entsprechend fort. Die Rückgabe und Vernichtung Informationen entbindet nicht von der Verpflichtung zu fortgesetzter vertraulicher Behandlung der Informationen.
8. Die empfangende Partei erkennt an, dass weder die erklärende Partei noch ihre Berater Aussagen bezüglich Richtigkeit oder Vollständigkeit der Informationen machen und in diesem Zusammenhang keine Garantien abgeben.
9. Im Falle einer Verletzung der vorgenannten Verpflichtungen hat die empfangende Partei die erklärende Partei von allen Schäden, Verlusten, Haftungen und Kosten, einschliesslich angemessener Anwaltskosten, schadlos zu halten. Die erklärende Partei behält sich die Geltendmachung weiterer Ansprüche vor.
10. Die erklärende Partei übernimmt weder Haftung im Hinblick auf die Richtigkeit und Vollständigkeit der Informationen, die empfangenden Parteien oder ihren Beratern zur Verfügung gestellt wurden noch stellen diese ein Angebot dar. Die erklärende Partei behält sich das Recht vor, die Vermarktung der IMMOBILIE zu jedem Zeitpunkt abubrechen. Etwaige Kosten, welche seitens empfangender Partei während der Evaluation angefallen sind, werden von dieser getragen.
11. Diese Geheimhaltungserklärung gilt für eine Dauer von 2 Jahren ab dem Datum ihrer Unterzeichnung.
12. Auf diese Geheimhaltungserklärung ist Schweizer Recht anwendbar. Ausschliesslicher Gerichtsstand ist Zürich.

Ort, Datum:

Rechtsgültige Unterschrift(en):

.....

.....

.....