

# BP «Schützenmatt» Emmen

## Bericht Mehrwertermittlung

Bericht vom 23. Dezember 2024

Gemeinde Emmen

# FP RE



Fahrländer Partner  
Raumentwicklung AG  
Seebahnstrasse 89  
8003 Zürich

+41 44 466 70 00  
info@fpre.ch  
www.fpre.ch

Fabrikstrasse 20A  
3012 Bern

+41 31 348 70 00  
bern@fpre.ch  
www.fpre.ch

---

# Inhaltsverzeichnis

---

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>1</b>
1.1	Ausgangslage	1
1.2	Auftrag	1
1.3	Aufbau des Berichts	2
1.4	Unterlagen	2
<b>2</b>	<b>Grundlagen der Wertermittlung</b>	<b>3</b>
2.1	Gesetzliche Grundlage der Mehrwertermittlung	3
2.1.1	Allgemeine Grundlagen	3
2.1.2	Bestandsbauten und Fortführungswerte	3
2.2	Landwertermittlung	3
2.2.1	Definition	3
2.2.2	Methoden der Landwertermittlung	3
2.2.3	Discounted Cashflow Methode (DCF)	4
2.3	Mehrwertermittlung	4
2.3.1	Methodik der Mehrwertermittlung	4
2.3.2	Unsicherheiten bei Mehrwertermittlungen, Sicherheitsmarge	5
2.3.3	Wertrelevante Faktoren bei Mehrwertermittlungen	5
2.4	Grundlagen der Bewertungen	5
<b>3</b>	<b>Analyse der Makrolage</b>	<b>7</b>
3.1	Emmenbrücke	7
3.2	Bevölkerung (Zusammenfassung)	7
3.3	Analyse der Wohnflächenmärkte	8
3.3.1	Allgemeiner Beschrieb	8
3.3.2	Marktwerte von Eigentumswohnungen	8
3.3.3	Marktmieten	9
3.3.4	Diskontierungssatz für Wohnnutzungen	10
3.3.5	Innere Werte von Bauland (modellierte Baulandpreise)	10
3.3.6	Künftig erwartete Nachfrage	10
3.3.7	Absorptionsrisiken	11
3.4	Analyse der Geschäftsflächenmärkte	11
3.4.1	Marktmieten	11
3.4.2	Diskontierungssatz für Geschäftsnutzungen	12
3.4.3	Innere Werte von Bauland (modellierte Baulandpreise)	12
3.4.4	Künftig erwartete Nachfrage	12
3.4.5	Absorptionsrisiken	13
<b>4</b>	<b>Analyse der Mikrolage</b>	<b>14</b>
4.1	Umgebungsanalyse	14
4.2	Einschätzung der Mikro-Lagequalität	17
4.2.1	Zusammenfassung Umgebungsanalyse, Analyse Mikrolage	19

<b>5</b>	<b>Bewertungsgrundlagen</b>	<b>20</b>
5.1	Bewertungsperimeter	20
5.1.1	Eigentumsverhältnisse	20
5.1.2	Bodenbelastungen und Gebäudeschadstoffe	21
5.1.3	Grundbuch	21
5.1.4	Weitere Einschränkungen	21
5.1.5	Planungsmassnahme	21
5.2	Verteilung von Miete- und Eigentumswohnungen	22
5.3	Bewertungsstichtag, Bewertungszeitraum	22
5.4	Etap pierung und zeitlicher Ablauf	22
5.5	Aktuelles Recht	23
5.5.1	Baurechtliche Grundlagen	23
5.5.2	Gestaltungsplan	23
5.5.3	Mengengerüst	24
5.6	Neues Recht	25
5.6.1	Baurechtliche Grundlagen	25
5.6.2	Richtprojekt	27
5.6.3	Mengengerüst neues Recht	27
<b>6</b>	<b>Ergebnisse</b>	<b>29</b>
6.1	Einleitung	29
6.2	Vergleich Kenngrössen	29
6.3	Vergleich von Mieterträgen und Verkaufserlösen	31
6.3.1	Bewertungsgrundlagen	31
6.3.2	Einschätzung von Verkaufserlösen und Mieterträgen	31
6.4	Erstellungskosten	32
6.5	Leerstände und laufende Kosten	32
6.6	Diskontierung	33
6.7	Land- bzw. Projektwerte, Mehrwert	33
6.7.1	Erläuterungen zum rohen Projektwert	33
6.7.2	Sicherheitsmarge	33
6.7.3	Land- bzw. Projektwerte	33
6.7.4	Mehrwert	34
<b>7</b>	<b>Neuparzellierung</b>	<b>35</b>
7.1	Neuparzellierung und Zuteilung der Werte	35
7.2	Bewertungsstruktur	35
7.3	Mehrwerte pro Parzelle auf aktuellen Wertanteilen	37
<b>Anhang</b>		<b>38</b>
A 1	Zusammenstellung Kennwerte MWE BP Schützenmatt_Mengen	38
A 2	Zusammenstellung Kennwerte MWE BP Schützenmatt_Ergebnisse	38
A 3	Bewertungen	38

---

# Tabellenverzeichnis

---

Tabelle 1	Marktwerte von EWG, Emmenbrücke	8
Tabelle 2	Marktmieten von Wohnungen, Emmenbrücke	9
Tabelle 3	Synthetisches Zuschlagsmodell FPRE	10
Tabelle 4	Innere Werte von Bauland für Mehrfamilienhäuser mit EWG (erschlossen) *	10
Tabelle 5	Innere Werte von Bauland für Mehrfamilienhäuser mit MWG (erschlossen) *	10
Tabelle 6	Perspektive 2040 (Wohnen): MS-Region Luzern	11
Tabelle 7	Perspektive 2035 (Wohnen) pro Jahr	11
Tabelle 8	Diskontierungssätze: Ortschaft Emmenbrücke	12
Tabelle 9	Innere Werte von Bauland (erschlossen)	12
Tabelle 10	Perspektiven 2040 (Geschäftsflächen) pro Jahr	13
Tabelle 11	Mikro-Lagerating Wohnen	17
Tabelle 12	Mikro-Lagerating Verkauf	18
Tabelle 13	Mikro-Lagerating Büro	19
Tabelle 14	Eigentümerschaften	20
Tabelle 15	Prozentzahlen des Normbedarfs nach Erschliessungsqualität	23
Tabelle 16	Mengengerüst aktuelles Recht	24
Tabelle 17	Flächen und Volumen aktuelles Recht	24
Tabelle 18	Wohnungsmix und Parkierung aktuelles Recht	25
Tabelle 19	Baubereiche und Baumasse	25
Tabelle 20	Anzahl Parkplätze	26
Tabelle 21	Mengengerüst neues Recht	27
Tabelle 22	Flächen und Volumen neues Recht	28
Tabelle 23	Wohnungsmix und Parkierung neues Recht	28
Tabelle 24	Vergleich Eckwerte	29
Tabelle 25	Vergleich Geschoss- und Nutzflächen	29
Tabelle 26	Vergleich Wohnungsmix und Parkplätze	30
Tabelle 27	Verkaufserlöse und Mieterträge	31
Tabelle 28	Vergleich der Erstellungskosten	32
Tabelle 29	Leerstände und laufende Kosten	32
Tabelle 30	Diskontierung	33
Tabelle 31	Sicherheitsmargen	33
Tabelle 32	Zusammenstellung der Land- bzw. Projektwerte	34
Tabelle 33	Kalkulatorische Mehrwerte basierend auf aktuellen Wertanteilen	37

---

# Abbildungsverzeichnis

---

Abbildung 1	Eigentumsverhältnisse, Ausschnitt BP «Schützenmatt»	1
Abbildung 2	Schema Discounted-Cashflow Methode (DCF)	4
Abbildung 3	Landwertermittlung, Mehrwertermittlung	4
Abbildung 4	Ortschaften in der Umgebung	7
Abbildung 5	Verteilung der Nachfragersegmente Wohnen, Emmen	8
Abbildung 6	Verteilung Marktwerte EWG, Emmenbrücke	9
Abbildung 7	Verteilung der Marktmieten, Emmenbrücke	9
Abbildung 8	Verteilung der Marktmieten (CHF netto pro m <sup>2</sup> a)	12
Abbildung 9	Mikrostandort/ Dienstleistungen und Schulen	14
Abbildung 10	Dominante Nachfragersegmente Wohnen/ Dominante Lebensphase	15
Abbildung 11	ÖV-Güteklassen/ Fussgängerfrequenz	15
Abbildung 12	Dominante Nachfragersegmente Verkauf/ Büro	16
Abbildung 13	Strassenlärm am Tag/ Eisenbahnlärm am Tag	16
Abbildung 14	Mikro-Lagequalität Wohnen	17
Abbildung 15	Mikro-Lagequalität Verkauf	18
Abbildung 16	Mikro-Lagequalität Büro	19
Abbildung 17	Auszug Zonenplan	20
Abbildung 18	Aktuelle Zonierung	21
Abbildung 19	Neue Zonierung	21
Abbildung 20	Zeitlicher Ablauf	22
Abbildung 21	Richtprojekt – Situationsplan Erdgeschoss	27
Abbildung 22	Zuteilung der Werte	35
Abbildung 23	Bewertungsstruktur aktuelles Recht	36
Abbildung 24	Bewertungsstruktur aktuelles Recht	36

---

# Abkürzungsverzeichnis

---

aGF	Anrechenbare Geschossfläche
aGSF	Anrechenbare Grundstücksfläche
AR	Aktuelles Recht
AZ	Ausnutzungsziffer
BFS	Bundesamt für Statistik
BGF	Bruttogeschossfläche
BMZ	Baummassenziffer
BWO	Bundesamt für Wohnungswesen
BZO	Bau- und Zonenordnung
EFH	Einfamilienhaus
EP	Einstellplatz
EWG	Eigentumswohnung
FPRE	Fahrländer Partner Raumentwicklung
GB	Grundbuch
GF/ GFo	Geschossfläche oberirdisch
GFu	Geschossfläche unterirdisch
GSF	Grundstücksfläche
GV	Gebäudevolumen
GVA	Gebäudeversicherungsausweis
IMBAS	Immobilien Bewertungs- und Analysesystem von Fahrländer Partner
HNF	Hauptnutzfläche
Kat. Nr.	Kataster Nummer
MFH	Mehrfamilienhaus
MWG	Mietwohnung
NF	Nutzfläche
NR	Neues Recht
ÖV	Öffentlicher Verkehr
PP	Parkplatz
UF	Umgebungsfläche
ÜZ	Überbauungsziffer

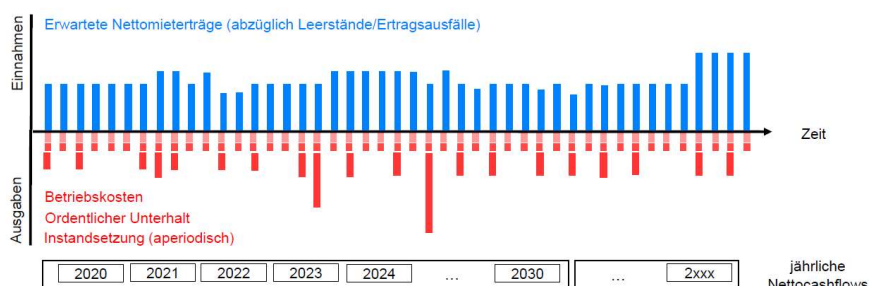
# Glossar

**Absorptionsrisiken** Bei der Bebauung von Arealen mit grossen Nutzflächenmengen entstehen Absorptions- bzw. Leerstandsrisiken. Das grosse Angebot an Mietflächen innert kurzer Zeit führt dazu, dass die Vermietung der Nutzflächen nicht gesichert ist. Zur Reduktion von Absorptions- bzw. Leerstandsrisiken erfolgt die Bebauung eines Areals in Etappen. Dadurch verteilt sich das neue Angebot an Nutzflächen über einen längeren Zeitraum, und entsprechend reduzieren sich die Absorptions- bzw. Leerstandsrisiken. Die Einschätzung der Absorptionsrisiken erfolgt anhand der künftig erwarteten Nachfrage nach Wohn- und Geschäftsflächen für die Gemeinde und für die Region gemäss dem Prospektivmodell von FPRE.

**Barwert** Heutiger Wert zukünftiger Zahlungen (Cashflows) unter Annahme einer bestimmten Verzinsung (z.B. Barwert von Investitionsrückflüssen, Barwert einer Rente oder Barwert einer Anleihe). Durch die Ermittlung des Barwertes werden Zahlungen, die zu unterschiedlichen Zeitpunkten entstehen, vergleichbar gemacht. Zur Ermittlung des Barwertes eines Zahlungsstroms werden die einzelnen Ein- bzw. Auszahlungen mit einem laufzeit- und risikoäquivalenten Kalkulationszinssatz abgezinst (diskontiert). Die Diskontierung berücksichtigt den Umstand, dass der heutige Wert einer Zahlung sowohl für den Zahlungspflichtigen als auch für den Zahlungsempfänger umso geringer ist, je später diese Zahlung fällig wird.

**DCF (Discounted Cash-Flow)** Die DCF-Bewertung entspricht dem heutigen Stand der Bewertungslehre. Dabei werden künftige Kosten und Erträge mittels Diskontierung auf den Bewertungsstichtag umgerechnet. Die Summe der Barwerte (vgl. Barwert) über die angenommene Lebensdauer ergibt den Marktwert der Liegenschaft, im Regelfall über einen Betrachtungshorizont von 100 Jahren. Der Wert einer Liegenschaft entspricht damit der Summe aller künftigen Kosten und Erträge der nächsten 100 Jahre, diskontiert auf den Bewertungsstichtag.

## Bewertung mit der Discounted-Cashflow-Methode



Auf den Bewertungsstichtag abgezinst (diskontierte) jährliche Nettocashflows = Barwerte

Marktwert = Summe der Barwerte aller Nettocashflows

Quelle: FPRE.

**Diskontierung** Zur Ermittlung des Barwertes einer Zahlung (Cashflow) wird diese mit einem laufzeit- und risikogerechten Kalkulationszinssatz abgezinst (diskontiert). Die Diskontierung berücksichtigt den Umstand, dass der heutige Wert einer Zahlung sowohl für den Zahlungspflichtigen als auch für den Zahlungsempfänger umso geringer ist, je später die Zahlung fällig wird.

Die Einschätzung der Diskontierungssätze erfolgt mit dem analytischen Zinssatzmodell von FPRE, wobei die Eckpunkte anhand der Metaanalyse

Immobilien, der REIDA-Transaktionsdatenbank und von eigenen Datenbanken und Modellen justiert werden.

Ausgangspunkt zur Diskontierung bildet der Basiszinssatz als Verzinsung von risikolosen Anlagen, typischerweise von Bundesobligationen. Davon ausgehend erfolgen Zuschläge für liegenschaftsspezifische Risiken, Nutzungen, Makro- und Mikrolagen, Objekteigenschaften und einer unter Mietvertragsstrukturen.

Im Diskontierungssatz sind die Risiken nach Fertigstellung abgebildet (nicht jedoch jene für die Projektentwicklung).

Gemeindecheck	Der Gemeindecheck von FPRE stellt umfassendes statistisches Material für jeden Standort in der Schweiz bereit. Die Gemeindechecks bieten umfassende gut visualisierte Informationen zu sämtlichen für die Immobilienmärkte relevanten Themen auf Ebene Makrolage. Es stehen Gemeindechecks für Wohn- bzw. Geschäftsnutzungen zur Verfügung.
IMBAS (Immobilien Bewertungs- und Analysesystem)	Webapplikation von Fahrländer Partner zur fundierten und transparenten Immobilienbewertung. IMBAS erlaubt hierbei eine schnelle Erstbewertung sämtlicher Objektarten sowie verschiedene Vertiefungsmöglichkeiten, insbesondere zur fundierten Bewertung nicht typischer Objekte sowie von Spezialfällen.
Land- bzw. Projektwert	Der Land- bzw. Projektwert entspricht dem Marktwert einer unbebauten Liegenschaft. Die Ermittlung von Land- bzw. Projektwerten erfolgt mittels der dynamischen Residualwertmethode. Dabei werden künftig erwartete Kosten und Erträge mittels der Discounted Cashflow-Methode (DCF) auf der Zeitachse verortet und auf den Bewertungsstichtag diskontiert. Der Markt- bzw. Landwert entspricht der Summe der Barwerte aller künftigen Kosten und Erträge. Dabei werden nutzungsspezifische Diskontierungssätze vorgeschlagen. Kosten und Erträge werden von fiktiven oder realen Projekten eingeschätzt.
Marktwert	Gemäss Swiss Valuation Standard (SVS) ist der Marktwert «der geschätzte Betrag, für welchen ein Immobilienvermögen am Tag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Veräusserer und einem kaufbereiten Erwerber, nach angemessenem Vermarktungszeitraum, in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgetauscht werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt».
Makro-Lagerating	Erlaubt die Reduktion der Datenfülle zu den einzelnen Standorten auf eine einzige Kennzahl, die den Vergleich von Standorten untereinander erleichtert. Die weist Fahrländer Partner für zwei Zeitpunkte aus: Aufgezeigt wird zunächst das heutige Rating eines Standorts im Vergleich zu allen anderen Standorten. Parallel dazu wird die relative Attraktivität eines Standorts in prospektiver Hinsicht berechnet und ausgewiesen. Das Makro-Lagerating steht für Mietwohnungen, Büro, Verkauf, Gewerbe und Industrie zur Verfügung.
Mikro-Lagerating	Das Mikro-Lagerating basiert auf 80 kleinräumigen Indikatoren, die landesweit in einem 25 x 25-Meter-Raster vorliegen. Diese werden für das gesamte Schweizer Siedlungsgebiet zu den Teilratings Besonnung, Aussicht, Image des Quartiers, Dienstleistungen, Freizeit / Erholung, öffentlicher Verkehr, Strassenanbindung und Lärmbelastung verdichtet. Die Teilratings werden danach für die Nutzungen Wohnen, Büro, Verkauf, Gewerbe, Gastronomie, Hotels und Bildung zu Mikro-Lageratings verrechnet.
MS-Regionen	Die Regionalisierung in MS-Regionen (MS = Mobilité spatiale) gliedert die Schweiz flächendeckend in 106 Einheiten. Das Ziel bei der Bildung der MS-Regionen war der Wunsch, über das ganze Land vergleichbare Regionen zu gewinnen.
Segmentierung der Nachfrage im Wohnungsmarkt	Für die von Fahrländer Partner & sotomo entwickelten Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt werden alle Schweizer Haushalte nach den Dimensionen «Soziale Schicht» und «Lebensstil» klassiert und mit der Dimension «Lebensphase» gekreuzt. Die resultierenden Segmente werden anschliessend

mit den Wohnverhältnissen der Haushalte in Verbindung gebracht. Die detailliert beschriebenen Nachfragersegmente bilden ein wichtiges Instrument zur Analyse von Standorten sowie zur Konzeption und Vermarktung von Wohnungen.

Prospektivmodell  
Wohnen und  
Geschäft

Das Prospektivmodell von Fahrländer Partner bildet die langfristige Nachfrage nach Wohn- und Geschäftsflächen auf Ebene Gemeinde ab. Dabei wird sowohl nach den einzelnen Nutzungen EWG, EFH und MWG sowie nach Branchen differenziert, als auch nach verschiedenen Qualitäten der Flächen wie u.a. Grösse oder Ausbaustandard. Neben mehreren nachfrageseitigen Szenarien werden auch unterschiedliche raumplanerische Szenarien modelliert. Das Prospektivmodell erlaubt damit Aussagen zu kleinräumigen Nachfragetrends in quantitativer und qualitativer Hinsicht bis ins Jahr 2035.

Sicherheitsmarge

Bei der Ermittlung von Land- bzw. Projektwerten berücksichtigt FPRE planungsbedingte Risiken. Dazu zählen insbesondere generelle unternehmerische Risiken, Planungsrisiken, Realisierungs- und Kostenrisiken in der Bauphase sowie die Marktrisiken des Projekts bis Fertigstellung.

Mit einer Sicherheitsmarge wird der ermittelte Wert reduziert, um die Unsicherheiten der Projektierung und eines Bewilligungsverfahrens zu berücksichtigen.

Die Bewertung und Darstellung entsprechender Projektrisiken erfolgt mit dem modellbasierten Risikomodul von FPRE.

---

# 1 Einleitung

---

## 1.1 Ausgangslage

Das Areal Schützenmatt verfügt über eine Fläche von insgesamt rund 16'331 m<sup>2</sup> und befindet sich an zentraler Lage am Bahnhof Emmenbrücke in der Gemeinde Emmen. Es umfasst die Parzellen Nrn. 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 289, 291, 1005, 3992, 3993, 3998, 4238, 4246, 4247 und 4530 im Besitz von unterschiedlichen Grundeigentümern. Der grösste Teil der Grundstücke gehören der Brun Real Estate AG und der Brun Pensionskasse. Weitere Grundeigentümerschaften sind der Kanton Luzern, die Gemeinde Emmen sowie Private.

Das Areal ist aufgrund seiner zentralen Lage und guten Erschliessung Teil des Entwicklungsschwerpunkts Luzern Nord. Auf dem Areal soll langfristig und in mehreren Etappen ein attraktives Quartier mit Wohn- und Arbeitsnutzungen entstehen. Nach einem Studienauftrag im Auftrag der Brun AG wurde das Projekt von Fischer Architekten, Zürich mit BÖE studio Landschaftsarchitekten, Zürich sowie albprojekte GmbH, Zürich zur Weiterbearbeitung empfohlen. Das Siegerprojekt wurde in der Folge überarbeitet und ist als Richtprojekt die Grundlage für den Bebauungsplan «Schützenmatt» mit 15 Baufeldern.

Die Parzellen auf dem Areal sind heute teilweise überbaut. Aktuell befindet sich der Entwicklungsperimeter in der 4-geschossigen Geschäftszone (Gs4). Das Richtprojekt ist mit den heutigen Zonenbestimmungen nicht realisierbar. Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird deshalb der Zonenplan geändert und der Planungsperimeter neu der speziellen Kernzone (K-S) zugewiesen.

---

Abbildung 1 Eigentumsverhältnisse, Ausschnitt BP «Schützenmatt»



Quelle: Planungsperimeter mit Eigentümerschaften, Situationsplan BP «Schützenmatt».

---

## 1.2 Auftrag

Gemäss § 105b PBG ist der Mehrwert als Differenz zwischen dem Verkehrswert des Landes mit und ohne Planungsänderung definiert. Als Grundlage der Mehrwertberechnung sollen daher pro Parzelle zwei Verkehrswerte ermittelt werden. Einen ersten vor und einen zweiten nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplans. Der Mehrwert entspricht der Differenz der beiden Verkehrswerte.

Die Gemeinde Emmen hat Fahrländer Partner (nachfolgend FPPE) beauftragt, den durch den Bebauungsplan entstehenden Mehrwert für das Areal Schützenmatt zu ermitteln.

---

### **1.3 Aufbau des Berichts**

In Abschnitt 2 wird das allgemeine Vorgehen bei einer Mehrwertermittlung und die dabei verwendeten Begriffe erläutert.

In den Abschnitten 3 und 4 erfolgt die Analyse von Makro- und Mikrolage.

In Abschnitt 5 werden die Bewertungsgrundlagen, die Mengengerüste und die zeitlichen Rahmenbedingungen beschrieben. Auf diesen Grundlagen erfolgen die Bewertungen. Die Ergebnisse sind im Abschnitt 6 zusammengefasst.

---

### **1.4 Unterlagen**

- Mengengerüst Gemeinde Emmen vom 28. August 2024;
- Richtprojekt Fischer Architekten inkl. Nachweise – Schemata, 22. Februar 2024;
- Sonderbauvorschriften BP «Schützenmatt» vom 11. März 2024 (kantonale Vorprüfung);
- Situationsplan mit Schnitten BP «Schützenmatt» vom 11. März 2024 (kantonale Vorprüfung);
- Planungsbericht BP «Schützenmatt» vom 11. März 2024;
- Parkplatzreglement Gemeinde Emmen vom 2. August 2024.

Öffentlich verfügbare Dokumente:

- Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern (Stand 1. Januar 2021);
- Bau- und Zonenreglement für die Gemeinde Emmen vom 4. Juni 1996 (Ausgabe September 2017);
- Wegleitung Mehrwertausgleich des Kantons Luzern.

---

# 2 Grundlagen der Wertermittlung

---

## 2.1 Gesetzliche Grundlage der Mehrwertermittlung

### 2.1.1 Allgemeine Grundlagen

Gemäss Artikel 5 des Raumplanungsgesetz haben Kantone einen angemessenen Ausgleich für erhebliche Vorteile (und Nachteile) aus Planungsmassnahmen zu erheben.

Im Kanton Luzern wird die Mehrwertabgabe im kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG) geregelt.

Der Mehrwert entspricht der Differenz zwischen dem Verkehrswert des Landes mit und ohne Planänderung.

### 2.1.2 Bestandsbauten und Fortführungswerte

Die Grundstücke im Bewertungssperimeter sind aktuell teilweise bebaut. Gem. § 105b PBG Kanton Luzern entspricht der Mehrwert der Differenz zwischen dem Verkehrswert des Landes mit und ohne Planänderung.

Gemäss Wegleitung zum Mehrwertausgleich des Kantons Luzern wird präzisiert, dass bei der Berechnung des Mehrwerts der Landwert (Marktwert) vor und nach der Rechtskraft der Planänderung relevant ist. Die Verkehrswertdifferenz resultiere aus der Differenz der beiden Projektwerte.

Ob bestehende Bauten für den Wert unter aktuellem Recht berücksichtigt werden dürfen, ist nicht explizit geregelt. Die Berücksichtigung wird aber auch nicht explizit ausgeschlossen. FPRE berücksichtigt die bestehenden Bauten für die Bewertung des aktuellen Rechts, wenn dafür die gesetzlichen Grundlagen gegeben sind. Im vorliegenden Fall erfolgt die Bewertung auf Wunsch der Auftraggeberschaft allenfalls zu einem späteren Zeitpunkt.

---

## 2.2 Landwertermittlung

### 2.2.1 Definition

Der Wert von Land bemisst sich nach dem ökonomischen Nutzen, der damit geschaffen werden kann. Wertbestimmende Faktoren des Landwerts sind die Qualität der Mikrolage, die Nutzungsart und das Nutzungsmass.

Bei der Wertermittlung wird von einer bestmöglichen Nutzung des Grundstücks ausgegangen, welche im höchsten Wert resultiert (highest and best use bzw. HIBU). Die bestmögliche Nutzung muss bautechnisch realisierbar, baurechtlich zulässig und ökonomisch sinnvoll sein.

### 2.2.2 Methoden der Landwertermittlung

Landwerte können anhand von statistischen Werten, Vergleichswerten, hedonischen Modellen oder der Lagelassenmethode ermittelt werden. Statistische Werte und Vergleichswerte sind in der Regel nur in geringer Zahl verfügbar. Eine weitere, sehr gebräuchliche und transparente Methode der Landwertermittlung ist die Rückwärtsrechnung bzw. die Residualwertmethode. In dieser Methode werden vom Ertragswert einer Liegenschaft Erstellungskosten (Sachwert) und Infrastrukturkosten in Abzug gebracht. Der verbleibende Wert - das Residuum - entspricht dem Landwert.

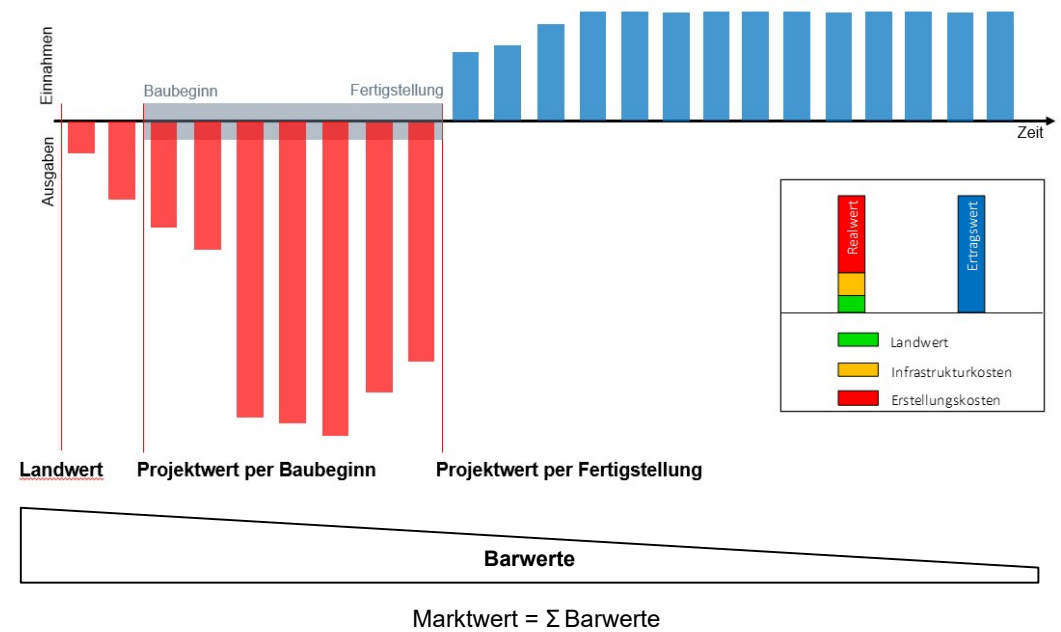
Bei der Residualwertmethode unterscheidet man zwischen einer statischen Berechnung ohne Berücksichtigung von zeitlichen Rahmenbedingungen (statische Residualwertmethode) und einer dynamischen Berechnung. Statische Residualwertmethoden kommen für kleinere Parzellen in Zentren und Agglomerationen und bei zeitnaher Realisierung zur Anwendung. Die dynamische Residualwertmethode (DCF- oder Discounted Cashflow-Methode) eignet sich für grössere Areal mit einer Etappierung.

### 2.2.3 Discounted Cashflow Methode (DCF)

Die Ermittlung der Land- bzw. Projektwerte erfolgen mit der dynamischen Residualwertmethode (DCF-Methode). In der DCF-Methode entspricht der Marktwert einer Liegenschaft der Summe der künftig erwarteten Nettoerträge über eine angenommene Lebensdauer. Im Regelfall sind es 100 Jahre.

Weil die Erträge in der Zukunft anfallen, werden sie mittels Diskontierung (Abzinsung) auf den Bewertungsstichtag umgerechnet. Die Diskontierung berücksichtigt den Umstand, dass der heutige Wert einer Zahlung umso geringer ausfällt, je später diese Zahlung fällig wird. Den heutigen Wert zukünftiger Zahlungen (Cashflows) nennt man Barwert. Zur Ermittlung des Barwertes werden die Cashflows mit einem laufzeit- und risikogerechten Kalkulationszinssatz – dem Diskontierungssatz - diskontiert bzw. abgezinst. Der Marktwert einer Liegenschaft entspricht damit der Summe der Barwerte aller Cashflows über die angenommene Lebensdauer.

Abbildung 2 Schema Discounted-Cashflow Methode (DCF)



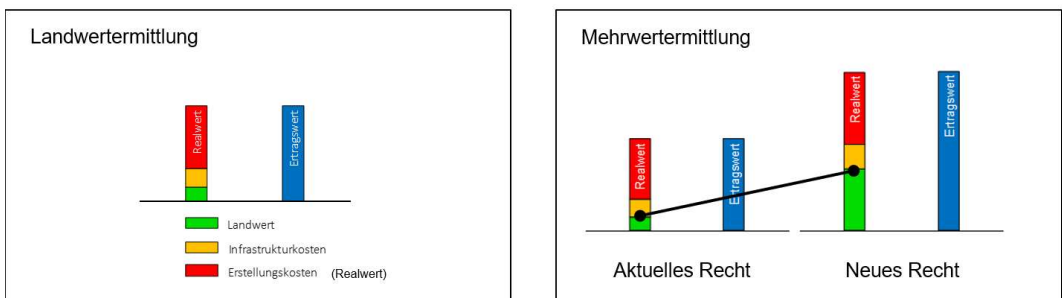
Quelle: FPRE.

## 2.3 Mehrwertermittlung

### 2.3.1 Methodik der Mehrwertermittlung

Zur Ermittlung des Mehrwertes müssen zwei Szenarien bewertet werden. Das erste Szenario entspricht dabei dem Wert des Grundstücks unter aktuell gültigen Rechtsgrundlagen, nachfolgend aktuelles Recht genannt, das zweite Szenario dem Wert des Grundstücks unter den künftig geltenden Rechtsgrundlagen, nachfolgend neues Recht genannt. Die Differenz der beiden Werte entspricht dem Mehrwert.

Abbildung 3 Landwertermittlung, Mehrwertermittlung



Quelle: FPRE.

Die ermittelten Werte werden als Land- bzw. Projektwerte ausgewiesen. Da Kosten und Nutzen, welche in beiden Szenarien gleichermassen anfallen (wie beispielsweise Kosten zur Altlastensanierung), in der

Mehrwertermittlung nicht berücksichtigt werden müssen (Differenzbetrachtung), entsprechen die in einer Mehrwertermittlung ausgewiesenen Land- bzw. Projektwerte nicht unbedingt einem Marktwert.

Die Ermittlung der Landwerte erfolgt mittels dynamischer Residualwertmethode.

### **2.3.2 Unsicherheiten bei Mehrwertermittlungen, Sicherheitsmarge**

Im Unterschied zu klassischen Marktwertermittlungen beruhen Mehrwertermittlungen auf zahlreichen Annahmen, die zu einem sehr frühen Zeitpunkt getroffen werden müssen.

#### **Annahmen in Bezug auf das Projekt (planungsbedingte Risiken):**

- Grundlage zur Einschätzung von Erstellungskosten und zur Festlegung von Ertragsflächen sind Richtprojekte mit vergleichsweise rudimentärem Detaillierungsgrad;
- Bei einer Kostengenauigkeit von +/-25% können bei der Realisierung Mehr- oder Minderkosten in erheblichem Umfang entstehen. Sie wirken sich 1:1 auf den Landwert aus;
- In Zusammenhang mit dem Bewilligungsverfahren oder während der Ausführungsplanung können Projektanpassungen zu Veränderungen der Ertragsflächenmenge mit einer entsprechenden Veränderung der Ertragswerte führen.

#### **Annahmen in Bezug auf die Bewertungsgrundlagen (Marktrisiken):**

- Datengrundlage für die Einschätzung von Marktmieten, Leerständen und Diskontierungssätzen sind die Marktdaten vom 3. Quartal 2024;
- Die Einschätzungen gelten jedoch für den Zeitpunkt einer Realisierung, die zu einem deutlich späteren Zeitpunkt stattfindet;
- Prognosen zur Entwicklung der Immobilienmärkte sind mit Unsicherheiten verbunden.

Die Unsicherheiten in Bezug auf getroffene Annahmen stellen Risiken für die Grundeigentümer dar. Die Bewertung entsprechender Risiken erfolgt in einer Sicherheitsmarge. Die Einschätzung geschieht mit dem modellbasierten Risikomodul von FPRE.

### **2.3.3 Wertrelevante Faktoren bei Mehrwertermittlungen**

- Mikro-Lagequalität (je besser die Lagequalität, desto höher die Mieterträge und damit der Projektwert);
- Erstellungskosten (je höher die Erstellungskosten, desto tiefer der Wert);
- Niveau Marktmieten und Verkaufserlöse (je höher das Niveau, desto höher der Wert);
- Split zwischen Miet- und Eigentumswohnungen (in den meisten Fällen je höher der Anteil an Eigentumswohnungen, desto höher der Wert);
- Künftig erwartete Nachfrage (je grösser die Nachfrage, desto geringer die Leerstandsrisiken und desto höher der Projektwert);
- Beurteilung der Etappierung (je grösser die Zahl der Etappen, desto tiefer der Wert);
- Risikogerechte Diskontierung (je tiefer die Diskontierung bzw. die Risiken, desto höher der Wert).

Zu berücksichtigen ist, dass es sich bei den Bewertungen um ganzheitliche Beurteilungen handelt. Sollen beispielsweise die Marktmieten erhöht werden, müssen gleichzeitig der Ausbaustandard der Wohnungen und damit auch die Erstellungskosten erhöht werden. Dies gilt in der Regel sowohl im aktuellen wie auch im neuen Recht.

---

## **2.4 Grundlagen der Bewertungen**

Die Grundlage der Bewertungen bilden die aktuell geltenden (aktuelles Recht) und die neuen Bauvorschriften (neues Recht).

Die Bewertungen erfolgen unter Beachtung der Swiss Valuation Standards (SVS) und unter Berücksichtigung einer bestmöglichen Nutzung des Grundstücks (highest an best use). Die bestmögliche Nutzung eines Grundstücks resultiert im höchstmöglichen Wert bzw. Landwert.

Die Einschätzung von Verkaufserlösen und Marktmieten erfolgt anhand der hedonischen Modelle von FPRE für Miet- und Eigentumswohnungen und für Büro-, Verkaufs- und Gewerbeflächen. Erstellungskosten und laufende Kosten werden anhand der Baukostenmodelle von FPRE (PBK, Daten-basis b+p) eingeschätzt.

Die Einschätzung von Projektrisiken erfolgt mit dem Risikomodul von FPRE, die Einschätzung der Diskontierung erfolgt mit dem Diskontierungsmodell von FPRE.

Zur Reduktion von Absorptions- bzw. Leerstandrisiken erfolgt die Bebauung des Gebiets möglicherweise in Etappen. Dadurch verteilt sich das Angebot an Nutzflächen über einen längeren Zeitraum, und entsprechend reduzieren sich die Absorptions- bzw. Leerstandrisiken. Etappierungen werden sowohl im aktuellen wie auch im neuen Recht berücksichtigt. Die Einschätzung der Absorptionsrisiken erfolgt anhand der künftig erwarteten Nachfrage nach Wohn- und Geschäftsflächen für die Gemeinde und für die Region gemäss dem Prospektivmodell von FPRE.

Durch die Etappierung reduzieren sich sowohl unter aktuellem wie auch unter neuem Recht die Landwerte. Sie fallen damit tiefer aus als mögliche Vergleichswerte von aktuell erfolgten Transaktionen.

---

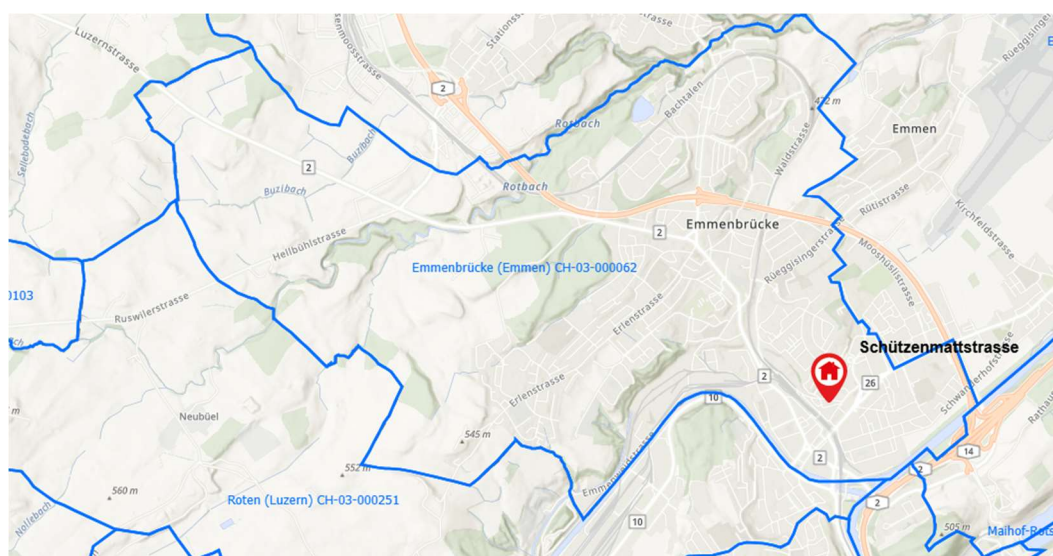
# 3 Analyse der Makrolage

---

## 3.1 Emmenbrücke

Emmenbrücke ist eine Ortschaft in Emmen, das gemäss BFS eine «städtische Arbeitsplatzgemeinde» und Teil der mittelgrossen Agglomeration Luzern. Die Gemeinde Emmen hat 32'371 Einwohner (2023), verteilt auf 14'190 Haushalte (2022).

Abbildung 4 Ortschaften in der Umgebung



Quelle: FPRE.

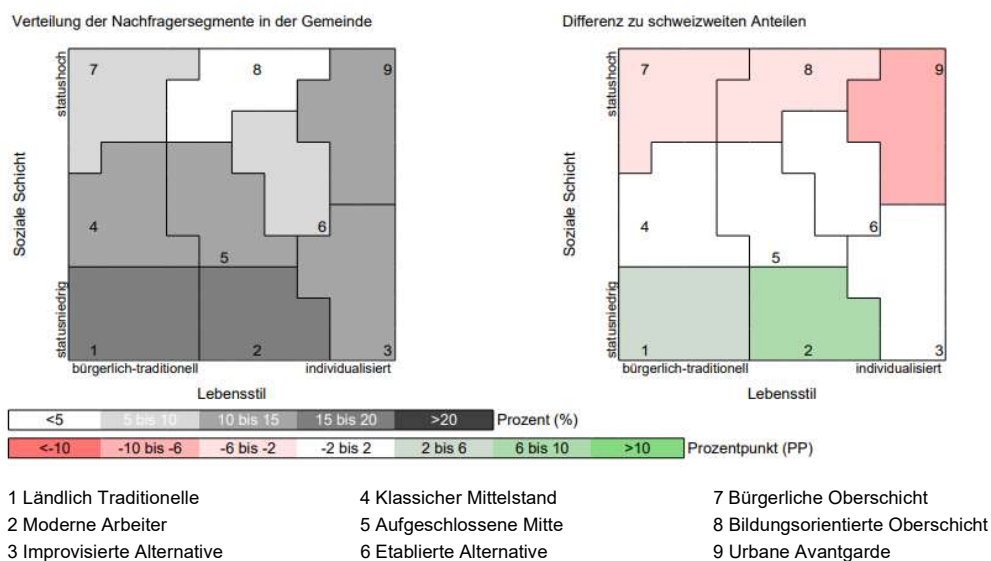
---

## 3.2 Bevölkerung (Zusammenfassung)

Die durchschnittliche Haushaltsgrösse beträgt 2.3 Personen. Der durchschnittliche Wanderungssaldo zwischen 2017 und 2022 beläuft sich auf 146 Personen.

Gemäss Fahrländer Partner (FPRE) & sotomo zählen 20.9% der Haushalte im Jahr 2022 zu den oberen Schichten (Schweiz: 36%), 31.9% der Haushalte zu den mittleren Schichten (Schweiz: 31%) und 47.2% der Haushalte zu den unteren Schichten (Schweiz: 33%). Zwischen 2018 und 2023 ist die durchschnittliche Steuerbelastung für Familien und Ledige schwach gesunken.

Abbildung 5 Verteilung der Nachfragersegmente Wohnen, Emmen



### 3.3 Analyse der Wohnflächenmärkte

#### 3.3.1 Allgemeiner Beschrieb

Die Gemeinde weist Ende 2022 einen Bestand von 15'246 Wohneinheiten auf, wovon 1'261 Einfamilienhäuser und 13'985 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind. Die EFH-Quote ist mit 8.3% im landesweiten Vergleich (21.3%) stark unterdurchschnittlich.

Bei einer mittleren Bautätigkeit von 118 Wohnungen (2017 - 2022; das sind 0.8% des Bestandes 2017), ist die Leerstandsquote mit 2.75% im landesweiten Vergleich (1.15%) stark überdurchschnittlich. Dies entspricht 420 Wohneinheiten, wovon 100% Altbauten und 80% Mietwohnungen sind. In den letzten 5 Jahren wurden in der Gemeinde jährlich 75 Wohnungen vom Markt absorbiert.

#### 3.3.2 Marktwerte von Eigentumswohnungen

Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) liegt gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE bei den Eigentumswohnungen (EWG) bei 8'292 CHF/m<sup>2</sup>.

Tabelle 1 Marktwerte von EWG, Emmenbrücke

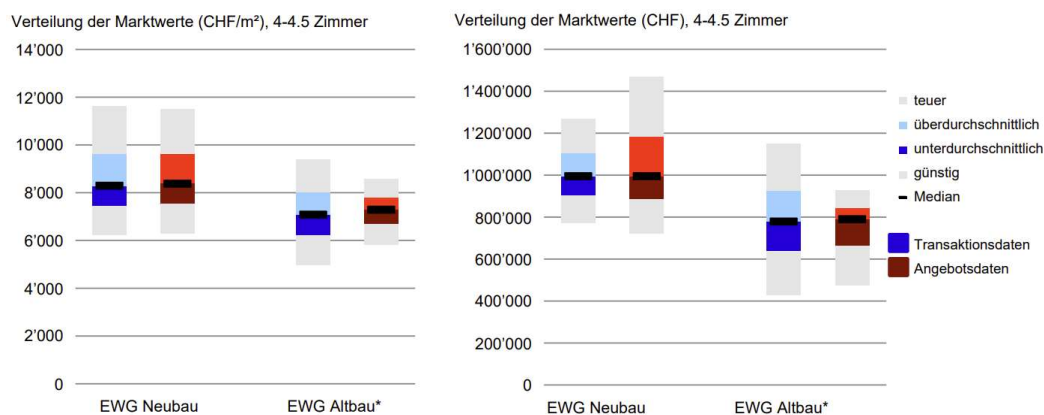
Ortschaft Emmenbrücke	Neubau*		Altbau**	
	CHF/m <sup>2</sup>	CHF	CHF/m <sup>2</sup>	CHF
4.5-Zimmer-Wohnung (120 m <sup>2</sup> / 110 m <sup>2</sup> HNF SIA 416)	8'292	995'000	7'082	779'000
3.5-Zimmer-Wohnung (100 m <sup>2</sup> / 80 m <sup>2</sup> HNF SIA 416)	8'510	851'000	7'363	589'000
2.5-Zimmer-Wohnung (80 m <sup>2</sup> / 60 m <sup>2</sup> HNF SIA 416)	8'738	699'000	7'633	458'000

\* 1. OG, durchschnittlich ausgebaut, Balkon vorhanden, durchschnittliche bis gute Mikrolage, 1 TG-Platz.

\*\* Baujahr vor 30 Jahren, Zustand intakt bis gut, im 1. OG, Balkon vorhanden, durchschnittliche bis gute Mikrolage, 1 TG-Platz.

Quelle: IMBAS FPRE. Datenstand: 30. Juni 2024.

Abbildung 6 Verteilung Marktwerte EWG, Emmenbrücke



Anmerkung: Im Datensatz sind Objekte mit unterschiedlichen Merkmalen enthalten. \*Altbau: Objekte mit Baujahr vor 2017.  
Quelle: IMBAS FPPE. Datenstand: 30 Juni 2024.

In den letzten 5 Jahren haben die Preise mittlerer EWG liegt um 17.4% zugelegt (Bauland für MFH mit EWG: 18%).

### 3.3.3 Marktmieten

Die Nettomarktmiete von Mietwohnungen (MWG) in Neubauten liegt an mittleren Lagen bei 232 CHF/m²a.

Tabelle 2 Marktmieten von Wohnungen, Emmenbrücke

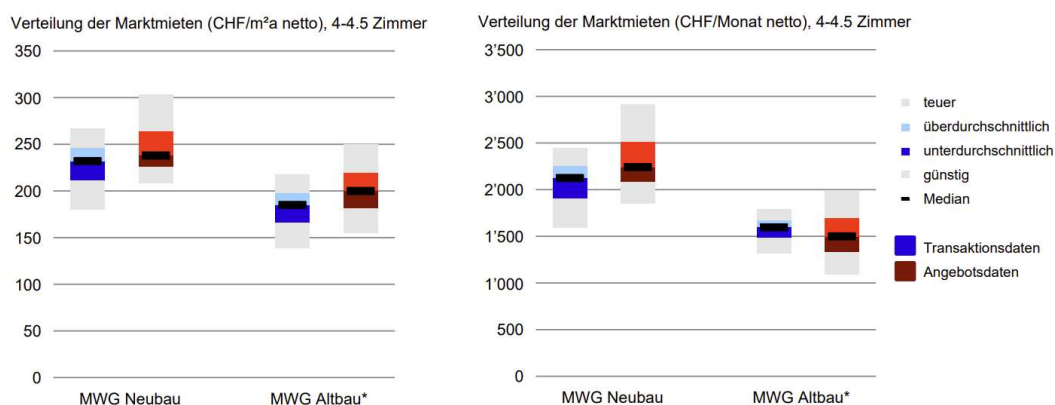
Ortschaft Emmenbrücke	Neubau*		Altbau**	
	CHF/m²a	CHF/Monat	CHF/m²a	CHF/Monat
4.5-Zimmer-Wohnung (110 m² / 100 m² HNF SIA 416)	232	2'125	203	1'690
3.5-Zimmer-Wohnung (90 m² / 80 m² HNF SIA 416)	242	1'815	214	1'425
2.5-Zimmer-Wohnung (70 m² / 60 m² HNF SIA 416)	255	1'490	232	1'160
1.5-Zimmer-Wohnung (45 m² / 35 m² HNF SIA 416)	284	1'065	269	785

\* 1. OG, durchschnittlich ausgebaut, Balkon vorhanden, durchschnittliche Mikrolage.

\*\* Baujahr vor 30 Jahren, Zustand intakt bis gut, im 1. OG, Balkon vorhanden, durchschnittliche Mikrolage, 1 TG-Platz.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 30. Juni 2024.

Abbildung 7 Verteilung der Marktmieten, Emmenbrücke



\* Altbau: Objekte mit Baujahr vor 2017.

Quelle: IMBAS FPPE. Datenstand: 30. Juni 2024.

Die Marktmieten für MWG haben sich in den letzten 5 Jahren um 6.8% verändert (Bauland für MFH mit MWG: -0.6%).

### 3.3.4 Diskontierungssatz für Wohnnutzungen

Gemäss Diskontierungsmodell von FPRE liegt der durchschnittliche Diskontierungssatz für reine Wohnliegenschaften in Emmenbrücke aktuell bei 3.1%. Im Vergleich mit den umliegenden Ortschaften weist FPRE für Emmenbrücke und Emmen die höchsten Diskontierungssätze aus.

Die Einschätzung der Diskontierung erfolgt mit dem Diskontierungsmodell von FPRE. Für Wohnnutzungen in einer gemischt genutzten Liegenschaft (Neubau) an einer durchschnittlich-guten Mikrolage in Emmenbrücke beträgt der Diskontierungszinssatz 3.20%.

Tabelle 3 Synthetisches Zuschlagsmodell FPRE

Basiszinssatz	1.10%
Liegenschaftenzuschlag	0.85%
Nutzung	0.00%
Makrolage	1.20%
Mikrolage	-0.05%
Objekt	0.10%
Vermietung	0.00%
Diskontierungszinssatz	3.20%

Anmerkung: netto, real (Neubau, durchschnittlicher Standard und durchschnittlich-gute Mikrolage)

Quelle: FPRE.

### 3.3.5 Innere Werte von Bauland (modellierte Baulandpreise)

Bei den inneren Werten von Bauland von FPRE handelt es sich um modellierte Baulandpreise. Sie werden mittels der statischen Residualwertmethode berechnet. Dabei werden vom Marktwert einer hypothetischen Überbauung sämtliche Kosten, die für die Erstellung notwendig sind, abgezogen. Dabei werden zusätzliche Risiken (z.B. Kostenüberschreitungen, Marktveränderungen bis zur Fertigstellung) sowie der kalkulierte Entwicklergewinn berücksichtigt.

Die inneren Werte von erschlossenem Bauland betragen, je nach Lage, für ein typisches MFH 1'260 – 2'040 CHF/m<sup>2</sup> (EWG) bzw. 185 – 1'025 CHF/m<sup>2</sup> (MWG). Dies ist im regionalen Vergleich niedrig.

Gemäss dem Grundsatz einer bestmöglichen Nutzung des Grundstücks (highest and best use) ist damit der Anteil an Eigentumswohnungen, sofern sinnvoll, zu maximieren.

Die inneren Werte für Bauland werden mittels der statischen Residualwertmethode berechnet. Dabei werden vom Marktwert einer hypothetischen Überbauung sämtliche Kosten, die für die Erstellung notwendig sind, abgezogen. Dabei werden zusätzliche Risiken (z.B. Kostenüberschreitungen, Marktveränderungen bis zur Fertigstellung) sowie der kalkulierte Entwicklergewinn berücksichtigt.

Tabelle 4 Innere Werte von Bauland für Mehrfamilienhäuser mit EWG (erschlossen) \*

	Durchschnittliche Lage	Gute Lage	Beste Lage
CHF/m <sup>2</sup>	1'260 - 1'325	1'410 - 1'555	1'755 - 2'040
CHF/m <sup>2</sup> GF SIA 416 (oberirdisch)	1'850 - 1'945	2'065 - 2'285	2'575 - 2'995

\* Basis: Mehrfamilienhaus mit 8 Wohnungen im Stockwerkeigentum. AZ: 0.7, Landfläche: 1'800 m<sup>2</sup>, Nutzfläche: 920 m<sup>2</sup>.

Quelle: IMBAS FPRE. Datenstand: 30. Juni 2024.

Tabelle 5 Innere Werte von Bauland für Mehrfamilienhäuser mit MWG (erschlossen) \*

	Durchschnittliche Lage	Gute Lage	Beste Lage
CHF/m <sup>2</sup>	185 - 195	480 - 530	885 - 1'025
CHF/m <sup>2</sup> GF SIA 416 (oberirdisch)	270 - 285	700 - 775	1'295 - 1'505

\* Basis: Mehrfamilienhaus mit 8 Mietwohnungen als Anlageobjekt. AZ: 0.7, Landfläche: 1'800 m<sup>2</sup>, Nutzfläche: 920 m<sup>2</sup>.

Quelle: IMBAS FPRE. Datenstand: 30. Juni 2024.

### 3.3.6 Künftig erwartete Nachfrage

Zwischen 2017 und 2022 lag die mittlere Bautätigkeit in der Gemeinde Emmen bei jährlich rund 118 Wohnungen. Gemäss Prospektivmodell Wohnen von FPRE ist in der Gemeinde Emmen zwischen 2022 und 2040 im Szenario Trend von einer Zusatznachfrage von 4'698 Wohnungen bzw. von jährlich rund 261 Einheiten auszugehen. Die künftig erwartete Nachfrage liegt damit deutlich über der Sockelbautätigkeit der letzten Jahre. Rund 40% der künftig erwarteten Nachfrage dürfte auf das Wohneigentumssegment entfallen.

In der MS-Region Luzern liegt die Zusatznachfrage bei rund 17'452 Wohnungen bzw. bei jährlich rund 1'746 Einheiten.

Tabelle 6 Perspektive 2040 (Wohnen): MS-Region Luzern

	Stagnation		Trend		Prosperität	
Bevölkerungswachstum 2022 - 2040	19'316	8.2%	31'437	13.3%	43'959	18.6%
Veränderung Anzahl Haushalte 2022 - 2040	12'271	11.2%	17'452	16.0%	22'746	20.8%
Zusatznachfrage MWG 2022 - 2040	8'483	10.4%	9'961	12.3%	13'453	16.5%
unteres Segment	-	-	+1% bis +5% (1)	-	-	-
mittleres Segment	-	-	+5% bis +10% (2)	-	-	-
gehobenes Segment	-	-	+5% bis +10% (2)	-	-	-
Zusatznachfrage Wohneigentum 2022 - 2040	3'788	13.5%	7'490	26.7%	9'293	33.2%
unteres Segment	-	-	+10% bis +20% (3)	-	-	-
mittleres Segment	-	-	+10% bis +20% (3)	-	-	-
gehobenes Segment	-	-	+10% bis +20% (3)	-	-	-

Quelle: Propektivmodell 2023 FPRE.

Tabelle 7 Perspektive 2035 (Wohnen) pro Jahr

Gemeinde Emmen		MS-Region Luzern	
Bevölkerungswachstum p.a.	519	Bevölkerungswachstum p.a.	1'746
Veränderung Anzahl Haushalte p.a.	261	Veränderung Anzahl Haushalte p.a.	970
Zusatznachfrage MWG p.a.	204	Zusatznachfrage MWG p.a.	553
Zusatznachfrage Wohneigentum p.a.	57	Zusatznachfrage Wohneigentum p.a.	416

Quelle: Propektivmodell 2023 FPRE.

### 3.3.7 Absorptionsrisiken

Auf dem Areal sollen gemäss Richtprojekt (inkl. Ideenperimeter) 244 neue Wohnungen erstellt werden. Die künftig erwartete jährliche Zusatznachfrage in der Gemeinde Emmen beträgt rund 261 Wohneinheiten. Aufgrund der geplanten Wohnungsmenge auf dem Areal und unter Berücksichtigung weiterer Wohnbauprojekte müsste – bei Umsetzung in einer Etappe – zumindest auf dem lokalen Nachfragemarkt mit einem leicht erhöhten Leerstandrisiko gerechnet werden. Aufgrund der von FPRE eingerechneten Etappierung und Bauzeit über drei Jahren mit entsprechender Positionierung (EWG und MWG) dürfte die Absorption der geplanten Wohnungsmenge jedoch ohne wesentliche Anfangsleerstände gegeben sein.

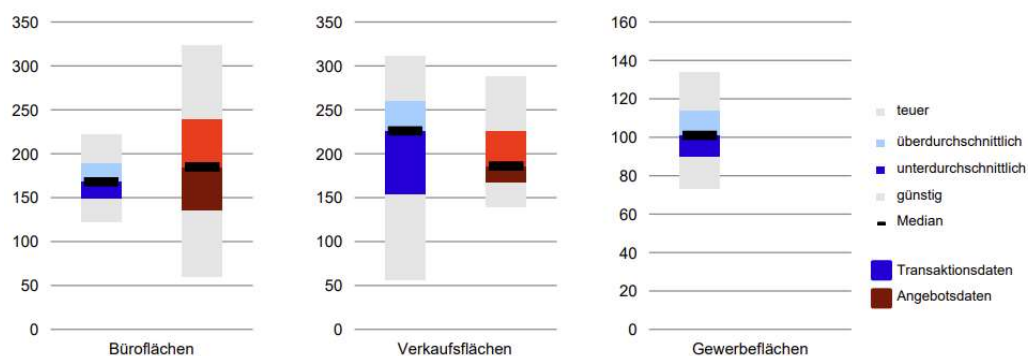
## 3.4 Analyse der Geschäftsflächenmärkte

### 3.4.1 Marktmieten

Die Marktmiete einer typischen Bürofläche im Neubau liegt gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE bei 195 CHF/m<sup>2</sup>a. Typische Verkaufsflächen-Mieten liegen bei 258 CHF/m<sup>2</sup>a.

In den letzten 5 Jahren sind die Marktmieten für Büroflächen in der MS-Region Luzern um 18.7% gestiegen. Die inneren Werte von erschlossenem Bauland für Büroliegenschaften sind im gleichen Zeitraum um 12.9% gestiegen.

Abbildung 8 Verteilung der Marktmieten (CHF netto pro m2a)



Anmerkung: Im Datensatz sind Objekte mit unterschiedlichen Merkmalen (Baujahr, Flächen, Mikrolage, Ausbaustandard etc.) enthalten.

Quelle: IMBAS FPPE. Datenstand: 30. Juni 2024.

### 3.4.2 Diskontierungssatz für Geschäftsnutzungen

Die Diskontierungssätze für Büro-, Verkaufs- und Gewerbeflächen liegen im Vergleich mit den umliegenden Ortschaften in einer vergleichbaren Höhenlage.

Tabelle 8 Diskontierungssätze: Ortschaft Emmenbrücke

Diskontierungssatz Büro (netto, real; Neubau, durchschnittlicher Standard, durchschnittliche Bürolage)	3.5%
Diskontierungssatz Verkauf (netto, real; Neubau, durchschnittlicher Standard, gute Verkaufslage)	3.0%
Diskontierungssatz Gewerbe (netto, real; Neubau, durchschnittlicher Standard und durchschnittliche Mikrolage)	3.6%

Quelle: IMBAS FPPE. Datenstand: 30. Juni 2024.

### 3.4.3 Innere Werte von Bauland (modellerte Baulandpreise)

Die inneren Werte von erschlossenem Bauland betragen, je nach Lage, für eine Büroliegenschaft zwischen 135 und 620 CHF/m<sup>2</sup> GSF und für eine Verkaufsliegenschaft zwischen 720 und 1'715 CHF/m<sup>2</sup> GSF.

Tabelle 9 Innere Werte von Bauland (erschlossen)

CHF/m <sup>2</sup>	Durchschnittliche Lage	Gute Lage	Beste Lage
Bauland für Büroliegenschaft*	135 - 145	220 - 245	530 - 620
Bauland für Verkaufsliegenschaft**	720 - 760	1'035 - 1'145	1'475 - 1'715
Bauland für Gewerbeliegenschaft***	430 - 530	-	-
CHF/m <sup>2</sup> GF SIA 416 (oberirdisch)	Durchschnittliche Lage	Gute Lage	Beste Lage
Bauland für Büroliegenschaft*	240 - 250	385 - 425	930 - 1'080
Bauland für Verkaufsliegenschaft**	1'445 - 1'520	2'075 - 2'290	2'950 - 3'425

\* Basis: Liegenschaft mit Landfläche: 1'650 m<sup>2</sup>, AZ: 0.6, Nutzfläche total: 800 m<sup>2</sup>, Geschosshöhe: 3.2 m.

\*\* Basis: Liegenschaft mit Landfläche: 5'000 m<sup>2</sup>, AZ: 0.5, Nutzfläche total: 2'000 m<sup>2</sup>, Geschosshöhe: 3.5 m.

Quelle: IMBAS FPPE. Datenstand: 30. Juni 2024.

### 3.4.4 Künftig erwartete Nachfrage

Gemäss Prospektivmodell Geschäft von FPPE ist im mittleren Szenario zwischen 2021 und 2040 in der Gemeinde Emmen mit einer Zusatznachfrage von 166'552 m<sup>2</sup> (+12.2%, 8'766 m<sup>2</sup> pro Jahr) Bruttogeschossfläche im Geschäftsflächenbereich zu rechnen. Dabei entfallen rund 17% Zusatznachfrage bis 2040 auf Büroflächen.

In der MS-Region Luzern liegt die Zusatznachfrage bei rund 1'625'367 m<sup>2</sup> (+16.8%, 85'546 m<sup>2</sup> pro Jahr) Bruttogeschossfläche im Geschäftsflächenbereich. Der Anteil an Büroflächen dürfte bei rund 24% liegen.

Tabelle 10 Perspektiven 2040 (Geschäftsflächen) pro Jahr

Gemeinde Emmen		MS-Region Luzern	
Arbeitsplätze (Vollzeitäquivalente) p.a.	102	Arbeitsplätze (Vollzeitäquivalente) p.a.	1'220
Büro p.a.	46	Büro p.a.	632
Gewerbe / Industrie (Total) p.a.	25	Gewerbe / Industrie (Total) p.a.	119
Bruttogeschossfläche (m <sup>2</sup> ) p.a.	8'766	Bruttogeschossfläche (m <sup>2</sup> ) p.a.	85'546
Büro p.a.	1'528	Büro p.a.	20'708
Gewerbe / Industrie (Total) p.a.	4'089	Gewerbe / Industrie (Total) p.a.	19'259

Quelle: Prospektivmodell 2023 FPRE.

### 3.4.5 Absorptionsrisiken

Im neuen Recht werden rund 3'400 m<sup>2</sup> HNF an Büro- und Verkaufsflächen erstellt. Die Nutzflächenmenge im aktuellen Recht bewegt sich in einem ähnlichen Rahmen. FPRE geht aufgrund der guten Erschliessung von mittleren Anfangsleerständen in beiden Szenarien aus.

# 4 Analyse der Mikrolage

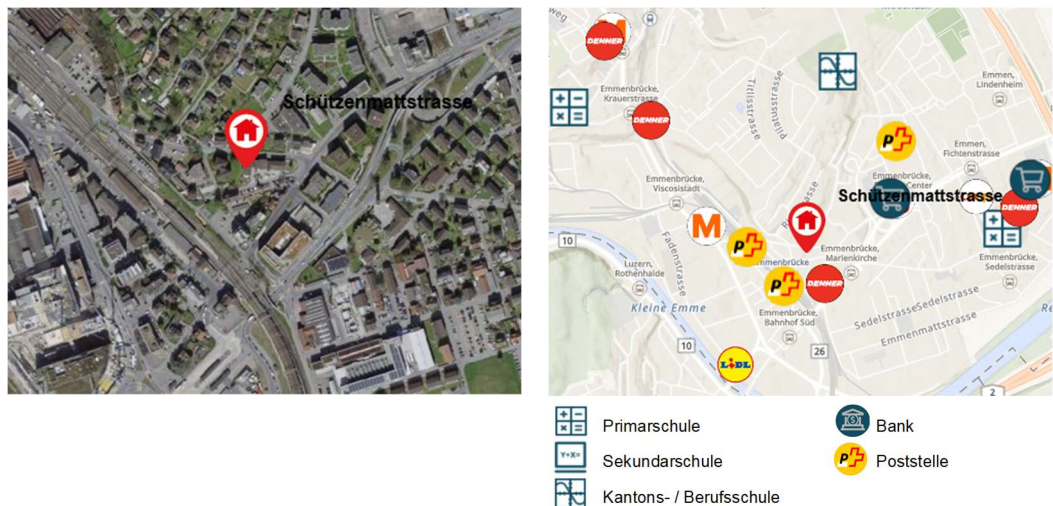
## 4.1 Umgebungsanalyse

Gemäss Mikro-Lagering von FPRE handelt es sich beim Standort auf dem Areal «Schützenmatt» um eine durchschnittliche-gute Lage für Wohnnutzungen (3.5 bis 5.0).

Die Lage hat Abendsonne und eingeschränkte Aussicht von den unteren bzw. Fernsicht in den oberen Geschossen. Es handelt sich um eine ebene Lage, die Hangneigung liegt zwischen 0.0 und 3.0 Grad.

Im Umkreis von 300 Metern sind 2 Lebensmittelhändler angesiedelt. Der nächste Lebensmittelhändler ist ein Denner und liegt rund 100 Meter entfernt. Das nächste Einkaufszentrum (Emmencenter) befindet sich 300 Meter entfernt. In Gehdistanz ist ein Dienstleister (Bank, Post, usw.) sowie 7 Restaurants zu finden. Im Übrigen sind Dienstleister meist in Fussdistanz erreichbar.

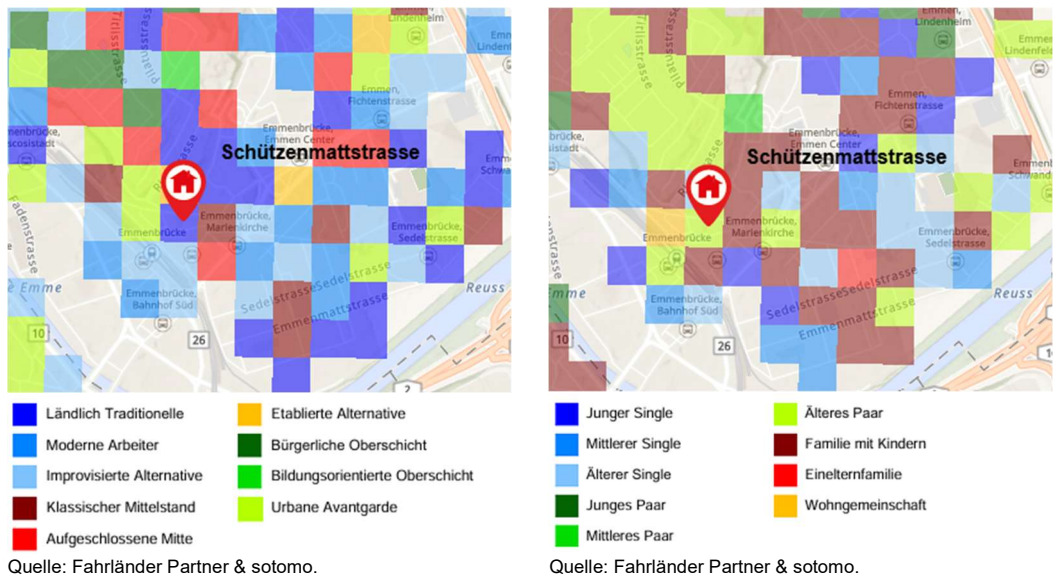
Abbildung 9 Mikrostandort/ Dienstleistungen und Schulen



Das Image für Wohnnutzungen ist mittelmässig, es handelt sich um eine durchschnittliche Lage.

Gemäss den Nachfragersegmenten im Wohnungsmarkt (FPRE & sotomo) ist die Mittelschicht mit 42% (32% in der Ortschaft) die dominierende soziale Schicht in der näheren Umgebung. Mit 35% folgt die Unterschicht und mit 23% die Oberschicht.

Abbildung 10 Dominante Nachfragersegmente Wohnen/ Dominante Lebensphase

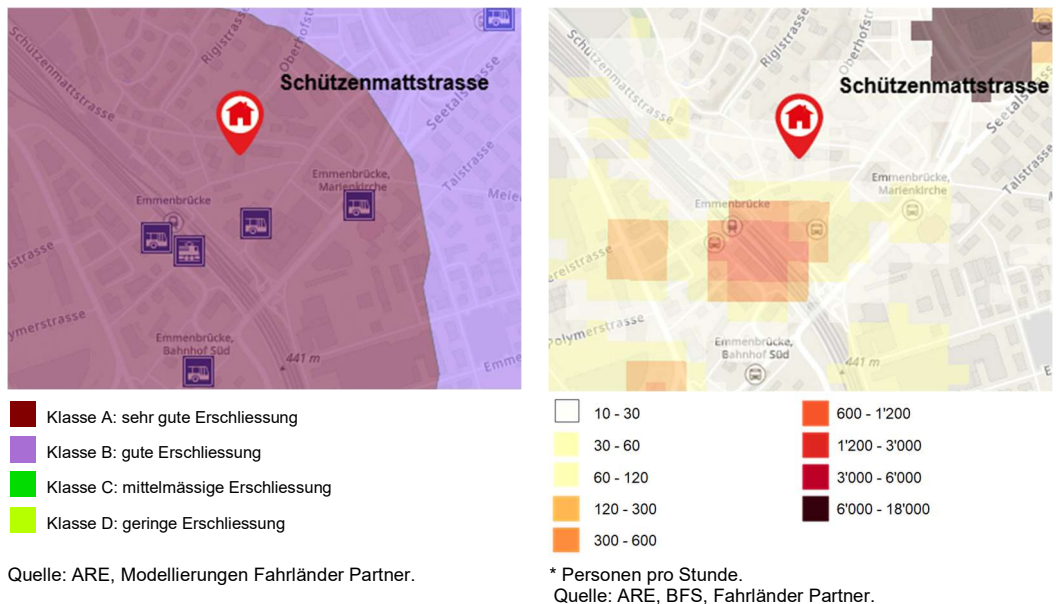


In unmittelbarer Nähe (Umkreis von 150 Meter) sind ältere Personen mit 32% am stärksten vertreten. Es folgen Personen mittleren Alters mit 26%, junge Personen mit 26% und Kinder mit 17%.

Freizeiteinrichtungen befinden sich in nächster Nähe. Naherholungsgebiete liegen in der Nähe. Das nächste Gewässer ist die Emme, welche rund 450 Meter entfernt ist. Der nächste Wald liegt rund 450 Meter entfernt.

Die Lage bietet gute Anbindung im öffentlichen Verkehrsnetz und beste Anbindung im Strassenverkehrsnetz. Die nächste ÖV-Haltestelle (Bahnhof Emmenbrücke) liegt in 100 Meter Distanz. Lokal beträgt die ÖV-Güteklasse A (sehr gute Erschliessung). Der nächste Autobahnanschluss liegt 0.8 Kilometer entfernt.

Abbildung 11 ÖV-Güteklassen/ Fussgängerfrequenz



Das Image für Verkaufs- und Büronutzungen ist mittelmässig, es handelt sich um eine eher schlechte Passantenlage und um eine durchschnittliche Bürolage.

Abbildung 12 Dominante Nachfragersegmente Verkauf/ Büro



- |                            |                                   |
|----------------------------|-----------------------------------|
| ■ Dienstleistungsverkäufer | ■ Traditionelle Shoppinggeschäfte |
| ■ PW-Versorger             | ■ Filialisierte Shoppingmagnete   |
| ■ Nahversorger             | ■ Fachmärkte                      |
| ■ Spezialgeschäfte         | ■ Waren- und Kaufhäuser           |
| ■ Standortgeneralisten     |                                   |

Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

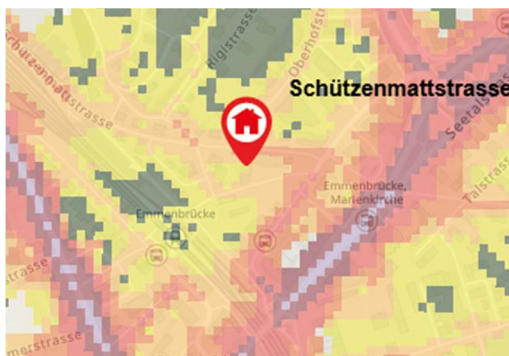


- |                                |                            |
|--------------------------------|----------------------------|
| ■ Dienstleistungszentralen     | ■ Diskrete Berater         |
| ■ Lokale Dienstleister         | ■ Spezialisierte Performer |
| ■ Kreative Denker              | ■ Hauptsitze               |
| ■ Back Offices                 | ■ Exklusive Frontoffices   |
| ■ Öffentlichkeitsnahe Betriebe |                            |

Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

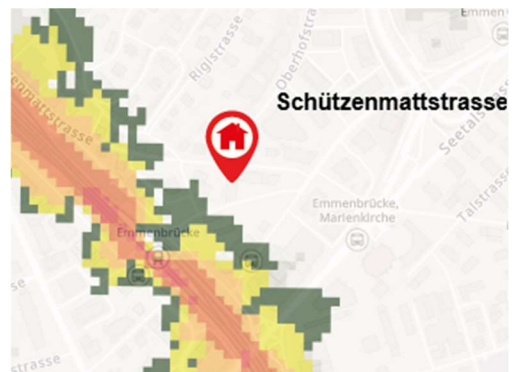
Der Standort ist je nach Lage auf dem Areal leicht bis stark durch Strassen- und Eisenbahnlärm belastet. Zudem liegt eine gelegentlich Fluglärmbelastung durch den in der Nähe liegenden Militärflugplatz vor.

Abbildung 13 Strassenlärm am Tag/ Eisenbahnlärm am Tag



- |             |             |
|-------------|-------------|
| □ ≤ 40      | ■ 60 - 64.9 |
| ■ 40 - 44.9 | ■ 65 - 69.9 |
| ■ 45 - 49.9 | ■ 70 - 74.9 |
| ■ 50 - 54.9 | ■ ≥ 75      |
| ■ 55 - 59.9 |             |

Quelle: Bundesamt für Umwelt BAFU.



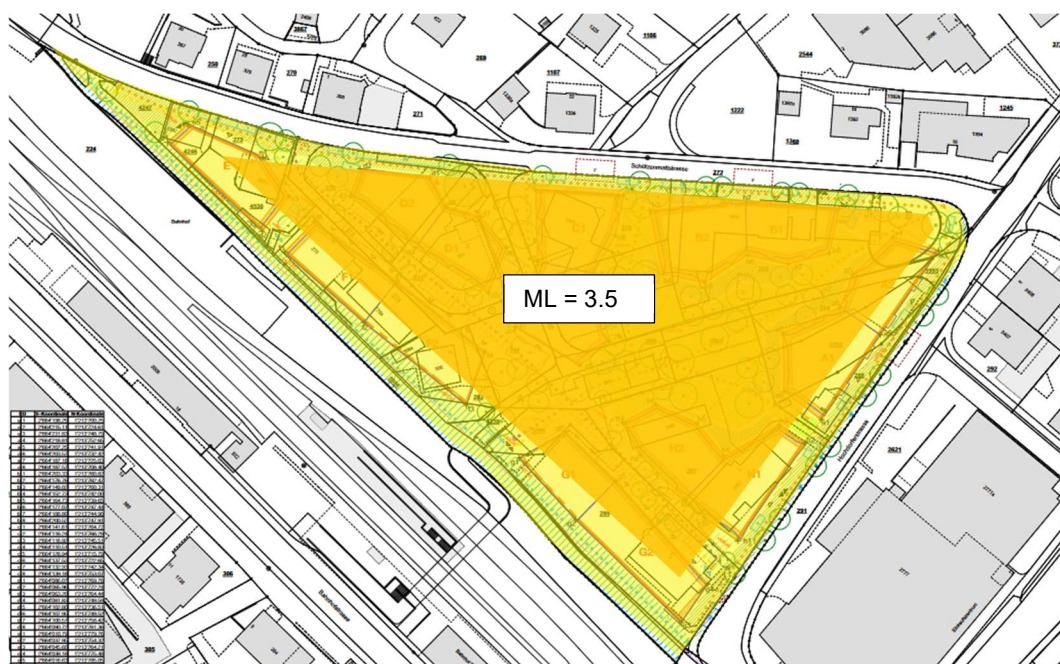
- |             |             |
|-------------|-------------|
| □ ≤ 40      | ■ 60 - 64.9 |
| ■ 40 - 44.9 | ■ 65 - 69.9 |
| ■ 45 - 49.9 | ■ 70 - 74.9 |
| ■ 50 - 54.9 | ■ ≥ 75      |
| ■ 55 - 59.9 |             |

Quelle: Bundesamt für Umwelt BAFU.

## 4.2 Einschätzung der Mikro-Lagequalität

Die Mikro-Lagequalität für Wohnen wird auf dem ganzen Areal trotz leicht unterschiedlicher Einzelindikatoren mit durchschnittlich-gut (3.5 von 5.0) eingeschätzt. Dies gilt für das aktuelle wie das neue Recht.

Abbildung 14 Mikro-Lagequalität Wohnen



Quelle: IMBAS FPPE.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Einschätzung der Mikro-Lagequalität anhand der relevanten Indikatoren.

Tabelle 11 Mikro-Lagerating Wohnen

Indikatoren	Wohnen	Wohnen
Image des Quartiers	durchschnittliche Lage	durchschnittliche Lage
Dienstleistungen	in Fussdistanz	in Fussdistanz
Aussicht	eingeschränkte Aussicht/ Fernsicht	Fernsicht
Freizeit / Erholung	in Fussdistanz	in Fussdistanz
Öffentlicher Verkehr	gute Anbindung	gute Anbindung
Strassenanbindung	beste Anbindung	beste Anbindung
Lärmbelastung	leicht lärmbelastet	sehr lärmbelastet
Mikro-Lagerating	durchschnittlich-gute Lage (3.5)	durchschnittlich-gute Lage (3.5)

Die Werte für die verschiedenen Standortkriterien können zwischen 1 (ungeeignete Lage) und 5 (beste Lage) liegen.

Quelle: IMBAS FPPE.

Die Mikro-Lagequalität für Verkaufsnutzungen wird auf dem Areal leicht unterschiedlich mit durchschnittlich (3.0 von 5.0) bis durchschnittlich-gut (3.5 von 5.0) eingeschätzt. Dies gilt für das aktuelle wie das neue Recht.

Abbildung 15 Mikro-Lagequalität Verkauf



Quelle: IMBAS FPPE.

Tabelle 12 Mikro-Lagerating Verkauf

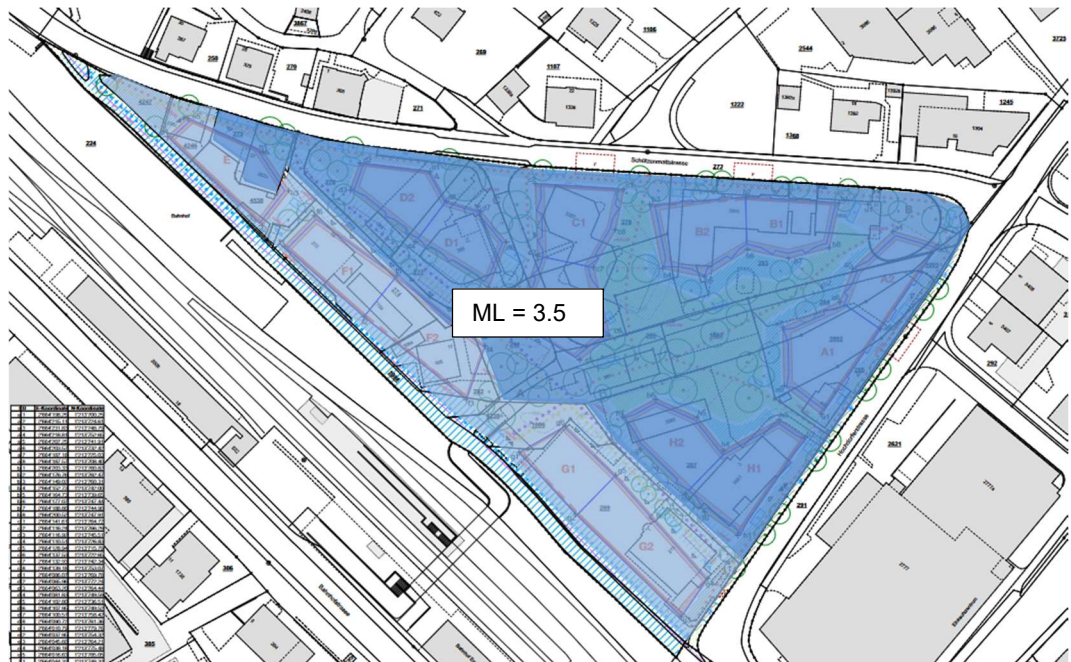
Indikatoren	Verkauf	Verkauf
Image des Quartiers	schlechte Passantenlage	durchschnittliche Passantenlage
Dienstleistungen	in Fussdistanz	in Fussdistanz
Aussicht	eingeschränkte Aussicht	eingeschränkte Aussicht
Freizeit / Erholung	in Fussdistanz	in Fussdistanz
Öffentlicher Verkehr	gute Anbindung	gute Anbindung
Strassenanbindung	beste Anbindung	beste Anbindung
Lärmbelastung	sehr lärmbelastet	ruhig – leicht lärmbelastet
Mikro-Lagerating	durchschnittliche Lage (3.0)	durchschnittlich-gute Lage (3.5)

Die Werte für die verschiedenen Standortkriterien können zwischen 1 (ungeeignete Lage) und 5 (beste Lage) liegen.

Quelle: Einschätzungen FPPE.

Die Mikro-Lagequalität für Büronutzungen wird auf dem ganzen Areal trotz leicht unterschiedlicher Einzelindikatoren mit durchschnittlich-gut (3.5 von 5.0) eingeschätzt. Dies gilt für das aktuelle wie das neue Recht

Abbildung 16 Mikro-Lagequalität Büro



Quelle: IMBAS FPPE.

Tabelle 13 Mikro-Lagerating Büro

Indikatoren	Büro	Büro
Image des Quartiers	durchschnittliche Bürolage	durchschnittliche Bürolage
Dienstleistungen	in Fussdistanz	in Fussdistanz
Aussicht	eingeschränkte Aussicht	eingeschränkte Aussicht
Freizeit / Erholung	in Fussdistanz	in Fussdistanz
Öffentlicher Verkehr	gute Anbindung	gute Anbindung
Strassenanbindung	beste Anbindung	beste Anbindung
Lärmbelastung	sehr lärmbehaftet	ruhig – leicht lärmbehaftet
Mikro-Lagerating	durchschnittlich-gute Lage (3.5)	durchschnittliche Lage (3.5)

Die Werte für die verschiedenen Standortkriterien können zwischen 1 (ungeeignete Lage) und 5 (beste Lage) liegen.

Quelle: Einschätzungen FPPE.

#### 4.2.1 Zusammenfassung Umgebungsanalyse, Analyse Mikrolage

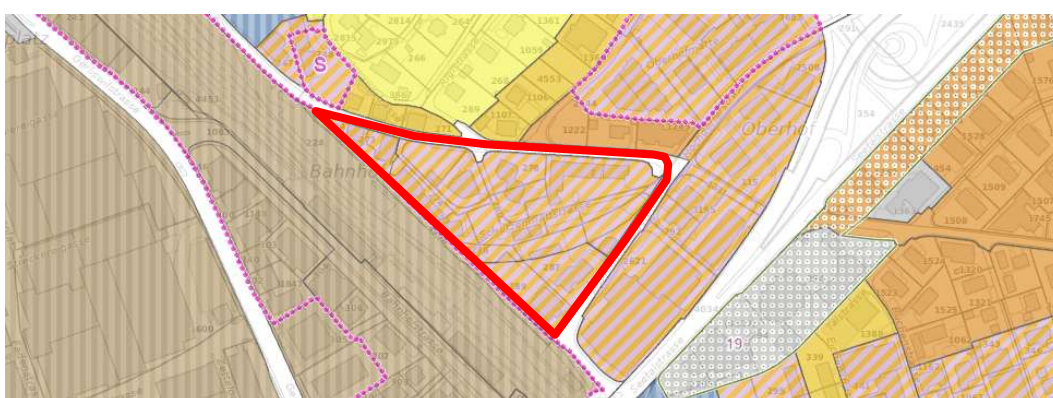
Unter Berücksichtigung der relevanten Indikatoren schätzt FPPE die Mikro-Lagequalität auf dem Areal für Wohn- und Büronutzungen als durchschnittlich-gut (3.5 von 5.0) ein. Die Mikro-Lagequalität für Verkaufsnutzungen schätzt FPPE als durchschnittlich (3.0 von 5.0) bis durchschnittlich-gut (3.5 von 5.0) ein.

# 5 Bewertungsgrundlagen

## 5.1 Bewertungsperimeter

Der Bebauungsplanperimeter umfasst die Grundstücke (GSF) mit den Parzellen Nummern 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 289, 291, 1005, 3992, 3993, 3998, 4238, 4246, 4247 und 4530 GB Emmen. Die Fläche liegt bei insgesamt 16'331 m<sup>2</sup>.

Abbildung 17 Auszug Zonenplan



Quelle: GIS Kanton Luzern.

### 5.1.1 Eigentumsverhältnisse

Der Perimeter des Bebauungsplans «Schützenmatt» umfasst die Flächen folgender Parzellen.

Tabelle 14 Eigentümerschaften

Eigentümerschaft	Parzellen Nm.	GSF (m <sup>2</sup> )	anrechenbare GSF (m <sup>2</sup> )	Total GSF (m <sup>2</sup> )	Anteile
Brun Real Estate	274	853	853		
	276	867	867		
	277	942	942		
	283	2428	2428		
	284	521	521		
	285	629	629		
	286	356	356		
	1005	401	401		
	3992	603	603	7600	46.54%
Brun Pensionskasse	278	1149	1149		
	279	648	648		
	280	102	102		
	281	433	433		
	289	1790	1790	4122	25.24%
Kadriu	282	479	479	479	2.93%
	1006	286	286		
Kanton Luzern	3993	67	67		
	3998	1177	82	435	2.66%
Einwohnergem. Emmen	275	341	341		
	4238	112	112		
	272 (Anteile)	144	0		
	291 (Anteile)	303	0	453	2.77%
Marlon Studhalter	273	363	363		
	4530	373	373	736	4.51%
4 you immobilien	4246	206	206		
	4247	148	148	354	2.17%
	287	2152	2152	2152	13.18%
STWEG (Private)					
Total		17873	16331	16331	100.00%

Quelle: Planungsbericht BP Schützenmatt. Gemeinde Emmen.

### 5.1.2 Bodenbelastungen und Gebäudeschadstoffe

Gemäss Kataster der belasteten Standorte ist per August 2024 für das Grundstück Nr. 283 ein Eintrag als Betriebsstandort (keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten) vorhanden.

### 5.1.3 Grundbuch

Grundbuchauszüge liegen FPRE nicht vor. Die Bewertungen gelten unter der Annahme, dass keine für die Mehrwertermittlung wertrelevante Einträge bestehen.

### 5.1.4 Weitere Einschränkungen

Das Areal weist gemäss Naturgefahrenkarte eine Restgefährdung für Hochwasser auf. FPRE geht für die Realisierbarkeit der Projekte im aktuellen und im neuen Recht von keinen Einschränkungen aus.

### 5.1.5 Planungsmassnahme

Das Areal befindet sich aktuell in der Zone Gs4 (4-geschossige Geschäftszone).

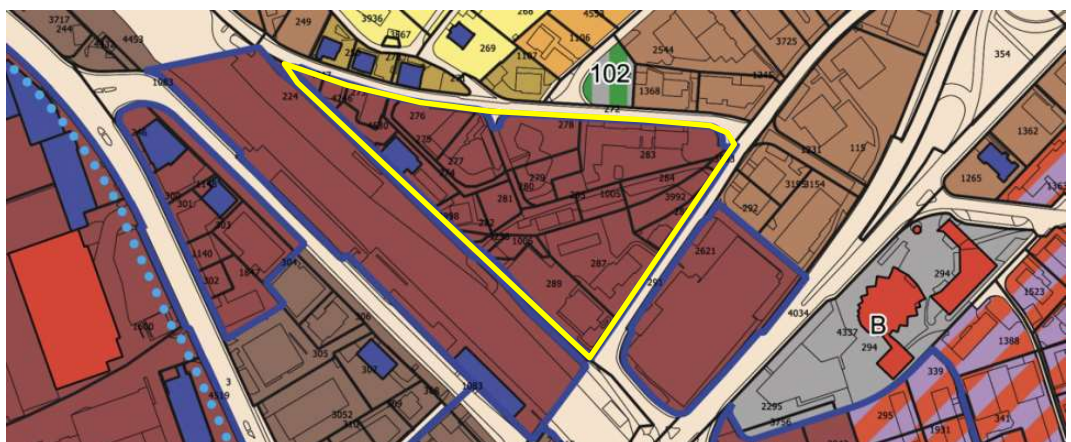
Abbildung 18 Aktuelle Zonierung



Quelle: Zonenplan Gemeinde Emmen.

Das Areal soll in eine Zone K-S (spezielle Kernzone) überführt werden. In dieser darf nur im Rahmen eines Bebauungsplans gebaut werden.

Abbildung 19 Neue Zonierung



Quelle: Planungsbericht BP «Schützenmatt» in Emmenbrücke.

## 5.2 Verteilung von Miet- und Eigentumswohnungen

Wie in Abschnitt 3.3.6 beschrieben, liegen die inneren Werte von Bauland für Mehrfamilienhäuser mit Eigentumswohnungen über denjenigen für Mehrfamilienhäuser mit Mietwohnungen. Die Mikro-Lagequalität und die Aufwertung des Areals lassen eine Veräusserung im Wohneigentum grundsätzlich zu. Gemäss dem Grundsatz einer bestmöglichen Nutzung des Areals (highest and best use) ist damit der Anteil an Eigentumswohnungen zu optimieren.

Basis für die Aufteilung von Miet- und Eigentumswohnungen ist die künftig erwartete Nachfrage in der Gemeinde Emmen und in der MS-Region. Der Anteil an Mietwohnungen beläuft sich auf rund 78% in der Gemeinde Emmen und 57% in der MS-Region Luzern. In Ergänzung dazu haben wir auch die Qualität der Mikrolage berücksichtigt. Die künftige Nachfrage sowie die Qualität der Mikrolage sprechen nach Einschätzung von FPRE für einen Anteil von rund 70% Mietwohnungen (MWG) und rund 30% Eigentumswohnungen (EWG).

Diese Aufteilung gelangt auch im aktuellen Recht zur Anwendung.

## 5.3 Bewertungsstichtag, Bewertungszeitraum

Bewertungsstichtag ist der 30. Juni 2026. Er entspricht dem voraussichtlichen Inkrafttreten des neuen Bebauungsplans.

Die Bewertungen werden im September/ Oktober 2024 durchgeführt. Die verwendeten Daten haben - sofern nicht anders vermerkt - den Stand 3. Quartal 2024.

## 5.4 Etappierung und zeitlicher Ablauf

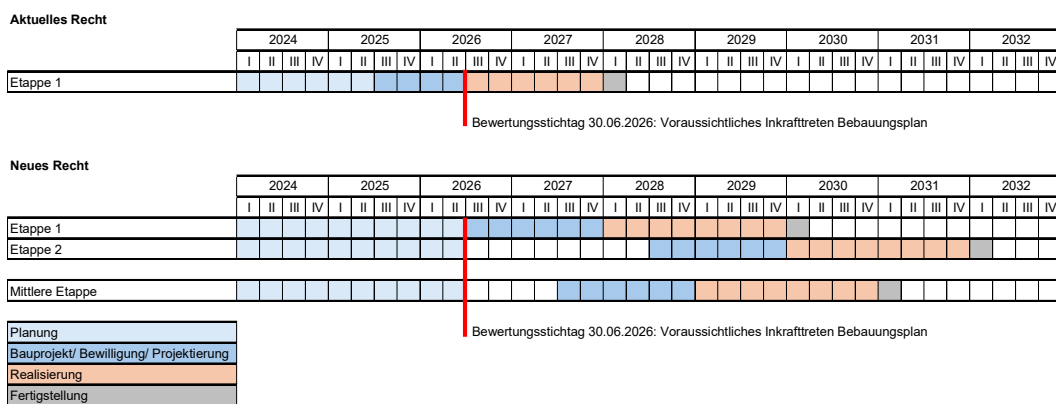
Im aktuellen Recht gehen wir von einem Gestaltungsplan aus. Die Verfahrenszeit in der Gemeinde Emmen im Vergleich zum Bebauungsplan ist um ein Jahr kürzer.

Aufgrund der Komplexität des Projekts im neuen Recht rechnen wir mit 18 Monaten für die Ausarbeitung des Bauprojekts, die Baubewilligung und die Projektierung. Im aktuellen Recht rechnen wir dafür mit 12 Monaten.

Im neuen Recht muss das Bebauungsplangebiet nicht zwingend in Etappen realisiert werden. Zur Reduktion von Absorptionsrisiken gehen wir aufgrund der Anzahl Wohnungen von mindestens zwei Etappen aus. Für die Mehrwertermittlung rechnen wir mit den zeitlichen Rahmenbedingungen einer mittleren Etappe (s. Abbildung).

Den von FPRE geschätzten zeitlichen Ablauf ist in der nachfolgenden Abbildung zu sehen.

Abbildung 20 Zeitlicher Ablauf



Quelle: Gemeinde Emmen. Einschätzung FPRE.

## 5.5 Aktuelles Recht

### 5.5.1 Baurechtliche Grundlagen

Im rechtskräftigen Zonenplan der Gemeinde Emmen liegen die Grundstücke im Geltungsbereich der Zone Gs-4 (4-geschossige Geschäftszone). Gemäss Artikel 8 des Bau- und Zonenreglement für die Gemeinde Emmen vom 4. Juni 1996 (Ausgabe September 2017) gelten die folgenden Bestimmungen:

1. Die Geschäftszonen sind vornehmlich für Geschäfts- und Wohnbauten bestimmt. Stark störende Gewerbe sind nicht zugelassen.
2. Es sind folgende baupolizeiliche Masse vorgegeben:

	Gs-5	Gs-4
Vollgeschosse höchstens	5	4
Ausnutzungsziffer höchstens	0.95	0.7
wovon für Wohnen höchstens	0.65	0.5
Gebäudelänge höchstens	60m	45m

Die Anzahl der Parkplätze orientiert sich am Parkplatzreglement der Gemeinde Emmen. Als Normbedarf werden folgende Anzahl Parkplätze nach Nutzungsart ausgewiesen:

- Mehrfamilienhaus:
  - Bewohner: 1 PP. pro 100 m<sup>2</sup> HNF oder 1 PP. pro Wohnung
  - Besucher: Zusätzlich 10%, min. 1 PP. pro Gebäude
- Dienstleistungsbetriebe/ Verkaufsgeschäfte:
  - Beschäftigte: 2. PP pro 100 m<sup>2</sup> HNF
  - Kunden: 0.5 PP – 8 PP pro 100 m<sup>2</sup> HNF

Unter Berücksichtigung der Erschliessungsqualität wird in den Gebieten A, B und C der Normbedarf reduziert. Der Sollbedarf an Abstellplätzen entspricht folgenden Prozentzahlen des Normbedarfs:

Tabelle 15 Prozentzahlen des Normbedarfs nach Erschliessungsqualität

	Bewohnerinnen und Bewohner		Beschäftigte		Besucherinnen und Besucher Wohnen		Kundschaft	
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.
Gebiet A <sup>±</sup>	30%	60%	20%	40%	20%	50%	0%	30%
Gebiet B <sup>±</sup>	30 %	100%	40%	60%	40%	70%	20%	50%
Gebiet C <sup>±</sup>	50%	100%	50%	80%	50%	80%	20%	50%

Quelle: Parkplatzreglement Emmen.

### 5.5.2 Gestaltungsplan

Die Grundeigentümer haben die Möglichkeit, einen Gestaltungsplan aufzustellen.

1. Der Gestaltungsplan kann gemäss § 75 Abs. 1 PBG vom Zonenplan, vom Bau- und Zonenreglement oder vom Bebauungsplan abweichen, sofern wegen der besonderen Verhältnisse eine eigene Regelung sinnvoll erscheint und der Zonencharakter gewahrt bleibt.
2. Der Gemeinderat kann - unter Vorbehalt von Abs. 5 - folgende Abweichungen von der Geschosszahl und der Ausnutzungsziffer gewähren (vgl. § 75 Abs. 2 PBG):
  - a. Gestaltungspläne ohne Grundlage in einem Konkurrenzverfahren: - In allen Bauzonen ein zusätzliches Vollgeschoss, Erhöhung AZ bis zu 10% (ohne Wohnzone W2-V).
  - b. Gestaltungspläne auf der Grundlage eines Konkurrenzverfahrens: In den Wohnzonen W2 und W2-V ein zusätzliches Vollgeschoss, Erhöhung AZ bis zu 15% (ohne Wohnzone W2-V). - In den übrigen Bauzonen zwei zusätzliche Vollgeschosse, Erhöhung AZ bis zu 15%.

### 5.5.3 Mengengerüst

Zur Herleitung des Mengengerüsts geht FPRE von einer Gestaltungsplanpflicht aus. Grundlage ist ein Richtprojekt, das auf Basis eines Konkurrenzverfahrens ermittelt worden ist. Damit kann die AZ um bis zu 15% erhöht werden.

Aufgrund der gleichen Ausnützungsziffer aller Parzelle erfolgt die Landwertermittlung im aktuellen Recht für alle Parzellen gleich. Leichte Unterschiede in den Kennwerten (Landwerte pro m<sup>2</sup> GSF) ergeben sich lediglich aufgrund der unterschiedlichen Einschätzung der Mikrolage für Verkaufsnutzungen.

Tabelle 16 Mengengerüst aktuelles Recht

anrechenbare Grundstückfläche (aGSF)	m <sup>2</sup>	16'331
Ausnützungsziffer (AZ)		0.70
Bonus GP mit Konkurrenzverfahren (Erhöhung AZ um 15%)		0.805
anrechenbare Geschossfläche oberirdisch (aGFo)	m <sup>2</sup>	13'146
anrechenbare Geschossfläche oberirdisch inkl. Mauerwerk + Balkone	m <sup>2</sup>	15'907
Gebäudegrundfläche (GGF)	m <sup>2</sup>	2'410
Anzahl Vollgeschosse inkl. Bonus		6
Geschossfläche oberirdisch inkl. Balkone / Loggien	m <sup>2</sup>	15'907
abzgl. Balkone/ Loggien	m <sup>2</sup>	1'446
Geschossfläche oberirdisch (SIA 416)	m <sup>2</sup>	14'461

Quelle: Bau- und Zonenreglement Emmen.

Die Hauptnutzflächen sowie die Volumina werden auf Basis der Geschossflächen hergeleitet (Kennwerte von FPRE).

Tabelle 17 Flächen und Volumen aktuelles Recht

<b>Flächen und Volumen</b>		
<b>Geschossflächen (SIA 416)</b>		
Total Geschossflächen oberirdisch	m <sup>2</sup> GF	14'461
Geschossfläche oberird. Gewerbe	m <sup>2</sup> GF	4'132
Verkauf	m <sup>2</sup> GF	2'410
Büro	m <sup>2</sup> GF	1'722
Gemeinschaftsräume	m <sup>2</sup> GF	0
Geschossfläche oberird. Wohnen	m <sup>2</sup> GF	10'329
MWG Markt	m <sup>2</sup> GF	7'231
MWG preisgünstig	m <sup>2</sup> GF	0
EWG	m <sup>2</sup> GF	3'099
<b>Hauptnutzflächen (SIA 416)</b>		
Total Hauptnutzflächen	m <sup>2</sup> HNF	11'052
Hauptnutzflächen Gewerbe	m <sup>2</sup> HNF	3'305
Verkauf	m <sup>2</sup> HNF	1'928
Büro	m <sup>2</sup> HNF	1'377
Gemeinschaftsräume	m <sup>2</sup> HNF	0
Hauptnutzflächen Wohnen	m <sup>2</sup> HNF	7'747
MWG Markt	m <sup>2</sup> HNF	5'423
MWG preisgünstig	m <sup>2</sup> HNF	0
EWG	m <sup>2</sup> HNF	2'324
<b>Ratio HNF/GF</b>		
Total	m <sup>2</sup> HNF / GF	0.76
Gewerbe/ Gem.räume	m <sup>2</sup> HNF / GF	0.80
Wohnen	m <sup>2</sup> HNF / GF	0.75
<b>Volumen</b>		
Total Volumen (SIA 416)	m <sup>3</sup>	52'582

Quelle: Bau- und Zonenreglement Gemeinde Emmen. Einschätzungen FPRE.

Der Wohnungsmix im aktuellen Recht orientiert sich am Wohnungsmix im neuen Recht.

Tabelle 18 Wohnungsmix und Parkierung aktuelles Recht

Wohnungsmix		
Total	100%	86
1.5-Zimmerwohnung	0%	0
2.5-Zimmerwohnung	31%	26
3.5-Zimmerwohnung	29%	25
4.5-Zimmerwohnung	41%	35
5.5-Zimmerwohnung	0%	0
Durchschnittliche Wohnungsgrösse		90
Parkierung		
Total Einstellplätze (EP)		63
Anzahl EP Bewohner/ Beschäftigte		50
Anzahl Besucher-/ Kundenparkplätze		13

Quelle: FPRE.

Die Anzahl der Parkplätze orientiert sich am Richtprojekt im neuen Recht (Anzahl Parkplätze im Verhältnis zur Anzahl der Wohnungen bzw. zur Menge an Gewerbeflächen). Die Anzahl der Parkplätze (63) wurde mit dem Normbedarf des Parkplatzreglements der Gemeinde Emmen abgeglichen und liegt innerhalb der gesetzlich vorgegebenen Spannweite (min. 42, max. 91 Parkplätze).

## 5.6 Neues Recht

### 5.6.1 Baurechtliche Grundlagen

Die Wertermittlung im neuen Recht erfolgt auf Basis der Sonderbauvorschriften BP «Schützenmatt» und des Richtprojekts der Fischer Architekten. In den Sonderbauvorschriften ist die zulässige Baumasse der jeweiligen Baubereiche durch eine maximale Höhenkoten und maximal anrechenbare Gebäudeflächen (aGbF) definiert.

Tabelle 19 Baubereiche und Baumasse

Baubereiche	Max. anrechenbare Gebäudefläche	Max. Höhenkote (HK) gemessen bis zum höchsten Punkt des Gebäudes
	aGbF [m <sup>2</sup> ]	[m ü. M.]
A1	480.00	458.40
A2	356.00	452.40
B1	345.00	452.40
B2	440.00	455.40
C1	425.00	452.20
C2	462.00	455.20
D1	301.00	452.40
D2	325.00	455.40
E	421.00	452.20
F1	383.00	454.50
F2	517.00	460.70
G1	334.00	465.00
G2	572.00	457.50
H1	472.00	455.50
H2	356.00	452.50

Quelle: BP «Schützenmatt» Sonderbauvorschriften.

In den Sonderbauvorschriften werden auch die zulässige minimale und maximale Anzahl Parkplätze pro Baubereich festgelegt.

Tabelle 20 Anzahl Parkplätze

Baubereich	Minimale Anzahl	Minimale Anzahl	Maximale Anzahl	Maximale Anzahl
	Abstellplätze PW	Abstellplätze PW	Abstellplätze PW	Abstellplätze PW
	Bewohnende/ Beschäftigte	Besuchende/ Kunden	Bewohnende/ Beschäftigte	Besuchende/ Kunden
A1/A2	10	1	14	4
B1/B2	8	1	11	4
C1/C2	10	1	14	3
D1/D2	6	0	8	0
E	3	0	4	0
F1/F2	13	0	18	0
G1/G2	15	1	21	3
H1/H2	9	1	12	4

Quelle: BP «Schützenmatt» Sonderbauvorschriften.

Es gelten folgende für die Mehrwertermittlung relevante Vorschriften (Ausschnitt):

- In den Baubereichen F1/F2 und G1/G2 zum Bereich Freiraum 3 «Passage» ist die Flucht der Fassaden bis und mit dem Galeriegeschoss, um das Mass von min. 1.0 m bis max. 1.50 m gegenüber der Fassadenflucht zurückzusetzen (Sockelbildung). Weitere Rückversetzungen im Erdgeschoss für eingezogene Eingangsbereiche sind zulässig.
- Im Baubereich C2 ist die Flucht der Fassade des Erdgeschosses zum Bereich Freiraum 4 Platz A um das Mass von min. 1.25 m bis max. 1.5 m gegenüber der Fassadenflucht zurückzusetzen. Weitere Rückversetzungen im Erdgeschoss für eingezogene Eingangsbereiche sind zulässig.
- Die Bauten in den Baubereichen A1/A2, B1/B2, C1/C2, D1/D2, E, F1/F2, G1/G2 und H1/H2 müssen als 1 Gebäude erstellt werden.
- Bei reinen Wohnnutzungen sind die Erdgeschosse als Hochparterre von mind. 1.00 m Höhe über angrenzendem Terrain zu konzipieren.
- Im Baubereich E ist ab dem 1. Obergeschoss Wohnnutzung zulässig. In den Baubereichen F1/F2 und G1 / G2 ist Wohnnutzung erst ab dem 2. Obergeschoss zulässig.
- Die Erdgeschosse der Baubereiche C2, F2 und G1 zum Bereich Freiraum 4 Platz A haben eine publikumsorientierte Nutzung aufzuweisen; im Baubereich C2 haben diese Geschossflächen eine lichte Höhe von mind. 3.50 m aufzuweisen.
- In den Baubereichen F1/F2 und G1/G2 haben die Erdgeschosse zum Bereich Freiraum 3 «Passage» publikumsorientierte Nutzungen oder Arbeitsnutzung aufzuweisen. Diese Geschossflächen sind bis in eine Bautiefe von 5.00 m mit einer lichten Höhe von mind. 4.50 m auszubilden.
- Das Erdgeschoss im Baubereich A2 zum Bereich Freiraum Platz B hat eine publikumsorientierte Nutzung oder Arbeitsnutzung aufzuweisen. Diese Geschossflächen sind mit einer lichten Höhe von mind. 3.50 m auszubilden.
- Das Erdgeschoss im Baubereich E zum Bereich Freiraum 1 «Strassenvorzone» an der Schützenmattstrasse und zum Bereich Freiraum 3 «Passage» hat eine publikumsorientierte Nutzung oder Arbeitsnutzung aufzuweisen. Diese Geschossflächen sind mit einer lichten Höhe von mind. 3.50 m auszubilden.
- Für die Bewohnenden sind Gemeinschafts-/ Freizeiträume im Umfang von 1 m<sup>2</sup> pro Wohnung zu erstellen. Es ist mindestens ein Raum mit einer minimalen Grösse von 70 m<sup>2</sup> notwendig und ebenerdig zu erschliessen.
- Der Gemeinderat kann den Wohnungsmix im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festlegen, wenn dieser stark vom wegleitenden Richtprojekt abweicht.
- Sofern in einem Baubereich Wohnnutzungen realisiert werden, sind mindestens 25% der zusätzlich realisierten Hauptnutzfläche Wohnen gegenüber der Bau- und Zonenordnung mit Stand vom Jahr 2023 als preisgünstiger Wohnraum zu realisieren.
- Als preisgünstig gilt die Kostenmiete, berechnet gemäss Wohnraumförderungsverordnung WFV Art. 8, unter Berücksichtigung der Anlagekostenlimiten gemäss Bundesamt für Wohnungswesen BWO. Innerhalb dieses Angebotes ist ein ausgeglichener Wohnungsmix vorzusehen.

### 5.6.2 Richtprojekt

Im Richtprojekt von Fischer Architekten werden für die Baubereiche A bis H 36'716 m<sup>2</sup> Geschossflächen, 23'826 m<sup>2</sup> Hauptnutzflächen und 244 Wohnungen ausgewiesen.

Abbildung 21 Richtprojekt – Situationsplan Erdgeschoss



Quelle: Richtprojekt Fischer Architekten AG.

### 5.6.3 Mengengerüst neues Recht

Als verbindlich für die Mehrwertermittlung gelten die Sonderbauvorschriften des BP «Schützenmatt» (Situationsplan mit Baubereichen, Höhenkoten und Sonderbauvorschriften). Das Mengengerüst im neuen Recht orientiert sich im Grundsatz am Richtprojekt von Fischer Architekten, allerdings in leicht angepasster Form (max. Ausnützung und Effizienz).

In den folgenden Tabellen sind alle Baubereiche zusammengefasst dargestellt. Das detaillierte und für die Bewertungen relevante Mengengerüst pro Baubereich befindet sich im Anhang.

Tabelle 21 Mengengerüst neues Recht

Eckwerte		
Gebäudegrundfläche (GGF)	m <sup>2</sup>	6'189
Anzahl Vollgeschosse inkl. Bonus		4-10
Geschossfläche oberirdisch inkl. Balkone / Loggien	m <sup>2</sup>	37'091
abzgl. Balkone/ Loggien (AGF)	m <sup>2</sup>	3'372
Geschossfläche oberirdisch (SIA 416)	m <sup>2</sup>	33'719

Quelle: SBV BP «Schützenmatt». Richtprojekt Fischer Architekten AG. FPRE

Die Hauptnutzflächen werden auf Basis der Geschossflächen hergeleitet (Kennwerte von FPRE). Für die Berechnung der Volumina berücksichtigen wir die vorgeschriebenen Geschosshöhen der Sonderbauvorschriften. Für Wohnen berücksichtigen wir eine Geschosshöhe von 3.0 m, für Büro eine Geschosshöhe von 3.2 m und für Verkauf eine Geschosshöhe von 4 m bzw. 5 m. Zusätzlich werden 25% der realisierten Hauptnutzflächen als preisgünstiges Wohnen eingerechnet.

Im neuen Recht gehen wir von 245 Wohnungen (Richtprojekt: 244 Wohnungen) aus. Der Wohnungsmix und die Wohnungsgrößen im Richtprojekt variieren je nach Baufeld deutlich. Im neuen sowie im aktuellen Recht übernehmen wir für die Mehrwertermittlung einen einheitlichen durchschnittlichen Mix über alle Baufelder. Zudem gehen wir von einem vereinfachten Wohnungsmix mit 2.5-Zimmerwohnungen bis 4.5-Zimmerwohnungen aus und verzichten auf die Berücksichtigung von 1.5- und 5.5-Zimmerwohnungen.

Tabelle 22 Flächen und Volumen neues Recht

<b>Flächen und Volumen</b>		
<b>Geschossflächen (SIA 416)</b>		
Total Geschossflächen oberirdisch	m <sup>2</sup> GF	33'719
Geschossfläche oberird. Gewerbe	m <sup>2</sup> GF	4'528
Verkauf	m <sup>2</sup> GF	1'624
Büro	m <sup>2</sup> GF	2'599
Gemeinschaftsräume	m <sup>2</sup> GF	305
Geschossfläche oberird. Wohnen	m <sup>2</sup> GF	29'191
MWG Markt	m <sup>2</sup> GF	15'720
MWG preisgünstig	m <sup>2</sup> GF	4'716
EWG	m <sup>2</sup> GF	8'756
<b>Hauptnutzflächen (SIA 416)</b>		
Total Hauptnutzflächen	m <sup>2</sup> HNF	25'516
Hauptnutzflächen Gewerbe	m <sup>2</sup> HNF	3'622
Verkauf	m <sup>2</sup> HNF	1'299
Büro	m <sup>2</sup> HNF	2'079
Gemeinschaftsräume	m <sup>2</sup> HNF	244
Hauptnutzflächen Wohnen	m <sup>2</sup> HNF	21'894
MWG Markt	m <sup>2</sup> HNF	11'790
MWG preisgünstig	m <sup>2</sup> HNF	3'537
EWG	m <sup>2</sup> HNF	6'567
<b>Ratio HNF/GF</b>		
Total	m <sup>2</sup> HNF / GF	0.76
Gewerbe/ Gem.räume	m <sup>2</sup> HNF / GF	0.85
Wohnen	m <sup>2</sup> HNF / GF	0.75
<b>Volumen</b>		
Total Volumen (SIA 416)	m <sup>3</sup>	124'480

Quelle: SBV BP «Schützenmatt». Richtprojekt Fischer Architekten AG. FPRE.

Die Zahl der Wohnungen sowie der Wohnungsmix über alle Baufelder orientiert sich am Richtprojekt. Für die Anzahl Parkplätze stützt sich FPRE auf die Sonderbauvorschriften, in welchen eine minimale und maximale Anzahl definiert ist. FPRE wählt analog zu anderen Projekten in der Gemeinde den maximalen Wert.

Tabelle 23 Wohnungsmix und Parkierung neues Recht

<b>Wohnungsmix</b>		
Total	100%	245
1.5-Zimmerwohnung	0%	
2.5-Zimmerwohnung	31%	77
3.5-Zimmerwohnung	29%	71
4.5-Zimmerwohnung	41%	97
5.5-Zimmerwohnung	0%	
<b>Durchschnittliche Wohnungsgrösse</b>		
		89
<b>Parkierung</b>		
Total Einstellplätze (EP)		120
Anzahl EP Bewohner/ Beschäftigte		102
Anzahl Besucher-/ Kundenparkplätze		18

Quelle: Richtprojekt Fischer Architekten AG.

# 6 Ergebnisse

## 6.1 Einleitung

Nachfolgend finden sich zusammenfassende Erläuterungen zu den Einschätzungen und Resultaten der Land- bzw. Projektwertermittlungen für den Bewertungsperimeter des Areals Schützenmatt. Die detaillierten Einschätzungen und Ergebnisse pro Baufeld finden sich im Anhang.

## 6.2 Vergleich Kenngrössen

Mit dem Bebauungsplan Schützenmatt können zusätzliche oberirdische Geschossflächen von 19'258 m<sup>2</sup> bzw. zusätzliche Hauptnutzflächen von 14'463 m<sup>2</sup> realisiert werden. Dies entspricht einer Mehrausnutzung von 133%.

Tabelle 24 Vergleich Eckwerte

Eckwerte		Aktuelles Recht	Neues Recht	Delta	
Grundstückfläche	m <sup>2</sup> GSF	16'331	16'331		
Anzahl Vollgeschosse inkl. Bonus		6	4-10		
Geschossfläche oberirdisch (SIA 416)	m <sup>2</sup> GF	14'461	33'719	19'258	133%
Hauptnutzflächen (SIA 416)	m <sup>2</sup> HNF	11'052	25'516	14'463	131%
Flächeneffizienz (Faktor)	m <sup>2</sup> HNF / GF	0.76	0.76		
Ausnutzungsziffer (AZ) rechnerisch		0.89	2.06		

Quelle: Bau- und Zonenreglement Emmen. SBV BP «Schützenmatt».

Nachfolgend findet sich ein Vergleich der oberirdischen Geschoss- und Nutzflächen (SIA 416) pro Nutzung.

Tabelle 25 Vergleich Geschoss- und Nutzflächen

Flächen und Volumen		Aktuelles Recht	Neues Recht	Delta	in %
Geschossflächen (SIA 416)					
Total Geschossflächen oberirdisch	m <sup>2</sup> GF	14'461	33'719	19'258	133%
Verkauf	m <sup>2</sup> GF	2'410	1'624	-786	
Büro	m <sup>2</sup> GF	1'722	2'599	877	
Gemeinschaftsräume	m <sup>2</sup> GF	0	305	305	
MWG Markt	m <sup>2</sup> GF	7'231	15'720	8'489	
MWG preisgünstig	m <sup>2</sup> GF	0	4'716	4'716	
EWG	m <sup>2</sup> GF	3'099	8'756	5'657	
Hauptnutzflächen (SIA 416)					
Total Hauptnutzflächen	m <sup>2</sup> HNF	11'052	25'516	14'463	131%
Verkauf	m <sup>2</sup> HNF	1'928	1'299	-629	
Büro	m <sup>2</sup> HNF	1'377	2'079	702	
Gemeinschaftsräume	m <sup>2</sup> HNF	0	244	244	
MWG Markt	m <sup>2</sup> HNF	5'423	11'790	6'367	
MWG preisgünstig	m <sup>2</sup> HNF	0	3'537	3'537	
EWG	m <sup>2</sup> HNF	2'324	6'567	4'243	
Ratio HNF/GF					
Total	m <sup>2</sup> HNF / GF	0.76	0.76		
Gewerbe/ Gem.räume	m <sup>2</sup> HNF / GF	0.80	0.85		
Wohnen	m <sup>2</sup> HNF / GF	0.75	0.75		
Volumen					
Total Volumen (SIA 416)	m <sup>3</sup>	52'582	124'480	71'898	137%

Quelle: Bau- und Zonenreglement Emmen. SBV BP «Schützenmatt». Richtprojekt Fischer Architekten AG.

Mit dem Bebauungsplan Schützenmatt ändert sich der Nutzungsmix im neuen Recht gegenüber dem aktuellen Recht dahingehend, dass der Gewerbeanteil von 29 % auf 13% reduziert wird. Entsprechend wird der Wohnanteil im neuen Recht erhöht. Gleichzeitig wird im Bebauungsplan gefordert, dass 25% der zusätzlich möglichen Wohnfläche preisgünstig erstellt werden muss.

Im neuen Recht wird die Anzahl der Parkplätze pro Baufeld im Bebauungsplan definiert, im aktuellen Recht richtet sie sich nach dem Parkplatzreglement der Gemeinde Emmen. Entsprechend werden im aktuellen Recht im Verhältnis zur Geschossfläche deutlich mehr Parkplätze eingerechnet als im neuen Recht.

Tabelle 26 Vergleich Wohnungsmix und Parkplätze

		<b>Aktuelles Recht</b>	<b>Neues Recht</b>	<b>Delta</b>	<b>in %</b>
<b>Wohnungsmix</b>					
Total	100%	86	245	159	185%
1.5-Zimmerwohnung	0%			0	
2.5-Zimmerwohnung	31%	26	77	51	
3.5-Zimmerwohnung	29%	25	71	46	
4.5-Zimmerwohnung	41%	35	97	62	
5.5-Zimmerwohnung	0%			0	
Durchschnittliche Wohnungsgrösse		90	89	-1	
<b>Parkierung</b>					
Total Einstellplätze (EP)		63	120	57	90%
Anzahl EP Bewohner/ Beschäftigte		50	102	52	
Anzahl Besucher-/ Kundenparkplätze		13	18	5	

Quelle: Bau- und Zonenreglement Emmen. SBV BP «Schützenmatt». Richtprojekt Fischer Architekten AG. FPRE.

## 6.3 Vergleich von Mieterträgen und Verkaufserlösen

### 6.3.1 Bewertungsgrundlagen

Die Einschätzungen von Marktmieten und Verkaufserlösen erfolgen mit dem hedonischen Bewertungsmodell IMBAS von FPRE. Dabei werden für jedes Mietobjekt bzw. für jede Eigentumswohnung Mikro-Lagequalität, Ausbaustandard, Energiestandard, Objektgrösse und Geschosslage berücksichtigt.

### 6.3.2 Einschätzung von Verkaufserlösen und Mieterträgen

Im neuen Recht rechnen wir mit durchschnittlichen Verkaufserlösen von rund 8'414 CHF/m<sup>2</sup>. Die Kennwerte sind leicht tiefer als diejenigen im aktuellen Recht mit 8'435 CHF/m<sup>2</sup>. Grund dafür sind die leicht grösseren Wohnungen von 94 m<sup>2</sup> gegenüber von 89 m<sup>2</sup>. Die Kennwerte liegen im Bereich der Medianwerte des Quartiers von 8'316 CHF/m<sup>2</sup> (3.5 Zi-WHG mit 80 bis 100 m<sup>2</sup> NF). Wir rechnen mit einem Abverkauf von 80% der Eigentumswohnungen bei Fertigstellung. Für die restlichen 20% erfolgt der Abverkauf im 1. Jahr nach Fertigstellung.

Für Mietwohnungen rechnen wir mit durchschnittlichen Marktmieten von 262 CHF/m<sup>2</sup>a im neuen Recht gegenüber Marktmieten von 259 CHF/m<sup>2</sup>a im aktuellen Recht. Grund für den geringen Unterschied ist eine leicht geringere Durchschnittsgrösse von 89 m<sup>2</sup> im aktuellen Recht gegenüber von 94 m<sup>2</sup> im neuen Recht. Für die preisgünstigen Wohnungen rechnen wir mit einer durchschnittlichen Miete von 227 CHF/m<sup>2</sup>a. Die Herleitung orientiert sich an den Anlagekostenlimiten des BWO.

Für die Büroflächen rechnen wir in beiden Szenarien mit durchschnittlichen Marktmieten von 190 CHF/m<sup>2</sup>a. Für die Verkaufsflächen rechnen wir in beiden Szenarien bei einer durchschnittliche Mikrolagequalität mit 220 CHF/m<sup>2</sup>a, bei einer durchschnittlich-gute Mikrolagequalität mit 230 CHF/m<sup>2</sup>a.

Nachfolgend findet sich eine Übersicht der eingeschätzten Verkaufserlöse und Mieterträge.

Tabelle 27 Verkaufserlöse und Mieterträge

		Aktuelles Recht	Neues Recht	Delta	in %
<b>Verkaufserlöse</b>					
Eigentumswohnungen	Anzahl	26	70	44	
	Total	19'604'000	55'255'000	35'651'000	
	CHF/m <sup>2</sup> NF	8'435	8'414	-21	
	Ø m <sup>2</sup>	89	94	5	
	Ø CHF/ Wohnung	754'000	789'357	35'357	
Einstellplatz	CHF/PP	40'000	40'000	0	
<b>Total Verkaufserlöse</b>	<b>CHF</b>	<b>20'644'000</b>	<b>58'055'000</b>	<b>37'411'000</b>	<b>181%</b>
<b>Mieterträge</b>					
Mietwohnungen (Markt)	Anzahl	60	133	73	
	CHF	1'402'920	3'083'760	1'680'840	
	CHF/m <sup>2</sup> NF a	259	262	3	
	Ø m <sup>2</sup>	90	89	-2	
	CHF/Mt	1'949	1'932	-16	
Mietwohnungen preisgünstig	Anzahl	0	42	42	
	CHF	0	801'204	801'204	
	CHF/m <sup>2</sup> NF a	0	227	227	
	Ø m <sup>2</sup>	0	84	84	
	CHF/Mt	0	1'590	1'590	
Gemeinschaftsraum	CHF/m <sup>2</sup> NF a	0	0	0	
Büro	CHF/m <sup>2</sup> NF a	190	190	0	
Verkauf	CHF/m <sup>2</sup> NF a	220 / 230	220 / 230	0	
Einstellplatz	CHF/PP/Mt.	150	150	0	
<b>Total Mieterträge inkl. Parkierung</b>	<b>CHF</b>	<b>2'137'242</b>	<b>4'633'754</b>	<b>2'496'512</b>	<b>117%</b>

Quelle: IMBAS FPRE.

## 6.4 Erstellungskosten

Die Einschätzung der Erstellungskosten erfolgt anhand der Baukostenmodelle von FPRE. Wir rechnen mit einem durchschnittlichen Standard bei den Miet- und Eigentumswohnungen. Für die Geschäftsflächen rechnen wir mit einem üblichen Standard im Edellohnbau. In den Erstellungskosten sind keine Reserven für Unvorhergesehenes inkludiert.

Grundlage der Einschätzungen sind die Kennwerte pro m<sup>2</sup> NF der entsprechenden Nutzung. Die Kennwerte im neuen Recht haben wir gegenüber denjenigen im aktuellen Recht leicht erhöht. Sie ist aufgrund der geforderten grösseren Geschosshöhen im EG (Verkauf) erfolgt. Zudem haben wir die Umgebungskosten (BKP 4) aufgrund der Vorgaben an die Umgebung (Schwammstadt) mit 260 CHF/m<sup>2</sup> eingeschätzt. Nachfolgend findet sich eine Übersicht der eingeschätzten Erstellungskosten.

Tabelle 28 Vergleich der Erstellungskosten

		Aktuelles Recht	Neues Recht	Delta	in %
<b>Erstellungskosten</b>					
Kennwerte BKP 2					
Wohnen MWG	CHF/m <sup>2</sup> NF	4'200	4'200		
Wohnen preisgünstig	CHF/m <sup>2</sup> NF	3'900	3'900		
Wohnen EWG	CHF/m <sup>2</sup> NF	4'500	4'500		
Büro	CHF/m <sup>2</sup> NF	3'450	3'450		
Verkauf	CHF/m <sup>2</sup> NF	3'000	3'000-3'300		
<b>BKP 2 (inkl. Tiefgarage)</b>	<b>CHF</b>	<b>43'776'450</b>	<b>105'212'550</b>	<b>61'436'100</b>	<b>140%</b>
	CHF/m <sup>2</sup> NF	3'961	4'123	163	
	CHF/m <sup>2</sup> GFo	3'027	3'120	93	
	CHF/m <sup>2</sup> GV	833	845	13	
<b>Total Erstellungskosten (BKP 1-9)</b>	<b>CHF</b>	<b>51'355'925</b>	<b>118'370'725</b>	<b>67'014'800</b>	<b>130%</b>
	CHF/m <sup>2</sup> NF	4'647	4'639	-7	
	CHF/m <sup>2</sup> GFo	3'551	3'510	-41	
	CHF/m <sup>2</sup> GV	977	951	-26	

Quelle: IMBAS FPRE.

## 6.5 Leerstände und laufende Kosten

Die Leerstände und die laufenden Kosten haben wir sowohl im aktuellen wie im neuen Recht gleich eingeschätzt. Aufgrund des erhöhten Unterhaltsbedarfs der Schwammstadt fallen sie im neuen Recht höher aus. Nachfolgend findet sich eine Zusammenstellung der eingeschätzten Leerstände und laufenden Kosten.

Tabelle 29 Leerstände und laufende Kosten

		Aktuelles Recht	Neues Recht	Delta	in %
<b>Leerstände</b>					
MWG	J1 / J2 / ab J3	10% / 5% / 0.7%	10% / 5% / 0.7%		
MWG preisgünstig	J1 / J2 / ab J3	10% / 5% / 0.7%	10% / 5% / 0.7%		
Büro	J1 / J2 / ab J3	40% / 20% / 4.4%	40% / 20% / 4.4%		
Verkauf Mikrolage 3.5	J1 / J2 / ab J3	30% / 15% / 4.4%	30% / 15% / 4.4%		
Verkauf Mikrolage 3.0	J1 / J2 / ab J3	40% / 20% / 4.9%	40% / 20% / 4.9%		
Parkierung	J1 / J2 / ab J3	10% / 5% / 1.5%	10% / 5% / 1.5%		
<b>Laufende Kosten</b>					
Vermarktungskosten	% Verkaufserlös	2.5%	2.5%		
Erstvermietungskosten	% Soll-Miete	15.0%	15.0%		
Betriebskosten	CHF/m <sup>2</sup> NF	9.9	9.9		
Ordentlicher Unterhalt	% BKP 2	0.3	0.32		
Instandsetzung	% BKP 2	0.5	0.5 / 0.6		

Quelle: IMBAS FPRE.

## 6.6 Diskontierung

Die Diskontierung der Erträge erfolgt pro Nutzungstyp. Die Diskontierung der laufenden Kosten erfolgt mit dem gewichteten Durchschnitt der Diskontierung der Erträge. Erstellungskosten werden in den ersten 10 Jahren mit 1.0% im aktuellen und 1.70% im neuen Recht diskontiert, anschliessend ebenfalls mit dem gewichteten Durchschnittswert der Diskontierung der Erträge.

Tabelle 30 Diskontierung

		Aktuelles Recht	Neues Recht	Delta
<b>Diskontierung (netto, real)</b>				
MWG	%	3.20%	3.20%	
MWG preisgünstig	%		3.20%	
EWG	%	3.20%	3.20%	
Gemeinschaftsraum	%			
Büro	%	3.45%	3.45%	
Verkauf	%	3.15% / 3.25%	3.15% / 3.25%	
Parkierung	%	3.50%	3.50%	
Erstellungskosten	%	1.00%	1.70%	
Maklerhonorare EWG	%	3.20%	3.20%	
Laufende Kosten	%	3.25%	3.2% / 3.25%	

Quelle: IMBAS FPPE.

## 6.7 Land- bzw. Projektwerte, Mehrwert

### 6.7.1 Erläuterungen zum rohen Projektwert

Ausgangslage für die Ermittlung der Land- bzw. Projektwerte sind die rohen Projektwerte. In diesen Werten sind noch keine Projektrisiken enthalten. Von den rohen Marktwerten werden diese in Form einer Sicherheitsmarge in Abzug gebracht.

### 6.7.2 Sicherheitsmarge

Die Unsicherheiten in Bezug auf getroffene Annahmen und Einschätzungen stellen Risiken für die Grundeigentümer dar. Die Bewertung entsprechender Risiken erfolgt in einer Sicherheitsmarge. Die Einschätzung geschieht mit dem modellbasierten Risikomodul von FPPE gemäss den Kategorien Basismarge und Margen für Planungs-, Realisierungs- und Marktrisiken (vgl. Abschnitt 2.3.2). In der Sicherheitsmarge sind die Projektrisiken bis zur Fertigstellung abgebildet.

Als Folge der unterschiedlichen Nutzungen und unterschiedlicher Realisierungszeitpunkte fallen die Kennwerte im aktuellen und neuen Recht unterschiedlich aus. Im neuen Recht rechnen wir mit leicht höheren Sicherheitsmargen.

Tabelle 31 Sicherheitsmargen

		Aktuelles Recht	Neues Recht	Delta	in %
<b>Land- bzw. Projektwert</b>					
roher Projektwert	CHF	17'745'545	33'221'000	15'475'455	87%
Sicherheitsmarge	CHF	5'135'593	13'814'952	8'679'359	169%
in % roher Projektwert	%	28.9%	41.6%		
in % Erstellungskosten	%	10.00%	11.7%		
<b>Landwert per Stichtag</b>	<b>CHF</b>	<b>12'609'953</b>	<b>19'406'048</b>	<b>6'796'095</b>	<b>54%</b>

Quelle: IMBAS FPPE.

### 6.7.3 Land- bzw. Projektwerte

Im neuen Recht können 19'258 m<sup>2</sup> zusätzliche Geschossflächen realisiert werden. Die Mehrflächen betragen 133%. Durch die Mehrflächen können zusätzliche Verkaufserlöse von 181%, zusätzliche Mieterträge von 117% realisiert werden. Der Grund für den vergleichsweise geringeren Zuwachs an Mieterträgen liegt in der Verpflichtung zu preisgünstigem Wohnen im neuen Recht. Die Mehrflächen von 133% führen zu höheren Erstellungskosten von 130%. Der Anteil an preisgünstigen Wohnungen mit tieferen Erstellungskosten ist der Grund dafür, dass der Anstieg trotz höherem Wohnanteil nicht grösser ausgefallen ist.

Der rohe Marktwert im neuen Recht liegt als Folge von späteren Realisierungszeitpunkten 87% über dem Wert im aktuellen Recht. Als Folge der um 169% höher eingeschätzten Sicherheitsmargen im neuen Recht liegt der Land- bzw. Projektwert im neuen Recht noch 54% über dem Wert im aktuellen Recht.

Der Kennwert pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche (GSF) hat sich im neuen Recht um 54% erhöht. Derjenige pro m<sup>2</sup> oberirdische Geschossfläche (GFo) hat sich dagegen um 34% reduziert. Die geringere Erhöhung ist eine Folge von späteren Realisierungszeitpunkten und einer längeren Realisierungsdauer im neuen Recht, von der Verpflichtung, preisgünstige Wohnungen realisieren zu müssen und von höher eingeschätzten Sicherheitsmargen.

Nachfolgend findet sich die Land- bzw. Projektwerte per Bewertungsstichtag vom 30. Juni 2026.

Tabelle 32 Zusammenstellung der Land- bzw. Projektwerte

		Aktuelles Recht	Neues Recht	Delta	in %
Grundstückfläche	m <sup>2</sup> GSF	16'331	16'331		
Geschossfläche oberirdisch	m <sup>2</sup> GF	14'461	33'719	19'258	133%
AZ (rechnerisch)		0.89	2.06		
Geschossfläche oberird. Gewerbe	m <sup>2</sup> GFo	29%	13%		
Geschossfläche oberird. Wohnen	m <sup>2</sup> GFo	71%	87%		
<b>Total Verkaufserlöse</b>	<b>CHF</b>	<b>20'644'000</b>	<b>58'055'000</b>	<b>37'411'000</b>	<b>181%</b>
<b>Total Mieterträge</b>	<b>CHF</b>	<b>2'137'242</b>	<b>4'633'754</b>	<b>2'496'512</b>	<b>117%</b>
<b>Total Erstellungskosten (BKP 1-9)</b>	<b>CHF</b>	<b>51'355'925</b>	<b>118'370'725</b>	<b>67'014'800</b>	<b>130%</b>
<b>Land- bzw. Projektwert</b>					
roher Projektwert	CHF	17'745'545	33'221'000	15'475'455	87%
Sicherheitsmarge	CHF	5'135'593	13'814'952	8'679'359	169%
in % roher Projektwert	%	28.9%	41.6%		
in % Erstellungskosten	%	10.00%	11.67%		
<b>Landwert per Stichtag</b>	<b>CHF</b>	<b>12'609'953</b>	<b>19'406'048</b>	<b>6'796'095</b>	<b>54%</b>
	CHF/m <sup>2</sup> aGSF	772	1'188	416	54%
	CHF/m <sup>2</sup> GFo	872	576	-296	-34%
Marktwert per Fertigstellung	CHF	71'994'000	168'283'000	96'289'000	134%

Quelle: IMBAS FPRE.

#### 6.7.4 Mehrwert

Der Mehrwert entspricht der Differenz der Land- bzw. Projektwerte zwischen neuem und aktuellem Recht. Er gilt per Bewertungsstichtag vom 30. Juni 2026.

Nach Einschätzung von FPRE beläuft sich der Mehrwert des Areals auf CHF 6'796'095. Er liegt damit 54% über dem Land- bzw. Projektwert im aktuellen Recht.

---

# 7 Neuparzellierung

---

## 7.1 Neuparzellierung und Zuteilung der Werte

Die Baubereiche im neuen Recht stimmen nicht mit der aktuellen Parzellenstruktur überein. Aus diesem Grund muss das Areal neu parzelliert werden. In der Neuzuteilung muss sichergestellt werden, dass die Grundeigentümerschaften auch nach der Neuparzellierung über gleichwertige Parzellen verfügen wie in der Ausgangslage.

Die Neuzuteilung erfolgt auf Basis der Parzellenwerte im aktuellen Recht. Sie werden als prozentualer Anteil der jeweiligen Parzelle am Gesamtwert des Areals ausgewiesen. Diese prozentualen Wertanteile, wir sprechen von «Coupons», entsprechen dem Anspruch der jeweiligen Grundeigentümerschaft am Gesamtwert im neuen Recht. Nachfolgend findet sich eine schematische Darstellung der Zuteilung.

---

Abbildung 22 Zuteilung der Werte



Quelle: Situationsplan BP «Schützenmatt». Zuteilung FPRE.

Die Zuteilung der Mehrwerte erfolgt pro Parzelle. Grundlage für die Zuteilung sind damit die Wertanteile im aktuellen Recht.

Die Neuzuteilungen erfolgen mit grosser Wahrscheinlichkeit nicht parzellenscharf. Die Grundeigentümerschaften müssten sich deshalb darauf einigen, Wertausgleiche zu leisten, entweder durch Einmalzahlungen oder als Miteigentumsanteile.

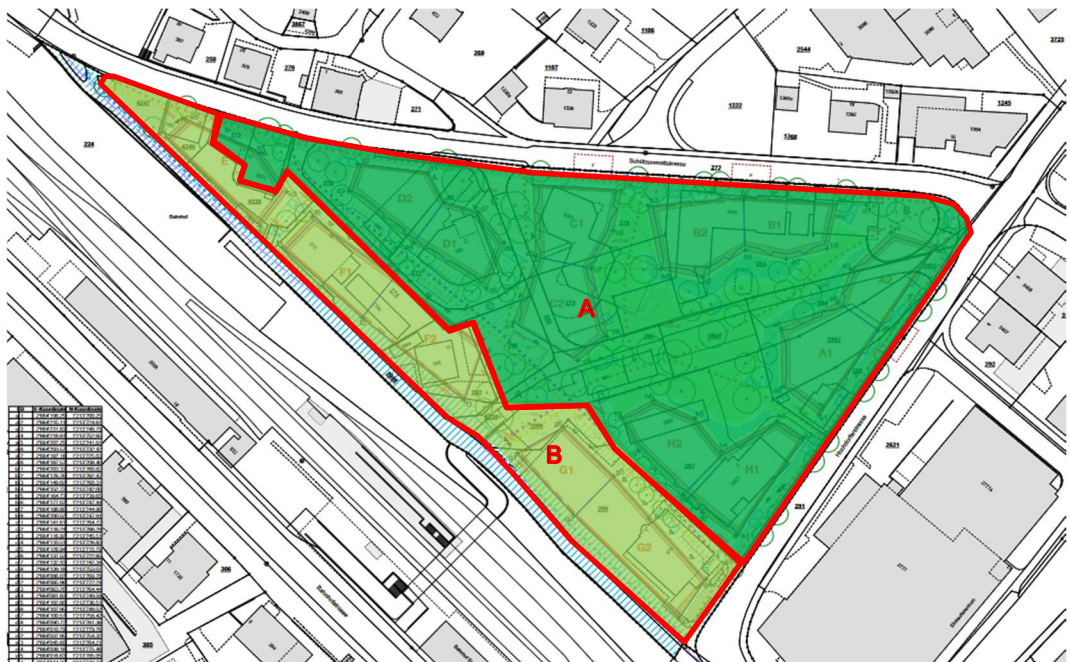
---

## 7.2 Bewertungsstruktur

Im aktuellen Recht verfügen alle Parzellen über dieselbe baurechtliche Ausnützung und den gleichen Nutzungsmix. Aufgrund der leicht unterschiedlichen Mikrolagequalität für Verkaufsnutzungen ergeben sich zwei unterschiedliche Lagetypen (A/B) bzw. Werte pro m<sup>2</sup> Grundstückfläche bzw. m<sup>2</sup> Geschossfläche.

In der nachfolgenden Abbildung ist die Bewertungsstruktur im aktuellen Recht abgebildet.

Abbildung 23 Bewertungsstruktur aktuelles Recht



Quelle: IMBAS FPRE.

Im neuen Recht verfügen alle Baubereiche über eine unterschiedliche baurechtliche Ausnutzung sowie einen unterschiedlichen Nutzungsmix sowie leicht unterschiedliche Mikrolagequalität für Verkaufsnutzungen. Aus diesem Grund ergeben sich acht unterschiedliche Lagetypen bzw. Werte pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche bzw. pro m<sup>2</sup> Geschossfläche.

In der nachfolgenden Abbildung ist die Bewertungsstruktur im neuen Recht abgebildet.

Abbildung 24 Bewertungsstruktur aktuelles Recht



Quelle: IMBAS FPRE.

FPRE nimmt die Bewertungen pro Baufeld vor. Die Zuteilung der Baufelder auf die Eigentümer ist FPRE aktuell nicht bekannt. Je nach Zuteilung der Baufelder können im Vergleich zum kalkulatorischen Wert («Coupon») im neuen Recht höhere oder tiefere Werte resultieren.

### 7.3 Mehrwerte pro Parzelle auf aktuellen Wertanteilen

FPRE weist die Werte im aktuellen Recht sowie die kalkulatorischen Werte (Coupon) im neuen Recht pro Parzelle aus.

Tabelle 33 Kalkulatorische Mehrwerte basierend auf aktuellen Wertanteilen

Eigentümerschaft	Parzellen Nm.	aGSF (m <sup>2</sup> )	Wert AR	CHF/m <sup>2</sup> GSF	Wertanteile AR	Kalk. Wert NR bzw. Coupon	CHF/m <sup>2</sup> GSF
Brun Real Estate	274	853	690'580	810	5.48%	1'062'766	1'246
	276	867	657'744	759	5.22%	1'012'233	1'168
	277	942	714'642	759	5.67%	1'099'796	1'168
	283	2'428	1'841'986	759	14.61%	2'834'719	1'168
	284	521	395'253	759	3.13%	608'274	1'168
	285	629	477'187	759	3.78%	734'365	1'168
	286	356	270'077	759	2.14%	415'634	1'168
	1005	401	304'216	759	2.41%	468'172	1'168
	3992	603	457'462	759	3.63%	704'010	1'168
	Brun						
Pensionskasse	278	1'149	871'681	759	6.91%	1'341'471	1'168
	279	648	491'601	759	3.90%	756'548	1'168
	280	102	77'382	759	0.61%	119'086	1'168
	281	433	328'493	759	2.61%	505'533	1'168
	289	1'790	1'449'165	810	11.49%	2'230'189	1'246
Kadriu	282	479	387'793	810	3.08%	596'793	1'246
Kanton Luzern	1006	286	231'543	810	1.84%	356'332	1'246
	3993	67	50'829	759	0.40%	78'223	1'168
	3998	82	66'386	810	0.53%	102'165	1'246
Einwohnergem. Emmen	275	341	258'697	759	2.05%	398'122	1'168
	4238	112	90'674	810	0.72%	139'543	1'246
	272 (Anteile)	-	-	-	0.00%	-	-
	291 (Anteile)	-	-	-	0.00%	-	-
Marlon Studhalter	273	363	275'388	759	2.18%	423'807	1'168
	4530	373	301'977	810	2.39%	464'726	1'246
4 you immobilien	4246	206	166'775	810	1.32%	256'659	1'246
	4247	148	119'819	810	0.95%	184'395	1'246
STWEG (Private)	287	2'152	1'632'601	759	12.95%	2'512'486	1'168
<b>Total</b>		<b>16'331</b>	<b>12'609'953</b>	<b>772</b>	<b>100.00%</b>	<b>19'406'048</b>	<b>1'188</b>

Quelle: FPPE.

---

# Anhang

- 
- A 1 Zusammenstellung Kennwerte MWE BP Schützenmatt\_Mengen
  - A 2 Zusammenstellung Kennwerte MWE BP Schützenmatt\_Ergebnisse
  - A 3 Bewertungen

---

# Impressum

---

## **Projekt**

30572

## **Auftraggeberin**

Gemeinde Emmen  
Rüeggisingerstrasse 2  
6021 Emmenbrücke

## **Kontakt**

David Wyss

## **Ersteller**

Fahrländer Partner	
Raumentwicklung AG	
Seebahnstrasse 89	Fabrikstrasse 20a
8003 Zürich	3012 Bern
+41 44 466 70 00	+41 31 348 70 00
info@fpre.ch	bern@fpre.ch
www.fpre.ch	www.fpre.ch

## **Verantwortlicher Partner**

Martin Bühler

## **Projektleitung**

Denise Dubacher

## **Bearbeitung**

Martin Bühler  
Denise Dubacher  
Cédric Hochuli

## **Zeitraum**

August -Dezember 2024