

Mehrwertermittlung BP «Emmenbaum Nord»



0 Inhalt

- 1 Ausgangslage, Methodik und Grundlagen
- 2 Makro- und Mikrolage (Zusammenfassung)
- 3 Baurechtliche Eckwerte
- 4 Positionierung
- 5 Mengengerüste
- 6 Bewertungsannahmen
- 7 Mehrwertermittlung

1 Ausgangslage, Methodik und Grundlagen



Fahrländer Partner
Raumentwicklung AG
Seebahnstrasse 89
8003 Zürich

Fabrikstrasse 20a
3012 Bern

1.1 Ausgangslage

Das Areal «Emmenbaum Nord» befindet sich inmitten der Entwicklungsschwerpunkts «Luzern Nord» im Dreieck Gerliswil- und Bahnhofstrasse beim Bahnhof Emmenbrücke. Die 5 verschiedenen Bauträger (exkl. Eigentümer der Strassenparzellen: Gemeinde Emmen und Kanton Luzern) der Parzellen 246, 300, 301, 302, 303, 1140, 1148 und 1847 haben beschlossen, den Planungserimeter mit einer Fläche von 6'213 m² gemeinsam zu entwickeln. Die Parzellen sind aktuell überbaut.

Nach einem Workshopverfahren wurde den Grundeigentümern das Konzept der Planergemeinschaft Mirlo Urbano/ Brühlmann Loetscher Buson, Zürich, und Lorenz Eugster Landschaftsarchitekten und Städtebau, Zürich empfohlen und zu einem Richtprojekt weiterentwickelt, welches als Grundlage für den Bebauungsplan «Emmenbaum Nord» mit 6 Baufeldern dient.

Aktuell befindet sich der Entwicklungserimeter in der 6-geschossigen Kernzone (K6). Das Richtprojekt ist mit den heutigen Zonenbestimmungen nicht realisierbar. Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird deshalb der Zonenplan teilweise geändert und der Planungserimeter neu der speziellen Kernzone (K-S) zugewiesen.

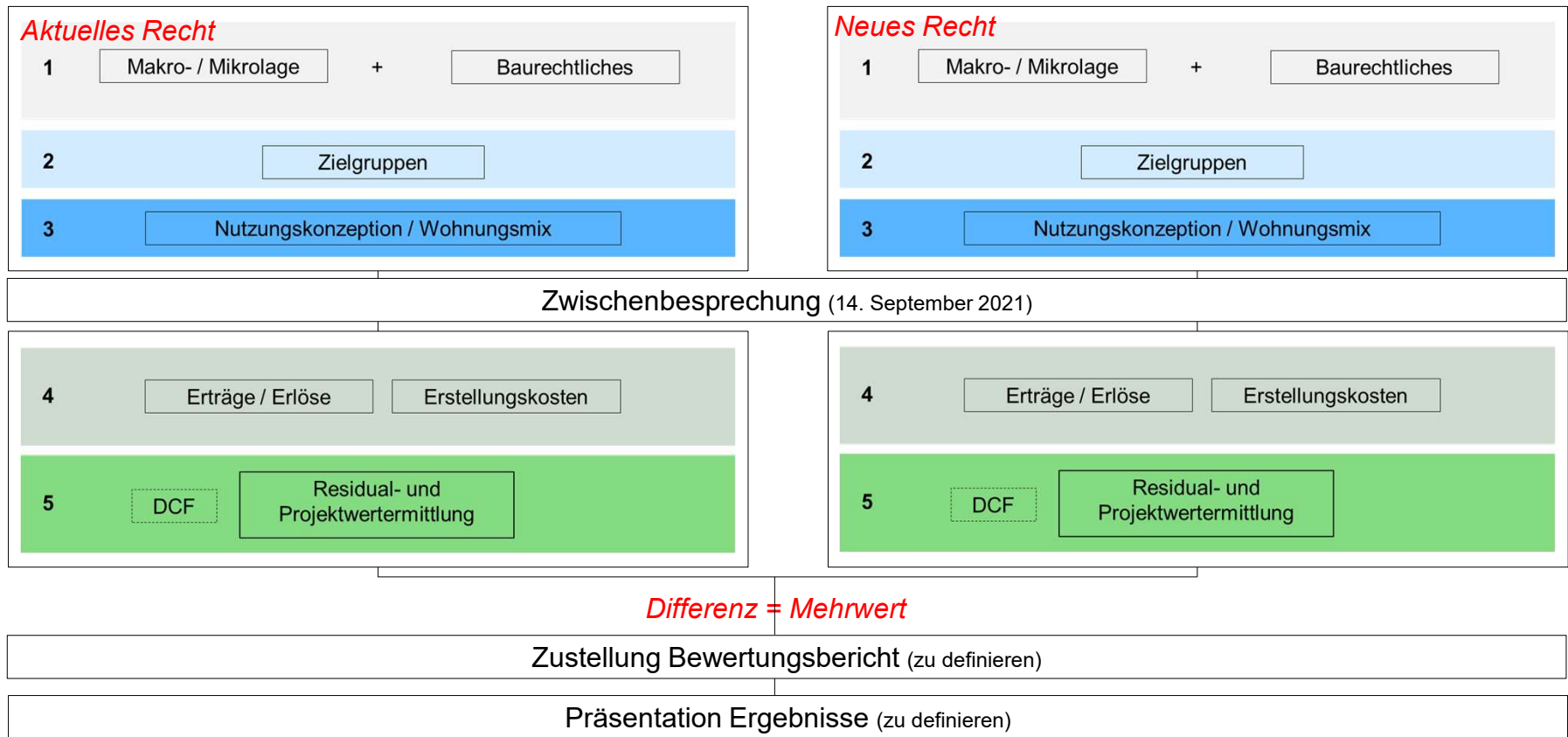
Unter aktuellem Recht (Regelbauweise) sind 6 Vollgeschosse sowie ein Dach- oder Attikageschoss (2/3 des Regelgeschosses) realisierbar. Zudem dürfen entlang der Gerliswilstrasse im EG nur Dienstleistungs- und Gewerbeflächen angesiedelt werden.

Unter neuem Recht (Bebauungsplan) sind 8 Vollgeschosse und ein Dachgeschoss realisierbar. Im EG und 1. OG sind ausschliesslich Dienstleistungs- und Gewerbeflächen sowie Atelierwohnungen erlaubt.

Vor diesem Hintergrund wurde Fahrländer Partner (nachfolgend FPRE) beauftragt, den aufgrund der Planungsmassnahme entstehenden Mehrwert zu ermitteln.

1.2 Methodik

Die Wertermittlung sowohl für das aktuelle wie auch für das neue Recht erfolgt gemäss nachfolgender Methodik. Der Mehrwert entspricht der Differenz der Residual- bzw. Projektwerte:



1.3 Arbeitsschritte (im Einzelnen)

Das Vorgehen umfasst folgende Arbeitsschritte:

1. Analyse Makro-/ Mikrolage
2. Positionierung (chancenreiche Nachfragersegmente, marktfähiger Wohnungsmix, -größen und -standard)
3. Einschätzung von Marktmieten bzw. Marktwerte
4. Ermittlung von Erstellungskosten und Bewirtschaftungskosten
5. Risikogerechte Diskontierung
6. Bemessung der Entwicklungs-, Realisierungs- und Vermarktungsrisiken
7. Marktwertermittlung mittels dynamischer Residualwertmethode (DCF-Methode)
8. Zusammenstellung der Marktwerte, Ermittlung des Mehrwerts

1.4 Methoden der Wertermittlung

Der Begriff «Verkehrswert des Landes» lässt bei bebauten Grundstücken ein Interpretationsspielraum zu und wird in der Praxis unterschiedlich ausgelegt. Möglich ist die Anwendung der folgenden beiden Methoden:

Methode 1: Differenz der Marktwerte (Verkehrswerte) gem. Swiss Valuation Standard SVS («highest and best use»)



Methode 2: Differenz der Landwerte



FPRE wendet für die Ermittlung der Mehrwerte «Emmenbaum Nord» die im Kanton Luzern gebräuchliche «Methode 1: Differenz der Marktwerte» an. Der Bestand kann daher bewertungsrelevant sein. Unter aktuellem Recht wird FPPE die aktuellen Marktwerte der Bestandliegenschaften prüfen bzw. ermitteln und mit den Projektwerten bzw. Landwerten vergleichen. Für die Mehrwertermittlung kommt der höhere Wert zur Anwendung.

Quelle: FPPE.

1.5 Bewertungsprinzipien

Folgende, generelle Bewertungsprinzipien sind für die Ermittlung des Mehrwerts von Bedeutung:

- Die Ermittlung des Mehrwerts erfolgt somit nach dem Prinzip einer bestmöglichen Nutzung des Grundstücks («highest and best use»);
- Die Bewertungsannahmen und Einschätzungen entsprechen denjenigen eines potenziellen Investors zur Ermittlung eines marktgerechten Angebots per Bewertungsstichtag;
- Risiken der Arealentwicklung (Verzögerungen durch Einsprachen, Mehrkosten, negative Marktentwicklungen) werden in der Wertermittlung mittels einer Sicherheitsmarge in % des rohen Marktwertes berücksichtigt;
- Weil es sich bei Mehrwertermittlungen um Differenzbetrachtungen handelt, können Wertelemente, die sowohl unter aktuellem wie auch unter neuem Recht unverändert bleiben, unbeachtet werden (z.B. Altlastensanierung). Bei den ermittelten Werten handelt es sich deshalb – auch bei einem Abbruch-/ Neubau-Szenario – nicht um Landwerte im eigentlichen Sinn;
- Alle Erträge und Kosten haben ihre Gültigkeit per 3. Quartal 2021. Entsprechend sind auch die Mehrwerte zu Preisen per 30. Juni 2021 ermittelt, d.h. ohne Berücksichtigung einer allfälligen Inflation;
- Gemäss Schweizer Bewertungsstandards (SVS) sind in den Erstellungskosten keine mit dem Grundstück zusammenhängenden Transaktions- (GB, Notar, etc.) und auch keine Finanzierungskosten enthalten.

1.6 Grundlagen

Folgende Grundlagen stehen für die Mehrwertermittlung BP «Emmenbaum Nord» Emmen zur Verfügung:

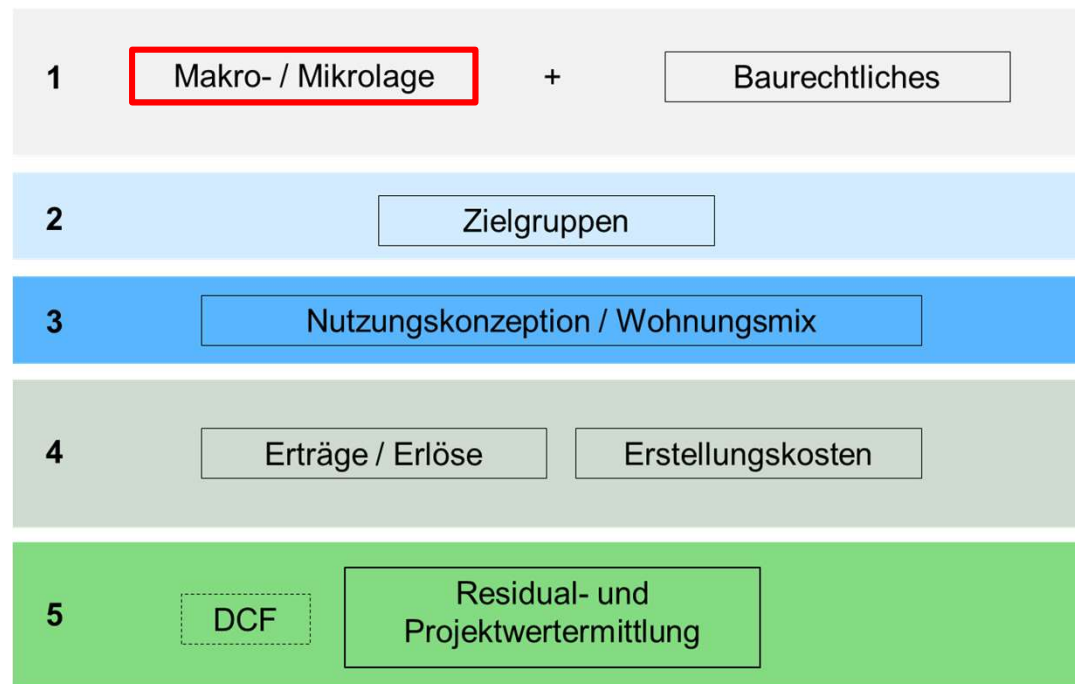
- BP «Emmenbaum Nord» - Situationsplan - vom 31. März 2021;
- BP «Emmenbaum Nord» - Sonderbauvorschriften - vom 16. April 2021;
- Bebauungsplan und Teiländerung Zonenplan «Emmenbaum Nord» – Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV von Metron - vom 16. April 2021;
- Richtprojekt Bebauungsplan Emmenbaum Nord von Mirlo Urbano/ Brühlmann Lötscher - vom 27. März 2021;
- Teiländerung Zonenplan «Emmenbaum Nord» Gemeinde Emmen - vom 26. Oktober 2020;
- Mengengerüst Mehrwertermittlung Gemeinde Emmen von Hr. David Wyss - vom 2. August 2021;
- Mieterspiegel, Gebäudeversicherungspolizen, Fotodokumentation und z.T. bestehende Schätzungen von Dritten.

Folgende Dokumente dienen FPRE als Grundlage zur Wertermittlung:

- Gemeindecheck Wohnen «Emmen» 3. Quartal 2021;
- Gemeindecheck Geschäft «Emmen» 3. Quartal 2021.

2 Makro- / Mikrolage (Kurzfassung)

Für weitere Ausführungen zur Makrolage siehe: Gemeindecheck Wohnen bzw. Geschäft Emmen 3. Quartal 2021.



2.1 Makro-Lageratings

Regionale Einbettung

- Emmen liegt in der FPRE-Region Mittelland (MS-Region Luzern), im südöstlichen Teil des Kantons Luzern. Die Gemeinde zählt zum Wirtschaftsraum Zentralschweiz und ist Teil der mittelgrossen Agglomeration Luzern.



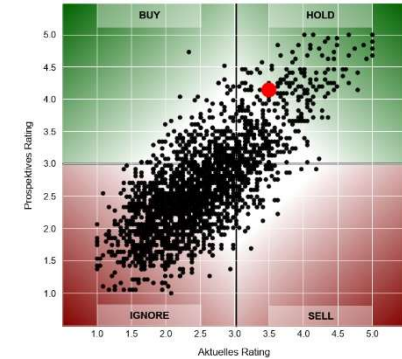
Makro-Lageratings

- Das aktuelle Makro-Lagerating Wohnen (MWG) von Emmen ist sehr gut mit relativem Verbesserungspotential (4.07 zu 4.64).
- Das aktuelle Makro-Lagerating Büro von Emmen ist durchschnittlich mit relativem Verbesserungspotential (3.49 zu 4.15).

Wohnen



Büro



2.2 Bevölkerung und Wirtschaft

Bevölkerung

- Emmen ist eine städtische Arbeitsplatzgemeinde einer grossen Agglomeration mit hoher Zuwanderung und weist im schweizweiten Vergleich eine durchschnittliche Bevölkerungsentwicklung auf.
- In Bezug auf die Kaufkraft der Haushalte sind die unterschichtigen Nachfragersegmente mit rund 49% stark vertreten.

Nachfragersegmente 2019	Gemeinde	Schweiz	Δ (in %p.)
1 Ländlich Traditionelle	17.8%	12.0%	5.8
2 Moderne Arbeiter	17.5%	11.0%	6.4
3 Improvisierte Alternative	14.7%	12.1%	2.6
4 Klassischer Mittelstand	10.8%	10.0%	0.7
5 Aufgeschlossene Mitte	12.3%	11.3%	1.1
6 Etablierte Alternative	9.4%	10.7%	-1.3
7 Bürgerliche Oberschicht	4.4%	7.6%	-3.1
8 Bildungsorientierte Oberschicht	4.0%	8.5%	-4.6
9 Urbane Avantgarde	9.1%	16.7%	-7.6

- Das durchschnittliche reine Einkommen liegt deutlich unter dem Referenzwert der Schweiz bzw. der MS-Region Luzern. Es besteht ferner ein Einkommens-Niveau-Delta zwischen der Gemeinde Emmen und den Nachbargemeinden (bzw. der Region).
- Die Steuerbelastung in Emmen hat in den letzten 10 Jahren leicht zugenommen und liegt im kantonalen Durchschnitt.

Wirtschaft

- Emmen weist gemäss Betriebszählung des BFS (STATENT) 1'507 Betriebe mit 17'083 Beschäftigten auf (Stand: 2018). Dies entspricht einer Zunahme von 91 Arbeitsstätten und einer Zunahme von 1'087 Beschäftigten seit 2012.
- Von den 13'098 vollzeitäquivalenten Stellen sind 87 (1%) im 1. Sektor, 5'636 (43%) im Industrie- und 7'374 (56%) im Dienstleistungssektor angesiedelt.
- Im Büroflächenmarkt sind insb. die Back Offices und Öffentlichkeitsnahe Betriebe überdurchschnittlich ausgeprägt:

Büromarkt 2015	Gemeinde	Schweiz	Δ (in %p.)
1 Dienstleistungszentralen	2.2%	5.8%	-3.6
2 Lokale Dienstleister	10.8%	17.9%	-7.1
3 Kreative Denker	9.4%	12.0%	-2.6
4 Back Offices	33.6%	11.4%	22.2
5 Öffentlichkeitsnahe Betriebe	35.7%	26.8%	8.9
6 Diskrete Berater	5.3%	13.2%	-7.8
7 Spezialisierte Performer	2.5%	7.7%	-5.3
8 Hauptsitze	0.4%	4.4%	-4.0
9 Exklusive Frontoffices	0.1%	0.9%	-0.7

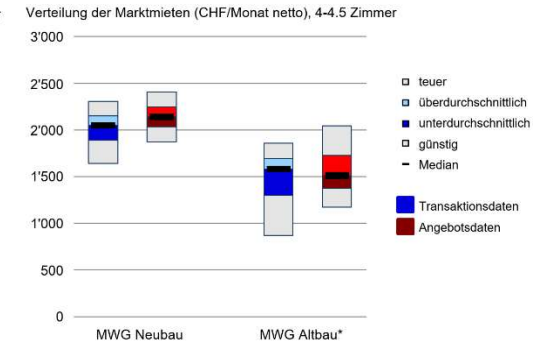
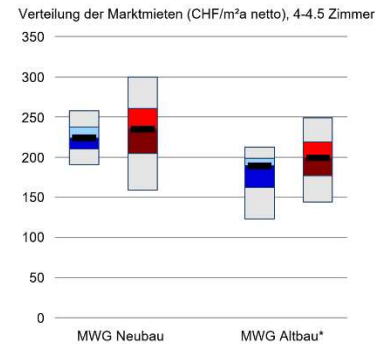
- Gemessen am Anteil der vollzeitäquivalenten Stellen (VZA) sind die wichtigsten Branchen «Detailhandel (ohne Handel mit Motorfahrzeugen)» (9.6% der VZA), «Vorbereitende Baustellenarbeiten, Bauinstallation und sonstiges Ausbaugewerbe» (7.1% der VZA) und «Sonstiger Fahrzeugbau» (7.1% der VZA).

2.3 Marktmieten und -werte Wohnen

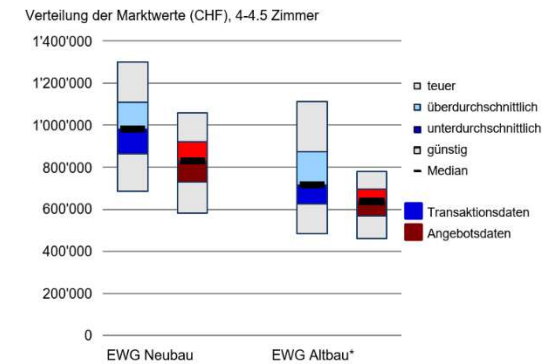
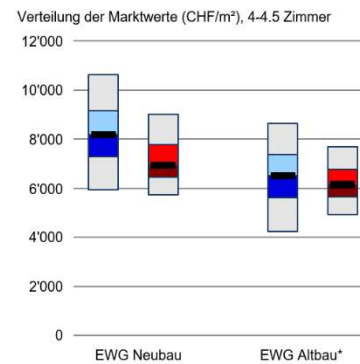
Wohnungsmarkt

- Die Gesamtzahl der Bauzonenflächen beläuft sich auf 702 Hektaren (43%). Der nicht überbaute Anteil für Wohnnutzungen liegt zwischen 41 und 65 Hektaren und ist vergleichsweise niedrig.
- Die durchschnittliche Neubautätigkeit der Gemeinde Emmen liegt bei ca. 252 Einheiten pro Jahr (2014-2019) bzw. 1.78% des Bestandes 2014, was somit eine eher dynamische Bautätigkeit illustriert.
- Die Leerstandquote in der Gemeinde lag im Jahr 2020 bei 2.52% und damit leicht über den Werten für die Region und die Schweiz (1.72%). Es stehen vor allem Mietwohnungen in Altbauten leer.
- Die Netto-Marktmiete typischer Wohnobjekte liegt in Emmenbrücke leicht unter derjenigen der angrenzenden Ortschaften Reussbühl und Rothenburg. Sie beträgt im Neubau CHF 2'050 (netto) für eine 4.5-Zimmerwohnung. Dies entspricht 224 CHF/m²a.
- Der Marktwert von Eigentumswohnungen liegt auf dem Niveau von Reussbühl, jedoch klar höher als in Littau (Luzern). Für eine 4.5 Zimmer-Eigentumswohnung beträgt er CHF 982'000. Dies entspricht 8'183 CHF/m².

Das Preisniveau ist im Vergleich mit der MS-Region Luzern als niedrig zu beurteilen. Das Preisniveau in der Gemeinde Emmen wird heute jedoch als sehr hoch bewertet.



* Altbau: Objekte mit Baujahr vor 2014.
Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 30. Juni 2021.



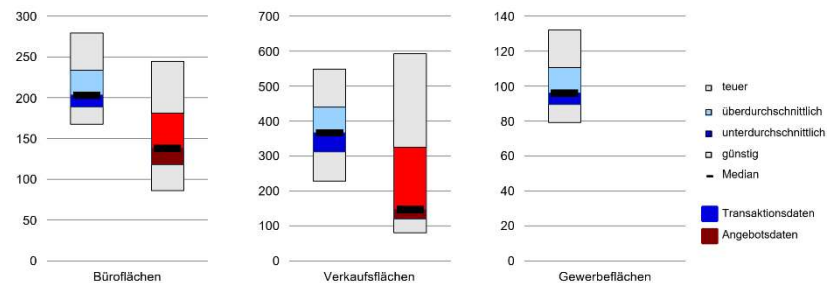
* Altbau: Objekte mit Baujahr vor 2014.
Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 30. Juni 2021.

2.4 Marktmieten Geschäften

Geschäftsflächenmarkt

- 29% der für Arbeitsnutzungen vorgesehenen Flächen (ca. 58 Hektaren) sind gem. Schätzungen von FPRE nicht überbaut. Damit liegt der Anteil der Bauzonenreserven für wirtschaftliche Aktivitäten in Emmen über dem der MS-Region Luzern (mindestens 27%) und der FPRE-Region Luzern (mindestens 25%).
- In den letzten 10 Jahren weist Emmen insgesamt eine positive Arbeitsplatzentwicklung auf, was auf die Wachstumsbeiträge der Branchengruppen Admin., soziale u. öffentl. nahe Dienste, Unternehmensdienstleistungen, Traditionelle Industrie, Baugewerbe und Grosshandel zurückzuführen ist.
- Die Marktmiete einer typischen Bürofläche (Neubau) liegt gem. den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE bei 203 CHF/m²a, für eine typische Verkaufsfläche bei 366 CHF/m²a.

Verteilung der Marktmieten (CHF netto pro m²a)



Quelle: IMBAS Fahrländer Partner, Datenstand: 30. Juni 2021.

2.5 Konkurrenzanalyse und Absorption

Entwicklung von Bautätigkeit und Wohnungsbestand:

- In Emmen beträgt die mittlere Bautätigkeit (2014-2019) 252 Einheiten pro Jahr (Sockelbautätigkeit), wobei die Bautätigkeit vor allem in den Jahren 2015/2016 stark erhöht war.
- Gemäss Prospektivmodell von FPRE liegt die erwartete Zusatznachfrage in den Jahren 2019 - 2035 insgesamt bei rund 3'000 Einheiten bzw. bei jährlich ca. 187 Einheiten mit einer Mehrheit (106 Wohnungen pro Jahr) im Mietsegment.
- In der Gemeinde Emmen und in Luzern Ost sind zahlreiche Projekt- und Arealentwicklungen in Entwicklung. Es ist somit von einer konstant hohen Bautätigkeit in den kommenden Jahren auszugehen, welche die Absorption der Wohnungen auf dem Areal «Emmenbaum Nord» beeinflussen kann.

Nachfrageentwicklung Geschäft:

Gemäss Prospektivmodell Geschäft von FPRE ist im mittleren Szenario zwischen 2018 und 2035 in der Gemeinde Emmen mit einer Zusatznachfrage von 62'576 m² (+4.0%, 3'681 m² pro Jahr) Bruttogeschossfläche im Geschäftsflächenbereich zu rechnen.

Einschätzungen:

- Für die Mehrwertermittlung ist insb. die Entwicklung des Wohnangebots und -nachfrage relevant. Gemäss Prospektivmodell von FPRE gibt es in der Gemeinde künftig eine überwiegende Nachfrage nach Mietwohnungen.
- Gemäss Richtprojekt werden auf dem Areal «Emmenbaum Nord» rund 120 Wohnungen realisiert. Diese Zahl liegt somit leicht über der prognostizierten jährlichen Menge an nachgefragten Mietwohnungen.
- Weil sich die aktuellen Leerstände vor allem auf Altbauten beschränken (und es gem. Prognosen zu Verdrängungseffekten kommen wird), gehen wir davon aus, dass die Nachfrage nach Neubauwohnungen gegeben ist. Künftige Nachfrager dürften vor allem aus der Gemeinde Emmen selber (Wechsel von Altbau in Neubau) sowie aus der Region Luzern kommen.
- Aufgrund der geplanten Wohnungsmenge sind dennoch Absorptionsrisiken vorhanden. Durch den (noch) geringen Leerstand bei Neubauten und die starke Nachfrage nach Mietwohnungen (Zuwachs von Haushalten der Unterschicht und der unteren Mittelschicht) werden diese etwas relativiert. Dennoch dürfte eine Phasierung (z.B. 3-4 Bezugstermine über 12 Monate) Sinn machen.

Quelle: Prospektivmodell FPRE.

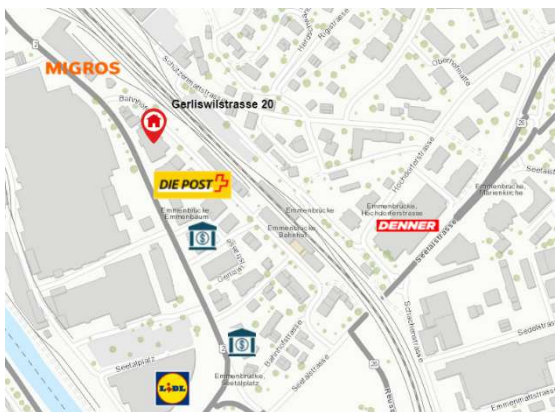


Fahrländer Partner
Raumentwicklung AG
Seebahnstrasse 89
8003 Zürich

Fabrikstrasse 20a
3012 Bern

2.6 Umgebungsanalyse (1)

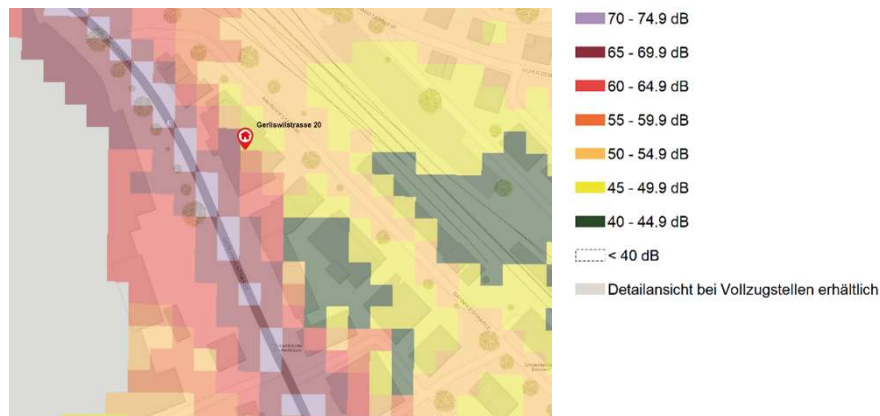
Dienstleistungsangebot



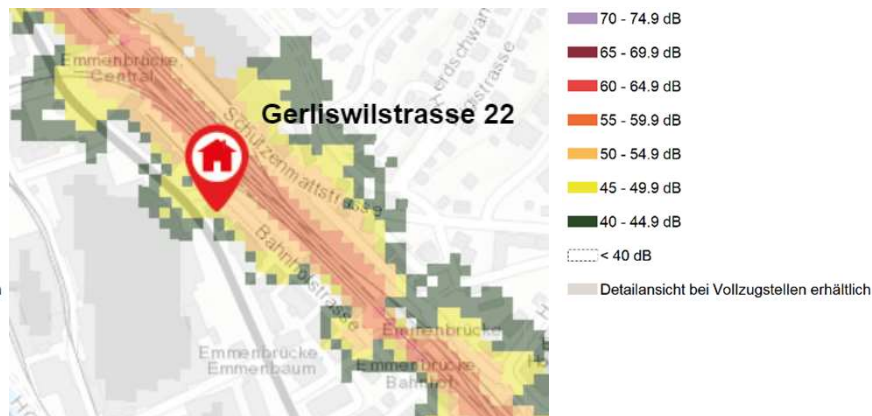
ÖV-Güteklasse



Strassenlärm Tag



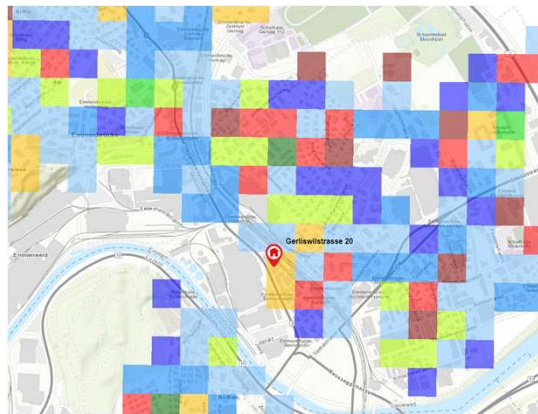
Eisenbahnlärm Tag



Quelle: Umgebungsanalyse. IMBAS FPRE.

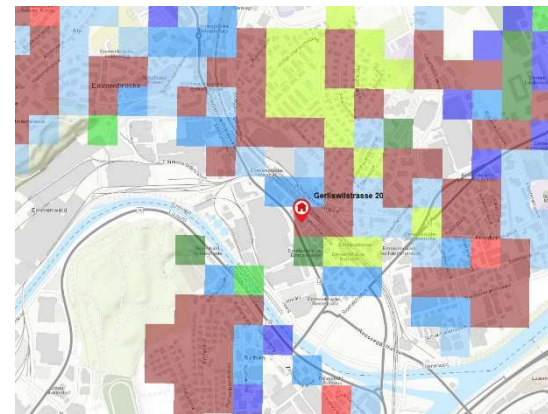
2.7 Umgebungsanalyse (2)

Dominantes Nachfragersegment Wohnen



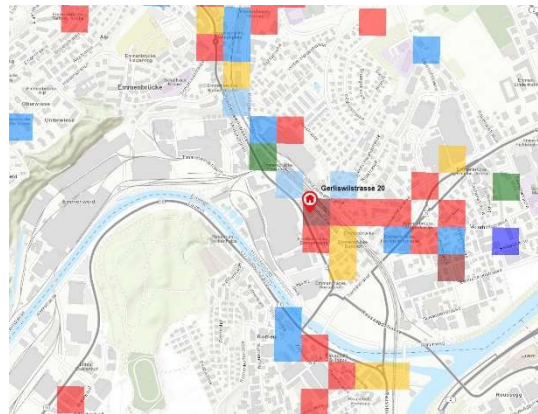
- Ländlich Traditionelle
- Moderne Arbeiter
- Improvisierte Alternative
- Kein typisches Nachfragersegment
- Klassischer Mittelstand
- Aufgeschlossene Mitte
- Etablierte Alternative
- Bürgerliche Oberschicht
- Bildungsorientierte Oberschicht
- Urbane Avantgarde

Dominante Lebensphase



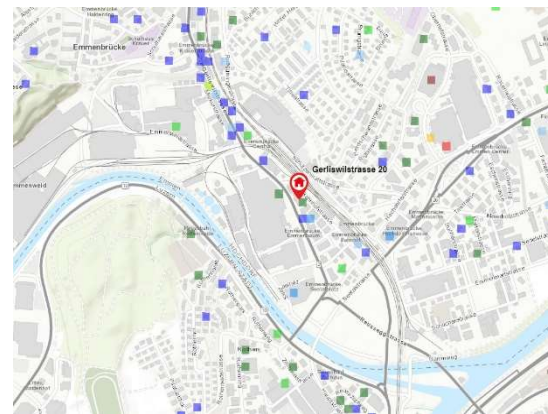
- Junge Singles
- Mittlere Singles
- Ältere Singles
- Junge Paare
- Mittlere Paare
- Ältere Paare
- Familien
- Einelternfamilien
- Wohngemeinschaften

Dominantes Nachfragersegment Büro



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

Dominantes Nachfragersegment Verkauf



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

Quelle: Umgebungsanalyse. IMBAS FPRE.

2.8 Beschrieb der Mikrolage

FPRE beurteilt den Standort Emmenbaum Nord wie folgt:

- Beim Areal «Emmenbaum Nord» zwischen der Bahnhofstrasse und Gerliswilstrasse in der Gemeinde Emmen handelt es sich gemäss Mikro-Lagerating von FPRE im Mittel um eine durchschnittliche Lage für Wohnnutzungen (3.0 von 5.0) und eine durchschnittlich-gute Lage für Büro und Verkauf-Immobilien (3.5 von 5.0) (bereichsspezifische Lageratings werden Bestandteil der Bewertungen sein).
- Die Lage ermöglicht die Realisierung von Wohnungen mit Abendsonne und eingeschränkter Aussicht. Das Grundstück ist relativ eben;
- Der Standort liegt innerhalb der Zentrumszone. Das Image für Wohnnutzungen ist aktuell eher unterdurchschnittlich, es handelt sich um ein ungünstiges Wohnumfeld. Mit der Arealentwicklung wird sich das Image für Wohnnutzungen jedoch verbessern. Prospektiv gesehen, kann deshalb von einem mittelmässigen Image ausgegangen werden. Das Image für Büronutzungen ist prospektiv gesehen durchschnittlich. Das Image für Verkaufsnutzungen ist unterdurchschnittlich, es handelt sich um eine eher schlechte bis durchschnittliche Passantenlage.
- In unmittelbarer Nähe (Umkreis von 150 Meter) sind Personen mittleren Alters mit 30% am stärksten vertreten. Es folgen junge Personen mit 28%, ältere Personen mit 27% und Kinder mit 15%.
- Gemäss den Nachfragersegmenten im Wohnungsmarkt (FPRE & sotomo) ist die Unterschicht mit 55% (48% in der Ortschaft) die dominierende soziale Schicht in der näheren Umgebung. Mit 33% folgt die Mittelschicht und mit 13% die Oberschicht. Die dominante Lebensphase gemäss FPRE & sotomo bilden Paare mit Kindern.
- Im Umkreis von 300 Metern ist ein Detailhändler angesiedelt. Der nächste Detailhändler ist eine Migros und liegt rund 105 Meter entfernt. Das nächste Einkaufszentrum befindet sich 0.5 Kilometer entfernt. In Gehdistanz sind 3 Dienstleister (Bank, Post, usw.) sowie 6 Restaurants zu finden.
- Die Lage bietet gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und beste Anbindung an das Strassenverkehrsnetz.
- Der Standort ist mehrfach lärmbelastet. Die Eisenbahnlärmbelastung liegt am Tag bei ca. 51 und in der Nacht bei 42 Dezibel. Der Strassenlärm entlang der Gerliswilstrasse ist am Tag mit ca. 62 und bei Nacht mit 51 Dezibel zu beziffern.

2.9 Mikro-Lagerating



Wohnen: Miete	3.0 - durchschnittliche Lage
Besonnung	mit Abendsonne
Aussicht	eingeschränkte Aussicht
Image des Quartiers	durchschnittliche Lage
Dienstleistungen	in nächster Nähe
Freizeit/Erholung	in nächster Nähe
Öffentlicher Verkehr	gute Anbindung
Strassenanbindung	beste Anbindung
Lärmbelastung	mehrere Belastungen
Negative Umstände	keine

Büro	3.5 - durchschnittliche-gute Lage
Image des Quartiers	Einzelobjekt im Wohn-/Industriegebiet
Dienstleistungen	in nächster Nähe
Öffentlicher Verkehr	gute Anbindung
Strassenanbindung	beste Anbindung
Lärmbelastung	mehrere Belastungen
Negative Umstände	keine

Verkauf	3.5 - durchschnittliche-gute Lage
Image des Quartiers	Durchschnittliche Passantenlage
Dienstleistungen	in nächster Nähe
Öffentlicher Verkehr	gute Anbindung
Strassenanbindung	beste Anbindung
Lärmbelastung	mehrere Belastungen
Negative Umstände	keine

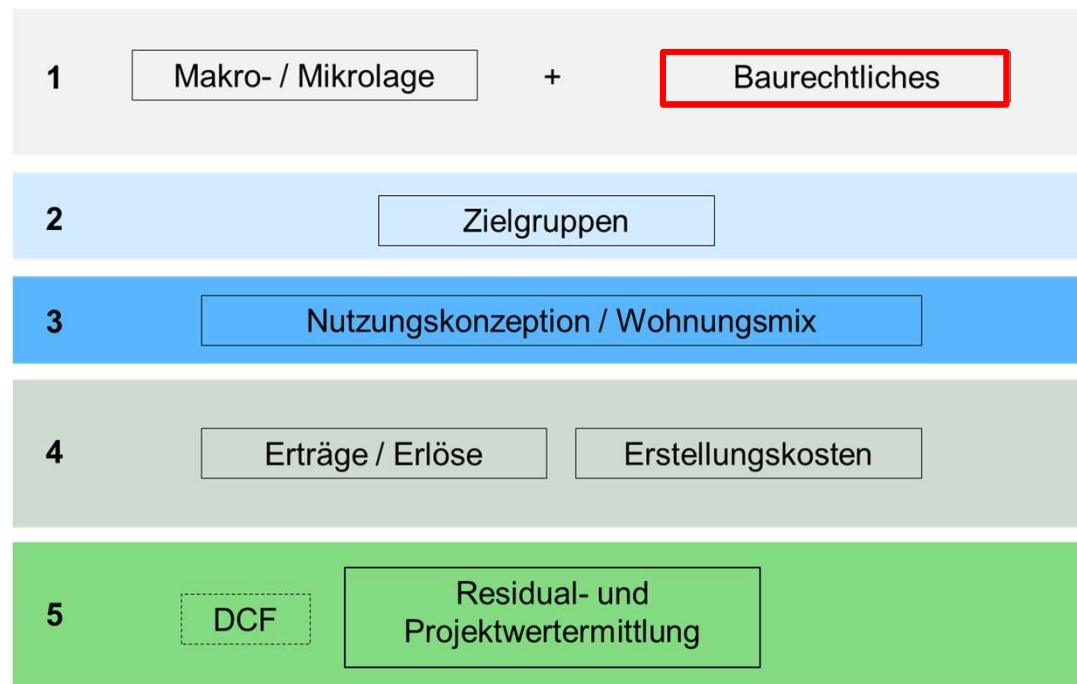
Quelle: ESRI. IMBAS FPRE.



Fahrländer Partner
Raumentwicklung AG
Seebahnstrasse 89
8003 Zürich

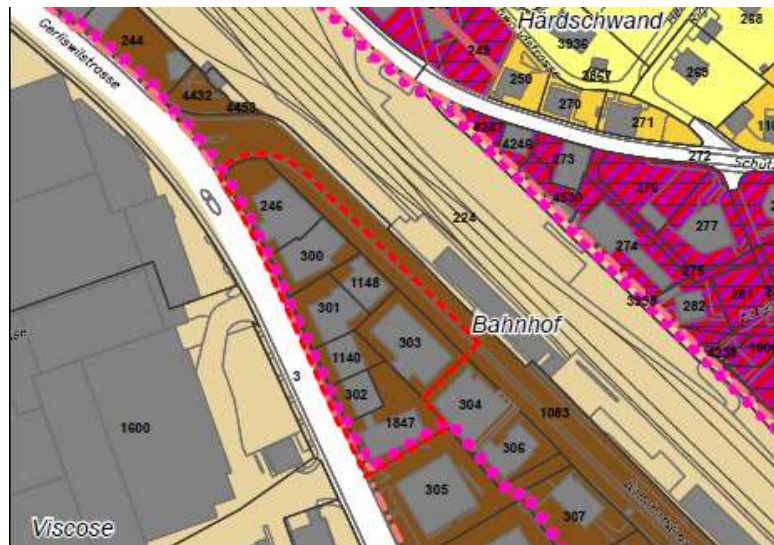
Fabrikstrasse 20a
3012 Bern



3 Baurechtliche Eckwerte



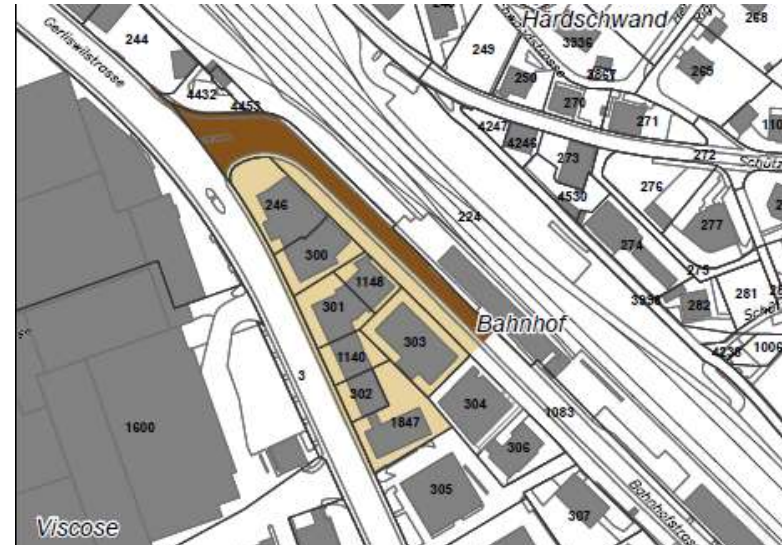
3.1 Zonenplan

Aktuelles Recht: 6-geschossige Kernzone



-  Perimeter Teiländerung
-  6-geschossige Kernzone (K6), ES III

Neues Recht: Spezielle Kernzone



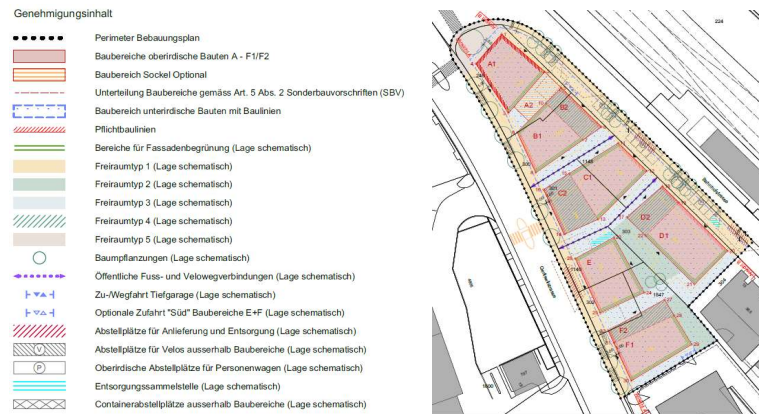
-  Bauzonen
-  Spezielle Kernzone (K-S), ES III

In der Speziellen Kernzone K-S darf nur im Rahmen eines Bebauungsplans gebaut werden.

Quelle: Teilrevision Zonenplan «Emmenbaum Nord» vom Oktober 2020.

3.2 Nutzungsmass

Situationsplan BP «Emmenbaum Nord»



Baubereiche

Baubereich	max. aGbF	max. Höhenkote für Fassade ¹	max. Höhenkote (gemessen bis zum höchsten Punkt des Gebäudes)
A1	335	462.30	466.50
A2 (Sockel Optional)	127		446.80
B1	289	461.10	466.50
B2	149		446.80
C1	366	462.30	466.50
C2	217		445.70
D1	405	462.30	466.50
D2	145		446.80
E	355	461.10	466.50
F1	322	461.10	466.50
F2	128		445.70

Aktuelles Recht: 6-geschossige Kernzone

- 6 Vollgeschosse;
- 1 Dach- oder Attikageschoss (2/3 VG exkl. Mauerwerk);
- Das Bauungskonzept kann sich dabei an den Baubereichen des BP «Emmenbaum Nord» anlehnen (siehe Abb. oben);
- Geschossfläche oberirdisch (SIA 416): 14'598 m².

Neues Recht: BP «Emmenbaum Nord»

- 8 Vollgeschosse;
- 1 Dach- oder Attikageschoss (2/3 VG exkl. Mauerwerk);
- Geschossfläche oberirdisch (SIA 416): 18'418 m².

Quellen: BZR Gemeinde Emmen, Sonderbauvorschriften + Situationsplan Bebauungsplan «Emmenbaum Nord» vom März/ April 2021.

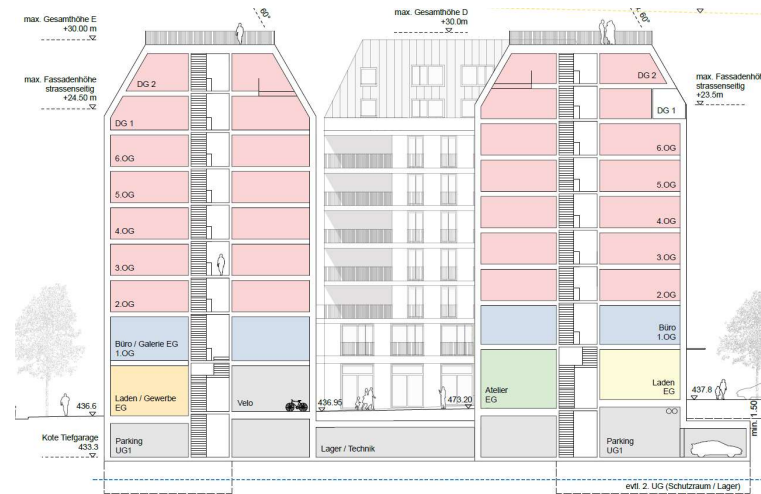
3.3 Nutzungsart

Aktuelles Recht: 6-geschossige Kernzone



- Zur Gerliswilstrasse sind im EG nur zentrumsbildende Nutzungen zulässig (Wohnungen, Garagen oder Lagerräume sind untersagt);
- Min. Wohnanteil: 2 Vollgeschosse

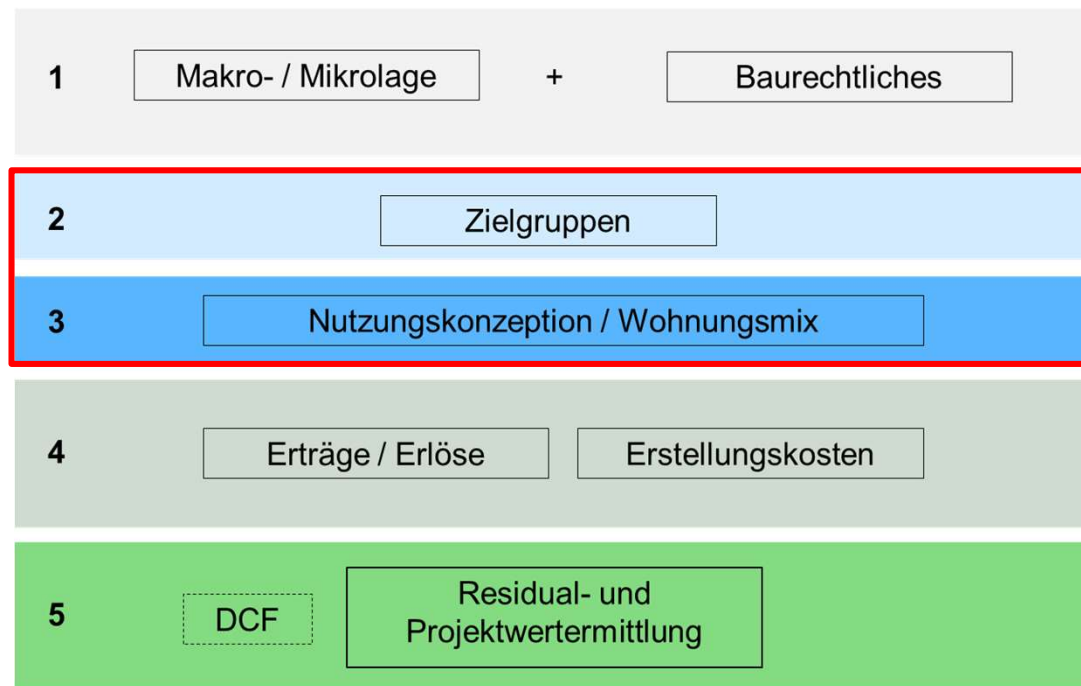
Neues Recht: BP «Emmenbaum Nord»



- In den Erdgeschossen sind entlang der Gerliswil- und Bahnhofstrasse publikumsorientierte Nutzungen anzuordnen. Im untergeordneten Mass sind auch Büros, Gewerberäume und Veloräume etc. zulässig;
- Im EG und 1. OG sind keine reinen Wohnnutzungen zulässig. Zu den Gassen und zum Hof orientierte Atelier-Wohnungen mit Wohnbereich im 1. OG sind zulässig.

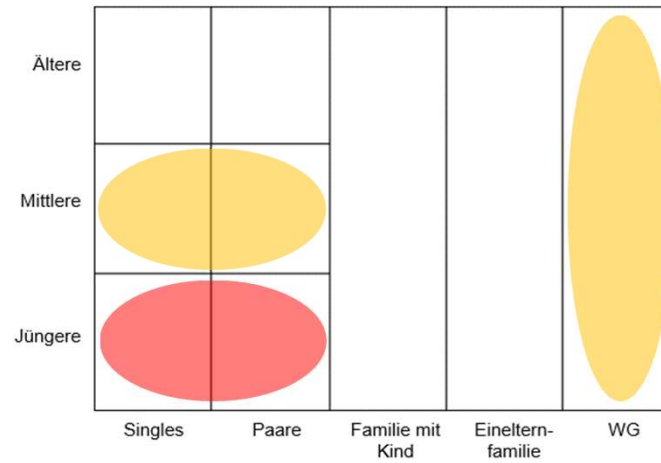
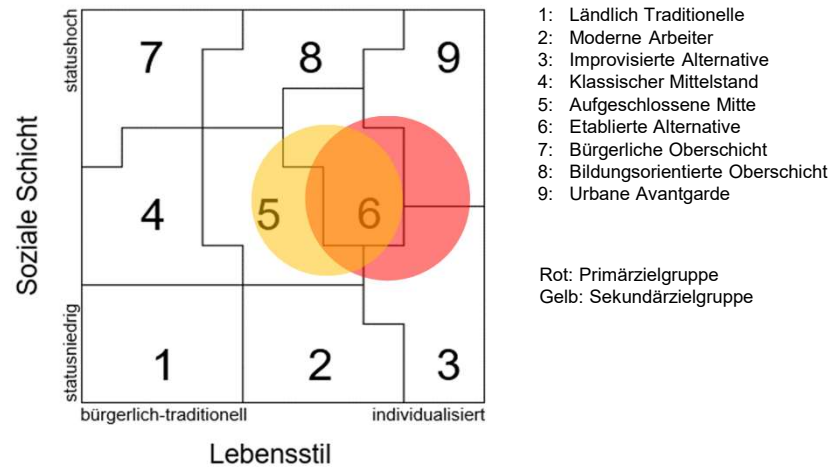
Quelle: BZR Gemeinde Emmen, Richtprojekt + Sonderbauvorschriften BP «Emmenbaum Nord» vom März bzw. April 2021.

4 Positionierung



4.1 Positionierung Wohnen

Wohnen

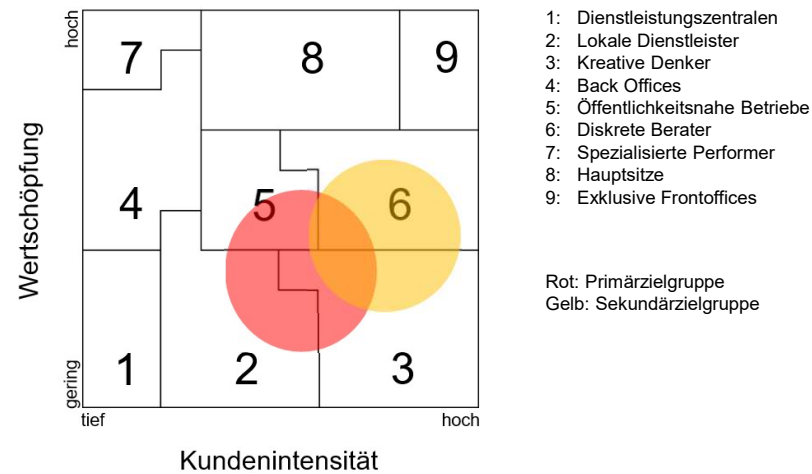


Die Nutzungskonzeption für das «Aktuelles Recht» wie für «Neues Recht» fallen ähnlich aus. Daher kann die Positionierung nach FPRE in beiden Szenarien als gleich angenommen werden.

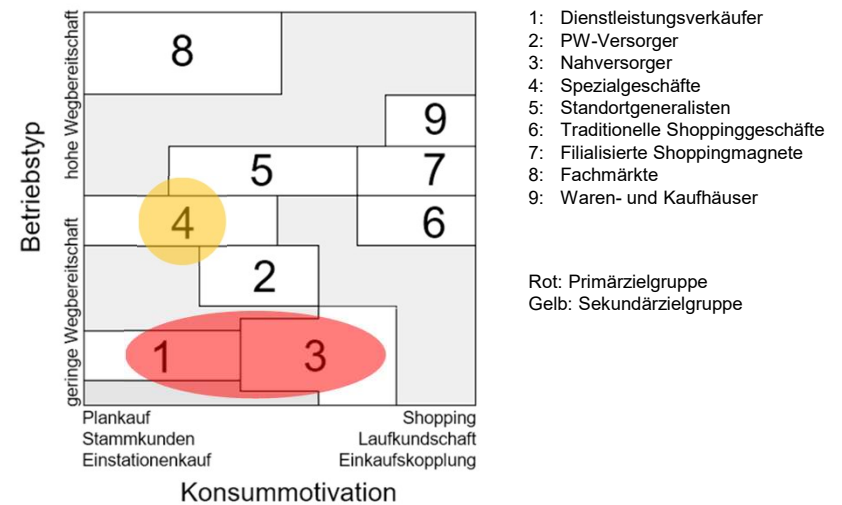
Quelle: Einschätzung FPRE. * Die Factsheets der Nachfragersegmente stehen auf der Homepage von FPRE zum Download bereit (www.fpre.ch).

4.2 Positionierung Geschäft

Büro



Verkauf



Im Szenario «Aktuelles Recht» werden lediglich Verkaufsnutzungen vorgesehen. Im Szenario «Neues Recht» werden sowohl Büro- als auch Verkaufsnutzungen vorgesehen.

Quelle: Einschätzung FPRE. * Die Factsheets der Nachfragersegmente stehen auf der Homepage von FPRE zum Download bereit (www.fpre.ch).

4.3 Wohnungsgrössen, -standard und -mix

Wohnungsgrössen und -standard

Grosszügigkeit	Eher klein
Standard	3.0 - üblich/durchschnittlich
Energiestandard	Minergiestandard

1.5 Zimmer	30 m ²
2.5 Zimmer	54 m ²
3.5 Zimmer	80 m ²
4.5 Zimmer	100 m ²
5.5 Zimmer	118 m ²

Grosszügigkeit	Mittel
Standard	3.0 - üblich/durchschnittlich
Energiestandard	Minergiestandard

1.5 Zimmer	35 m ²
2.5 Zimmer	60 m ²
3.5 Zimmer	87 m ²
4.5 Zimmer	109 m ²
5.5 Zimmer	130 m ²

Grosszügigkeit	Eher gross
Standard	3.0 - üblich/durchschnittlich
Energiestandard	Minergiestandard

1.5 Zimmer	40 m ²
2.5 Zimmer	66 m ²
3.5 Zimmer	94 m ²
4.5 Zimmer	118 m ²
5.5 Zimmer	135 m ²

Wohnungsmix

Gemäss Richtprojekt «Emmenbaum Nord» wird von ca. 121 Wohnungen mit folgendem Wohnungsmix ausgegangen:

- 1.5 Zimmerwohnungen: 5 Prozent
- 2.5 Zimmerwohnungen: 28 Prozent
- 3.5 Zimmerwohnungen: 36 Prozent
- 4.5 Zimmerwohnungen: 31 Prozent
- 5.5 Zimmerwohnungen: 0 Prozent

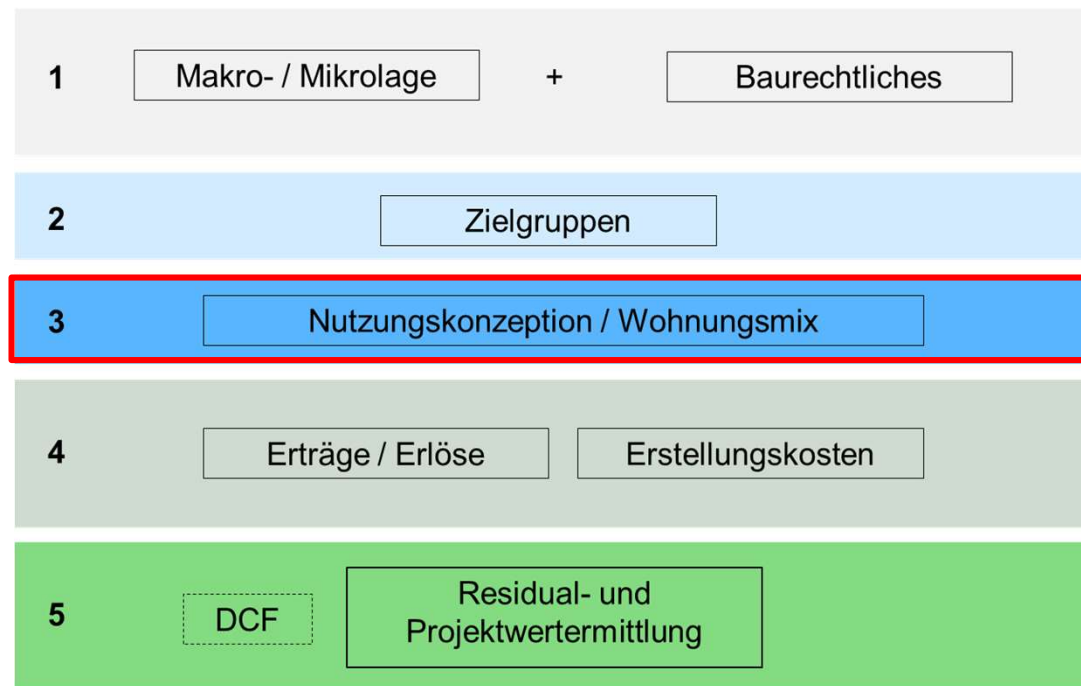
Der vorgesehene Wohnungsmix ist gemäss Einschätzung von FPRE standortkonform. Allerdings schlägt FPRE aufgrund der Lagequalitäten einen Anteil der Wohnungen von rund 80% für Singles und Paare und 20% für Wohngemeinschaften vor. FPRE geht für die Mehrwertermittlung von mittleren Wohnungsgrössen und einem ähnlichen Wohnungsmix innerhalb der einzelnen Baubereiche aus:

- 1.5 Zimmerwohnungen: 0 Prozent
- 2.5 Zimmerwohnungen: ca. 25 Prozent
- 3.5 Zimmerwohnungen: ca. 55 Prozent
- 4.5 Zimmerwohnungen: ca. 20 Prozent
- 5.5 Zimmerwohnungen: 0 Prozent

- Gemäss den Sonderbauvorschriften sollen die Wohnungen nach dem Standard SNBS, Gold-Standard zertifiziert werden. FPRE rechnet einen Minergie-ähnlichen Standard ein.

Quelle: Richtprojekt + Sonderbauvorschriften BP «Emmenbaum Nord» vom März bzw. April 2021. IMBAS FPRE.

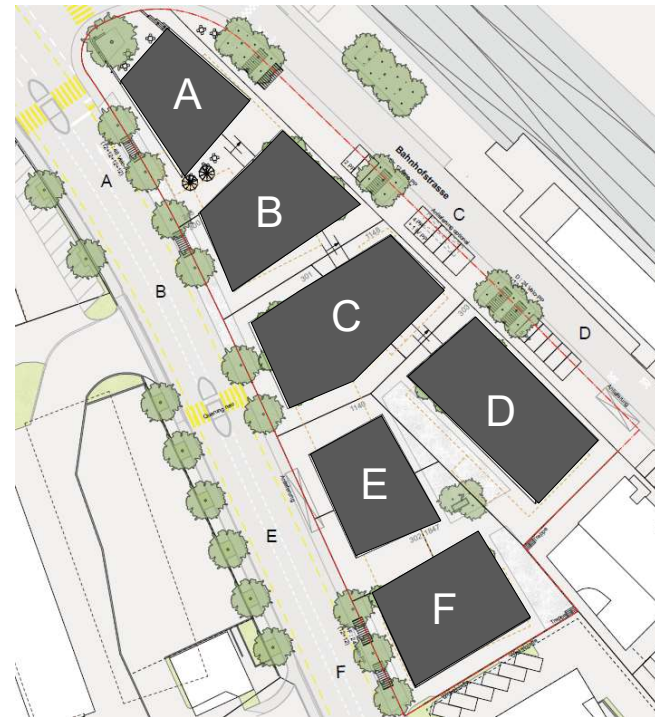
5 Mengengerüste



5.1 Übersicht Baubereiche Projekt

Vorbemerkung: Für die Mehrwertermittlung kommt im Szenario «Aktuelles Recht» der jeweils höhere Wert (Aktueller Marktwert der Bestandsliegenschaften vs. Projektwert unter Regelbauzone) zur Anwendung. Die nachfolgenden Mengengerüste beziehen sich lediglich auf die Berechnung der Projektwerte.

Die 6 Baubereiche A bis F präsentieren sich wie folgt:



Quelle: Richtprojekt BP «Emmenbaum Nord» vom März 2021.

5.2 Eckwerte

Die baurechtlichen Eckwerte lauten wie folgt:

Baurechtliche Eckwerte		Aktuelles Recht	Neues Recht
Grundstückfläche	m ² GSF	5'029	5'029
Zone		6-geschossige Kernzone	Spezielle Kernzone (BP Emmenbaum)
max. Anzahl Geschosse		6 Vollgeschosse + 1 Dach-/ Attikageschoss	8 Vollgeschosse + 1 Dach-/ Attikageschoss
max. Gebäudehöhe	m	24	30

Im Szenario «Aktuelles Recht» wird pro Baubereich von 2 Vollgeschossen (Wohnen) weniger ausgegangen als im «Neuen Recht».

Quelle: BZR Gemeinde Emmen, Richtprojekt + Sonderbauvorschriften BP «Emmenbaum Nord» vom März bzw. April 2021.

5.3 EG-Nutzungen

Die EG-Nutzungen wurden wie folgt angenommen:

Aktuelles Recht



Neues Recht

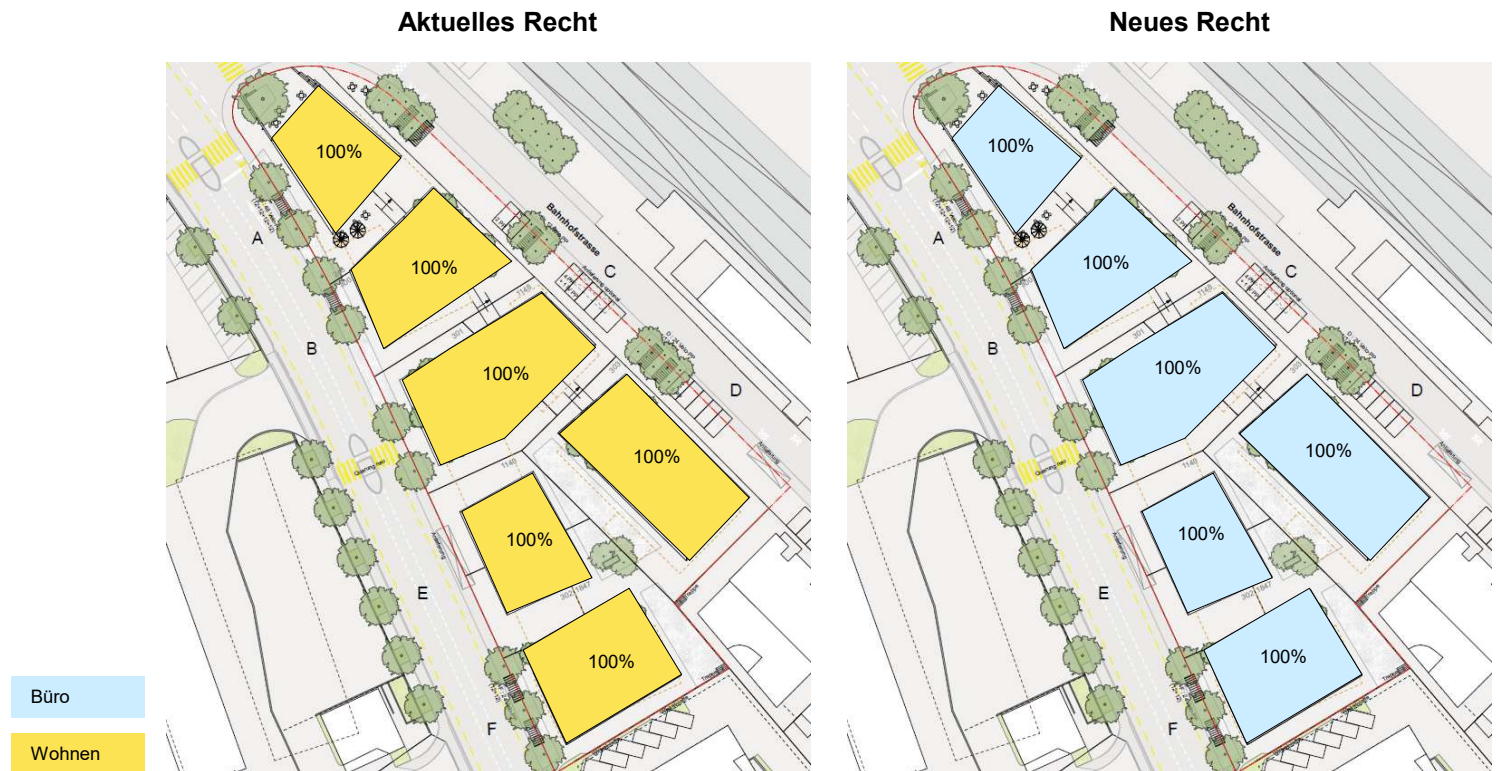


Obwohl als Verkaufsfläche ausgewiesen, sind im EG-Flächen für Verkauf (z.B. Nahversorger), Büro (z.B. Co-Working) und Kleingewerbe vorstellbar. Es wird ein einheitlicher Mietzins über diese Flächen eingesetzt, welcher diesem Umstand Rechnung trägt.

Quelle: BZR Gemeinde Emmen, Richtprojekt + Sonderbauvorschriften BP «Emmenbaum Nord» vom März bzw. April 2021.

5.4 Nutzungen 1. OG

Die Nutzungen im 1. OG wurden wie folgt angenommen:



Quelle: BZR Gemeinde Emmen, Richtprojekt + Sonderbauvorschriften BP «Emmenbaum Nord» vom März bzw. April 2021.

5.5 Flächen & Nutzungen

Baubereich	Aktuelles Recht							Neues Recht											
	A	B	C	D	E	F	Total	A	B	C	D	E	F	Total					
Eigentümer	Utro Fiko-Med		Gerba	Landi	Swatch	Concordia		Utro Fiko-Med		Gerba	Landi	Swatch	Concordia						
Grundstückfläche	m ²		1'488	948	994	794	805	5'029	m ²		1'488	948	994	794	805	5'029			
aGBF/ Gebäudegrundfläche GGF	m ²		335	438	583	550	355	450	2'711	m ²		335	438	583	550	355	450	2'711	
Umgebungsfläche	m ²		310	405	369	444	391	403	2'322	m ²		310	405	369	444	391	403	2'322	
Flächen & Nutzungsmix																			
Geschossfläche oberirdisch (SIA 41)	m ² GF		2'088	2'085	2'694	2'800	2'213	2'250	14'129	m ² GF		2'702	2'629	3'386	3'557	2'864	2'853	17'992	
./. Wohnen	m ²		1'860	1'787	2'297	2'426	1'971	1'944	12'286	m ²		2'227	2'007	2'559	2'776	2'360	2'214	14'142	
./. Büro	m ²		0	0	0	0	0	0	0	m ²		251	329	437	413	266	338	2'033	
./. Verkauf	m ²		228	298	396	374	241	306	1'843	m ²		224	293	391	369	238	302	1'816	
Nutzfläche (SIA 416)	m ² NF		1'377	1'189	1'735	1'819	1'459	1'460	9'040	m ² NF		1'833	1'596	2'249	2'381	1'943	1'908	11'910	
./. Wohnen	m ²		1'195	1'108	1'418	1'520	1'266	1'215	7'722	m ²		1'453	1'253	1'587	1'756	1'540	1'396	8'985	
./. Büro	m ²									m ²		201	263	350	330	213	270	1'627	
./. Verkauf	m ²		182	81	317	299	193	245	1'318	m ²		180	80	312	295	190	241	1'298	
Flächeneffizienz																			
Total	NF/ GF		0.66	0.57	0.64	0.65	0.66	0.65	0.64	NF/ GF		0.68	0.61	0.66	0.67	0.68	0.67	0.66	
./. Wohnen	NF/ GF		0.64	0.62	0.62	0.63	0.64	0.62	0.63	NF/ GF		0.65	0.62	0.62	0.63	0.65	0.63	0.64	
./. Büro	NF/ GF									NF/ GF		0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	
./. Verkauf	NF/ GF		0.80	0.27	0.80	0.80	0.80	0.80	0.71	NF/ GF		0.80	0.27	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.71

- Sämtliche Geschoss- und Nutzflächen wurden pro Geschoss hergeleitet und sind zusammengefasst dargestellt.
- Es wurden prozentuale Abzüge für Nebenflächen im EG/1.OG und 2. OG berücksichtigt.
- Im Gebäude B ist die Nutzfläche im EG aufgrund der Tiefgarageneinfahrt reduziert. Es kann jedoch auch andere Gebäude (z.B. C) betreffen.
- Ab dem 2. OG («Neues Recht») bzw. 1. OG («Aktuelles Recht») ist ein Abzug von 10% für Aussengeschossflächen berücksichtigt.
- Die Bewertungen erfolgen voraussichtlich über das gesamte Areal, d. h. es wird keine Bewertung pro Baufeld erfolgen.

Quelle: Mirlo Urbano/ Brühlmann Loetscher; BZR Gemeinde Emmen, Richtprojekt + Sonderbauvorschriften BP «Emmenbaum Nord» vom März bzw. April 2021.

5.6 Wohnungen und Parkierung

Gebäude	Aktuelles Recht							Neues Recht						
	A	B	C	D	E	F	Total	A	B	C	D	E	F	Total
Wohnungsmix														
2.5 Zimmerwohnung	3	3	4	3	4	3	20	4	4	5	5	4	3	25
3.5 Zimmerwohnung	9	7	10	12	8	8	54	10	8	10	12	11	10	61
4.5 Zimmerwohnung	2	3	3	3	3	3	17	3	3	4	4	3	3	20
Total	14	13	17	18	15	14	91	17	15	19	21	18	16	106
Parkierung														
Anzahl Einstellplätze	11	10	13	15	12	11	72	11	10	13	15	12	11	72
Anzahl Besucherparkplätze	2	2	2	2	2	2	12	2	2	2	2	2	2	12

- Unter neuem Recht geht FPRE aufgrund der errechneten Wohnnutzflächen und auf Basis des vorgeschlagenen Wohnungsmix von ca. 106 Wohnungen aus.
- Unter aktuellem Recht geht FPRE von 91 Wohnungen aus.
- Die mittlere Wohnungsgrösse entspricht ca. 85 m².
- Die Anzahl der Einstellhallenparkplätze und der Besucherparkplätze orientiert sich am Mobilitätskonzept des Bebauungsplans «Emmenbaum Nord» (Neues Recht) sowie am Richtprojekt mit 72 Einstell- und 12 Aussenparkplätzen (Variante Rampe B). Unter aktuellem Recht wird die gleiche Anzahl Parkplätze wie unter neuem Recht eingerechnet.

Quelle: Richtprojekt (Stand März 2021). Einschätzungen FPRE.



Fahländer Partner
Raumentwicklung AG
Seebahnstrasse 89
8003 Zürich

Fabrikstrasse 20a
3012 Bern

6 Weitere Bewertungsannahmen



Fahländer Partner
Raumentwicklung AG
Seebahnstrasse 89
8003 Zürich

Fabrikstrasse 20a
3012 Bern

6.1 Weitere Bewertungsannahmen

Erstellungskosten

- Abbruchkosten fallen sowohl unter aktuellem wie auch unter neuem Recht an. Dennoch werden diese in die Bewertung eingerechnet, da die Bewertungen unter aktuellem Recht mit den aktuellen Marktwerten der Bestandsliegenschaften verglichen werden (der höhere Wert wird für die Mehrwertermittlung herangezogen).
- Die Erstellungskosten BKP 2 werden pro m² NF (SIA 416) eingerechnet, beinhalten Honorare und MwSt. und basieren auf Benchmarks von FPRE. Der Ansatz pro m² NF Wohnen bei vorliegendem Wohnungsmix beträgt üblicherweise zwischen CHF 4'000-4'400 /m² NF für einen üblichen Wohnungsstandard (Energiestandard: Minergie oder vergleichbar).
- Die Sicherheitsmarge für Planungs-, Realisierungs- und Marktrisiken basieren auf dem Risikomodul von FPRE. Sie werden sich in der Höhe zwischen den beiden Szenarien leicht unterscheiden.

Nutzungskonzeption

- In Abhängigkeit der Mikrolage sowie der Absorptionchancen wird jeweils der Anteil an Mietwohnungen (MWG) und Eigentumswohnungen (EWG) für die Bewertung bestimmt. Das Prospektivmodell von FPRE legt für die Gemeinde Emmen eine leicht höhere Nachfrage nach Miet- als nach Eigentumsobjekten nahe. Das Verhältnis beträgt rund 57% zu 43%. Dieses Verhältnis sowie die Qualität der Mikrolage des Areals (insbesondere die Lärmsituation) spricht nach Einschätzung von FPRE für eine 100%-ige MWG Nutzung.

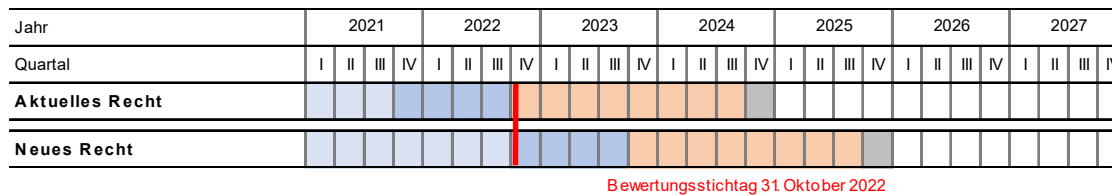
Ertragseinschätzungen

- Der Ertrag aus den Mietwohnungen ist abhängig vom Wohnungsmix, den Wohnungsgrössen sowie der Mikrolage und der Geschossigkeit. Die durchschnittlichen Stückpreise werden hedonisch ermittelt. Unter Berücksichtigung des vorgeschlagenen Wohnungsmix mit einem überwiegendem Anteil an Kleinwohnungen kann von einer Preisspanne von ca. CHF 240/m² bis CHF 260/m² über alle Wohnungen ausgegangen werden.
- Für die Büroflächen («Neues Recht») geht FPRE an diesem Standort von einem durchschnittlichen Mietzins von CHF 200/m² aus.
- Die Miete pro m² für die Verkaufsflächen ist abhängig von der gemieteten Fläche und wird für diesen Standort zwischen CHF 300/m² (grosse Flächen) bis CHF 350/m² (kleine Flächen) eingeschätzt. Da im Erdgeschoss neben Verkaufsflächen wohl auch Büro- und Gewerbeflächen eingeplant werden, geht FPRE von einer durchschnittlichen Miete von CHF 235/m² für gewerbliche Nutzungen im EG aus.

6.2 Terminprogramm

Terminprogramm

- Unter aktuellem Recht besteht keine Sondernutzungsplanpflicht. Die Grundlage bildet das Bau- und Zonenreglement für die Gemeinde Emmen (2017) die Grundlage.
- Unter neuem Recht besteht eine Sondernutzungsplanpflicht (Bebauungsplan).
- Als Bewertungsstichtag wird der 31. Oktober 2022 (mutmassliches Inkrafttreten des neuen Bebauungsplans) angenommen.
- Unter aktuellem Recht wird aufgrund der Regelbauzone mit einer verkürzten Planungszeit gerechnet. Für die Ausarbeitung des Projekts und den Erhalt der Baubewilligung werden insgesamt 12 Monate eingerechnet, wobei ab dem Datum des Inkrafttretens des BP mit der Realisierung des Bauprojekts begonnen werden könnte. Für die Realisierung rechnen wir mit 24 Monaten.
- Unter neuem Recht wird ab dem Inkrafttreten des BP noch 12 Monate für die Überarbeitung des Bauprojekts inkl. Baubewilligungsverfahren eingerechnet. Für die Realisierung des Bauprojekts rechnen wir mit 24 Monaten.
- FPRE geht von einer Etappe aus.



Legende

Planung
Projekt/ Bewilligung
Realisierung
Fertigstellung

7 Mehrwertermittlung



Fahländer Partner
Raumentwicklung AG
Seebahnstrasse 89
8003 Zürich

Fabrikstrasse 20a
3012 Bern

7.1 Projektkennwerte (1)

Die Marktmieten und die Erstellungskosten im Vergleich:

		Aktuelles Recht	Neues Recht
Mieterträge			
Wohnen (MWG)	CHF/a	1'926'720	2'312'400
	CHF/m ² NF a	250	257
Büro	CHF/a	-	325'200
	CHF/m ² NF a	-	200
Verkauf	CHF/a	309'730	305'030
	CHF/m ² NF a	235	235
Parkplätze (EH)	CHF/a	129'600	129'600
	CHF/St./Monat	150	150
Parkplätze aussen	CHF/a	10'800	10'800
	CHF/St./Monat	75	75
Total	CHF/a	2'376'850	3'083'030
Erstellungskosten			
BKP 2	CHF	37'008'200	47'072'200
	CHF/m ² GF	2'619	2'616
	CHF/m ² NF	4'094	3'952
BKP 1-9	CHF	41'172'620	52'243'020
	CHF/m ² GF	2'914	2'904
	CHF/m ² NF	4'555	4'386

Quelle: Einschätzungen FPRE.



Fahländer Partner
Raumentwicklung AG
Seebahnstrasse 89
8003 Zürich

Fabrikstrasse 20a
3012 Bern

7.2 Projektkennwerte (2)

Die laufenden Kosten (BK, URE, IS), Leerstände, Termine und Diskontierungssätze im Vergleich:

		Aktuelles Recht	Neues Recht
Laufende Kosten			
Betriebskosten	CHF/m ² a NF	10.0	10.0
Unterhalt	in % BKP 2	0.3%	0.3%
Instandsetzung	in % BKP 2	0.5%	0.5%
Leerstände			
Wohnen/ Büro/ Verkauf	im 1. Jahr	20.0% / - / 30.0%	20.0% / 25% / 30.0%
Wohnen/ Büro/ Verkauf	im 2. Jahr	10.0% / - / 15.0%	10.0% / 12% / 15.0%
Wohnen/ Büro/ Verkauf	ab dem 3. Jahr	1.9% / - / 3.8%	1.9% / 3.8% / 3.8%
Zeitachse Realisierung			
Baubeginn		01.11.2022	01.11.2023
Fertigstellung		31.10.2024	31.10.2025
Diskontierung			
Wohnen (MWG)		2.55%	2.55%
Büro		-	3.85%
Verkauf		3.85%	3.85%
Parkplätze		2.75%	2.75%
Laufende Kosten		2.70%	2.75%
Erstellungskosten		1.00%	1.00%

Quelle: Einschätzungen FPRE.



Fahländer Partner
Raumentwicklung AG
Seebahnstrasse 89
8003 Zürich

Fabrikstrasse 20a
3012 Bern

7.3 Projektkennwerte (3)

Der rohe Projektwert, Sicherheitsmarge, Projektwert per Bewertungsstichtag und Marktwert per Fertigstellung im Vergleich:

		Aktuelles Recht	Neues Recht
Projektwert			
Roher Projektwert	CHF	21'375'000	25'486'000
Sicherheitsmarge	CHF	4'275'000	6'371'500
	%	20%	25%
Projektwert per Bewertungsstichtag	CHF	17'100'000	19'115'000
	CHF/m ² GSF	3'400	3'801
	CHF/m ² GF	1'210	1'062
Marktwert per Fertigstellung	CHF	67'386'000	85'420'000
Bruttorendite		3.5%	3.6%
Nettorendite		2.9%	2.9%

Quelle: Einschätzungen FPRE.



Fahländer Partner
Raumentwicklung AG
Seebahnstrasse 89
8003 Zürich

Fabrikstrasse 20a
3012 Bern

7.4 Projektkennwerte (4)

Die Projektwerte unter aktuellem und neuen Recht pro Parzelle im Vergleich:

Eigentümer	Kat. Nr.	GSF (m ²)	Projektwert aktuell (CHF)	Projektwert neu (CHF)
Utro Fiko-Med	246	881	2'995'645	3'348'641
Utro Fiko-Med	300	607	2'063'969	2'307'179
Gerba	301/1148	948	3'223'464	3'603'305
Landi	303	994	3'379'877	3'778'149
Swatch	302/1140	662	2'250'984	2'516'232
Concordia	1847	937	3'186'061	3'561'494
Total		5'029	17'100'000	19'115'000

Die Projektwerte unter aktuellem und neuem Recht werden anteilig der Grundstückfläche pro Grundeigentümer verteilt.

Quelle: Einschätzungen FPRE.



Fahrländer Partner
Raumentwicklung AG
Seebahnstrasse 89
8003 Zürich

Fabrikstrasse 20a
3012 Bern

7.5 Fortführungswerte

Das Areal Emmenbaum ist bebaut. Aus diesem Grund müssen gemäss dem Bewertungsprinzip «highest and best use» die aktuellen Liegenschaftswerte mit den Bestandsbauten (Fortführungswerte) geschätzt werden.

Das Alter, die Nutzungsart und/ oder die Ausnutzung der Bestandsbauten der Utro Fiko-Med AG und der Landi AG lassen darauf schliessen, dass eine Fortführung dieser Liegenschaften aus ökonomischer Sicht keinen Sinn macht. Die Grundstücke der Eigentümer Gerba AG, CPK Caisse de pensions Swatch Group und Concordia Versicherungen AG sind mit gemischt genutzten Gebäude aus den Jahren 1932 bis 1961 bebaut. Hier wurden die Fortführungswerte unter aktuellem sowie unter neuem Recht von FPRE geschätzt.

Fortführungswerte				
Eigentümer	Kat. Nr.	GSF (m ²)	FF-Wert aktuell (CHF)	FF-Wert neu (CHF)
Gerba		948	4'021'000	4'194'000
	301	594	2'622'000	2'688'000
	1148	354	1'399'000	1'506'000
Swatch	302/1140	662	5'236'000	5'332'000
Concordia	1847	937	5'268'000	5'381'000

FPRE geht für die Bestandsliegenschaften von einer Lebensdauer von total 100 Jahren aus. Entsprechend wird nach dem Ende der Lebensdauer der Landwert unter aktuellem bzw. neuem Recht als Verkaufserlös eingesetzt.

Quelle: Einschätzungen FPRE.



Fahländer Partner
Raumentwicklung AG
Seebahnstrasse 89
8003 Zürich

Fabrikstrasse 20a
3012 Bern

7.6 Marktwerte HIBU unter aktuellem Recht

Die Marktwerte unter aktuellem Recht gemäss dem Prinzip «highest and best use» (HIBU) präsentieren sich wie folgt:

Marktwert HIBU aktuell						
Eigentümer	Kat. Nr.	GSF (m ²)	Projektwert aktuell (CHF)	FF-wert FPRE (CHF)	FF-wert Dritte (CHF)	Marktwert HIBU (CHF)
Utro Fiko-Med	246	881	2'996'000	-	-	2'996'000
Utro Fiko-Med	300	607	2'064'000	-	-	2'064'000
Gerba	301/1148	948	3'223'000	4'021'000	4'530'000	4'021'000
Landi	303	994	3'380'000	-	-	3'380'000
Swatch	302/1140	662	2'251'000	5'236'000	5'940'000	5'236'000
Concordia	1847	937	3'186'000	5'268'000	5'270'000	5'268'000
Total		5'029	17'100'000			22'965'000

Quelle: Einschätzungen FPRE.



Fahrländer Partner
Raumentwicklung AG
Seebahnstrasse 89
8003 Zürich

Fabrikstrasse 20a
3012 Bern

7.7 Marktwerte HIBU unter neuem Recht

Die Marktwerte unter neuem Recht gemäss dem Prinzip «highest and best use» (HIBU) präsentieren sich wie folgt:

Marktwert HIBU neu					
Eigentümer	Kat. Nr.	GSF (m ²)	Projektwert neu (CHF)	FF-wert FPRE (CHF)	Marktwert HIBU (CHF)
Utro Fiko-Med	246	881	3'349'000	-	3'349'000
Utro Fiko-Med	300	607	2'307'000	-	2'307'000
Gerba	301/1148	948	3'603'000	4'194'000	4'194'000
Landi	303	994	3'778'000	-	3'778'000
Swatch	302/1140	662	2'516'000	5'332'000	5'332'000
Concordia	1847	937	3'561'000	5'381'000	5'381'000
Total		5'029	19'114'000		24'341'000

Quelle: Einschätzungen FPRE.



Fahrländer Partner
Raumentwicklung AG
Seebahnstrasse 89
8003 Zürich

Fabrikstrasse 20a
3012 Bern

7.8 Mehrwert

FPRE ermittelt gemäss dem Prinzip «highest and best use» folgende Liegenschaftswerte unter aktuellem und neuem Recht und somit folgende Mehrwerte pro Parzelle:

Eigentümer	Kat. Nr.	Aktuelles Recht		Neues Recht		Mehrwert	
		GSF (m ²)	Marktwert HIBU (CHF)	Marktwert HIBU (CHF)	CHF	CHF/m ² GSF	
Utro Fiko-Med	246	881	2'996'000	3'349'000	353'000	401	
Utro Fiko-Med	300	607	2'064'000	2'307'000	243'000	400	
Gerba	301/1148	948	4'021'000	4'194'000	173'000	182	
Landi	303	994	3'380'000	3'778'000	398'000	400	
Swatch	302/1140	662	5'236'000	5'332'000	96'000	145	
Concordia	1847	937	5'268'000	5'381'000	113'000	121	
Total		5'029	22'965'000	24'341'000	1'376'000	274	

Unter Berücksichtigung der dargelegten Parameter entsteht für die Grundeigentümer ein Mehrwert von rund CHF 1'376'000.

Quelle: Einschätzungen FPRE.

Impressum

Projekt
30360

Auftraggeber
Gemeinde Emmen

Kontakt
David Wyss

Ersteller
Fahrländer Partner
Raumentwicklung AG
Seebahnstrasse 89
8003 Zürich
T: +41 44 466 70 00
info@fpre.ch

Münzrain 10
3005 Bern
+41 31 348 70 00
bern@fpre.ch

Projektleitung
Denise Dubacher

Bearbeitung
Rainer Marti
Denise Dubacher
Sven Mathis
Alrick Ammann

Zeitraum
August - November 2021



Fahrländer Partner
Raumentwicklung AG
Seebahnstrasse 89
8003 Zürich

Fabrikstrasse 20a
3012 Bern