

Mehrwertermittlung «Steinacker»

Bewertungsgrundlagen zur Mehrwertermittlung und die aggregierten Ergebnisse

Bericht vom 20. März 2023

Stadt Kloten

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

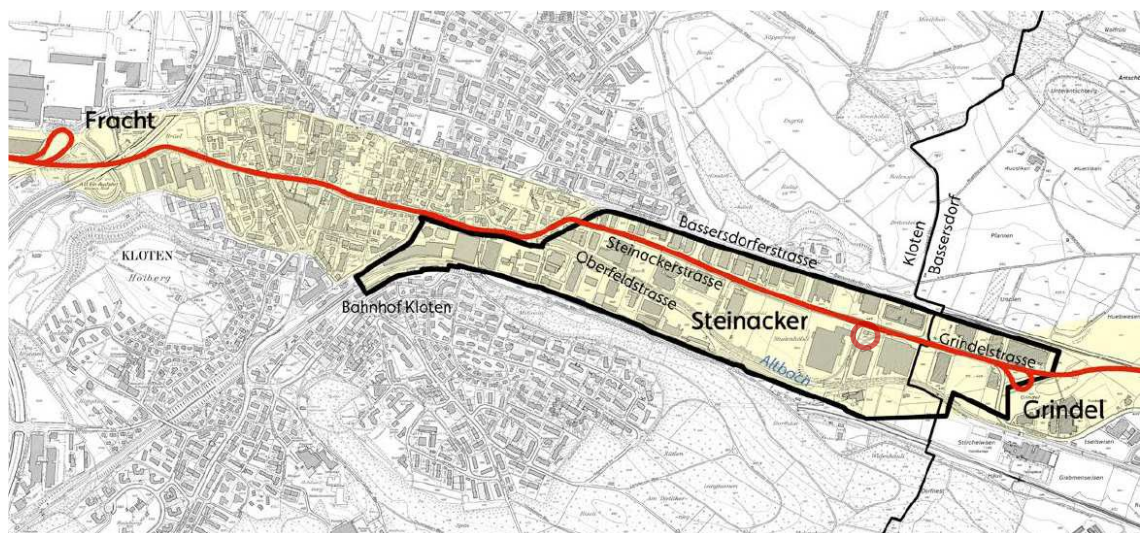
Zusammenfassung

Ausgangslage

2019 erarbeitete der Stadtrat zusammen mit den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern, den Gewerbe- und Industriefirmen, den politischen Vertretern, der Verwaltung und den Planungsträgern für das Gebiet «Steinacker Kloten» eine Zukunftsvision. Darauf aufbauend entstand im Jahr 2021 im Rahmen eines partizipativen Entwicklungsprozesses das Entwicklungskonzept «Steinacker». Nun steht die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung an.

Gebiet Steinacker

Das ca. 50 ha grosse Gewerbe- und Industriegebiet «Steinacker» erstreckt sich vom Bahnhof Kloten bis zur Gemeindegrenze Bassersdorf (Grindel). Rund 70% des Gebiets ist überbaut, wobei der Ausbaugrad nur bei rund 40% der maximal zulässigen Baumasse liegt. Die Beschäftigten (ca. 3'600 Vollzeitäquivalente) sind zu 70% im Sekundärsektor und zu 30% im Tertiärsektor tätig. Das Gebiet wurde überwiegend zwischen 1970 und 1990 bebaut.



Mit der Verlängerung der Glattalbahn von der Fracht bis in das Quartier «Steinacker» erhält das Gebiet bis spätestens in zehn Jahren eine hervorragende Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr und neue Impulse.

Das Gebiet «Steinacker» wird im übergeordneten regionalen Richtplan als Mischgebiet von regionaler Bedeutung ausgewiesen. Gemäss Richtplantext handelt es sich dabei um ein Transformationsgebiet, in welchem urbane Mischnutzung zu prüfen und die Entwicklung auf die Glattalbahn Verlängerung abzustimmen ist. Dies bedeutet, dass gemäss kantonaler und regionaler Strategie die Möglichkeit besteht, dass im «Steinacker» neben Gewerbe-/Industriebetrieben auch Wohnnutzung entstehen könnte.

Zusammenfassung Analysen Wohnflächenmärkte

Bei einem Bestand von rund 10'500 Einfamilienhäuser und Wohnungen in Mehrfamilienhäusern betrug die mittlere jährliche Bautätigkeit in der Stadt Kloten zwischen 2015 und 2020 gut 180 Wohnungen. Die Leerstandsquote ist mit 0.63% im landesweiten Vergleich stark unterdurchschnittlich. Bei den leerstehenden Wohnungen handelt es sich überwiegend um Mietwohnungen in Altbauten.

Das Preisniveau von Eigentumswohnungen (EWG) liegt bei durchschnittlich 13'267 CHF/m². Die Nettomarktmiete von Mietwohnungen (MWG) liegt bei durchschnittlich 285 CHF/m²a.

Das Niveau der inneren Werte von Bauland für Mehrfamilienhäuser mit Mietwohnungen liegt mit rund 3'425 CHF/m² GF deutlich unter demjenigen von Mehrfamilienhäusern mit Eigentumswohnungen mit rund

5'245 CHF/m² GF. Gemäss dem Grundsatz einer bestmöglichen Ausnutzung des Grundstücks (Highest and Best Use) muss damit der Anteil an Eigentumswohnungen optimiert werden.

In Kloten beträgt der Diskontierungssatz für Wohnen 2.29%. Er liegt damit etwa im Durchschnitt der Diskontsätze von Vergleichsgemeinden in der MS-Region Glattal-Furtal.

Die künftig erwartete Nachfrage in Kloten beträgt jährlich rund 140 Wohnungen, in der Region sind es rund 1'450 Einheiten. Dabei entfällt rund 60% auf Mietwohnungen. Bei der Zuteilung von Miet- und Eigentumswohnungen nach dem Highest-and-Best-Use-Grundsatz rechnen wir deshalb mit einem Anteil an Mietwohnungen von 60%.

Unter Berücksichtigung der künftig erwarteten Zusatznachfrage in Kloten und in der Region von rund 200 Wohnungen dürfte die Realisierung der geplanten rund 3'000 Wohnungen einen Zeitraum von 15 Jahren in Anspruch nehmen. Damit dürfte die Absorption der geplanten Wohnungsmenge mit grosser Wahrscheinlichkeit gegeben sein.

Zusammenfassung Analysen Geschäftsflächenmärkte

Gemäss Betriebszählungen des BFS weist die Stadt Kloten gut 1'500 Betriebe mit rund 35'000 Beschäftigten auf.

Die Marktmiete einer typischen Bürofläche (Neubau) liegt gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE bei 221 CHF/m²a, typische Verkaufsflächen-Mieten liegen bei 304 CHF/m²a. Das Preisniveau der Marktmieten ist im Vergleich zu den umliegenden Gemeinden eher tief.

Die Diskontierungssätze für Büro- (3.50%), Verkaufs- (3.30%) und Gewerbeflächen (3.75%) in Kloten liegen im Vergleich mit den Nachbargemeinden auf einem durchschnittlichen Niveau.

Gemäss Prospektivmodell Geschäft von FPRE ist in der Stadt Kloten im Geschäftsflächenbereich zwischen 2020 und 2035 mit einer jährlichen Zusatznachfrage von rund 25'000 m² BGF zu rechnen. Ein Grossteil der künftig erwarteten Nachfrage entfällt in die Branchen traditionelles Gewerbe, Lagerei und Logistik. Die künftig erwartete Nachfrage nach reinen Büroflächen liegt bei rund 3'100 m² BGF.

Im aktuellen Recht können auf dem Areal gesamthaft rund 510'000 m² GF realisiert werden. Nach Einschätzung von FPRE sind rund 60% der Flächen bereits gebaut. Zur Beurteilung von Absorptionsrisiken beläuft sich das Zusatzangebot somit auf rund 200'000 m² GF. Unter Berücksichtigung der Lagequalitäten auf dem Areal und der Grossprojekte in der Umgebung rechnen wir mit einer jährlichen Zusatznachfrage nach Gewerbeflächen von rund 17'500 m² BGF, nach Büroflächen von rund 3'000 m² BGF. Zur Reduktion von Absorptionsrisiken rechnen wir für die Realisierung der Neubauflächen im aktuellen Recht mit einem Zeitraum von rund 10 Jahren.

Im neuen Recht gehen wir aufgrund einer höheren Ausnutzung und einem hohen Wohnanteil (ertragsstarke Nutzung) davon aus, dass mit dem Sondernutzungsplan die höchsten Landwerte erzielt werden (Highest and Best Use). Es handelt sich damit um ein gemischt genutztes Gebiet mit hohen Wohnanteilen. Zudem bestehen in der Bau- und Zonenordnung Vorgaben zur Art der Gewerbeflächen. Trotz verbesserter Mikro-Lagequalität schätzen wir aus diesen Gründen die Absorptionsrisiken bei den Gewerbeflächen höher ein. Die Absorptionsrisiken für Büroflächen dagegen schätzen wir als Folge der verbesserten Versorgung mit Dienstleistungsangeboten und einem verbesserten Image etwas geringer ein. Die prognostizierte absorbierbare Menge dürfte damit bei jährlich rund 4'500 m² GF liegen, diejenige nach weiteren Geschäftsflächen (Verkauf, Gewerbe und Spitzenindustrie) bei jährlich rund 6'000 m² GF. Zur Reduktion von Absorptionsrisiken rechnen wir mit der Realisierung der neu erstellten Geschäftsflächen von 160'000 m² GF über einen Zeitraum von rund 15 Jahren.

In der Industriezone Steinacker können rund 215'000 m² GF realisiert werden. Nach Einschätzung von FPRE sind rund 60% der Flächen bereits gebaut. Zur Beurteilung von Absorptionsrisiken beläuft sich das Zusatzangebot somit auf rund 86'000 m² GF. Bei einer künftig erwarteten jährlichen Zusatznachfrage nach Gewerbeflächen von rund 17'500 m² GF rechnen wir zur Reduktion von Absorptionsrisiken mit einer Realisierung über einen Zeitraum von rund 5 Jahren. Der gegenüber dem aktuellen Recht verkürzte Zeitraum zur Realisierung ist darauf zurückzuführen, dass auf dem Gebiet Steinacker im neuen Recht die Menge an Industrieflächen reduziert worden ist. Das Angebots wurde verknapp.

Marktveränderungen

In den Bewertungen berücksichtigt FPRE die aktualisierten Daten per 1. Quartal 2023. Weil gegenwärtig sehr starke Bewegungen des Zinsniveaus in der Schweiz und in Europa beobachtet werden können (Erhöhung von Leitzinsen), haben sich gegenüber dem letzten Datenstand vom 30. September 2022 Veränderungen ergeben. Die Diskontsätze für Wohn- und Geschäftsflächen haben sich je nach Standort innerhalb eines Quartals um 10 bis 50 Basispunkte erhöht.

Zusammenfassung Mikro-Lagerating aktuelles Recht

Mikrolage-Rating *	G 1	I 1	I 2
Wohnen	-	-	-
Büro	3.5	3.0	2.5
Verkauf	3.5	3.0	2.0
Gewerbe	3.5	4.0	4.0

Zusammenstellung Mikro-Lagerating neues Recht

Mikrolage-Rating *	A	B	C	D	I1s	I2s
Wohnen	3.0	3.0	3.0	3.0	-	-
Büro	3.5	3.0	2.5	3.5	3.0	2.5
Verkauf	3.5	3.0	2.5	3.5	3.0	2.0
Gewerbe	3.5	3.0	3.0	3.0	4.0	4.0

Baurechtliche Grundlagen

In Zusammenhang mit der Teilrevision der BZO erfolgt im Gebiet Steinacker eine Aufzoning der Industriezone und eine Umzoning von Teilen der Industriezone I und der Gewerbezone G in eine Zentrumszone Z6. Die Freihaltezone in der Gebietsmitte bleibt unverändert. In den schwarz punktierten Bereichen im aktuellen Recht gelten private Gestaltungspläne.

Aktuelle BZO



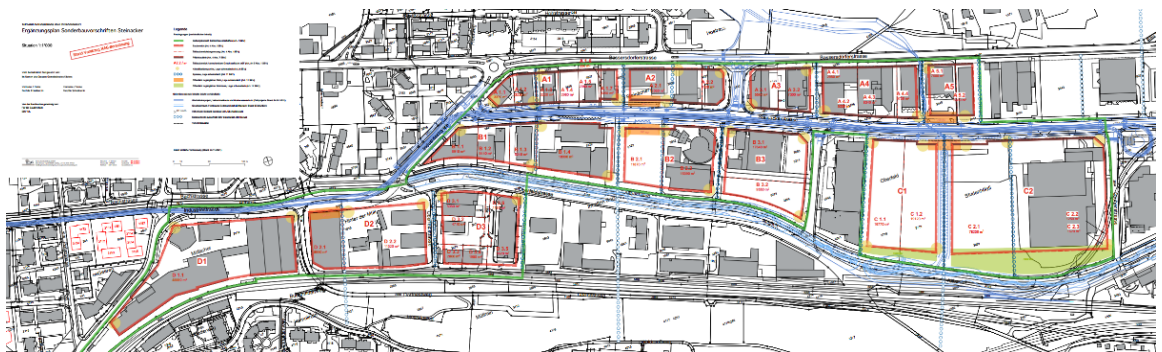
Teilrevison BZO



Für die Grundeigentümerschaften ergeben sich durch die Teilrevision folgende drei Planungsinstrumente mit entsprechenden Entwicklungsmöglichkeiten:

- Industriezone I für reine Gewerbebauten. BMZ heute 10, neu BMZ 12;
- Neue Zentrumszone Z6 für Mischnutzung mit einer Ausnutzungsziffer von 150%, einem maximalen Wohnanteil von 30% und einem Gewerbebonus bei reiner Gewerbenutzung von 40%;
- Sonderbauvorschriften (SBV) für Mischnutzung mit einem Wohnanteil von max. 50%, 70% oder 80% (je nach Baubereich) und einer Ausnutzungsziffer von 180% bis 216% (je nach Arealgrösse);
- Gestaltungsplan mit spezifisch festgelegten Nutzungsanteilen und Ausnutzung.

Bei einer Entwicklung im Rahmen der Vorschriften der Zentrumszone Z6 liegt der Wohnanteil bei maximal 30%. Unter Anwendung der Sonderbauvorschriften liegt er bei 50% bis 80%. Aus diesem Grund geht FPRE davon aus, dass eine Entwicklung im Rahmen der Sonderbauvorschriften mit hohen Wohnanteilen zu den höchsten Landwerten führt und somit der bestmöglichen Nutzung entspricht.



Bewertungsannahmen

Grundbuchauszüge

FPRE stehen keine Angaben zu den im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeiten, Grundlasten und Anmerkungen zur Verfügung. Bestehen solche, sind diese nicht Bestandteil der Wertermittlung. Allfällige werterelevanten Einträge sind damit in der Mehrwertermittlung nicht berücksichtigt.

Rückbaukosten

Rückbaukosten fallen sowohl im aktuellen wie auch im neuen Recht in gleicher Höhe an. Weil es sich bei der Mehrwertermittlung um eine Differenzbetrachtung handelt, müssen sie nicht berücksichtigt werden.

Restnutzungen in Bestandsliegenschaften

In den Bestandsliegenschaften fallen bis zum Rückbau Erträge und Kosten an. Sie sind im aktuellen und im neuen Recht gleich. Weil es sich bei der Mehrwertermittlung um eine Differenzbetrachtung handelt, müssen sie nicht berücksichtigt werden.

Altlasten und Gebäudeschadstoffe

Gemäss dem Kataster der belasteten Standorte (per 13. Juni 2022) sind auf dem Areal diverse Belastungen vorhanden. Zu Gebäudeschadstoffen liegen keine Informationen vor.

Kosten für die Entsorgung von Altlasten und Gebäudeschadstoffen fallen sowohl im aktuellen wie auch im neuen Recht in gleicher Höhe an. Weil es sich bei der Mehrwertermittlung um eine Differenzbetrachtung handelt, müssen sie nicht berücksichtigt werden.

Bestandsbauten

Gemäss Praxis der Stadt Kloten sowie Hinweisen in den kantonalen Unterlagen zum Mehrwertausgleich werden bei der Mehrwertermittlung die Fortführungswerte nicht berücksichtigt.

Anteile von Miet- und Eigentumswohnungen

Wie beschrieben, liegen in der Stadt Kloten die Landwerte für Mehrfamilienhäuser mit Eigentumswohnungen (EWG) über denjenigen von Mehrfamilienhäusern mit Mietwohnungen (MWG). Gemäss dem Highest-and-Best-Use-Grundsatz ist damit der Anteil an Eigentumswohnungen, unter Berücksichtigung der Nachfrageprognosen und Lagequalitäten, zu optimieren. Gestützt auf den Prospektivmodell und unter Berücksichtigung der insgesamt durchschnittlichen künftigen Mikro-Lagequalität auf dem Areal rechnen wir mit einer Verteilung von rund 60% Mietwohnungen und 40% Eigentumswohnungen (vgl. Abschnitte 3.5.7 und 4.4).

Zeitliche Rahmenbedingungen

Die Bewertungen werden im Zeitraum zwischen Mai 2022 und Januar 2023 durchgeführt. Die verwendeten Daten haben - sofern nicht anders vermerkt - den Stand 4. Quartal 2022.

Bewertungsstichtag ist das mutmassliche Inkrafttreten der Umzonung per 1. Mai 2024.

Zeitraum der Realisierung

Die realisierbaren Flächen auf dem Gebiet Steinacker sind sowohl im aktuellen wie auch im neuen Recht sehr gross. Zur Reduktion von Absorptions- bzw. Leestandrisiken dürfte die Realisierung deshalb über lange Zeiträume bzw. in Etappen erfolgen.

Werteffekte einer etappierten Realisierung

Weil bei gleichem Bewertungsstichtag die Erträge bei einer etappierten Realisierung später anfallen, reduzieren sich die Landwerte im Vergleich zu einer Realisierung ohne Etappierung. Diese Werteffekte werden in der Mehrwertermittlung berücksichtigt.

Weder im aktuellen noch im neuen Recht ist eine Abfolge der Realisierungszeitpunkte vorgesehen. Aus diesem Grund erfolgt die Wertermittlung jeweils als Mittelwert der Landwerte von frühen und späten Realisierungszeitpunkten. Die für die Mehrwertermittlung eingeschätzten Landwerte gelten damit für den Realisierungszeitpunkt einer mittleren Etappe. Im Vergleich mit den aktuell erzielbaren Landwerten in Kloten fallen die für die Mehrwertermittlung eingeschätzten Werte also deutlich geringer aus.

Wenn zur Plausibilisierung der ermittelten Werte die aktuell gehandelten Werten auf dem Steinackerareal herangezogen werden, ist dabei zu berücksichtigen, dass es sich mit grosser Wahrscheinlichkeit um spekulative Werte handelt. Die Werteffekt einer Um- und Aufzoning dürften darin bereits eingerechnet worden sein (Erwartungswerte).

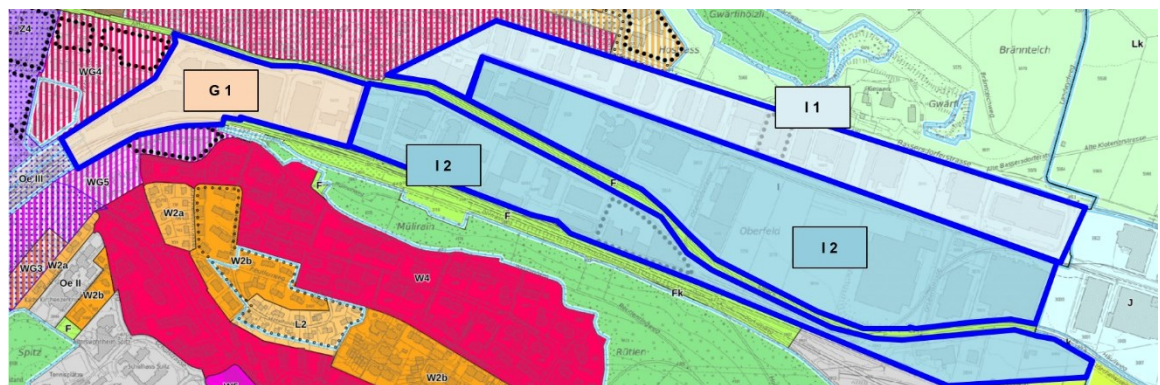
Vorgehen Mehrwertermittlung Steinacker

Die Mehrwertermittlung für das Areal Steinacker erfolgt in zwei Schritten

- Schritt 1: Ermittlung von Landwertbeiträgen pro Lagetyp in CHF pro m² aGF bzw. in CHF/m³ BM;
- Schritt 2: Mehrwertermittlung pro Grundstück/Baubereich auf Basis der ermittelten Landwertbeiträge.

Ermittlung der Landwertbeiträge im aktuellen Recht

Die Einschätzungen zur Ermittlung der Landwertbeiträge erfolgen für Gebiete mit vergleichbarer Lagequalität. In der nachfolgenden Abbildung findet sich die Einteilung des Areals nach Lagetypen.



In der Gewerbezone und in der Industriezone gehen wir davon aus, dass rund 60% der realisierbaren Baumasse bereits erstellt ist. Für die Einschätzung von Absorptionsrisiken und des Zeitraums einer Realisierung ist damit lediglich ein reduziertes Mass von 40% relevant.

Die Mengen an einfachen und hochwertigen Büroflächen nehmen als Folge der verminderten Mikro-Lagequalität von Lagetyp G1 zu Lagetyp I2 kontinuierlich ab. Eine vergleichbare Reduktion erfolgt für Verkaufs- und Gastronutzungen. Fachmärkte dürften als Folge der Visibilität Lagetyp I1 bevorzugen.

Hohe Anteile an traditioneller Gewerbenutzung sehen wir in den Lagetypen G1 und I2, Spitzenindustrie in den Lagetypen G1 I1 und I2. Lagerei und Logistik schlagen wir in den Lagetypen I1 und I2 vor. Der Anteil an Verkaufsflächen ist gering.

Weil im aktuellen Recht keine eindeutige Abfolge von Realisierungszeitpunkte vorhersehbar ist, erfolgt die Wertermittlung für jede Parzelle zum Zeitpunkt einer mittleren Etappe (Mittelwert der Landwerte zwischen der ersten und der letzten Etappe). Im Vergleich mit diesem Mittelwert ist der effektive Wert bei früher Realisierungen höher, bei später Realisierung ist er tiefer.

Pro Lagetypen haben wir die nachfolgend aufgeführten Einschätzungen vorgenommen.

Nutzungstyp	Marktmieten	Erstellungskosten (BKP2)	Leerstand *	Diskont.
	CHF/m ² NF a	CHF/m ² NF	%	%
Büro	220 - 260	3'050	10 / 8 / 5	3.15 - 3.20
Büro (gewerbenah)	200 - 220	2'800	10 / 8 / 5	3.15 - 3.25
Verkauf / Gastro	220 - 270	2'450	10 / 8 / 5	2.95 - 3.00
Verkauf (Fachmärkte)	200 - 220	2'450	10 / 8 / 5	2.95 - 3.10
traditionelles Gewerbe	170 - 180	2'300	10 / 8 / 5	3.60 - 3.65
Spitzenindustrie	235	2'950	10 / 8 / 5	3.20
Lager und Logistik	180	2'300	10 / 8 / 5	3.60
Einstellplätze	180 CHF/Mt.	1'400	10 / 8 / 5	3.15 - 3.55

Die Spanne bei der Einschätzung der Marktmieten berücksichtigt die Unterschiede der Mikro-Lagequalität.

Die Erstellungskosten verstehen sich exklusive Mehrwertsteuer. Die Kennwerte sind separat für die oberirdischen Flächen (Nutzungstyp) und für die Flächen in den Einstellhallen aufgewiesen. Die Kosten für Abstellplätze sind Teil der Umgebungskosten. Bei den Leerstandangaben handelt es sich um die strukturellen Leerständen nach Fertigstellung. Die Spanne bei der Einschätzung der Diskontierung berücksichtigt die Unterschiede der Mikro-Lagequalität.

Planungs-, Realisierungs- und Marktrisiken werden in einer Sicherheitsmarge berücksichtigt. Die Einschätzung erfolgt mit dem Risikomodul von FPRE. Der Abzug der Sicherheitsmarge erfolgt vom rohen Landwert.

Unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Nutzungszusammenstellung und der Realisierung zum Zeitpunkt einer mittleren Etappe rechnen wir im aktuellen Recht mit einer Sicherheitsmarge von 35% des rohen Marktwerts bzw. von 5 - 7% der Erstellungskosten (BKP 1-9). Zur Berücksichtigung der Planungs-, Realisierungs- und Marktrisiken werden die Land- bzw. Projektwerte damit um 35% reduziert.

In der Sicherheitsmarge sind die Projektrisiken bis zur Fertigstellung abgebildet.

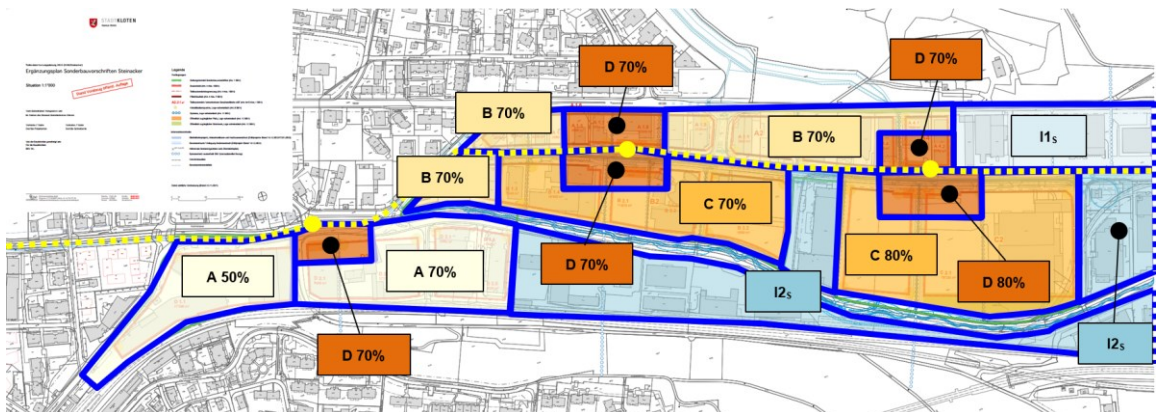
In der nachstehenden Tabelle finden sich die Land- bzw. Projektwerte der Lagetypen im aktuellen Recht.

Lagetypp		G1	I1	I2
Grundstücksfläche	m ² GSF	5'000	5'000	5'000
Baumasse (gem. BMZ)	m ³ BM	30'000	50'000	50'000
Roher Marktwert	CHF	3'854'000	4'711'000	4'136'000
Sicherheitsmarge	CHF	1'349'000	1'649'000	1'448'000
	% roher MW	35	35	35
	% BKP 1-9	8	7	6
Land- / Projektwert	CHF	2'505'000	3'062'000	2'688'000
per Stichtag, mittlere Etappe	CHF/m ² GSF	501	612	538
	CHF/m ² GF	293	271	238
Landwertbeitrag	CHF/m³ BM	84	61	54

Die Ermittlung der Landwerte pro Grundstück erfolgt anhand von Landwertbeiträgen. Im aktuellen Recht betragen sie zwischen 54 und 84 CHF/m³ BM.

Ermittlung der Landwertbeiträge im neuen Recht

Die Einschätzungen zur Ermittlung der Landwertbeiträge erfolgen für Gebiete mit vergleichbarer Lagequalität. In der nachfolgenden Abbildung findet sich die Einteilung des Areals nach Lagetypen im neuen Recht.



In den Bereichen mit Sonderbauvorschriften können jeweils unterschiedliche Wohnanteile erstellt werden. Damit reduzieren sich die Anteile an Gewerbeflächen entsprechend.

Geringe Mengen an einfache Büroflächen werden, mit Ausnahme von Lagetyp D, an allen Lagetypen vorgeschlagen. Hochwertige Büroflächen werden nur an den Lagetypen A und D mit guter Zentralität bzw. Mikro-Lagequalität vorgeschlagen. Eine vergleichbare Verteilung erfolgt für Verkaufs- und Gastronutzungen.

Hohe Anteile an Gewerbenutzungen werden nur bei geringen Wohnanteilen vorgeschlagen. Anteile von Spitzenindustrie werden in den Lagetypen A, B und C vorgeschlagen. In den Bereichen der Industriezone

Steinacker können Gewerbeflächen (traditionelles Gewerbe, Lagerei und Logistik) mit einem geringen Anteil an einfache Büroflächen erstellt werden.

Im Vergleich zum aktuellen Recht hat sich im neuen Recht die Menge an Gewerbeflächen deutlich reduziert. Bei gleicher Annahme zur jährlich absorbierbaren Menge von rund 17'500 m² GF kann die Absorption der reduzierten Flächenmenge deshalb innerhalb einer kürzeren Frist erfolgen (Verknappung des Angebots).

Pro Lagetypen haben wir die nachfolgend aufgeführten Einschätzungen vorgenommen.

Nutzungstyp	Marktmieten	Erstellungskosten (BKP2)	Leerstand *	Diskont.
	CHF/m ² NF	CHF/m ² NF	%	%
Sonderbauvorschriften				
Wohnen MWG	310	4'100	5 / 2 / 0.5	2.60
Wohnen MWG, preisgünstig	230	3'900	5 / 2 / 0.5	2.60
Wohnen EWG	13'050	4'100		2.60
Büro einfach	210 - 220	2'900	10 / 8 / 5	3.15 - 3.20
Büro hochwertig	260	3'100	10 / 8 / 5	3.15 - 3.20
Verkauf / Gastro	225 - 270	2'650	10 / 8 / 5	2.95 - 3.05
Kultur/Bildung, urbane Produktion	235	2'550	10 / 8 / 5	2.95 - 3.05
Gewerbe	160 - 180	2'350	10 / 8 / 5	3.65 - 3.70
Einstellplätze	180	1'400	5 / 2 / 0.5	2.60
Einstellplatz EWG	30'000			2.60
Industriezone Steinacker				
Büro	220 - 235	3'100	10 / 8 / 5	3.20 - 3.25
Büro (gewerbenah)	200	2'900	10 / 8 / 5	3.20 - 3.25
Verkauf	220 - 235	2'650	10 / 8 / 5	3.00 - 3.05
Verkauf (Fachmärkte)	200 - 210	2'650	10 / 8 / 5	3.00 - 3.05
traditionelles Gewerbe	180	2'350	10 / 8 / 5	3.60
Spitzenindustrie	235	2'950	10 / 8 / 5	3.60
Lager und Logistik	180	2'350	10 / 8 / 5	3.60
Einstellplätze	180	1'400	10 / 8 / 5	3.15

Die Spanne bei der Einschätzung der Marktmieten berücksichtigt die Unterschiede der Mikro-Lagequalität.

Die Erstellungskosten verstehen sich exklusive Mehrwertsteuer. Die Kennwerte sind separat für die oberirdischen Flächen (Nutzungstyp) und für die Flächen in den Einstellhallen aufgewiesen. Die Kosten für Abstellplätze sind Teil der Umgebungskosten.

Bei den Leerstandangaben handelt es sich um die strukturellen Leerständen nach Fertigstellung. In den ersten zwei Jahren rechnet FPRE mit einem Anfangsleerstand von 15% bzw. 10%.

Die Spanne bei der Einschätzung der Diskontierung berücksichtigt die Unterschiede der Mikro-Lagequalität. Die Erstellungskosten werden mit einem Diskontierungssatz von 1.5% diskontiert (= reale Verzinsung risikoloser Anlagen)

Die Sicherheitsmarge bei den Grundstücken, welche neu der Industriezone Steinacker zugewiesen sind, beträgt 40% des rohen Landwerts bzw. 8% der Erstellungskosten BKP 1-9. Sie ist im Vergleich zum Niveau des aktuellen Rechts leicht höher, weil durch die Nachbarschaft von Wohngebieten für die Industriezonen ein leicht höheres Risiko besteht, z.B. durch höhere Ansprüche an Gestaltung, Lärmproblematik, etc.

Für Grundstücke, auf welchen neu die Sonderbauvorschriften angewendet werden können, rechnen wir unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Nutzungszusammenstellung und der Realisierung zum Zeitpunkt einer mittleren Etappe mit einer Sicherheitsmarge von 35% des rohen Marktwerts bzw. von 17% - 23% der Erstellungskosten (BKP 1-9). Zur Berücksichtigung der Planungs-, Realisierungs- und Marktrisiken werden die Land- bzw. Projektwerte damit um 35% reduziert.

In den nachstehenden Tabellen finden sich die Land- bzw. Projektwerte der Lagetypen im neuen Recht.

Sonderbauvorschriften

Lagetyp		A		B	C		D	
Wohnanteil		50%	70%	70%	70%	80%	70%	80%
Grundstücksfläche	m ² GSF	5'000	5'000	5'000	5'000	5'000	5'000	5'000
anrechenbare Geschossfläche **	m ² aGF	10'000	10'000	10'000	10'000	10'000	10'000	10'000
Roher Marktwert	CHF	16'252'000	21'230'000	20'668'000	20'494'000	20'415'000	22'041'000	23'244'000
Sicherheitsmarge	CHF	5'688'000	7'431'000	7'234'000	7'173'000	7'145'000	7'714'000	8'135'000
	% roher MW	35	35	35	35	35	35	35
	% BKP 1-9	17	20	19	19	19	20	21
Land- / Projektwert	CHF	10'564'000	13'799'000	13'434'000	13'321'000	13'270'000	14'327'000	15'109'000
Stichtag, mittl. Etappe	CHF/m ² GSF	2'113	2'760	2'687	2'664	2'654	2'865	3'022
	CHF/m ² GF	759	1'017	990	981	990	1'071	1'133
Landwertbeitrag	CHF/m² aGF	1'056	1'380	1'343	1'332	1'327	1'433	1'511

Industriezone Steinacker

Lagetyp			I1 _s	I2 _s
Grundstücksfläche	m ² GSF		5'000	5'000
Baumasse	m ³ BM		60'000	60'000
Roher Marktwert	CHF		6'515'000	5'935'000
Sicherheitsmarge	CHF		2'606'000	2'374'000
	% roher MW		40	40
	% BKP 1-9		9	8
Land- / Projektwert	CHF		3'909'000	3'561'000
Stichtag, mittl. Etappe	CHF/m ² GSF		782	712
Landwertbeitrag	CHF/m³ BM		65	59

Die Ermittlung der Landwerte pro Grundstück erfolgt anhand von Landwertbeiträgen. Im neuen Recht betragen sie für die Sondernutzungszone zwischen 1'056 und 1'511 CHF/m² aGF. Für die Industriezone Steinacker betragen sie 59 bis 65 CHF/m³ BM.

Prognose Mehrwert

In der nachstehenden Tabelle findet sich das Total der Land- bzw. Projektwerte im aktuellen und neuen Recht und die Mehrwertprognose. Der hohe Wertzuwachs im Perimeter der Sonderbauvorschriften ist darauf zurückzuführen, dass neu hier ein sehr hoher Wohnanteil möglich ist. Der Mehrwert in der Industriezone Steinacker ist auf die Flächenerhöhung zurückzuführen und darauf, dass sich durch die deutliche Erhöhung des Anteils an Wohnnutzungen die Angebotsflächen für Industrienutzungen verknappt haben. Eine frühere Realisierung der baurechtlich zulässigen Flächen ist damit möglich.

		Landwert aktuelles Recht	Landwert neues Recht	Mehrwert	
		CHF	CHF	CHF	%
Perimeter Sonderbauvorschriften	Umzonung	118'830'000	601'889'000	483'059'000	+407%
Industriezone Steinacker	Aufzonung	65'226'000	84'853'000	19'627'000	+30%
Total *		184'056'000	686'742'000	502'686'000	+273%

Als Folge der geplanten Planungsmassnahmen beläuft sich der Mehrwert auf dem Steinacker Areal auf CHF 502'685'000.

Die ermittelten Werte gelten per Bewertungsstichtag vom 1. Mai 2024.

Prognose Mehrwertabgabe

Die Ermittlung der prognostizierten Mehrwertabgabe erfolgt pro wirtschaftliche Einheit. Benachbarte Grundstücke ein und desselben Grundeigentümers werden dabei als Einheit behandelt. Die Freigrenze von CHF 100'000 wird pro wirtschaftliche Einheit berücksichtigt.

Wie unsere Einschätzungen gezeigt haben, liegen die Mehrwerte aller Grundstücke über dem im Gesetz vorgesehenen Schwellenwert von CHF 250'000. Damit sind alle Grundeigentümer mehrwertpflichtig. Aus Gründen des Datenschutzes können wir im vorliegenden Bericht aber lediglich das Gesamtergebnis als aggregierte Werte darstellen. Die individuellen Mehrwertprognosen und Mehrwertabgabeprognosen werden den Grundeigentümern einzeln zugestellt.

Bei der ermittelten Mehrwertabgabeprognose handelt es sich um den Gesamtbetrag bei vollständiger Realisierung aller auf dem Areal zulässigen Flächen und Volumina. Es ist aber damit zu rechnen, dass nicht alle Grundstücke sofort entwickelt werden und die Transformation des Areals damit einen sehr langen Zeitraum in Anspruch nehmen wird. Sowohl die Mehrwertabgaben als auch die Einnahmen aus den Mehrwertabgaben dürften somit über viele Jahre verteilt beglichen werden bzw. anfallen.

Nach Berücksichtigung der Freigrenzen von jeweils CHF 100'000 liegt die Summe der prognostizierten Mehrwertabgaben bei CHF 124'521'500.

Auf den Perimeter der Sonderbauvorschriften entfallen CHF 119'939'750 bzw. rund 96% der prognostizierten Mehrwertabgaben, auf die Industriezone Steinacker entfallen CHF 4'581'750 bzw. rund 4%.

Abkürzungsverzeichnis

aGF	Anrechenbare Geschossfläche
AZ	Ausnutzungsziffer
BGF	Bruttogeschossfläche
BMZ	Baumassenziffer
BM	Baumasse (entspricht dem Gebäudevolumen)
BWO	Bundesamt für Wohnungswesen
BZO	Bau- und Zonenordnung
EFH	Einfamilienhaus
EWG	Eigentumswohnung
FPRE	Fahrländer Partner Raumentwicklung
GB	Grundbuch
GF	Geschossfläche
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
NNF	Nebennutzfläche
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.

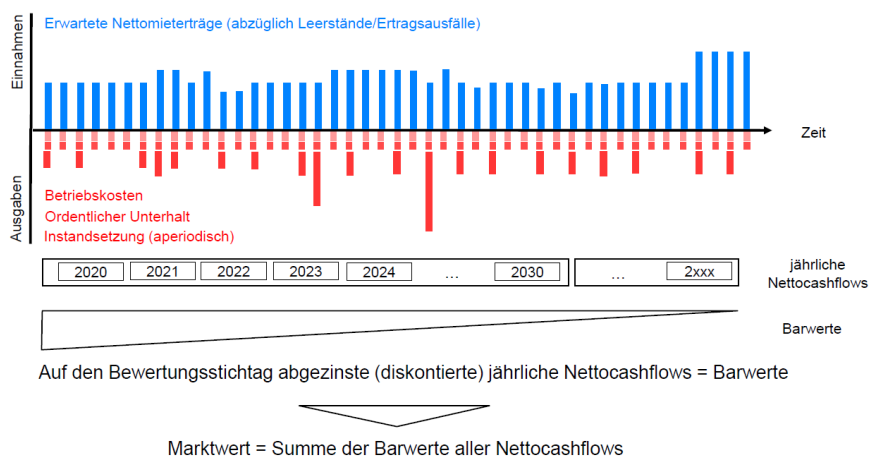
Die Einschätzung der Absorptionsrisiken erfolgt anhand der künftig erwarteten Nachfrage nach Wohn- und Geschäftsflächen für die Gemeinde und für die Region gemäss dem Prospektivmodell von FPRE.

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.

Bestmögliche Nutzung des Grundstücks (Highest and Best Use bzw. HIBU) Die Ermittlung des Marktwertes erfolgt unter Berücksichtigung einer bestmöglichen Nutzung des Grundstücks (Prinzip von Highest and Best Use). Die Nutzung muss bautechnisch realisierbar, baurechtlich zulässig und ökonomisch sinnvoll sein.

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-Casflow-Methode



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.

Diskontierungsmodell	Auf Ebene Ortschaft / Stadtquartier wird auf der Basis von Vergleichswerten ein marktgerechter Diskontierungssatz für die wichtigsten Immobiliennutzungen modelliert. Mithilfe eines Generalisierungsmodells, welches im Wesentlichen auf den kommunalen Makro-Lageratings von Fahrländer Partner basiert, können auch für Regionen mit knapper Datenlage realistische Diskontierungssätze hergeleitet werden. Das Modell von Fahrländer Partner ist verfügbar für die Nutzungen Wohnen, Büro, Verkauf und Gewerbe.
Fortführungswert	Gemäss Swiss Valuation Standard (SVS) gilt der Fortführungswert (Going-Concern Value) als Wert einer Immobilie unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Nutzung, ungeachtet eines möglichen Potenzials durch alternative Nutzungen oder andere Aspekte, welche den Wert beeinflussen.
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 auf Grundlage der alten baurechtlichen Rahmenbedingungen anhand von fiktiven Projekten eingeschätzt.
Landwertbeitrag in CHF/m ² GF bzw. in CHF/m ³ GV	Der Landwertbeitrag entspricht dem Landwert des Grundstücks geteilt durch die baurechtlich zulässige Geschossfläche (GF) bzw. das baurechtlich zulässige Gebäudevolumen (GV). Der Landwertbeitrag kann sich zwischen den Grundstücken unterscheiden, je nach aktuellen Bauvorschriften und spezifischen Lagequalitäten (Mikrolage).
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.

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.

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung	2
Abkürzungsverzeichnis	11
Glossar	12
1 Einleitung	21
1.1 Ausgangslage	21
1.2 Gebiet Steinacker (Textauszüge Protokoll Stadtrat, GP Vorlage Nr. 687)	21
1.3 Baurechtliche Rahmenbedingungen	22
1.4 Auftrag	23
2 Methodik (allgemein)	24
2.1 Gesetzliche Grundlage	24
2.2 Ermittlung von Landwerten	24
2.2.1 Landwert	24
2.2.2 Methoden der Landwertermittlung	24
2.2.3 Discounted-Cashflow-Methode (DCF)	24
2.2.4 Diskontierung	25
2.3 Mehrwertermittlung	26
2.3.1 Methodik der Mehrwertermittlung	26
2.3.2 Besonderheiten der Mehrwertermittlung	27
2.3.3 Unsicherheiten bei Mehrwertermittlungen	27
2.3.4 Wertrelevante Faktoren bei Mehrwertermittlungen	27
3 Analyse der Makrolage	28
3.1 Stadt Kloten und Steinacker Areal	28
3.2 Bevölkerung (Zusammenfassung)	28
3.3 Wirtschaft (Zusammenfassung)	29
3.4 Makro-Lagerating	31
3.4.1 Methodisches	31
3.4.2 Makro-Lageratings Stadt Kloten	31
3.5 Analyse der Wohnflächenmärkte	33
3.5.1 Allgemeiner Beschrieb	33
3.5.2 Marktwerte von Eigentumswohnungen	34
3.5.3 Marktmieten	35
3.5.4 Marktwerte und Marktmieten im Vergleich mit Nachbargemeinden	35
3.5.5 Diskontierungssätze Wohnen	36
3.5.6 Innere Werte von Bauland (modellierte Baulandpreise)	36
3.5.7 Künftig erwartete Nachfrage	37
3.5.8 Absorptionsrisiken, Zeitraum der Realisierung	38
3.5.9 Zusammenfassung Analyse Wohnflächenmarkt	38
3.6 Analyse der Geschäftsflächenmärkte	39
3.6.1 Marktmieten	39
3.6.2 Innere Werte von Bauland (modellierte Baulandpreise)	40

		16
3.6.3	Diskontierungssätze Geschäft	40
3.6.4	Künftig erwartete Nachfrage	41
3.6.5	Absorptionsrisiken, Zeitraum Realisierung	42
3.6.6	Zusammenfassung Analyse Geschäftsflächenmarkt	43
4	Analyse der Mikrolage	44
4.1	Umgebungsanalyse (aktueller Zustand)	44
4.1.1	Allgemeiner Beschrieb	44
4.1.2	Öffentlicher Verkehr	44
4.1.3	Lärmbelastung	45
4.1.4	Nachfragersegmente Wohnen	46
4.1.5	Nachfragersegmente Büro	47
4.1.6	Nachfragersegmente Verkauf	47
4.2	Erläuterungen zur Mikro-Lagequalität Rating	48
4.3	Mikro-Lagequalitäten (aktuelles Recht)	48
4.4	Mikro-Lagequalitäten (neues Recht)	49
5	Baurechtliche Grundlagen	52
5.1	Aktuelles Recht	52
5.1.1	Gewerbe- und Industriezone	52
5.1.2	Gestaltungsplan «Steinacker Mitte»	53
5.1.3	Gestaltungsplan «FBB Belagswerk Kloten»	53
5.2	Neues Recht BZO	54
5.2.1	Zentrumszone Z6	54
5.2.2	Industriezone Steinacker	55
5.2.3	Sonderbauvorschriften (SBV)	55
6	Bewertungsgrundlagen	58
6.1	Allgemeine Bewertungsgrundlagen	58
6.2	Besonderheiten Mehrwertermittlung Areal Steinacker	58
6.2.1	Unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten im Neuen Recht	58
6.2.2	Dynamischer Ausnutzungsbonus	58
6.2.3	Öffentliche Räume	59
6.2.4	Rechtskräftige Gestaltungspläne	59
6.3	Highest and Best Use im neuen Recht	60
6.4	Vorgehen Mehrwertermittlung Steinacker	60
6.4.1	Schritt 1: Ermittlung Landwertbeiträge pro Lagetyp	60
6.4.2	Schritt 2: Mehrwertermittlung pro Grundstück und pro Baubereich	61
6.5	Grundbuchauszüge	62
6.6	Bestandsbauten	62
6.7	Rückbaukosten	62
6.8	Restnutzungen in Bestandsliegenschaften	62
6.9	Altlasten und Gebäudeschadstoffe	62
6.10	Anteile von Miet- und Eigentumswohnungen	63
6.11	Zeitraum der Realisierung	63
6.12	Werteffekte einer etappierten Realisierung	63
6.13	Bewertungszeitraum	63
6.14	Bewertungsstichtag	64
7	Ermittlung der Landwertbeiträge	65
7.1	Aktuelles Recht	65
7.1.1	Lagetypen	65

		17
7.1.2	Mengengerüst, Nutzungsmix und Realisierungszeitraum	65
7.1.3	Einschätzungen	66
7.1.4	Sicherheitsmarge	66
7.1.5	Aktuelles Recht: Land- bzw. Projektwerte	67
7.1.6	Plausibilisierung der Land- und Projektwerte	67
7.2	Neues Recht	68
7.2.1	Lagetypen	68
7.2.2	Mengengerüst und Zeitraum der Realisierung	68
7.2.3	Einschätzungen	70
7.2.4	Sicherheitsmarge	70
7.2.5	Neues Recht: Land- bzw. Projektwerte	71
7.2.6	Plausibilisierung der Land- und Projektwerte	72
7.2.7	Wertmindernden Faktoren	73
8	Mehrwertermittlung (Prognose)	74
8.1	Einleitung	74
8.2	Land- bzw. Projektwerte aktuelles Recht	74
8.2.1	GP Steinacker Mitte	74
8.2.2	GP FBB Belagswerk Kloten	74
8.3	Land- bzw. Projektwerte neues Recht	75
8.3.1	Sonderbauvorschriften	75
8.3.2	Industriezone Steinacker	76
8.4	Prognose Mehrwert	76
8.5	Prognose Mehrwertabgabe	76
Anhang		78
A 1	Gemeindecheck Wohnen, Stadt Kloten, 4Q. 2022	78
A 2	Gemeindecheck Geschäft, Stadt Kloten, 4Q. 2022	78

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Kernbranchen 2020 in der Stadt Kloten	29
Tabelle 2	Marktwerte von Eigentumswohnungen, Ortschaft Kloten	34
Tabelle 3	Marktvolumen für Eigentumswohnungen (2021)	34
Tabelle 4	Marktmieten von Wohnungen, Ortschaft Kloten	35
Tabelle 5	Marktwerte/Marktmieten in der Region	36
Tabelle 6	Diskontierungssätze im Vergleich	36
Tabelle 7	Innere Werte von Bauland für Mehrfamilienhäuser mit EWG (erschlossen) *	37
Tabelle 8	Innere Werte von Bauland für Mehrfamilienhäuser mit MWG (erschlossen) *	37
Tabelle 9	Perspektive 2035 (Wohnen): Stadt Kloten	37
Tabelle 10	Perspektive 2035 (Wohnen): MS-Region Glattal-Furtal	37
Tabelle 11	Perspektive 2035 (Wohnen) pro Jahr	38
Tabelle 12	Marktmieten typischer Geschäftsflächen, Ortschaft Kloten	39
Tabelle 13	Marktmieten in der Region	39
Tabelle 14	Innere Werte von Bauland (erschlossen): Ortschaft Kloten	40
Tabelle 15	Diskontierungssätze im Vergleich	40
Tabelle 16	Perspektiven 2035 (Geschäftsflächen): Stadt Kloten	41
Tabelle 17	Perspektiven 2035 (Geschäftsflächen): MS-Region Glattal-Furtal	41
Tabelle 18	Perspektiven 2035 (Geschäftsflächen) pro Jahr	41
Tabelle 19	Mikro-Lageratings im aktuellen Recht pro Lagetyp	49
Tabelle 20	Mikro-Lageratings im neuen Recht (prospektiv) pro Lagetyp (Sonderbauvorschriften)	50
Tabelle 21	Mikro-Lageratings im neuen Recht (prospektiv) pro Lagetyp (Industriezone Steinacker)	51
Tabelle 22	Grundmasse G, I und I _R (Art. 27 BZO)	52
Tabelle 23	Grundmasse Zentrumszone Z6 (Art. 17)	54
Tabelle 24	Grundmasse Industriezone Steinacker (Art. 27)	55
Tabelle 25	Grundmasse Sonderbauvorschriften	56
Tabelle 26	Parkplatzvorschriften (Reduktionsfaktoren)	57
Tabelle 27	Landwertbeiträge in CHF/m ² GF (Innere Werte von Bauland)	60
Tabelle 28	Planungsmassnahmen	62
Tabelle 29	Aktuelles Recht: Mengengerüst, Realisierungszeitraum	65
Tabelle 30	Bewertungsannahmen im aktuellen Recht	66
Tabelle 31	Herleitung Sicherheitsmarge (Risikomodul)	67
Tabelle 32	Aktuelles Recht: Land- bzw. Projektwerte (Beispielgrundstück mit 5'000 m ²)	67
Tabelle 33	Plausibilisierung Ergebnisse - aktuelles Recht	68
Tabelle 34	Plausibilisierung Ergebnisse - aktuelles Recht	68
Tabelle 35	Mengengerüst und Absorption im neuen Recht (Sonderbauvorschriften)	69
Tabelle 36	Mengengerüst und Absorption im neuen Recht (Industriezone Steinacker)	69
Tabelle 37	Bewertungsannahmen im neuen Recht – Sonderbauvorschriften	70
Tabelle 38	Bewertungsannahmen im neuen Recht - Industriezone Steinacker	70
Tabelle 39	Herleitung Sicherheitsmarge (Risikomodul) im neuen Recht - SBV	71
Tabelle 40	Neues Recht: Land- bzw. Projektwerte (Beispielgrundstück mit 5'000 m ²)	71
Tabelle 41	Neues Recht: Land- bzw. Projektwerte (Beispielgrundstück mit 5'000 m ²)	72

Tabelle 42	Plausibilisierung Ergebnisse - neues Recht, Sonderbauvorschriften	72
Tabelle 43	Plausibilisierung Ergebnisse - neues Recht, Sonderbauvorschriften	73
Tabelle 44	Plausibilisierung Ergebnisse - neues Recht, Industriezone Steinacker	73
Tabelle 45	Land- bzw. Projektwerte aktuelles Recht	74
Tabelle 46	Land- bzw. Projektwerte neues Recht (SBV, ohne wertmindernden Faktoren)	75
Tabelle 47	Berechnung wertmindernde Faktoren	75
Tabelle 48	Landwert im neuen Recht (Sonderbauvorschriften)	75
Tabelle 49	Landwerte im neuen Recht (Industriezone Steinacker)	76
Tabelle 50	Prognose Mehrwert	76

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Steinackergebiet mit GlattalBahnPLUS (rote Linie)	21
Abbildung 2	Auszug Zonenplan aktuelle BZO	22
Abbildung 3	Auszug Zonenplan Teilrevision BZO	22
Abbildung 4	Teilrevision BZO, Übersicht der Planungsinstrumente	23
Abbildung 5	Schema Discounted-Cashflow Methode (DCF)	25
Abbildung 6	Landwertermittlung, Mehrwertermittlung	26
Abbildung 7	Schema Mehrwertermittlung	26
Abbildung 8	Benachbarte Ortschaften von Kloten	28
Abbildung 9	Verteilung der Nachfragersegmente Wohnen, Stadt Kloten	29
Abbildung 10	Nachfragersegmente im Büroflächenmarkt, Stadt Kloten	30
Abbildung 11	Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt, Stadt Kloten	30
Abbildung 12	Makro-Lagerating Wohnen (MWG): Stadt Kloten	31
Abbildung 13	Makro-Lagerating Büro: Stadt Kloten	32
Abbildung 14	Makro-Lagerating Verkauf: Stadt Kloten	32
Abbildung 15	Makro-Lagerating Spitzenindustrie: Stadt Kloten	33
Abbildung 16	Makro-Lagerating Gewerbe/Traditionelle Industrie: Stadt Kloten	33
Abbildung 17	Verteilung der Marktwerte von Eigentumswohnungen, Ortschaft Kloten	34
Abbildung 18	Verteilung der Marktmieten von Wohnungen, Ortschaft Kloten	35
Abbildung 19	Verteilung der Marktmieten (CHF netto pro m ² a)	39
Abbildung 20	Dienstleistungsangebote und Fussgängerfrequenzen	44
Abbildung 21	ÖV-Güteklassen	45
Abbildung 22	Lärmbelastung am Tag durch den Strassen- (oben) und Bahnverkehr (unten)	45
Abbildung 23	Fluglärm	46
Abbildung 24	Dominante Nachfragersegmente Wohnen	46
Abbildung 25	Dominante Lebensphase	47
Abbildung 26	Nachfragersegmente Büroflächenmarkt	47
Abbildung 27	Nachfragersegmente Verkaufsflächenmarkt	47
Abbildung 28	Normalverteilung der Ratings	48
Abbildung 29	Übersicht Lagetypen im aktuellen Recht	49
Abbildung 30	Übersicht Lagetypen im neuen Recht	50
Abbildung 31	Auszug Zonenplan	52
Abbildung 32	Gestaltungsplan «Steinacker Mitte» - Planausschnitt	53
Abbildung 33	Auszug Zonenplan Teilrevision BZO	54
Abbildung 34	Teilrevision BZO, Ergänzungsplan Sonderbauvorschriften	55
Abbildung 35	Dynamischer Ausnutzungsbonus – Beispielberechnung	59
Abbildung 36	Übersicht Lagetypen im aktuellen Recht	61
Abbildung 37	Übersicht Lagetypen im neuen Recht	61
Abbildung 38	Belastungen und Altlasten	63
Abbildung 39	Aktuelles Recht: Lagetypen	65
Abbildung 40	Übersicht Lagetypen im neuen Recht	68

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

2019 erarbeitete der Stadtrat zusammen mit den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern, den Gewerbe- und Industriefirmen, den politischen Vertretern, der Verwaltung und den Planungsträgern für das Gebiet «Steinacker Kloten» eine Zukunftsvision. Darauf aufbauend entstand im Jahr 2021 im Rahmen eines partizipativen Entwicklungsprozesses das Entwicklungskonzept «Steinacker». Nun steht die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung an.

Ziel ist es, die Bedürfnisse der betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern, der Glattalbahnen aber auch der öffentlichen Hand zu koordinieren und zu konsolidieren.

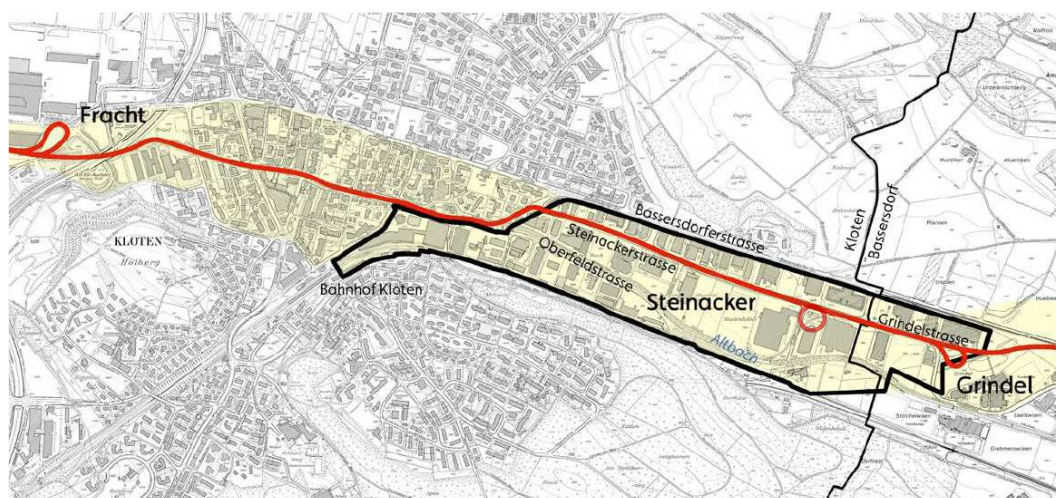
Das Gebiet «Steinacker» ist ein wichtiger Pfeiler des Arbeitsstandorts Kloten. Das teilweise unternutzte Gebiet ermöglicht enorme Entwicklungen, die in den letzten Jahrzehnten allerdings nur sehr zurückhaltend genutzt wurden. Sowohl die rasanten Veränderungen in der Gesellschaft und der Arbeitswelt, aber auch grosse Infrastrukturprojekte wie die Glattalbahnen-Verlängerung oder der Hochwasserschutz Altbach werden Auswirkungen auf den Standort «Steinacker» zeitigen. Der seit Februar 2018 festgesetzte regionale Richtplan bezeichnet das rund 50 Hektaren umfassende Gebiet deshalb als Transformationsgebiet, in welchem neben Arbeiten neu auch Wohnen möglich sein kann.

Um auf diese Herausforderungen vorbereitet zu sein und die Möglichkeiten einer Transformation auszuloten, diskutierte der Stadtrat in verschiedenen Workshops zusammen mit rund sechzig interessierten Personen die Rahmenbedingungen, Chancen und Risiken einer solchen Entwicklung. Der Stadtrat und die Planungsexperten konnten dabei viele Erkenntnisse gewinnen und in intensiven Gesprächen die naturgemäss sehr unterschiedlichen Interessen der Betroffenen erkunden und aufnehmen. Die weiteren Schritte erfolgen in Kooperation mit den Eigentümern und den Gewerbetreibenden.

1.2 Gebiet Steinacker (Textauszüge Protokoll Stadtrat, GP Vorlage Nr. 687)

Das ca. 50 ha grosse Gewerbe- und Industriegebiet «Steinacker» erstreckt sich vom Bahnhof Kloten bis zur Gemeindegrenze Bassersdorf (Grindel). Rund 70% des Gebiets ist überbaut, wobei der Ausbaugrad nur bei rund 40% der maximal zulässigen Baumasse liegt. Die Beschäftigten (ca. 3'600 Vollzeitäquivalente) sind zu 70% im Sekundärsektor und zu 30% im Tertiärsektor tätig. Das Gebiet wurde überwiegend zwischen 1970 und 1990 bebaut.

Abbildung 1 Steinackergebiet mit GlattalbahnenPLUS (rote Linie)



Quelle: Auszug Protokoll Stadtrat Kloten, GR-Vorlage Nr. 687.

Mit der Verlängerung der Glattalbahnen von der Fracht bis in das Quartier «Steinacker» erhält das Gebiet bis spätestens in zehn Jahren eine hervorragende Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr und neue Impulse. Gemäss Antrag des Regierungsrates sollen die Bauarbeiten für die Glattalbahnen bereits 2026

beginnen. Im Zusammenhang mit dem Agglomerationsprogramm des Bundes, welches für die Finanzierung der Glattalbahn unabdingbar ist, ist allerdings auch ein etwas späterer Baubeginn (spätestens aber 2028) möglich.

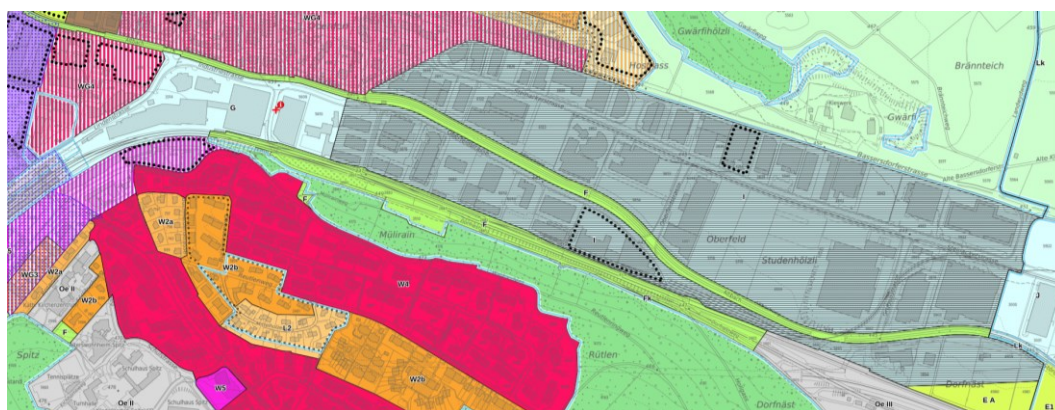
Das Gebiet «Steinacker» wird im übergeordneten regionalen Richtplan als Mischgebiet von regionaler Bedeutung ausgewiesen. Gemäss Richtplantext handelt es sich dabei um ein Transformationsgebiet, in welchem urbane Mischnutzung zu prüfen und die Entwicklung auf die Glattalbahn Verlängerung abzustimmen ist. Dies bedeutet, dass gemäss kantonaler und regionaler Strategie die Möglichkeit besteht, dass im «Steinacker» neben Gewerbe-/Industriebetrieben auch Wohnnutzung entstehen könnte. Eine solche Entwicklung ist auch mit der Fluglärmbelastung gut vereinbar, weil das Gebiet grösstenteils ausserhalb des lärmbelasteten Gebietes liegt (ausserhalb der Abgrenzungslinie gemäss kantonalem Richtplan).

Unabhängig von laufenden Planungen zur Transformation ist damit zu rechnen, dass sich das Gebiet aufgrund der aktuellen gesellschaftlichen und technischen Entwicklungen in den nächsten Jahrzehnten stark verändern wird. Zu denken ist insbesondere an prägende Strömungen wie Digitalisierung, Urbanisierung, Konnektivität, Neo-Ökologie, New Work und neue Mobilitätsformen, welche unsere Welt zwar langsam, aber grundlegend verändern werden. Der Stadtrat möchte die Stadt Kloten auf diesen Wandel vorbereiten und insbesondere bei der Entwicklung des rund 50 ha grossen Gebiets «Steinacker» eine aktive, prägende Rolle einnehmen.

1.3 Baurechtliche Rahmenbedingungen

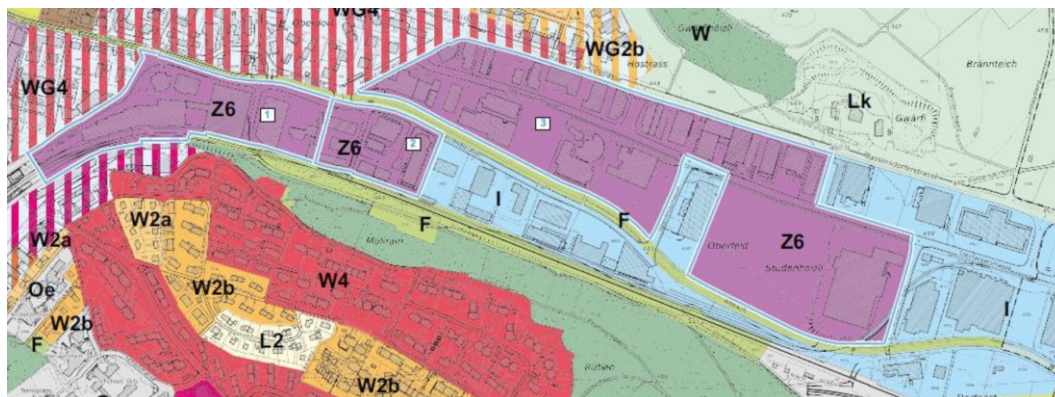
In Zusammenhang mit der Teilrevision der BZO erfolgt im Gebiet Steinacker eine Aufzoning der Industriezone und eine Umzoning von Teilen der Industriezone I und der Gewerbezone G in eine Zentrumszone Z6. Die Freihaltezone in der Gebietsmitte bleibt unverändert. In den schwarz punktierten Bereichen im aktuellen Recht gelten private Gestaltungspläne.

Abbildung 2 Auszug Zonenplan aktuelle BZO



Quelle: ÖREB-Kataster. maps.zh.ch.

Abbildung 3 Auszug Zonenplan Teilrevision BZO



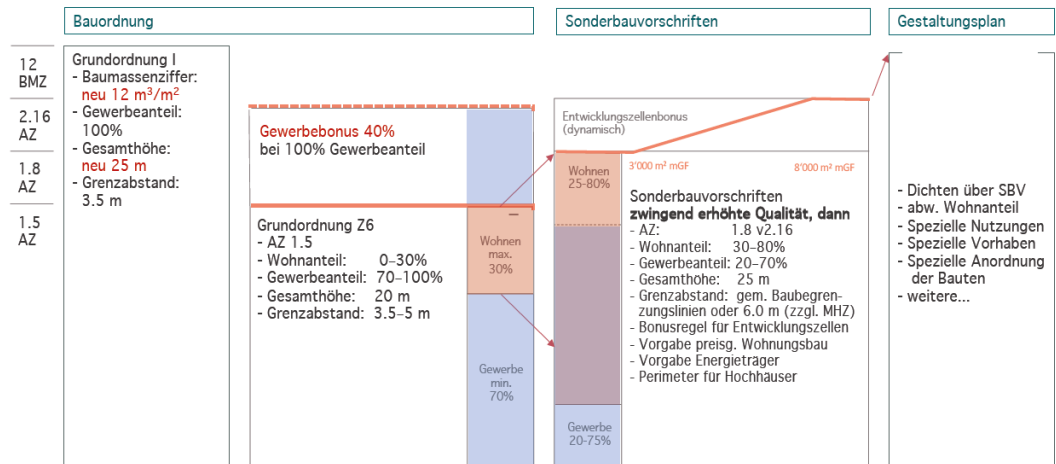
Quelle: Stadt Kloten; Stand 15. Februar 2022.

Für die Grundeigentümerschaften ergeben sich durch die Teilrevision folgende drei Planungsinstrumente mit entsprechenden Entwicklungsmöglichkeiten:

- Industriezone I für reine Gewerbebauten. BMZ heute 10, neu BMZ 12;

- Neue Zentrumszone Z6 für Mischnutzung mit einer Ausnutzungsziffer von 150%, einem maximalen Wohnanteil von 30% und einem Gewerbebonus bei reiner Gewerbenutzung von 40%;
- Sonderbauvorschriften (SBV) für Mischnutzung mit einem Wohnanteil von max. 50%, 70% oder 80% (je nach Baubereich) und einer Ausnutzungsziffer von 180% bis 216% (je nach Arealgrösse);
- Gestaltungsplan mit spezifisch festgelegten Nutzungsanteilen und Ausnutzung.

Abbildung 4 Teilrevision BZO, Übersicht der Planungsinstrumente



Quelle: Stadt Kloten (EG Raumentwicklung), Stand 15. Februar 2022.

Mit den Sonderbauvorschriften «Steinacker» werden zusätzlich qualitative Regelungen bezüglich der Gestaltung, Nachhaltigkeit und Mobilität in Kraft treten.

Eine weitere Möglichkeit für die Grundeigentümer ist ein privater Gestaltungsplan. Dieser Weg ist für die Grundeigentümer freiwillig. Die Rahmenbedingungen werden jeweils grundstücksspezifisch definiert und sind somit zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt. Ein möglicher Mehrwert müsste in diesem Fall separat ermittelt werden.

1.4 Auftrag

Die Stadt Kloten hat Fahrländer Partner (nachfolgend FPRE) damit beauftragt, den durch die Umzonung und Festlegung der Sonderbauvorschriften resultierenden Mehrwert zu ermitteln.

2 Methodik (allgemein)

2.1 Gesetzliche Grundlage

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

Im Kanton Zürich ist der Mehrwertausgleich in dem Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und der Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) geregelt.

Die Stadt Kloten hat eine Mehrwertabgabe bei Auf- und Umzonungen in Ihrem Bau- und Zonenordnung vom 2. Juli 2021 verankert. Die Freifläche gem. §19 Abs. 2 MAG beträgt 1'200m². Die Mehrwertabgabe beträgt 25% des um CHF 100'000 gekürzten Mehrwerts.

2.2 Ermittlung von Landwerten

2.2.1 Landwert

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

Gestützt auf die Marktwertdefinition gemäss «Swiss Valuation Standard» entspricht der Landwert dem geschätzten Preis, welcher für ein Grundstück am Bewertungsstichtag unter normalen Rahmenbedingungen, d.h. ohne Zwang, mit ausreichender Vermarktungszeit und bei ausreichender Sachkenntnis der Transaktionsparteien, erzielt werden kann.

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 Lageklassenmethode 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.

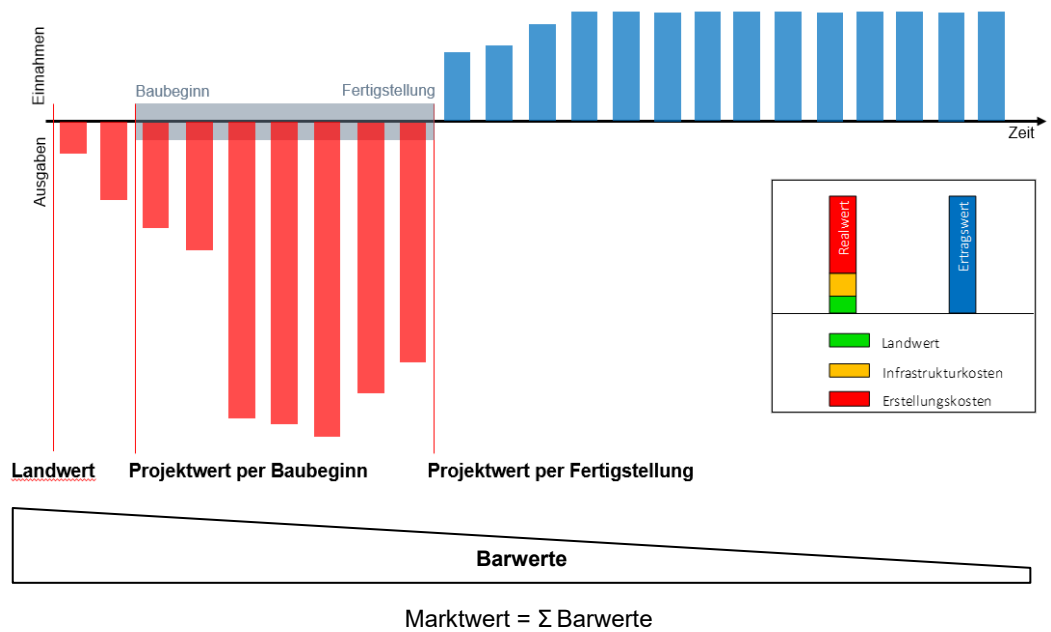
Bei der Residualwertmethode unterscheidet man zwischen einer statischen Berechnung ohne Berücksichtigung von zeitlichen Rahmenbedingungen (statische Residualwertmethode) und einer dynamischen Berechnung. Statische Residualwertmethoden kommen für kleinere Parzellen in Zentren und Agglomerationen und bei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

2.2.3 Discounted-Cashflow-Methode (DCF)

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 5 Schema Discounted-Cashflow Methode (DCF)



Quelle: FPRE.

Die Ermittlung der Land- bzw. Projektwerte mittels dynamischer Residualwertmethode erfolgt ebenfalls mit der DCF-Methode.

2.2.4 Diskontierung

Der Diskontierungssatz ist für die Wertermittlung von Immobilien genauso entscheidend wie Annahmen zur Ertrags- und Kostenentwicklung.

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. Zur Erhöhung der Transparenz wird der analytisch bestimmte Zinssatz zerlegt und im Zuschlagsmodell von FPRE wieder aufgebaut.

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

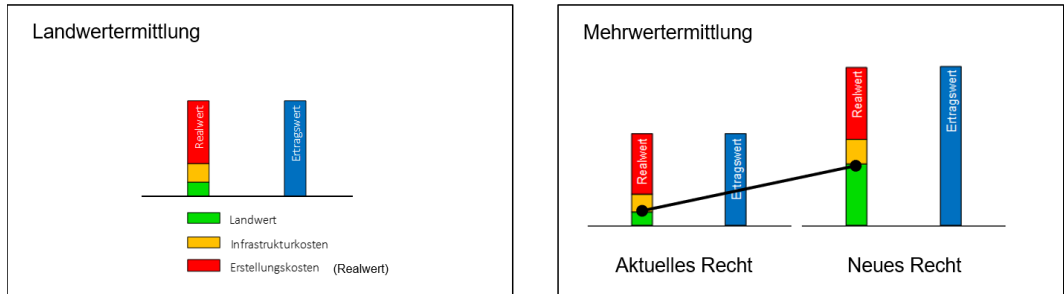
Im Diskontierungssatz sind die Risiken nach Fertigstellung abgebildet.

2.3 Mehrwertermittlung

2.3.1 Methodik der Mehrwertermittlung

Zur Ermittlung des Mehrwertes müssen zwei Szenarien bewertet werden. Szenario 1 entspricht dabei dem Wert des Grundstücks unter aktuell gültigen Rechtsgrundlagen, nachfolgend aktuelles Recht, Szenario 2 dem Wert des Grundstücks unter den künftig geltenden Rechtsgrundlagen, nachfolgend neues Recht. Die Differenz der beiden Werte entspricht dem Mehrwert.

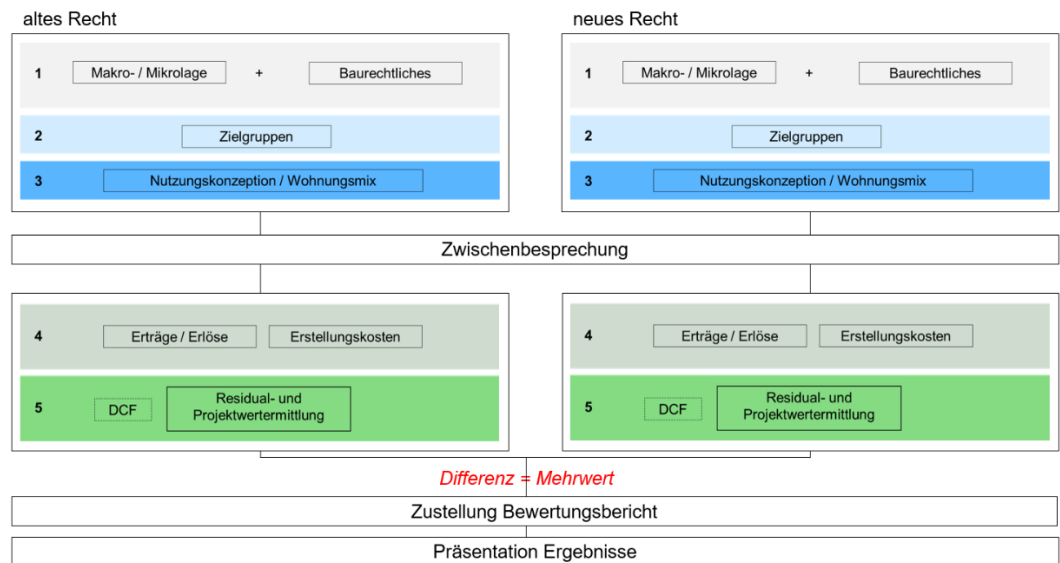
Abbildung 6 Landwertermittlung, Mehrwertermittlung



Quelle: FPRE.

Die ermittelten Werte werden als Land- bzw. Projektwerte ausgewiesen. Weil Kosten und Nutzen, welche in beiden Szenarien gleichermassen anfallen (wie beispielsweise Altlasten), in der Mehrwertermittlung nicht berücksichtigt werden müssen (Differenzbetrachtung), entsprechen sie nicht unbedingt einem Landwert,

Abbildung 7 Schema Mehrwertermittlung



Quelle: FPRE.

Basis der Wertermittlungen sowohl im alten bzw. aktuellen wie auch im neuen Recht bilden die Analysen der Makro- und Mikrolage (Demografie, Wohn- und Geschäftsflächenmärkte, Umgebungsanalysen, künftig erwartete Nachfrage etc.) und der baurechtlichen Rahmenbedingungen (Schritt 1). Auf Grundlage der Analysen werden die aus Marktsicht chancenreichen Zielgruppen definiert (Schritt 2: Positionierung) und, darauf aufbauend, eine Nutzungskonzeption abgeleitet (Schritt 3: Nutzungsmix, Wohnungsmix, Wohnungsgrößen, Ausbaustandard, Energiestandard).

Im Anschluss erfolgt die Bewertung von Erträgen, Erlösen, Erstellungskosten und laufenden Kosten. Absorptionsrisiken werden eingeschätzt, Etappierungsvorschläge gemacht (Schritt 4).

Die Ermittlung der Landwerte (Verkehrswerte eines Grundstücks) erfolgt dann mittels dynamischer Residualwertmethode (Schritt 5).

2.3.2 Besonderheiten der Mehrwertermittlung

Die Genauigkeit einer Marktwertermittlung bestätigt der Markt. Die Genauigkeit einer Mehrwertermittlung ist schwieriger zu überprüfen, weil der Mehrwert aufgrund von Projekten ermittelt wird, deren Wert vom Markt noch nicht bestätigt ist.

Die Gemeinde legt einen Mehrwert in einer Verfügung fest. Der Grundeigentümer kann aber gegen diese Verfügung rekurrieren und es kommt zum Rechtsstreit. Um einen Rechtsstreit zu vermeiden ist die Mehrwertermittlung fundiert und transparent durchzuführen. Für die Mehrwertermittlung gilt deshalb, dass sie von allen beteiligten Parteien verstanden, beurteilt, verhandelt und anschliessend genehmigt wird.

2.3.3 Unsicherheiten bei Mehrwertermittlungen

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

Annahmen in Bezug auf das Projekt (planungsbedingte Risiken):

Mehrwertermittlungen stützen sich auf hypothetische Projekte mit geringem Detaillierungsgrad. Daraus folgen zahlreiche Unsicherheiten (Festlegung von Ertragsflächen, Einschätzung von Erstellungskosten, Risiken bei Bewilligungsverfahren, etc.).

Annahmen in Bezug auf die Bewertungsgrundlagen (Marktrisiken):

Mehrwertermittlungen stützen sich auf die aktuellen Daten zu Marktmieten, Leerständen und Diskontierungssätzen. Die Realisierung der Projekte erfolgt möglicherweise zu einem deutlich späteren Zeitpunkt. Prognosen zur Entwicklung der Immobilienmärkte sind immer mit Unsicherheiten verbunden, es ist deshalb schwierig abzuschätzen, ob die verwendeten Daten zum Zeitpunkt der Realisierung noch Gültigkeit haben.

2.3.4 Wertrelevante Faktoren bei Mehrwertermittlungen

Mehrwertermittlungen sind komplex. Als Leitfaden zur späteren Beurteilung der Wertermittlungen durch Grundeigentümer und Gemeinde sind nachstehend die wichtigsten Einschätzungsparameter aufgeführt:

- Mikro-Lagequalität;
- Erstellungskosten;
- Niveau Marktmieten und Verkaufserlöse;
- Anteil Miet- und Anteil Eigentumswohnungen;
- Künftig erwartete Nachfrage, Leerstandsrisiken;
- Etappierung;
- Risikogerechte Diskontierung.

Bei den Bewertungen handelt es sich um ganzheitliche Beurteilungen. Sollen beispielsweise die Marktmieten erhöht werden, müssen gleichzeitig der Ausbaustandard der Wohnungen und damit auch die Erstellungskosten erhöht werden. Allfällige Veränderungen erfolgen sowohl im aktuellen wie auch im neuen Recht.

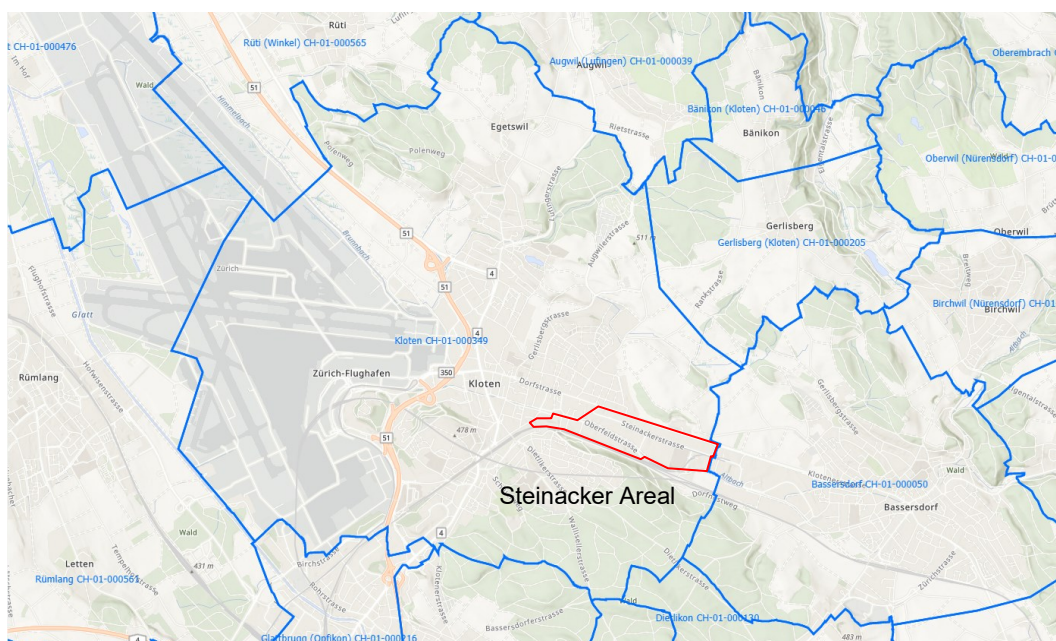
3 Analyse der Makrolage

3.1 Stadt Kloten und Steinacker Areal

Kloten ist eine «städtische Arbeitsplatzgemeinde»¹ und Teil der grossen Agglomeration Zürich.

Zusammen mit den Ortschaften Gerlisberg, Egetswil, Eigental, Obholz, Rankhof sowie Vorder- und Hinterbänikon bildet die Stadt Kloten eine politische Gemeinde. Kloten liegt in der Glattalebene, nordöstlich der Stadt Zürich und gehört zum Bezirk Bülach.

Abbildung 8 Benachbarte Ortschaften von Kloten



Quelle: IMBAS Fahrländer Partner.

3.2 Bevölkerung (Zusammenfassung)

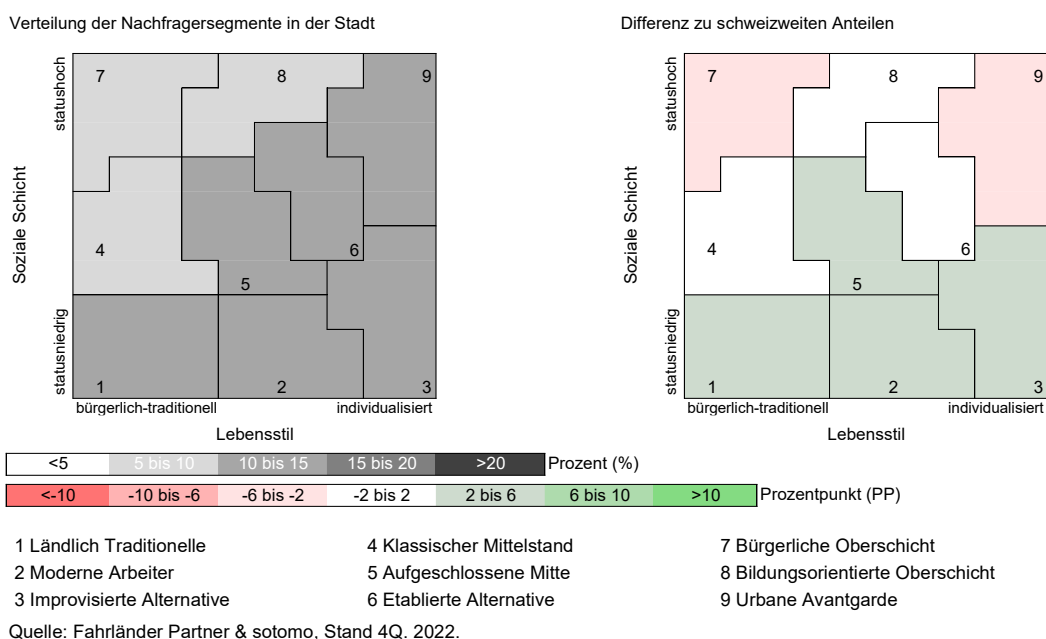
Die Agglomeration Zürich zählt per Ende 2021 1'424'246 Einwohner und 645'461 Haushalte. Die Stadt Kloten hat 20'779 Einwohner, verteilt auf 9'625 Haushalte. Die durchschnittliche Haushaltsgrösse beträgt 2.1 Personen. Der durchschnittliche Wanderungssaldo zwischen 2015 und 2020 ist positiv und beläuft sich auf 353 Personen.

Gemäss Fahrländer Partner & sotomo zählen überdurchschnittlich viele Haushalte zu den unteren Schichten. Der Anteil der oberständigen Haushalte liegt unter dem schweizerischen Mittelwert.²

¹ gemäss Klassifikation BFS.

² 2020: Oberschicht: Stadt Kloten: 25.4%; Schweiz: 34.2%, Mittelschicht: Stadt Kloten 32.8%, Schweiz: 31.4%, Unterschicht: Stadt Kloten 41.8%, Schweiz: 34.4%.

Abbildung 9 Verteilung der Nachfragersegmente Wohnen, Stadt Kloten



3.3 Wirtschaft (Zusammenfassung)

Die Stadt Kloten weist im Jahr 2020 1'535 Betriebe mit 35'334 Beschäftigten auf³. Seit 2012 ist die Anzahl der Arbeitsstätten um 5.2% gestiegen und die Anzahl der Beschäftigten um 1.5% gesunken.

Von den knapp 29'300 vollzeitäquivalenten Stellen finden sich rund 13% im Industriesektor und 87% im Dienstleistungssektor.

Gemäss Betriebszählung des BFS⁴ sind die wichtigsten Branchen in Kloten «Luftfahrt», «Lagerei sowie Erbringung von sonstigen Dienstleistungen für den Verkehr», «Reparatur und Installation von Maschinen und Ausrüstungen», «öffentliche Verwaltung, Verteidigung; Sozialversicherung» sowie «Gastronomie».

Tabelle 1 Kernbranchen 2020 in der Stadt Kloten

NOGA 2008	Ø-Grösse*	Arbeitsstätten	Vollzeitäquivalente	Δ VZA (2012 - 20)
H51 Luftfahrt	209	34 2.2%	7'089 24.2%	18.3%
H52 Lagerei sowie Erbringung von sonstigen Dienstleistungen für den Verkehr	62	85 5.6%	5'250 17.9%	-3.4%
C33 Reparatur und Installation von Maschinen und Ausrüstungen	192	12 0.8%	2'304 7.9%	-22.6%
O84 Öffentliche Verwaltung, Verteidigung; Sozialversicherung	107	18 1.2%	1'924 6.6%	6.1%
I56 Gastronomie	17	87 5.7%	1'478 5.0%	-23.3%
G47 Detailhandel (ohne Handel mit Motorfahrzeugen)	7	151 10.0%	1'129 3.9%	-9.5%
H49 Landverkehr und Transport in Rohrfernleitungen	11	81 5.3%	898 3.1%	58.0%
G46 Grosshandel (ohne Handel mit Motorfahrzeugen)	15	57 3.8%	874 3.0%	-21.0%
Q86 Gesundheitswesen	9	101 6.7%	862 2.9%	55.7%
J62 Erbringung von Dienstleistungen der Informationstechnologie	10	69 4.6%	694 2.4%	12.0%

* Durchschnittliche Anzahl Vollzeitäquivalente pro Arbeitsstätte.

Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

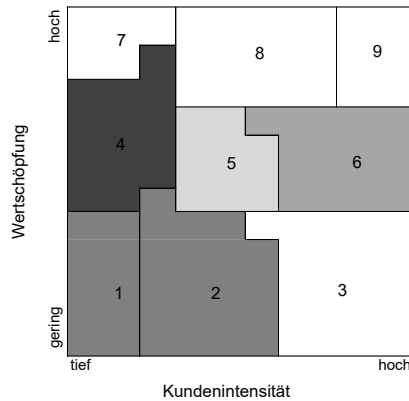
³ gemäss Betriebszählung des BFS (STATENT).

⁴ gemessen am Anteil der vollzeitäquivalenten Stellen (VZA)

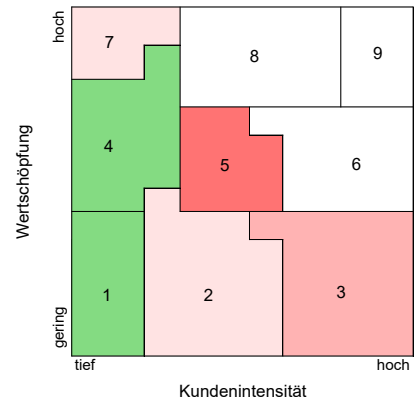
In Bezug auf den Büromarkt dominieren in der Stadt Kloten Geschäfte mit tiefer Kundenintensität und tiefer bis mittlerer Wertschöpfung (Nachfragersegmente 1, 2 und 4). Wertschöpfungsstarke Betriebe sowie Betriebe mit hoher Kundenintensität sind im schweizerischen Vergleich untervertreten.

Abbildung 10 Nachfragersegmente im Büroflächenmarkt, Stadt Kloten

Verteilung der Nachfragersegmente in der Stadt Kloten



Differenz zu schweizweiten Anteilen



<5	5 bis 10	10 bis 15	15 bis 20	20 bis 25	Prozent (%)		
<-10	-10 bis -6	-6 bis -2	-2 bis 2	2 bis 6	6 bis 10	>10	Prozentpunkt (PP)

- 1 Dienstleistungszentralen
- 2 Lokale Dienstleister
- 3 Kreative Denker
- 4 Back Offices
- 5 Öffentlichkeitsnahe Betriebe
- 6 Diskrete Berater
- 7 Spezialisierte Performer
- 8 Hauptsitze
- 9 Exklusive Frontoffices

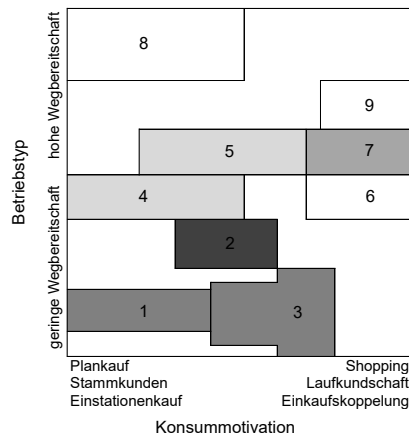
Anmerkung: Kundenintensität variiert zwischen tief (links) und hoch (rechts). Wertschöpfung variiert zwischen gering (unten) und hoch (oben).

Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

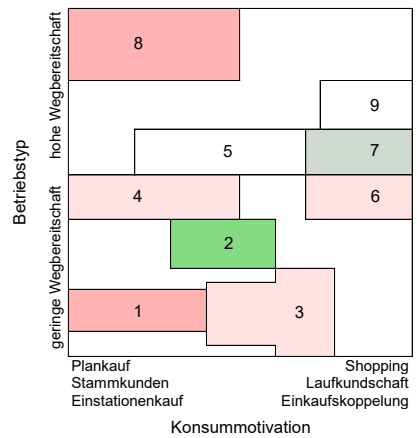
In der Stadt Kloten sind Geschäfte, welche hauptsächlich der Versorgung der Stadtbewohner dienen (Nachfragersegmente 1 bis 3) sowie die «Filialisierte Shoppingmagnete» (Nachfragersegment 7), stark vertreten. Die «filialisierten Shoppingmagneten» sind jedoch vor allem rund um den Flughafen Zürich konzentriert und auf dem übrigen Stadtgebiet weniger stark vertreten.

Abbildung 11 Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt, Stadt Kloten

Verteilung der Nachfragersegmente in der Stadt Kloten



Differenz zu schweizweiten Anteilen



<5	5 bis 10	10 bis 15	15 bis 20	20 bis 25	Prozent (%)		
<-10	-10 bis -6	-6 bis -2	-2 bis 2	2 bis 6	6 bis 10	>10	Prozentpunkt (PP)

- 1 Dienstleistungsverkäufer
- 2 PW-Versorger
- 3 Nahversorger
- 4 Spezialgeschäfte
- 5 Standortgeneralisten
- 6 Traditionelle Shoppinggeschäfte
- 7 Filialisierte Shoppingmagnete
- 8 Fachmärkte
- 9 Waren- und Kaufhäuser

Anmerkung: Konsummotivation variiert zwischen Plankauf / Stammkunden / Einstationenkauf (links) bis Shopping / Laufkundschaft / Einkaufskoppelung (rechts). Betriebsstyp variiert zwischen geringer Wegbereitschaft (unten) und hohen Wegbereitschaft (oben).

Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

3.4 Makro-Lagerating

3.4.1 Methodisches

Die Makro-Lageratings von FPRE beurteilen Gemeinden nach ihrer heutigen Attraktivität sowie nach ihrer prospektiven Attraktivität im Vergleich zu allen anderen Gemeinden. Das Makro-Lagerating besteht demnach aus einem heutigen und einem prospektiven Rating.

Das Gesamtrating basiert jeweils auf nutzungsspezifischen Indikatoren, welche jeweils mit einer Note ausgewiesen sind.

Für das vorliegende Rating von FPRE wird ein relatives Rating verwendet. Die Resultate müssen daher entsprechend interpretiert werden: Die Bewertung einer Gemeinde entspricht der Position der Gemeinde im Vergleich zu allen anderen Gemeinden. Dies gilt sowohl für die einzelnen Indikatoren, für die Hauptindikatoren als auch für das resultierende Gesamtrating.

3.4.2 Makro-Lageratings Stadt Kloten

Gemäss Makro-Lageratings von FPRE handelt es sich, im Vergleich zu allen anderen Standorten, bei der Stadt Kloten für Wohnnutzung (MWG) und Spitzenindustrie um einen sehr guten Standort mit gleichbleibendem relativem Ausblick. Für die Nutzung traditionelle Industrie handelt es sich um einen sehr guten Standort mit relativem Verbesserungspotential. Beim Makro-Lagerating Büro und Verkauf handelt es sich um einen exzellenten Standort mit gleichbleibendem relativem Ausblick.

Auf den nachstehenden Abbildungen finden sich die einzelnen Ratings zusammen mit den Teilratings und den Einschätzungen zur Markttemperatur.

Abbildung 12 Makro-Lagerating Wohnen (MWG): Stadt Kloten

Teilratings Wohnen

	Aktuelles Rating	Prospektives Rating
Marktgrösse und Bauzonenreserven	4.5	4.0
Entwicklung Anzahl Haushalte	4.5	4.5
Soziale Schichtung	3.5	3.0
Steuerbelastung	4.0	4.0
Risikofaktor		3.5

Aktuelle Markttemperatur, langfristiger Trend und Angebotsentwicklung

	Markttemperatur	Trend (reale Erträge)
Markttemperatur und Trend	hoch - sehr hoch	≈
Angebotsentwicklung	Angebotsentwicklung ≈ Nachfrageentwicklung	

Gesamtrating Wohnen

	Aktuelles Rating	Prospektives Rating
Rating	4.39	4.54
Einschätzung	Sehr guter Standort mit gleichbleibendem relativem Ausblick	

Quellen: BFS, RESC FPRE, IMBAS FPRE, Prospektivmodell FPRE.

Abbildung 13 Makro-Lagerating Büro: Stadt Kloten

Teilratings Büro

	Aktuelles Rating	Prospektives Rating
Marktgrösse	4.5	4.5
Entwicklung Beschäftigte Büro	4.0	4.5
Wertschöpfungsstarke Branchen	4.5	5.0
Steuerbelastung	1.5	1.5
Risikofaktor		3.5

Aktuelle Markttemperatur und langfristiger Trend

	Markttemperatur	Trend (reale Erträge)
Markttemperatur und Trend	sehr hoch	--
Angebotsentwicklung	Angebotsentwicklung \approx Nachfrageentwicklung	

Gesamtrating Büro

	Aktuelles Rating	Prospektives Rating
Rating	4.70	4.72
Einschätzung	Exzellenter Standort mit gleichbleibendem relativem Ausblick	

Quellen: BFS, RESC FPRE, IMBAS FPRE, Prospektivmodell FPRE.

Abbildung 14 Makro-Lagerating Verkauf: Stadt Kloten

Teilratings Verkauf

	Aktuelles Rating	Prospektives Rating
Marktgrösse	4.5	4.5
Bevölkerungsentwicklung	4.5	4.5
Kaufkraft	3.5	3.0
Risikofaktor		2.5

Aktuelle Markttemperatur und langfristiger Trend

	Markttemperatur	Trend (reale Erträge)
Markttemperatur und Trend	durchschnittlich	-
Angebotsentwicklung	Angebotsentwicklung \approx Nachfrageentwicklung	

Gesamtrating Verkauf

	Aktuelles Rating	Prospektives Rating
Rating	4.83	4.69
Einschätzung	Exzellenter Standort mit gleichbleibendem relativem Ausblick	

Quellen: BFS, RESC FPRE, IMBAS FPRE, Prospektivmodell FPRE.

Abbildung 15 Makro-Lagerating Spitzenindustrie: Stadt Kloten

Teilratings Spitzenindustrie

	Aktuelles Rating	Prospektives Rating
Marktgrösse	3.5	3.5
Entwicklung Beschäftigte Spitzenindustrie	3.5	3.5
Erreichbarkeit Hochschulen	4.5	4.5
Steuerbelastung	1.5	1.5
Risikofaktor		2.5
Angebotsentwicklung	Angebotsentwicklung ≈ Nachfrageentwicklung	

Gesamtrating Spitzenindustrie

	Aktuelles Rating	Prospektives Rating
Rating	4.04	4.07
Einschätzung	Sehr guter Standort mit gleichbleibendem relativem Ausblick	

Quellen: BFS, RESC FPRE, IMBAS FPRE, Prospektivmodell FPRE.

Abbildung 16 Makro-Lagerating Gewerbe/Traditionelle Industrie: Stadt Kloten

Teilratings Gewerbe / Traditionelle Industrie

	Aktuelles Rating	Prospektives Rating
Marktgrösse	4.5	4.5
Entwicklung Beschäftigte Tradition. Industrie	3.0	5.0
Erreichbarkeit MIV	4.0	4.0
Steuerbelastung	1.5	1.5
Risikofaktor		4.0
Angebotsentwicklung	Angebotsentwicklung ≈ Nachfrageentwicklung	

Gesamtrating Gewerbe / Trad. Industrie

	Aktuelles Rating	Prospektives Rating
Rating	4.44	5.00
Einschätzung	Sehr guter Standort mit relativem Verbesserungspotential	

Quellen: BFS, RESC FPRE, IMBAS FPRE, Prospektivmodell FPRE.

3.5 Analyse der Wohnflächenmärkte

3.5.1 Allgemeiner Beschrieb

Ende 2021 weist die Stadt Kloten einen Bestand von 10'622 Wohneinheiten auf, wovon 7.5% Einfamilienhäuser und 92.5% Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind. Die mittlere Bautätigkeit zwischen 2015 und 2020 betrug 184 Wohnungen⁵. Die Leerstandsquote ist mit 0.63% im landesweiten Vergleich (1.31%) stark unterdurchschnittlich. Dies entspricht 67 Wohneinheiten, wovon 71% Altbauten und 67% Mietwohnungen sind. In den letzten 5 Jahren wurden in der Gemeinde jährlich 192 Wohnungen vom Markt absorbiert.

Gemäss Prospektivmodell Wohnen von FPRE ist im mittleren Szenario zwischen 2021 und 2035 in der Stadt Kloten von einer Zusatznachfrage von 1'913 Wohnungen auszugehen, pro Jahr entspricht das 137 Einheiten.

⁵ Das entspricht rund 1.94% des Bestandes 2015.

3.5.2 Marktwerte von Eigentumswohnungen

Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) liegt gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE bei den Eigentumswohnungen (EWG) an durchschnittlichen bis guten Lagen in Kloten bei 13'267 CHF/m².

Tabelle 2 Marktwerte von Eigentumswohnungen, Ortschaft Kloten

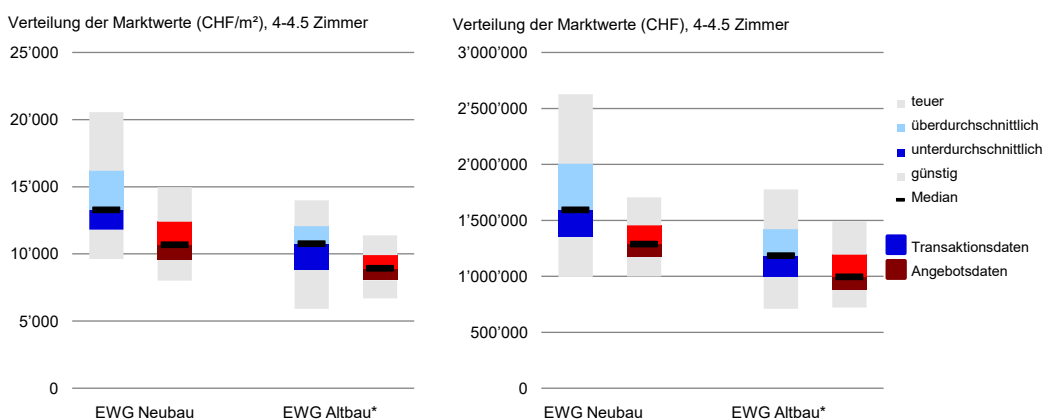
	CHF/m ²	CHF
4.5-Zimmer-Wohnung Neubau (120 m ² HNF SIA 416)*	13'267	1'592'000
4.5-Zimmer-Wohnung Altbau (110 m ² HNF SIA 416)**	10'764	1'184'000
3.5-Zimmer-Wohnung Neubau (100 m ² HNF SIA 416)*	13'520	1'352'000
2.5-Zimmer-Wohnung Neubau (80 m ² HNF SIA 416)*	13'888	1'111'000

* 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 Fahrländer Partner. Datenstand: 30. September 2022.

Abbildung 17 Verteilung der Marktwerte von Eigentumswohnungen, Ortschaft Kloten



* Altbau: Objekte mit Baujahr vor 2015.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 30. September 2022.

Tabelle 3 Marktvolumen für Eigentumswohnungen (2021)

	Anzahl Transaktionen	Umsatz in Mio. CHF
MS-Region Glattal-Furtal	596	654
FPRE-Region Zürich	6'758	7'191
Schweiz	29'786	24'424

Anmerkung: Schätzung auf der Grundlage verschiedener Datenquellen und eigener Modelle.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner, Amt für Statistik der Kantone Basel-Landschaft, Basel-Stadt, Freiburg, Genf, Tessin und Zürich, Modellierungen Fahrländer Partner.

In den letzten 23 Jahren ⁶ haben sich die Preise mittlerer Eigentumswohnungen in der MS-Region Glattal-Furtal mit einem Zuwachs von 199.2% verdreifacht. Der Baulandpreis für ein Grundstück, welches für ein Mehrfamilienhaus mit Eigentumswohnungen geeignet ist, stieg im selben Zeitraum um 517.2%.

⁶ Seit dem 1. Quartal 2000.

3.5.3 Marktmieten

Die Nettomarktmiete von Mietwohnungen (MWG) in Neubauten liegt in Kloten an mittleren Lagen gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE bei 285 CHF/m²a.

Tabelle 4 Marktmieten von Wohnungen, Ortschaft Kloten

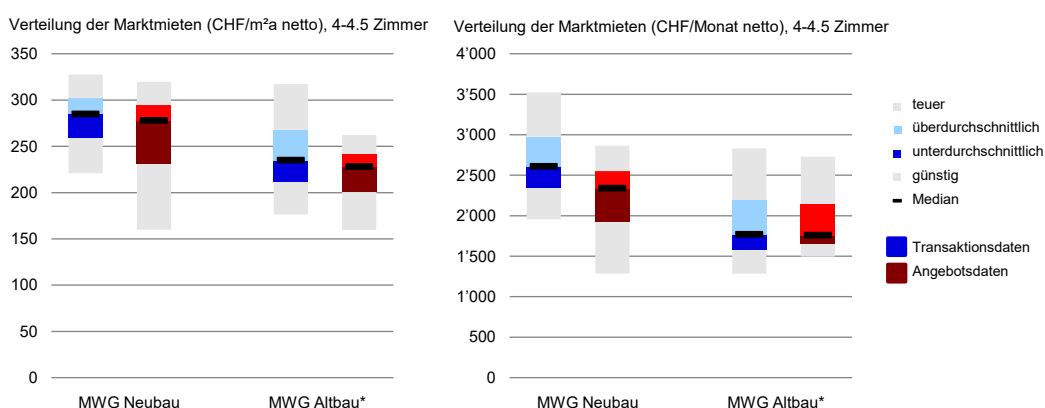
	CHF/m ² a	CHF/Monat (netto)
4.5-Zimmer-Wohnung Neubau (110 m ² HNF SIA 416)*	285	2'610
4.5-Zimmer-Wohnung Altbau (100 m ² HNF SIA 416)**	245	2'040
3.5-Zimmer-Wohnung Neubau (90 m ² HNF SIA 416)*	302	2'265
2.5-Zimmer-Wohnung Neubau (70 m ² HNF SIA 416)*	323	1'885
1.5-Zimmer-Wohnung Neubau (45 m ² HNF SIA 416)*	351	1'315

* 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. September 2022.

Abbildung 18 Verteilung der Marktmieten von Wohnungen, Ortschaft Kloten



* Altbau: Objekte mit Baujahr vor 2015.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 30. September 2022.

Die Marktmieten für Mietwohnungen nahmen seit dem 1. Quartal 2008, d.h. in den letzten 15 Jahren, um 27.6% zu. Im selben Zeitraum haben sich die Baulandpreise für Grundstücke, auf welchen ein Mehrfamilienhaus mit Mietwohnungen realisiert werden kann, fast verfünffacht (+380.4%).

Der Markt der Gemeinde Kloten ist nach Einschätzung von FPRE heute sehr hoch bewertet.

3.5.4 Marktwerte und Marktmieten im Vergleich mit Nachbargemeinden

Das Preisniveau der Marktwerte von Eigentumswohnungen in Kloten ist im Vergleich zu den Nachbargemeinden eher hoch. Ausnahmen sind die zur Stadt Zürich gehörenden Gemeinden. Von den nicht zur Stadt Zürich gehörenden Ortschaften weisen lediglich Opfikon, Wallisellen und Glattpark (Opfikon) ein leicht höheres Preisniveau auf.

Auch das Preisniveau der Marktmieten liegt auf einem regional eher hohen Niveau. Es ist vergleichbar mit demjenigen von Gerlisberg (Kloten), Glattpark (Opfikon), Rüti (Winkel) und Wallisellen.

Die nachfolgende Tabelle zeigt eine Zusammenstellung von Marktwerten und Marktmieten der Vergleichsgemeinden.

Tabelle 5 Marktwerte/Marktmieten in der Region

	Eigentumswohnungen*		Einfamilienhäuser**		Mietwohnungen***	
	CHF/m ²		CHF/m ²		CHF/m ² a	
Kloten	13'267		15'096		285	
Opfikon	14'017	(+6%)	16'733	(+11%)	277	(-3%)
Glattbrugg (Opfikon)	13'050	(-2%)	15'800	(+5%)	269	(-6%)
Gerlisberg (Kloten)	10'608	(-20%)	16'948	(+12%)	289	(+2%)
Augwil (Lufingen)	8'250	(-38%)	11'430	(-24%)	274	(-4%)
Glattpark (Opfikon)	13'350	(+1%)	16'674	(+10%)	288	(+1%)
Bänikon (Kloten)	10'567	(-20%)	16'948	(+12%)	277	(-3%)
Bassersdorf	11'200	(-16%)	14'963	(-1%)	277	(-3%)
Rüti (Winkel)	11'417	(-14%)	14'393	(-5%)	288	(+1%)
Rümlang	11'383	(-14%)	13'296	(-12%)	269	(-6%)
Wallisellen	13'992	(+5%)	18'985	(+26%)	289	(+2%)
Birchwil (Nürensdorf)	10'683	(-19%)	14'089	(-7%)	295	(+3%)
Dietlikon	12'525	(-6%)	15'437	(+2%)	309	(+9%)
Seebach (Kr. 11) (Zürich)	15'275	(+15%)	24'222	(+60%)	298	(+5%)
Saatlen (Kr. 12) (Zürich)	14'592	(+10%)	18'756	(+24%)	361	(+27%)

* 4.5 Zimmer, 120 m² HNF SIA 416, Neubau, im 1. OG, durchschn. ausgebaut, Balkon vorhanden, durchschn.-gute Mikrolage, 1 TG-Platz.

** 450m² Grundstückfläche, 710m² SIA 416, freistehend, Neubau, durchschn. ausgebaut, durchschn.-gute Mikrolage, Dach nicht ausgebaut.

*** 4.5 Zimmer, 110 m² HNF SIA 416, Neubau, im 1. OG, durchschn. ausgebaut, Balkon vorhanden, Hülle isoliert, durchschn. Mikrolage.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 30. September 2022.

3.5.5 Diskontierungssätze Wohnen

Gemäss Diskontierungsmodell von FPRE liegt der durchschnittliche Diskontierungssatz für Wohnen in Kloten aktuell bei 2.29%. Er liegt damit etwa im Durchschnitt der Diskontierungssätze der Vergleichsgemeinden in der MS-Region Glattal-Furtal.

Tabelle 6 Diskontierungssätze im Vergleich

	Diskontierungssatz MWG	Delta (%P)
Kloten	2.29%	
Opfikon	2.31%	0.02
Glattbrugg (Opfikon)	2.31%	0.02
Gerlisberg (Kloten)	2.43%	0.14
Augwil (Lufingen)	2.91%	0.62
Glattpark (Opfikon)	2.13%	-0.16
Bänikon (Kloten)	2.39%	0.10
Bassersdorf	2.35%	0.06
Rüti (Winkel)	2.37%	0.08
Rümlang	2.52%	0.23
Wallisellen	2.17%	-0.12
Birchwil (Nürensdorf)	2.65%	0.36
Dietlikon	2.45%	0.16
Seebach (Kr. 11) (Zürich)	2.27%	-0.02
Saatlen (Kr. 12) (Zürich)	2.35%	0.06

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 30. September 2022.

In den Bewertungen berücksichtigt FPRE die aktualisierten Daten per 1. Quartal 2023. Weil gegenwärtig sehr starke Bewegungen des Zinsniveaus in der Schweiz und in Europa beobachtet werden können (Erhöhung von Leitzinsen), haben sich gegenüber dem letzten Datenstand vom 30. September 2022 grosse Veränderungen ergeben. Die Diskontsätze für Mietwohnungen haben sich innerhalb eines Quartals je nach Standort um 10 bis 50 Basispunkte erhöht.

3.5.6 Innere Werte von Bauland (modellerte Baulandpreise)

Die inneren Werte von erschlossenem Bauland betragen, je nach Lage, für ein typisches Mehrfamilienhaus mit Eigentumswohnungen 3'690 bis 4'850 CHF/m² (EWG), für ein typisches Mehrfamilienhaus mit Mietwohnungen 2'410 bis 4'050 CHF/m² (MWG).

Die inneren Werte von Bauland für Mehrfamilienhäuser mit Eigentumswohnungen liegen damit auf einem höheren Niveau als diejenigen von Mehrfamilienhäusern mit Mietwohnungen.

Tabelle 7 Innere Werte von Bauland für Mehrfamilienhäuser mit EWG (erschlossen) *

	Durchschnittliche Lage	Gute Lage	Beste Lage
CHF/m ²	3'690 - 3'880	3'785 - 4'185	4'170 - 4'850
CHF/m ² GF SIA 416 (oberirdisch)	5'115 - 5'380	5'245 - 5'800	5'780 - 6'715

* Basis: Mehrfamilienhaus mit 8 Wohnungen, die im Stockwerkeigentum verkauft werden. Ausnutzungsziffer: 0.7.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 30. September 2022.

Tabelle 8 Innere Werte von Bauland für Mehrfamilienhäuser mit MWG (erschlossen) *

	Durchschnittliche Lage	Gute Lage	Beste Lage
CHF/m ²	2'410 - 2'535	2'750 - 3'040	3'485 - 4'050
CHF/m ² GF SIA 416 (oberirdisch)	3'340 - 3'510	3'810 - 4'210	4'825 - 5'610

* Basis: Mehrfamilienhaus mit 8 Mietwohnungen als Anlageobjekt. Ausnutzungsziffer: 0.7.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 30. September 2022.

3.5.7 Künftig erwartete Nachfrage

Zwischen 2015 und 2020 lag die mittlere Bautätigkeit in der Stadt Kloten bei jährlich 184 Wohnungen.

Gemäss Prospektivmodell Wohnen von FPRE ist in Kloten zwischen 2021 und 2035 im Szenario Trend von einer Zusatznachfrage von 1'913 Wohnungen bzw. von jährlich rund 137 Einheiten auszugehen. Die künftig erwartete Nachfrage liegt damit unter der Sockelbautätigkeit der letzten Jahre.

Rund 63% der künftig erwarteten Nachfrage bzw. jährlich rund 86 Einheiten dürfte auf Mietwohnungen entfallen.

Tabelle 9 Perspektive 2035 (Wohnen): Stadt Kloten

	Stagnation		Trend		Prosperität	
Bevölkerungswachstum 2021 - 2035	3'079	14.8%	4'015	19.3%	4'950	23.8%
Veränderung Anzahl Haushalte 2021 - 2035	1'528	15.9%	1'913	19.9%	2'348	24.4%
Zusatznachfrage MWG 2021 - 2035	1'123	14.3%	1'201	15.3%	1'447	18.4%
unteres Segment	-	-	+5% bis +10% (2)	-	-	-
mittleres Segment	-	-	+5% bis +10% (2)	-	-	-
gehobenes Segment	-	-	+5% bis +10% (2)	-	-	-
Zusatznachfrage Wohneigentum 2021 - 2035	405	22.8%	711	40.0%	901	50.6%
unteres Segment	-	-	> 20% (4)	-	-	-
mittleres Segment	-	-	+10% bis +20% (3)	-	-	-
gehobenes Segment	-	-	+10% bis +20% (3)	-	-	-
Relatives Wertsteigerungspotenzial MWG						Erhebliches Potenzial (3)*

* - 5 bis - 2: Potenzielles Verlustrisiko, -1: Unter-Performance, 0: Neutral, 1 bis 2: Potenzial vorhanden, 3 bis 4: Erhebliches Potenzial, 5: Hohes Potenzial.

Quelle: Prospektivmodell 2022 Fahrländer Partner.

In der MS-Region Glattal-Furttal liegt die Zusatznachfrage bei rund 20'000 Wohnungen bzw. bei jährlich knapp 1'450 Einheiten. In der MS-Region dürften rund 53% bzw. rund 763 Einheiten auf Mietwohnungen entfallen.

Tabelle 10 Perspektive 2035 (Wohnen): MS-Region Glattal-Furttal

	Stagnation		Trend		Prosperität	
Bevölkerungswachstum 2021 - 2035	37'112	17.5%	44'335	20.9%	54'089	25.4%
Veränderung Anzahl Haushalte 2021 - 2035	17'405	18.5%	20'078	21.3%	24'416	26.0%
Zusatznachfrage MWG 2021 - 2035	10'841	16.8%	10'686	16.5%	12'591	19.5%
unteres Segment	-	-	+5% bis +10% (2)	-	-	-
mittleres Segment	-	-	+5% bis +10% (2)	-	-	-
gehobenes Segment	-	-	+5% bis +10% (2)	-	-	-
Zusatznachfrage Wohneigentum 2021 - 2035	6'565	22.3%	9'391	31.9%	11'825	40.2%
unteres Segment	-	-	+10% bis +20% (3)	-	-	-
mittleres Segment	-	-	+10% bis +20% (3)	-	-	-
gehobenes Segment	-	-	+10% bis +20% (3)	-	-	-

Quelle: Prospektivmodell 2022 Fahrländer Partner.

Tabelle 11 Perspektive 2035 (Wohnen) pro Jahr

Stadt Kloten		MS-Region Glattal-Furttal	
Bevölkerungswachstum p.a.	287	Bevölkerungswachstum p.a.	3'167
Veränderung Anzahl Haushalte p.a.	137	Veränderung Anzahl Haushalte p.a.	1'434
Zusatznachfrage MWG p.a.	86	Zusatznachfrage MWG p.a.	763
Zusatznachfrage Wohneigentum p.a.	51	Zusatznachfrage Wohneigentum p.a.	671

Quelle: Prospektivmodell 2022 Fahrländer Partner.

3.5.8 Absorptionsrisiken, Zeitraum der Realisierung

Unter der Annahme, dass alle Eigentümer ihre Grundstücke im Rahmen der Sonderbauvorschriften mit dem maximalen Wohnanteil entwickeln, können auf dem Areal rund 315'000 m² aGF bzw. rund 3'000 Wohnungen erstellt werden.

Gemäss Prospektivmodell von FPRE beträgt in Kloten die künftig erwartete Zusatznachfrage nach Wohnungen bis ins Jahr 2035 rund 1'900 Einheiten (knapp 140 Einheiten pro Jahr). Die künftig erwartete Zusatznachfrage in der MS-Region liegt bei rund 20'000 Wohnungen (1'450 Einheiten pro Jahr).

Aktuell sind in der Agglomeration Zürich mehrere grosse Gebietsentwicklungen in Planung (Gestaltungspläne in Kloten, Gebiet Wallisellen Südost, Hochbord Dübendorf, Gebiete um die GlattalbahnPlus, Gebietsentwicklung Niederfeld in Dietikon).

Einerseits bietet die Lage eine gute MIV- und ÖV-Erschliessung und eine grosse Nähe zu Arbeitsstätten (kurze Pendelzeiten) und zum Flughafen, andererseits ist der Standort zum Teil stark lärmbelastet und hat ein mittelmässiges Image für Wohnnutzungen. Es handelt sich um ein Mischgebiet mit Gewerbe- und Industriebetrieben⁷. FPRE rechnet jedoch mit einer Verbesserung des Images im Laufe der Gebietsentwicklung.

Aus diesem Grund gehen wir davon aus, dass bei der Beurteilung von Absorptionsrisiken nicht nur die künftig erwarteten Nachfrager aus Kloten, sondern auch Nachfrager aus der Region zu berücksichtigen sind (Standortkonkurrenz). Bei einer gezielten Positionierung rechnen wir deshalb für das Areal Steinacker mit einer jährlich absorbierbaren Menge von rund 200 Wohnungen. Die Realisierung der geplanten rund 3'000 Wohnungen dürfte damit in einem Zeitraum von 15 Jahren erfolgen.

3.5.9 Zusammenfassung Analyse Wohnflächenmarkt

Bei einem Bestand von rund 10'500 Einfamilienhäuser und Wohnungen in Mehrfamilienhäusern betrug die mittlere jährliche Bautätigkeit in der Stadt Kloten zwischen 2015 und 2020 gut 180 Wohnungen. Die Leerstandsquote ist mit 0.63% im landesweiten Vergleich stark unterdurchschnittlich. Bei den leerstehenden Wohnungen handelt es sich überwiegend um Mietwohnungen in Altbauten.

Das Preisniveau von Eigentumswohnungen (EWG) liegt bei durchschnittlich 13'267 CHF/m². Die Nettomarktmiete von Mietwohnungen (MWG) liegt bei durchschnittlich 285 CHF/m²a.

Das Niveau der inneren Werte von Bauland für Mehrfamilienhäuser mit Mietwohnungen liegt mit rund 3'425 CHF/m² GF deutlich unter demjenigen von Mehrfamilienhäusern mit Eigentumswohnungen mit rund 5'245 CHF/m² GF. Gemäss dem Grundsatz einer bestmöglichen Ausnutzung des Grundstücks (Highest and Best Use) muss damit der Anteil an Eigentumswohnungen optimiert werden.

In Kloten beträgt der Diskontierungssatz für Wohnen 2.29%. Er liegt damit etwa im Durchschnitt der Diskontierungssätze von Vergleichsgemeinden in der MS-Region Glattal-Furttal.

Die künftig erwartete Nachfrage in Kloten beträgt jährlich rund 140 Wohnungen, in der Region sind es rund 1'450 Einheiten. Dabei entfällt rund 60% auf Mietwohnungen. Bei der Zuteilung von Miet- und Eigentumswohnungen nach dem Highest-and-Best-Use-Grundsatz rechnen wir deshalb mit einem Anteil an Mietwohnungen von 60%.

Unter Berücksichtigung der künftig erwarteten Zusatznachfrage in Kloten und in der Region von rund 200 Wohnungen dürfte die Realisierung der geplanten rund 3'000 Wohnungen einen Zeitraum von 15 Jahren in Anspruch nehmen. Damit dürfte die Absorption der geplanten Wohnungsmenge mit grosser Wahrscheinlichkeit gegeben sein.

⁷ Vgl. Abschnitt «Mikrolage».

3.6 Analyse der Geschäftsflächenmärkte

3.6.1 Marktmieten

Die Marktmiete einer typischen Bürofläche (Neubau) liegt in Kloten gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE bei 221 CHF/m²a. Typische Verkaufsflächen-Mieten liegen bei 304 CHF/m²a.

Seit dem 1. Quartal 2008 sind die Marktmieten für Büroflächen in der MS-Region Glattal-Furttal um 6.6% gestiegen.

Tabelle 12 Marktmieten typischer Geschäftsflächen, Ortschaft Kloten

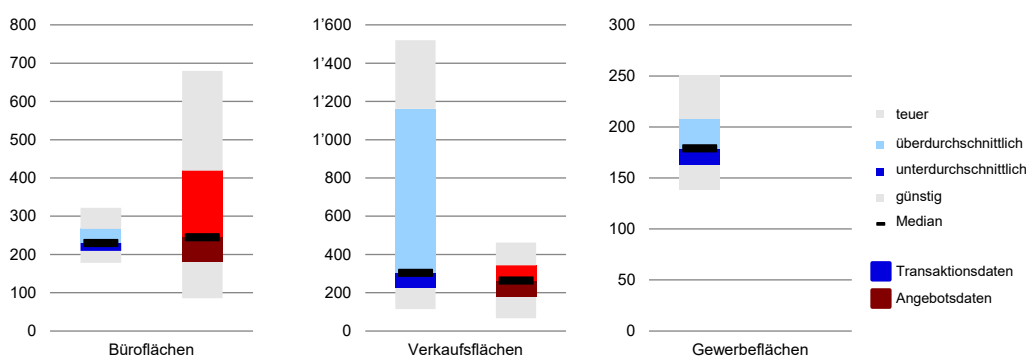
Marktmiete Büroflächen (150 m ² NF SIA 416, CHF netto pro m ² a)*	221
Marktmiete Verkaufsflächen (150 m ² NF SIA 416, CHF netto pro m ² a)**	304
Marktmiete Gewerbeflächen (Median)	179

* Neubau, 1.OG., Edelrohbau, durchschnittlicher Standard und durchschnittliche Bürolage.

** Neubau, EG, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard und gute Verkaufslage.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 30. September 2022.

Abbildung 19 Verteilung der Marktmieten (CHF netto pro m²a)



Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 30. September 2022.

Das Preisniveau der Marktmieten von Büroflächen in Kloten ist im Vergleich mit den Nachbargemeinden eher tief. Nur in der Gemeinde Bassersdorf ist das Niveau der Marktmieten für Büroflächen noch leicht tiefer.

Auch das Preisniveau der Marktmieten von Verkaufsflächen ist im Vergleich mit den Nachbargemeinden eher tief. Während die Ortschaften Wallisellen, Saaten (Zürich), Birchwil (Nürens Dorf) und Seebach (Zürich) ein deutlich höheres Niveau aufweisen, liegen die Marktmieten von Verkaufsflächen nur in Bassersdorf noch etwas tiefer als in Kloten.

Tabelle 13 Marktmieten in der Region

	Büroflächen (CHF/m ² a)*	Verkaufsflächen (CHF/m ² a)**
Kloten	221	304
Opfikon	242 (+10%)	352 (+16%)
Glattbrugg (Opfikon)	220 (0%)	318 (+5%)
Gerlisberg (Kloten)	252 (+14%)	363 (+19%)
Augwil (Lufingen)	246 (+11%)	362 (+19%)
Glattpark (Opfikon)	269 (+22%)	351 (+15%)
Bänikon (Kloten)	239 (+8%)	346 (+14%)
Bassersdorf	209 (-5%)	270 (-11%)
Rüti (Winkel)	247 (+12%)	353 (+16%)
Rümlang	237 (+7%)	344 (+13%)
Wallisellen	272 (+23%)	436 (+43%)
Birchwil (Nürens Dorf)	258 (+17%)	372 (+22%)
Dietlikon	255 (+15%)	353 (+16%)
Seebach (Kr. 11) (Zürich)	262 (+19%)	365 (+20%)
Saatlen (Kr. 12) (Zürich)	307 (+39%)	416 (+37%)

* Neubau, 1.OG., Edelrohbau, durchschnittlicher Standard und durchschnittliche Bürolage.

** Neubau, EG, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard und gute Verkaufslage.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 30. September 2022.

3.6.2 Innere Werte von Bauland (modellierte Baulandpreise)

Die inneren Werte von erschlossenem Bauland betragen, je nach Lage, für eine typische Büroliegenschaft zwischen 695 und 1'760 CHF/m² GSF, für eine typische Verkaufsliegenschaft zwischen 1'310 und 2'650 CHF/m² GSF. Für eine typische Gewerbeliegenschaft an durchschnittlicher Lage betragen sie zwischen 545 und 665 CHF/m² GSF.

Die Werte pro Quadratmeter Geschossfläche für eine typische Bürofläche betragen je nach Lage zwischen 1'145 und 2'910 CHF/m² GF, für eine typische Verkaufsliegenschaft zwischen 2'615 und 5'300 CHF/m² GF. Werte für Gewerbeliegenschaften liegen nicht vor.

Tabelle 14 Innere Werte von Bauland (erschlossen): Ortschaft Kloten

CHF/m ²	Durchschnittliche Lage	Gute Lage	Beste Lage
Bauland für Büroliegenschaft*	695 - 730	1'055 - 1'165	1'515 - 1'760
Bauland für Verkaufsliegenschaft**	1'310 - 1'375	1'720 - 1'900	2'280 - 2'650
Bauland für Gewerbeliegenschaft***	545 - 665	-	-
CHF/m ² GF SIA 416 (oberirdisch)	Durchschnittliche Lage	Gute Lage	Beste Lage
Bauland für Büroliegenschaft*	1'145 - 1'205	1'735 - 1'920	2'500 - 2'910
Bauland für Verkaufsliegenschaft**	2'615 - 2'750	3'435 - 3'800	4'560 - 5'300

* Basis: Liegenschaft mit Landfläche: 1'650 m², AZ: 0.6, Nutzfläche total: 800 m², Geschosshöhe: 3.2 m.

** Basis: Liegenschaft mit Landfläche: 5'000 m², AZ: 0.5, Nutzfläche total: 2'000 m², Geschosshöhe: 3.5 m.

*** Modellierte Baulandpreise für Industrie- und Gewerbezone.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 30. September 2022.

Seit dem 1. Quartal 2008 sind die Marktmieten für Büroflächen in der MS-Region Glattal-Furtal um 6.6% gestiegen. Die inneren Werte von erschlossenem Bauland für Büroliegenschaften sind im gleichen Zeitraum um 20.4% gestiegen.

3.6.3 Diskontierungssätze Geschäft

Die Diskontierungssätze für Büro-, Verkaufs- und Gewerbeflächen liegen in Kloten im Vergleich zu den umliegenden Ortschaften auf einem tiefen Niveau. Dies ist auf den Einfluss des Flughafens zurückzuführen. Im übrigen Stadtgebiet liegen die Diskontierungssätze auf dem Niveau der umliegenden Ortschaften. Im Büro-Bereich weisen nur Bänikon (Kloten), Wallisellen und Seebach (Zürich) noch tiefere Diskontierungssätze auf, im Verkaufs-Bereich ist es nur Wallisellen. Bei Gewerbe sind es nur die zur Stadt Zürich gehörenden Gemeinden, welche tiefere Diskontierungssätze aufweisen.

Tabelle 15 Diskontierungssätze im Vergleich

	Büro	Verkauf	Gewerbe
Kloten (Flughafen)	2.76%	2.67%	3.64%
Kloten (Stadt)	3.20%	3.00%	3.70%
Opfikon	3.19%	2.85%	3.82%
Glattbrugg (Opfikon)	3.24%	2.90%	3.82%
Gerlisberg (Kloten)	2.76%	2.73%	3.64%
Augwil (Lufingen)	4.60%	3.77%	4.65%
Glattpark (Opfikon)	3.19%	2.90%	3.82%
Bänikon (Kloten)	2.71%	2.67%	3.64%
Bassersdorf	3.22%	3.13%	4.15%
Rüti (Winkel)	4.79%	3.30%	5.00%
Rümlang	3.27%	3.31%	4.05%
Wallisellen	2.71%	2.62%	3.60%
Birchwil (Nürensdorf)	4.48%	3.59%	5.00%
Dietlikon	3.31%	2.90%	4.25%
Seebach (Kr. 11) (Zürich)	2.67%	2.73%	3.19%
Saatlen (Kr. 12) (Zürich)	2.84%	3.02%	3.19%

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 30. September 2022.

In den Bewertungen berücksichtigt FPRE die aktualisierten Daten per 1. Quartal 2023. Weil gegenwärtig sehr starke Bewegungen des Zinsniveaus in der Schweiz und in Europa beobachtet werden können (Erhöhung von Leitzinsen), haben sich gegenüber dem letzten Datenstand vom 30. September 2022 grosse Veränderungen ergeben. Die Diskontsätze für Geschäftsflächen haben sich je nach Standort innerhalb eines Quartals um 10 bis 50 Basispunkte erhöht.

3.6.4 Künftig erwartete Nachfrage

Gemäss Prospektivmodell Geschäft von FPRE ist im Geschäftsflächenbereich in der Stadt Kloten im mittleren Szenario (Trend) zwischen 2020 und 2035 mit einer Zusatznachfrage von 374'560 m² (+11.7%) Bruttogeschossfläche zu rechnen. Dies entspricht einer jährlichen Zusatznachfrage von rund 25'000 m² BGF. Die prognostizierte Zusatznachfrage nach Büroflächen beträgt jährlich rund 3'100 m² BGF.

Tabelle 16 Perspektiven 2035 (Geschäftsflächen): Stadt Kloten

	Stagnation		Trend		Prosperität	
Arbeitsplätze (Vollzeitäquivalente) 2020-2035	1'402	4.8%	3'775	12.9%	6'319	21.6%
2. Sektor 2020-2035	-24	-0.6%	277	7.1%	601	15.4%
3. Sektor (inkl. öffentliche Hand) 2020-2035	1'426	5.6%	3'498	13.8%	5'718	22.6%
Büro 2020-2035	595	6.3%	1'369	14.6%	2'198	23.4%
Traditionelle Industrie 2020-2035	0	0.0%	185	7.8%	384	16.1%
Spitzenindustrie 2020-2035	4	1.7%	21	9.5%	40	18.0%
Bruttogeschossfläche (m ²) 2020-2035	117'401	3.7%	374'560	11.7%	650'219	20.3%
2. Sektor 2020-2035	-2'637	-0.4%	48'410	7.3%	103'139	15.6%
3. Sektor (inkl. öffentliche Hand) 2020-2035	120'038	4.7%	326'151	12.8%	547'080	21.5%
Büro 2020-2035	19'532	6.0%	46'118	14.2%	74'613	23.0%
Traditionelle Industrie 2020-2035	-1'652	-0.3%	39'255	7.4%	83'114	15.7%
Spitzenindustrie 2020-2035	951	1.6%	5'550	9.5%	10'481	18.0%

Quelle: Prospektivmodell 2022 Fahrländer Partner.

In der MS-Region Glattal-Furttal liegt die erwartete Zusatznachfrage nach Geschäftsflächen bei rund 1'122'000 m² Bruttogeschossfläche. Davon dürften rund 263'000 m² auf Büroflächen ausfallen, was etwa 17'500 m² pro Jahr entspricht.

Tabelle 17 Perspektiven 2035 (Geschäftsflächen): MS-Region Glattal-Furttal

	Stagnation		Trend		Prosperität	
Arbeitsplätze (Vollzeitäquivalente) 2020-2035	4'496	3.4%	14'944	11.5%	26'144	20.1%
2. Sektor 2020-2035	-49	-0.2%	1'886	7.6%	3'960	15.9%
3. Sektor (inkl. öffentliche Hand) 2020-2035	4'545	4.3%	13'059	12.4%	22'184	21.0%
Büro 2020-2035	3'584	6.3%	8'265	14.5%	13'281	23.3%
Traditionelle Industrie 2020-2035	-219	-3.4%	272	4.2%	797	12.2%
Spitzenindustrie 2020-2035	426	8.4%	849	16.8%	1'303	25.8%
Bruttogeschossfläche (m ²) 2020-2035	192'749	1.6%	1'122'044	9.5%	2'118'276	18.0%
2. Sektor 2020-2035	28'576	0.8%	309'848	8.6%	611'394	17.0%
3. Sektor (inkl. öffentliche Hand) 2020-2035	164'173	2.0%	812'196	9.9%	1'506'882	18.4%
Büro 2020-2035	108'400	5.7%	263'274	13.9%	429'273	22.7%
Traditionelle Industrie 2020-2035	-58'438	-4.0%	52'065	3.5%	170'560	11.5%
Spitzenindustrie 2020-2035	108'158	8.3%	216'929	16.7%	333'501	25.7%

Quelle: Prospektivmodell 2022 Fahrländer Partner.

Tabelle 18 Perspektiven 2035 (Geschäftsflächen) pro Jahr

Arbeitsplätze (Vollzeitäquivalente) p.a.	252	Arbeitsplätze (Vollzeitäquivalente) p.a.	996
Büro p.a.	91	Büro p.a.	551
Gewerbe / Industrie (Total) p.a.	15	Gewerbe / Industrie (Total) p.a.	96
Bruttogeschossfläche (m ²) p.a.	24'971	Bruttogeschossfläche (m ²) p.a.	74'803
Büro p.a.	3'075	Büro p.a.	17'552
Gewerbe / Industrie (Total) p.a.	3'097	Gewerbe / Industrie (Total) p.a.	19'446

Quelle: Prospektivmodell 2022 Fahrländer Partner.

3.6.5 Absorptionsrisiken, Zeitraum Realisierung

Aktuelles Recht

Gemäss geltender BZO können in der Gewerbezone rund 46'000 m² GF⁸, in der Industriezone rund 538'000 m² GF⁹ realisiert werden. Insgesamt beträgt die realisierbare Fläche rund 584'000 m² GF.

Gemäss Protokollauszug des Stadtrats (vgl. Abschnitt 1.2) dürften rund 70% des Gebiets überbaut sein. Der Ausbaugrad dürfte dabei lediglich rund 40% der baurechtlich zulässigen Maximalnutzung betragen. Bei vielen Bestandsliegenschaften dürfte der maximale Ausbaugrad aus betrieblichen Gründen aber nicht konsumiert werden. Für die Einschätzung von Absorptionsrisiken rechnen wir deshalb mit einem Bebauungsanteil von rund 60%. Für diese Flächen müssen damit keinen neuen Nachfrager gefunden werden. Zur Beurteilung von Absorptionsrisiken beläuft sich das Zusatzangebot somit auf rund 234'000 m² GF. Unter Berücksichtigung der Lagequalität auf dem Areal und von Grossprojekten in der Region beläuft sich der angenommene Anteil an reinen Büroflächen auf rund 9% bzw. auf rund 20'000 m² GF. Zusätzlich gehen wir von einem Anteil von 17% bzw. rund 40'000 m² GF an gewerbenahen Büroflächen.

Nach Einschätzung von FPRE liegt die jährliche erwartete Zusatznachfrage nach reinen Büroflächen auf dem Areal Steinacker bei rund 2'000 m² GF. Die jährlich erwartete Zusatznachfrage nach Gewerbeflächen (gewerbenahes Büro, traditionelles Gewerbe, Spitzenindustrie und Logistik) beurteilen wir auf rund 17'500 m² GF (Stadt Kloten: 29'000 m²). Zur Reduktion von Absorptionsrisiken rechnen wir somit mit der Realisierung über einen Zeitraum von rund 10 Jahren.

Neues Recht

Aufgrund einer höheren Ausnutzung und einem hohen Wohnanteil (ertragsstarke Nutzung) gehen wir im neuen Recht davon aus, dass mit dem Sondernutzungsplan die höchsten Landwerte erzielt werden (Highest and Best Use).

In der Zentrumszone können im Rahmen der Sonderbauvorschriften neben rund 315'000 m² aGF Wohnflächen auch rund 130'000 m² aGF Geschäftsflächen realisiert werden. Gemäss Vorgaben der neuen BZO sind dabei Nutzungen wie Verwaltung, Handels-, Versorgungs- und Dienstleistungsbetriebe, mässig störende Gewerbebetriebe sowie Kultur- und Bildungseinrichtungen vorgesehen.

Im neuen Recht handelt es sich also nicht um ein reines Gewerbegebiet, sondern um ein gemischt genutztes Gebiet mit Wohnanteilen. Zudem bestehen in der BZO Vorgaben zur Art der Gewerbeflächen. Aus

diesen Gründen schätzen wir die Absorptionsrisiken bei den Gewerbeflächen, trotz verbesserten Mikro-Lagequalität, höher ein.

Zur Reduktion von Absorptionsrisiken schlagen wir eine Positionierung vor, bei der die Geschäftsflächen auf dem Areal in unterschiedliche Nutzungskategorien unterteilt werden. Der Büroanteil beträgt dabei rund 40% und besteht sowohl aus einfachen wie auch aus hochwertigen Büroflächen. Die verbleibenden Gewerbeflächen gliedern sich in Verkaufsflächen (rund 10%), Flächen für Kultur und Bildung (rund 30%) und in traditionelle Gewerbe- und Dienstleistungsflächen (rund 20%)

Als Folge der verbesserten Versorgung mit Dienstleistungsangeboten und einem verbesserten Image schätzen wir die Absorptionsrisiken für Büroflächen im neuen Recht etwas geringer ein. Die prognostizierte absorbierbare Menge an reinen Büroflächen dürfte damit bei jährlich rund 4'500 m² GF liegen, diejenige nach weiteren Geschäftsflächen (Verkauf, Gewerbe und Spitzenindustrie) bei jährlich rund 6'000 m² GF. Zur Reduktion von Absorptionsrisiken rechnen wir mit der Realisierung der Geschäftsflächen von 160'000 m² GF über einen Zeitraum von rund 15 Jahren.

In der Industriezone Steinacker können rund 215'000 m² GF¹⁰ realisiert werden. Nach Einschätzung von FPRE sind rund 60% der Flächen bereits gebaut. Für diese Flächen müssen damit keinen neuen Nachfrager gefunden werden. Zur Beurteilung von Absorptionsrisiken beläuft sich das Zusatzangebot somit auf rund 86'000 m² GF. Bei einer künftig erwarteten jährlichen Zusatznachfrage nach Gewerbeflächen von rund 17'500 m² GF¹⁰ (Anteil Büroflächen rund 10% - 25%) rechnen wir zur Reduktion von Absorptionsrisiken mit einer Realisierung über einen Zeitraum von rund 5 Jahren. Das gegenüber dem aktuellen Recht verkürzte Zeitraum zur Realisierung ist darauf zurückzuführen, das auf dem Gebiet Steinacker im neuen Recht die Menge an Industrieflächen reduziert worden ist. Das Angebots wurde verknapp.

⁸ Dies entspricht rund 226'500 m³ GV, Annahme Geschosshöhe: 3.5 - 8m (vergl. Abschnitt 6.1).

⁹ Dies entspricht rund 2'929'000 m³ GV, Annahme Geschosshöhe: 3.5 - 8m (vergl. Abschnitt 6.1).

¹⁰ Dies entspricht rund 1'397'000 m³ GV, Annahme Geschosshöhe: 3.5 - 8m (vgl. 6.2).

3.6.6 Zusammenfassung Analyse Geschäftsflächenmarkt

Geschäftsflächenmarkt

Gemäss Betriebszählungen des BFS weist die Stadt Kloten gut 1'500 Betriebe mit rund 35'300 Beschäftigten auf.

Die Marktmiete einer typischen Bürofläche (Neubau) liegt gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE bei 221 CHF/m²a, typische Verkaufsflächen-Mieten liegen bei 304 CHF/m²a. Das Preisniveau der Marktmieten ist im Vergleich zu den umliegenden Gemeinden eher tief bis durchschnittlich.

Die Diskontierungssätze für Büro- (3.50%), Verkaufs- (3.30%) und Gewerbeflächen (3.75%) in Kloten liegen im Vergleich mit den Nachbargemeinden auf einem durchschnittlichen Niveau.

Absorptionsrisiken, Zeitraum Realisierung

Gemäss Prospektivmodell Geschäft von FPRE ist in der Stadt Kloten im Geschäftsflächenbereich zwischen 2020 und 2035 mit einer Zusatznachfrage von rund 374'500 m² BGF zu rechnen. Dies entspricht einer jährlichen Zusatznachfrage von rund 25'000 m² BGF. Ein Grossteil der künftig erwarteten Nachfrage fällt in die Bereiche traditionelles Gewerbe, Lagerei und Logistik. Die künftig erwartete Nachfrage nach reinen Büroflächen in der Stadt Kloten liegt gemäss dem Prospektivmodell von Fahrländer Partner bei rund 3'100 m² BGF.

Aktuelles Recht

Im aktuellen Recht können auf dem Areal gesamthaft rund 510'000 m² GF realisiert werden. Nach Einschätzung von FPRE sind rund 60% der Flächen bereits gebaut. Zur Beurteilung von Absorptionsrisiken beläuft sich das Zusatzangebot somit auf rund 200'000 m² GF. Unter Berücksichtigung der Lagequalitäten auf dem Areal und der Grossprojekten in der Umgebung rechnen wir mit einer prognostizierten jährlichen Zusatznachfrage nach Gewerbeflächen von rund 17'500 m² BGF, nach Büroflächen von jährlich rund 3'000 m² BGF. Zur Reduktion von Absorptionsrisiken rechnen wir somit mit einem Zeitraum für die Realisierung von rund 10 Jahren.

Neues Recht

Im neuen Recht gehen wir aufgrund einer höheren Ausnutzung und einem hohen Wohnanteil (ertragsstarke Nutzung) davon aus, dass mit dem Sondernutzungsplan die höchsten Landwerte erzielt werden (Highest and Best Use).

Im neuen Recht handelt es sich nicht um ein reines Gewerbegebiet, sondern um ein gemischt genutztes Gebiet mit Wohnanteilen. Zudem bestehen in der Bau- und Zonenordnung Vorgaben zur Art der Gewerbeflächen. Aus diesen Gründen schätzen wir die Absorptionsrisiken bei den Gewerbeflächen, trotz verbesserten Mikro-Lagequalität, höher ein.

Zur Reduktion von Absorptionsrisiken schlagen wir eine Positionierung vor, bei der die Geschäftsflächen auf dem Areal in unterschiedliche Nutzungskategorien unterteilt werden.

Als Folge der verbesserten Versorgung mit Dienstleistungsangeboten und einem verbesserten Image schätzen wir die Absorptionsrisiken für Büroflächen im neuen Recht etwas geringer ein. Die prognostizierte absorbierbare Menge an reinen Büroflächen dürfte damit bei jährlich rund 4'500 m² GF liegen, diejenige nach weiteren Geschäftsflächen (Verkauf, Gewerbe und Spitzenindustrie) bei jährlich rund 6'000 m² GF. Zur Reduktion von Absorptionsrisiken rechnen wir mit der Realisierung der Geschäftsflächen von 160'000 m² GF über einen Zeitraum von rund 15 Jahren.

In der Industriezone Steinacker können rund 215'000 m² GF ¹¹ realisiert werden. Nach Einschätzung von FPRE sind rund 60% der Flächen bereits gebaut. Zur Beurteilung von Absorptionsrisiken beläuft sich das Zusatzangebot somit auf rund 86'000 m² GF. Bei einer künftig erwarteten jährlichen Zusatznachfrage nach Gewerbeflächen von rund 17'500 m² GF rechnen wir zur Reduktion von Absorptionsrisiken mit einer Realisierung über einen Zeitraum von rund 5 Jahren. Das gegenüber dem aktuellen Recht verkürzte Zeitraum zur Realisierung ist darauf zurückzuführen, dass auf dem Gebiet Steinacker im neuen Recht die Menge an Industrieflächen reduziert worden ist. Das Angebots wurde verknapp.

¹¹ Dies entspricht rund 1'397'000 m³ GV, Annahme Geschosshöhe: 3.5 - 8m (vgl. 6.2).

4 Analyse der Mikrolage

4.1 Umgebungsanalyse (aktueller Zustand)

4.1.1 Allgemeiner Beschrieb

Gemäss Mikro-Lagering von FPRE handelt es sich aktuell beim Areal Steinacker um eine unterdurchschnittliche Lage für Wohnnutzungen (2.0 bis 3.0 von 5.0), eine durchschnittliche Lage für Büroimmobilien (3.0 von 5.0) und eine Lage mit leichten Defiziten für Verkaufsliegenschaften (2.5 von 5.0).

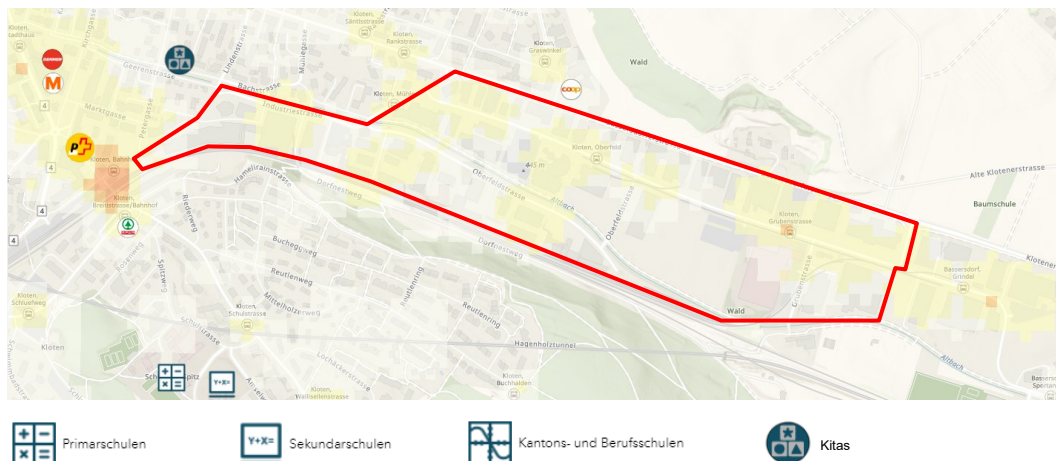
Die Parzellen auf dem Areal verfügen über eingeschränkte Aussicht. Das Areal ist überwiegend eben.

Aktuell liegt der Standort innerhalb der Arbeitszone. Das Image für Wohnnutzungen ist unterdurchschnittlich, es handelt sich um ein Industrie- oder Gewerbequartier. Das Image für Büronutzungen ist ebenfalls unterdurchschnittlich. Für Verkaufsnutzungen ist das Image ebenfalls eher schlecht, es handelt sich um eine ungünstige Verkaufslage.

Die unmittelbare Umgebung ist von älteren Bauten geprägt. Die Mehrheit der Gebäude auf dem Areal wurde in den 1970er- und 1980er-Jahren errichtet.

Das Dienstleistungsangebot auf dem Areal ist sehr eingeschränkt. Direkt auf dem Areal sind, mit Ausnahme des Rio Getränke Marks, keine Detailhändler angesiedelt. Der nächste Lebensmittelhändler ist ein Coop im nördlichen Teil des Areals. Weitere Dienstleistungsangebote finden sich im Zentrum von Kloten. Freizeiteinrichtungen befinden sich auf dem Areal, Naherholungsgebiete liegen in der Nähe. Die nächsten Gewässer sind der Greifensee und Zürichsee. Sie sind innerhalb 20 Min. Autofahrt erreichbar. Der nächste Wald liegt im Süden auf der gegenüberliegenden Gleisseite.

Abbildung 20 Dienstleistungsangebote und Fussgängerfrequenzen



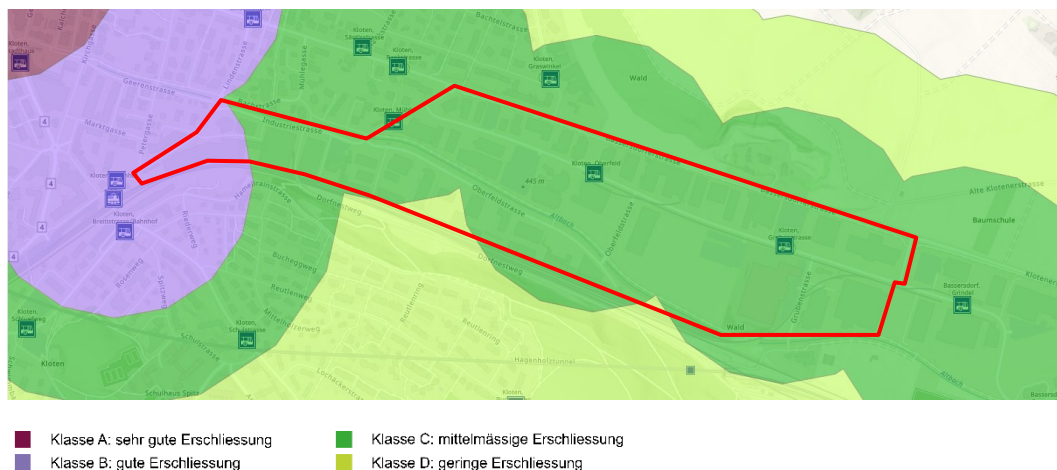
Quelle: IMBAS FPRE.

4.1.2 Öffentlicher Verkehr

Die Lage bietet aktuell eine eingeschränkte Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und beste Anbindung an das Strassenverkehrsnetz. Über die Steinackerstrasse fahren aktuell zwei Buslinien. Lokal beträgt die ÖV-Güteklasse C (mittelmässige Erschliessung). Der westliche Teil des Areals liegt in Gehdistanz zum Bahnhof Kloten. Der nächste Autobahnanschluss liegt ca. 1.5 Kilometer entfernt.

Mit der Verlängerung der Glattalbahn vom Flughafen (Fracht) bis in das Quartier Steinacker erhält das Gebiet bis spätestens in zehn Jahren eine hervorragende Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr. Die Realisierung des Gesamtprojekts Glattalbahn ist jedoch an die erfolgreiche Teilrevision der BZO geknüpft. Scheitert das Gesamtprojekt Glattalbahn, plant die Stadt Kloten eine Verbesserung der Gebietserschliessung durch den Ausbau des Busnetzes. Die Mikrolagequalität im neuen Recht wird sich daher auch ohne Realisierung der Glattalbahn verbessern. Basis für die Wertermittlungen im aktuellen Recht ist die aktuelle ÖV-Erschliessung auf dem Gebiet.

Abbildung 21 ÖV-Güteklassen



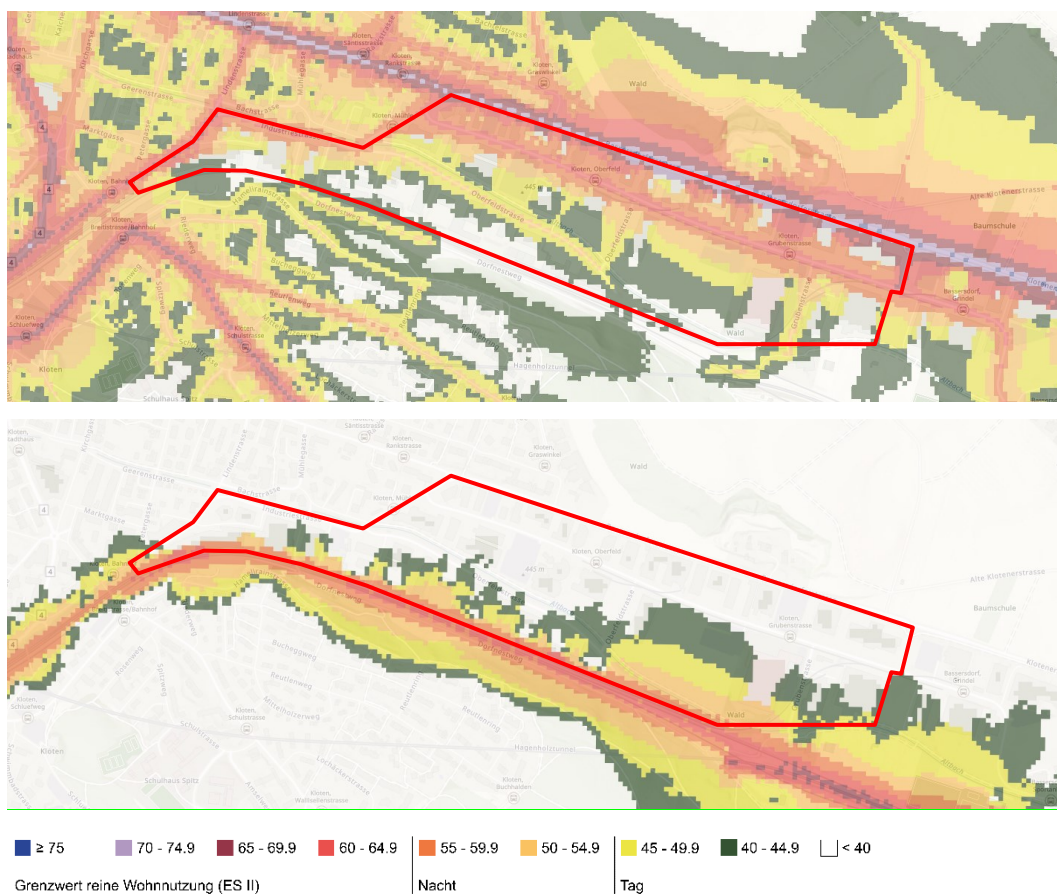
Anmerkung: Die ÖV-Güteklassen sind ein wichtiger Indikator für die Beurteilung der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr. Die Güteklasse hängt einerseits von der Distanz zur Haltestelle ab, andererseits von der Art der Verkehrsmittel, welche die Haltestelle bedienen (Bahnknoten, Bahnlinie, Tram, Bus, Postauto etc.) sowie vom Kursintervall. Die ÖV-Güteklassen bilden konzentrische Kreise um die Haltestelle mit definierten Radien.

Quelle: Bundesamt für Raumentwicklung ARE, Modellierungen FPRE.

4.1.3 Lärmbelastung

Der Standort ist im Norden, entlang der Industrie- und Bassersdorferstrasse sowie der Steinackerstrasse, stark durch den Strassenlärm, im Süden leicht durch den Bahnlärm belastet.

Abbildung 22 Lärmbelastung am Tag durch den Strassen- (oben) und Bahnverkehr (unten)

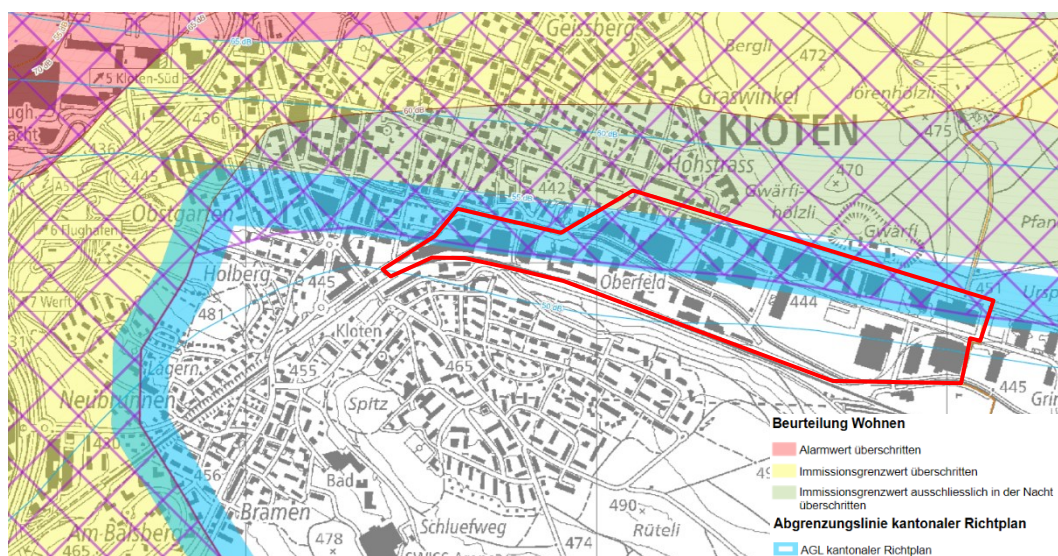


Anmerkung: Die Lärmbelastung Tag wird im 10x10m Raster in dB ausgewiesen. Beurteilungspegel LR [dB(A)] (6:00 – 22:00 Uhr).

Quelle: Bundesamt für Umwelt (BAFU).

Das Areal ist mit Fluglärm vom Flughafen Zürich belastet, liegt jedoch grösstenteils ausserhalb des Gebietes, wo die Immissionsgrenzwerte für Wohnnutzungen überschritten sind (ausserhalb der Abgrenzungslinie gemäss kantonalem Richtplan).

Abbildung 23 Fluglärm



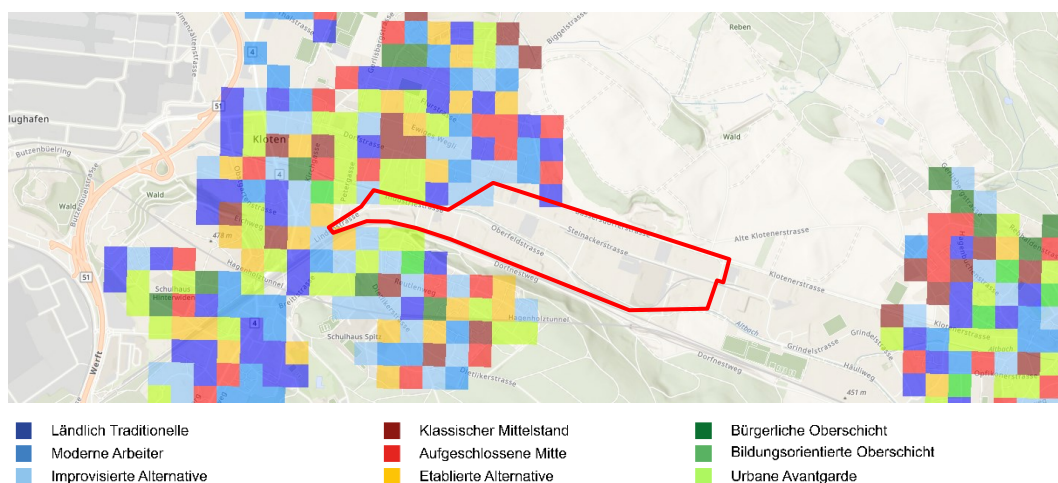
Quelle: GIS Kanton Zürich; Karte: Fluglärm (Stand 19. Mai 2022).

4.1.4 Nachfragersegmente Wohnen

In der Stadt Kloten dominieren mittel- und unterschichtige Haushalte mit individualisiertem Lebensstil.

Da es sich aktuell um ein Gewerbegebiet handelt, sind auf dem Areal keine Wohnnutzungen und damit auch keine Nachfragersegmente vertreten.

Abbildung 24 Dominante Nachfragersegmente Wohnen

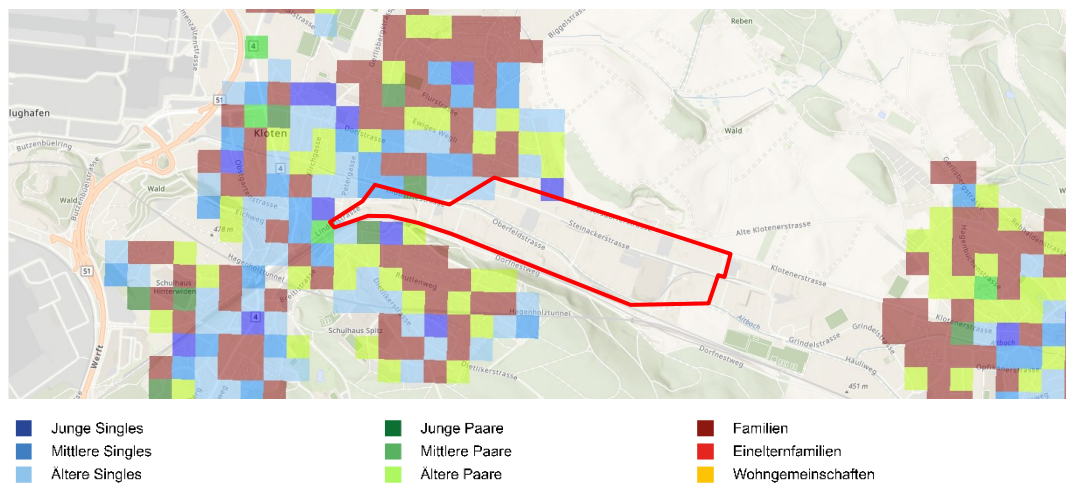


Anmerkung: Die Nachfragersegmente sind Klassifikationen der Haushalte in den Dimensionen Soziale Schicht und Lebensstil. Die neun Nachfragersegmente repräsentieren unterschiedliche Teilgruppen der Gesellschaft, die sich in ihren Wohnpräferenzen und in ihren Möglichkeiten, diese Präferenzen im Wohnungsmarkt umzusetzen, grundlegend unterscheiden. Sie basieren ursprünglich auf der Vollerhebung der Volkszählung 2000 und werden jährlich aktualisiert. Detaillierte Factsheets finden Sie auf unserer Homepage.

Quelle: FPRE & sotomo.

In Kloten sind Personen mittleren und hohen Alters am stärksten vertreten. Rund 21.4% der Haushalte sind Familien mit Kindern.

Abbildung 25 Dominante Lebensphase



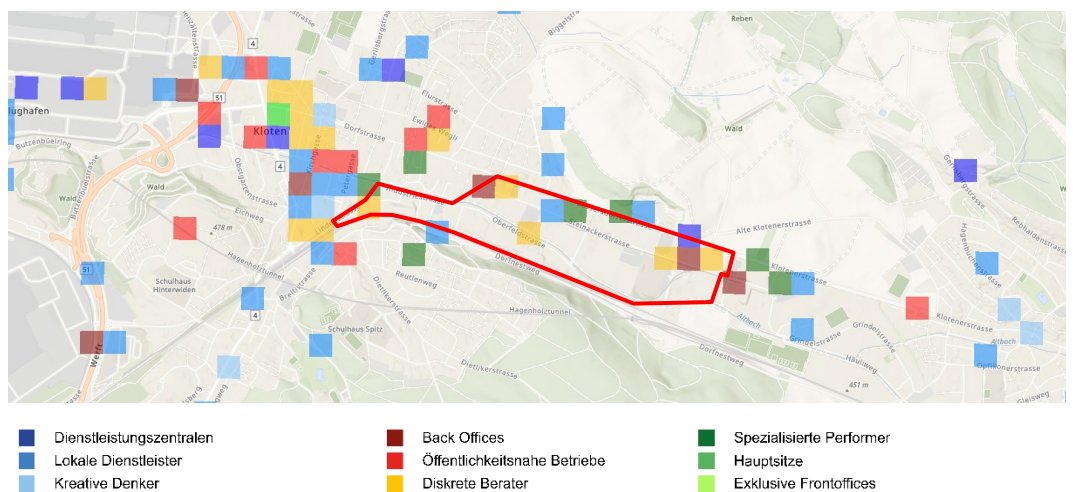
Anmerkung: Die Lebensphase verbindet in einer Typologie den Haushaltstyp und das Lebensalter der Haushaltsmitglieder. Weitere Informationen finden Sie auf unserer Homepage.

Quelle: FPRE & sotomo, Google Maps.

4.1.5 Nachfragersegmente Büro

Im Büroflächenmarkt dominieren in der näheren Umgebung die Nachfragersegmente «Lokale Dienstleister», «Back Offices», «Spezialisierte Performer» und «Diskrete Berater».

Abbildung 26 Nachfragersegmente Büroflächenmarkt

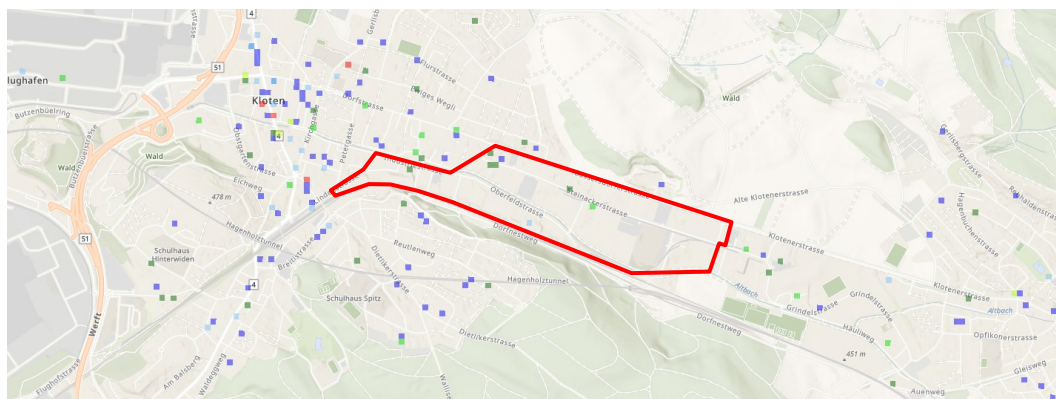


Anmerkung: Die Nachfragersegmente im Büromarkt sind eine Klassifikation der für den Büromarkt relevanten Betriebe nach den Dimensionen der Wertschöpfung, Kundenintensität und Betriebsgröße. Die neun Nachfragersegmente repräsentieren unterschiedliche Betriebe, die sich in ihren Präferenzen und in ihren Möglichkeiten, diese Präferenzen im Büromarkt umzusetzen grundlegend unterscheiden. Sie basieren auf der Betriebszählung des Bundesamtes für Statistik. Detaillierte Factsheets finden Sie auf unserer Homepage.

4.1.6 Nachfragersegmente Verkauf

Im Verkaufsflächenmarkt dominieren in der näheren Umgebung die Nachfragersegmente «Dienstleistungsverkäufer», «Spezialgeschäfte» und «Traditionelle Shoppinggeschäfte». Die Dichte an Verkaufsflächen auf dem Areal ist aktuell sehr gering.

Abbildung 27 Nachfragersegmente Verkaufsflächenmarkt



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

Anmerkung: Die Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt sind eine Klassifikation der Verkaufsbetriebe in den Dimensionen Konsummotivation und Betriebstyp. Die neun Nachfragersegmente repräsentieren unterschiedliche Betriebe, die sich in ihren Präferenzen und in ihren Möglichkeiten, diese Präferenzen im Verkaufsflächenmarkt umzusetzen, grundlegend unterscheiden. Sie basieren auf der Betriebszählung des Bundesamtes für Statistik. Detaillierte Factsheets finden Sie auf unserer Homepage

Quelle: FPRE & CSL Immobilien.

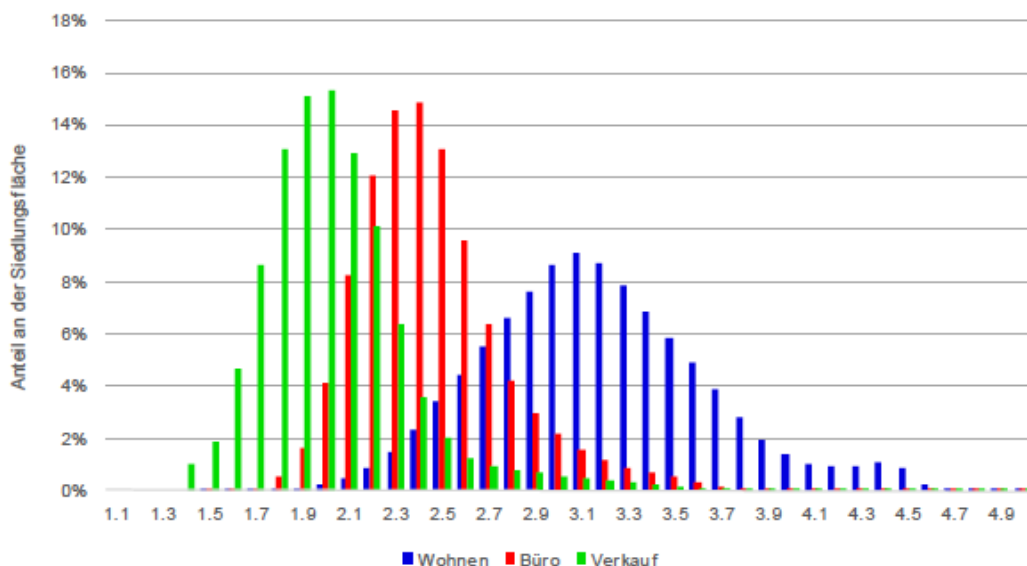
4.2 Erläuterungen zur Mikro-Lagequalität Rating

Die Einschätzung der Mikro-Lagequalität erfolgt aufgrund der Begehung, der Umgebungsanalyse und des Mikro-Lageratings von FPRE.

Die Beurteilung der relevanten Indikatoren ergibt ein Gesamtrating mit Werten zwischen 1 (ungeeignete Lage) und 5 (beste Lage).

Beste Wohnlagen (z.B. ruhige Lage in einem Villenquartier mit unverbaubarer Aussicht und guter Erschliessung) sind selten. Auch ungeeignete Lagen sind selten, weil für Wohnen bauhygienische Vorgaben gelten. Die Mehrzahl der Parzellen in der Schweiz entspricht einer durchschnittlichen Lagequalität. Bei den Büroflächen handelt es sich mehrheitlich um durchschnittlich bis gute, bei den Verkaufsflächen mehrheitlich um unterdurchschnittliche Lagen.

Abbildung 28 Normalverteilung der Ratings



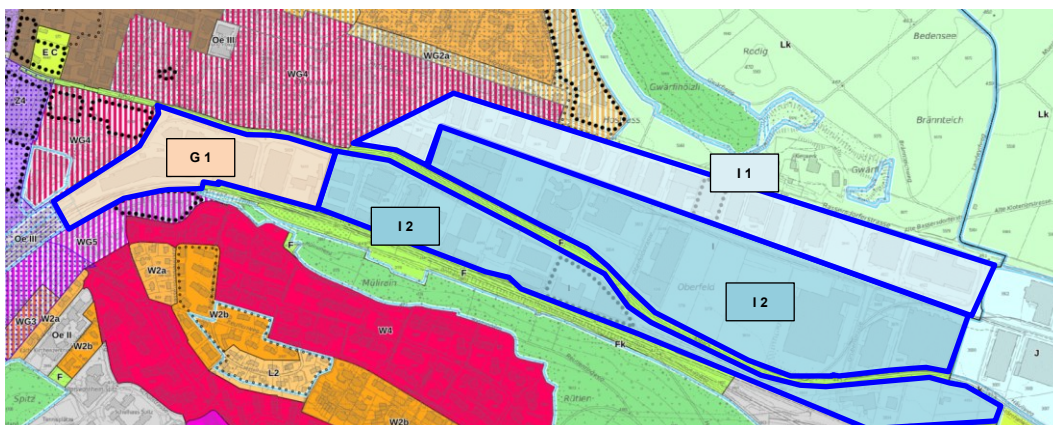
Quelle: Fahrländer Partner.

4.3 Mikro-Lagequalitäten (aktuelles Recht)

Aktuell liegt das Gebiet ausschliesslich in der Gewerbe- bzw. Industriezone. Je nach Standort innerhalb des Areals Steinacker schätzen wir die Mikro-Lagequalität für Wohnen heute als «Lage mit Defiziten» (2.0) bis «durchschnittliche Lage» (3.0) ein. Die Mikrolagen für Büro und Verkauf schätzen wir je nach Standort als «Lage mit Defiziten» (2.0) bis «durchschnittliche Lage» (3.0) ein. Die Mikro-Lagequalität für Gewerbe schätzen wir als «gute Lage» (4.0) ein.

Die Einschätzung der einzelnen Indikatoren sowie die Mikro-Lageratings der Teilgebiete können der nachstehenden Abbildung und der nachstehenden Tabelle entnommen werden.

Abbildung 29 Übersicht Lagetypen im aktuellen Recht



Quelle: ÖREB-Kataster, GIS Kanton Zürich, Einschätzungen FPRE.

Tabelle 19 Mikro-Lageratings im aktuellen Recht pro Lagetyp

Lagetyp	G 1	I 1	I 2
Mikro-Lageindikatoren			
Image Wohnen	im Industrie-/Gewerbegebiet	im Industrie-/Gewerbegebiet	im Industrie-/Gewerbegebiet
Image Büro	durchschnittliche Bürolage	durchschnittliche Bürolage	Einzelobjekt im Industrie-/Gewerbegebiet
Image Verkauf	durchschnittliche Passantenlage	durchschnittl. Passantenlage (MIV)	ungünstige Verkaufslage
Dienstleistungen	in Fussdistanz	nur teilweise in Fussdistanz	nur mit Auto erreichbar
Freizeit/Erholung	in Fussdistanz	in Fussdistanz	in Fussdistanz
Öffentlicher Verkehr	gute Anbindung	eingeschränkte Anbindung	eingeschränkte Anbindung
Strassenanbindung	beste Anbindung	beste Anbindung	beste Anbindung
Lärmbelastung	sehr lärmbelastet	sehr lärmbelastet	leicht lärmbelastet
Mikrolage-Rating *			
Wohnen	-	-	-
Büro	3.5	3.0	2.5
Verkauf	3.5	3.0	2.0
Gewerbe	3.5	4.0	4.0

Anmerkung: * Die Werte für das Mikro-Lagerating können zwischen 1 (ungeeignete Lage) und 5 (beste Lage) liegen. Die Note 3 entspricht einer durchschnittlichen Lage.

Quelle: FPRE.

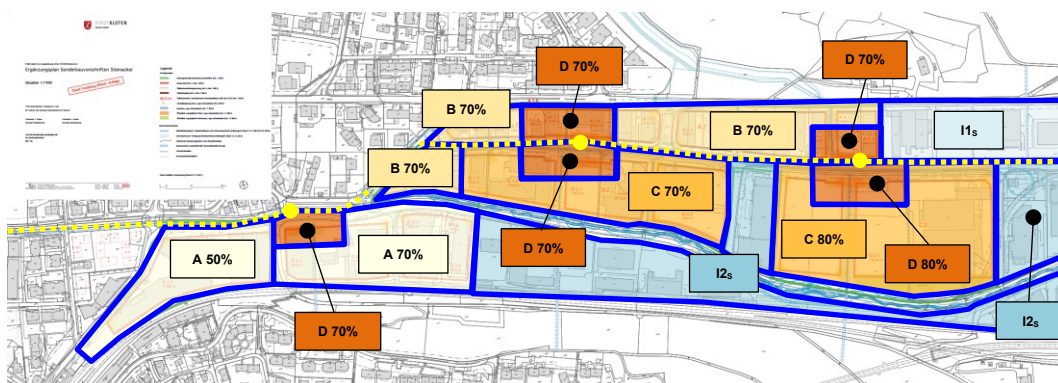
4.4 Mikro-Lagequalitäten (neues Recht)

Durch die Sonderbauvorschriften können im neuen Recht deutlich höhere Wohnanteil realisiert werden. Weil die Transformation jedoch über einen längeren Zeitraum erfolgt, und bei der Entwicklung auch die Vorschriften der Zentrumszone mit einem hohen Gewerbeanteil zur Anwendung kommen, handelt es sich um ein Mischgebiet. Bei grösseren, zusammenhängenden Entwicklungen dürfte die Mikro-Lagequalität für Wohnnutzungen gegenüber heute aber deutlich verbessert werden.

FPRE schätzt die Mikro-Lagequalität für Wohnnutzungen als «durchschnittliche Lage» (3.0) ein. Die Mikro-Lagequalität für Büro- und Verkaufsnutzungen schätzen wir, je nach Standort, als «Lage mit leichten Defiziten» (2.5) bis «durchschnittliche bis gute Lage» (3.5) ein. Insbesondere die Standorte um die geplanten Haltestellen der Glattalbahn bieten eine gute Lage für Büro und Verkauf. Die Mikrolage für Gewerbe schätzen wir in aufgrund von Einschränkungen durch die Wohnnutzungen als «durchschnittliche Lage» (3.0) ein.

Die Einschätzung der einzelnen Indikatoren sowie die Mikro-Lageratings der Teilgebiete können der nachstehenden Abbildung und der nachstehenden Tabelle entnommen werden.

Abbildung 30 Übersicht Lagetypen im neuen Recht



Anmerkung: gelb-gestrichelte Linie – Verlauf Verlängerung Glatttalbahn.

Quelle: Ergänzungsplan Sonderbauvorschriften Steinacker, Stadt Kloten, Einschätzungen FPRE.

Tabelle 20 Mikro-Lageratings im neuen Recht (prospektiv) pro Lagetyp (Sonderbauvorschriften)

Lagetyp	A	B	C	D
Mikro-Lageindikatoren				
Image Wohnen	im Industrie-/Gewerbegebiet	im Industrie-/Gewerbegebiet	im Industrie-/Gewerbegebiet	im Industrie-/Gewerbegebiet
Image Büro	durchschnittliche Bürolage	durchschnittliche Bürolage	Einzelobjekt im Industrie-/Gewerbegebiet	durchschnittliche Bürolage
Image Verkauf	durchschnittliche Passantenlage	durchschnittl. Passantenlage (MIV)	schlechte Passantenlage	gute Passantenlage
Dienstleistungen	überwiegend in Fussdistanz	nur teilweise in Fussdistanz	nur mit Auto erreichbar	nur teilweise in Fussdistanz
Freizeit/Erholung	in Fussdistanz	in Fussdistanz	in Fussdistanz	in Fussdistanz
Öffentlicher Verkehr	gute Anbindung	gute Anbindung	gute Anbindung	beste Anbindung
Strassenanbindung	beste Anbindung	beste Anbindung	beste Anbindung	beste Anbindung
Lärmbelastung	sehr lärmbehaftet	sehr lärmbehaftet	leicht lärmbehaftet	sehr lärmbehaftet
Mikrolage-Rating *				
Wohnen	3.0	3.0	3.0	3.0
Büro	3.5	3.0	2.5	3.5
Verkauf	3.5	3.0	2.5	3.5
Gewerbe	3.5	3.0	3.0	3.0

Anmerkung: * Die Werte für das Mikro-Lagerating können zwischen 1 (ungeeignete Lage) und 5 (beste Lage) liegen. Die Note 3 entspricht einer durchschnittlichen Lage.

Quelle: FPRE.

Tabelle 21 Mikro-Lageratings im neuen Recht (prospektiv) pro Lagetyp (Industriezone Steinacker)

Lagetyp	I1s	I2s
Mikro-Lageindikatoren		
Image Wohnen	im Industrie-/ Gewerbegebiet	im Industrie-/ Gewerbegebiet
Image Büro	Einzelobjekt im Industrie-/ Gewerbegebiet	Einzelobjekt im Industrie-/ Gewerbegebiet
Image Verkauf	durchschnittl. Passantenlage (MIV)	ungünstige Verkaufslage
Dienstleistungen	nur teilweise in Fussdistanz	nur mit Auto erreichbar
Freizeit/Erholung	in Fussdistanz	in Fussdistanz
Öffentlicher Verkehr	eingeschränkte Anbindung	eingeschränkte Anbindung
Strassenanbindung	beste Anbindung	beste Anbindung
Lärmbelastung	leicht lärmbelastet	leicht lärmbelastet
Mikrolage-Rating *		
Wohnen	-	-
Büro	3.0	2.5
Verkauf	3.0	2.0
Gewerbe	4.0	4.0

Anmerkung: * Die Werte für das Mikro-Lagerating können zwischen 1 (ungeeignete Lage) und 5 (beste Lage) liegen.
Die Note 3 entspricht einer durchschnittlichen Lage.

Quelle: FPRE.

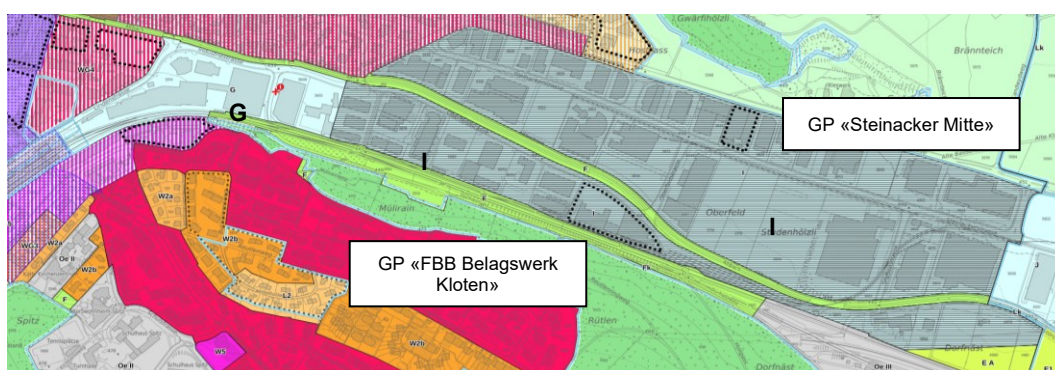
5 Baurechtliche Grundlagen

5.1 Aktuelles Recht

Aktuell ist das Gebiet der Gewerbezone mit einer Baumasseziffer 6.0 und der Industriezone mit einer Baumasseziffer 10.0. Auf zwei Grundstücken wurden zudem private Gestaltungspläne festgesetzt (punktierte Flächen):

- Gestaltungsplan «Steinacker Mitte» vom 25. September 1996 (Kat.-Nr. 4255);
- Gestaltungsplan «FBB Belagswerk Kloten» vom 10. Oktober 2012 (Kat.-Nr. 3889).

Abbildung 31 Auszug Zonenplan



Quelle: ÖREB-Kataster. maps.zh.ch.

5.1.1 Gewerbe- und Industriezone

Die Nutzung der Gewerbezone (G) und Industriezone (I) ist in der Bauordnung der Stadt Kloten wie folgt definiert:

Art. 25 Zonenzweck und Nutzweise

¹ Die Gewerbezone (G) und die Industriezone (I) sind für die Erstellung von Industrie- und Gewerbebetrieben ausgelegt. In diesen sind auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.

² In der Gewerbezone sind mässig störende Betriebe zulässig. In der Industriezone sind stark störende Betriebe zulässig.

Tabelle 22 Grundmasse G, I und I_R (Art. 27 BZO)

Zone	G	I	I _R
a) Baumassenziffer max.	6	10	10
b) Anrechenbare Untergeschosse	2	2	2
c) Grundgrenzabstand mind. (m)	3.5	3.5	3.5
d) Gegenüber Grundstücken anderer Zonen, ist der dort geltende Grenzabstand einzuhalten.			
e) Gebäudehöhe max. (m)	12.5 ¹⁾	20.0 ¹⁾	frei ¹⁾
f) Die Gebäudehöhe kann überschritten werden, wenn der Grenzabstand um die Mehrhöhe erhöht wird (§ 260 PBG).	frei	frei	frei
g) Freiflächenziffer Art. 48 min.	0.1	0.1	0.1

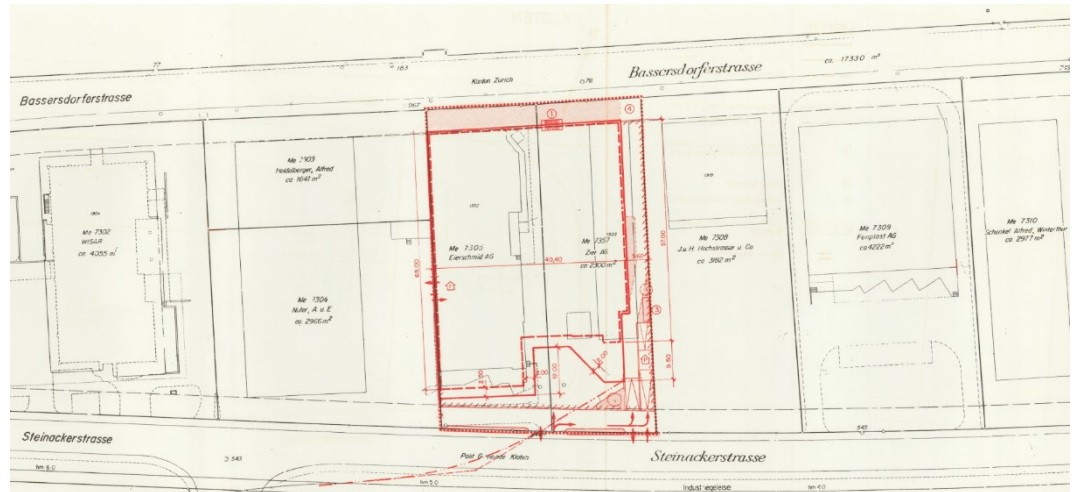
Anmerkung: ¹⁾ Die maximale Gebäude- und Firsthöhe können durch die Höhenbeschränkung gemäss Sicherheitszonenplan zusätzlich eingeschränkt werden.

Quelle: BZO Stadt Kloten, Stand 2. Juni 2021.

5.1.2 Gestaltungsplan «Steinacker Mitte»

- Mit dem privaten Gestaltungsplan soll eine zweckmässige Erweiterung des Produktionsbetriebes der Firma Lüchinger-Schmid AG mit Zusammenfassung der produktiven und administrativen Bereiche und damit die Eliminierung unnötigen Motorfahrzeugverkehrs ermöglicht werden.
- Die vorgesehene Nutzweise entspricht einem gemäss Bau- und Zonenordnung zulässigen "mässig störenden" Industriebetrieb.
- Baumassenziffer: 10. Eine Baumassenübertragung von Nachbargrundstücke auf privatrechtlicher Basis ist zulässig.
- Zulässige Gebäudehöhe: 25m;
- Zulässige Anzahl Untergeschosse: 2.

Abbildung 32 Gestaltungsplan «Steinacker Mitte» - Planausschnitt



Quelle: Gestaltungsplan «Steinacker Mitte».

Gemäss der Stadt Kloten soll der Gestaltungsplan mit der geplanten Revision aufgehoben werden.

5.1.3 Gestaltungsplan «FBB Belagswerk Kloten»

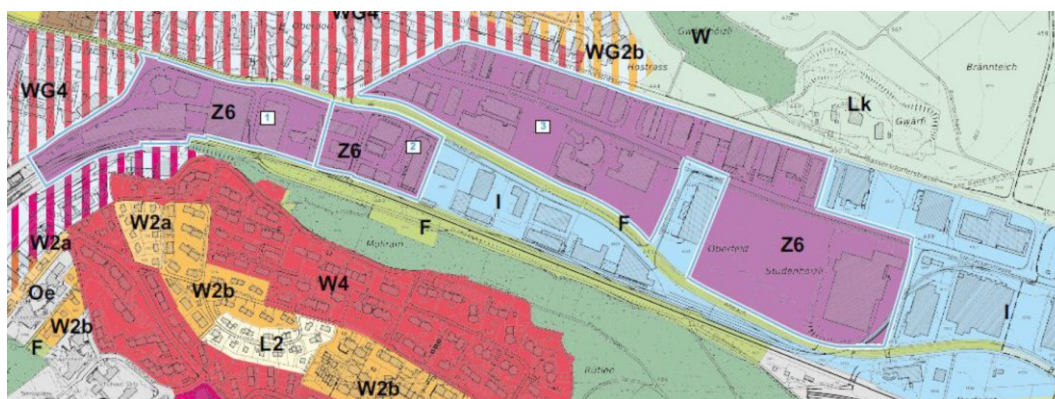
- Der private Gestaltungsplan „FBB Belagswerk Kloten“ bezweckt den Weiterbestand der bestehenden Belagsproduktionsanlage.
- Auf dem Areal sind vier Baufelder ausgesondert, für die auf die jeweilige Funktion ausgerichteten Nutzungs-, Bau- und Gestaltungsvorschriften erlassen werden.
- Die Einzige Abweichung von der geltenden Zonenvorschriften ist die Gebäudehöhe im «Baufeld A – Turm Belag III» (Überschreitung der Zonenvorschriften um 16m).

Gemäss der Stadt Kloten bleibt der Gestaltungsplan auch nach der geplanten Revision rechtskräftig.

5.2 Neues Recht BZO

Neu wird fast das gesamte Gebiet in die Zentrumszone Z6 umgezont. Die Grundstücke in der Industriezone (BMZ 10) südlich der Oberfeldstrasse werden neu der Industriezone Steinacker zugewiesen (BZM 12).

Abbildung 33 Auszug Zonenplan Teilrevision BZO



Quelle: Stadt Kloten; Stand 15. Februar 2022.

5.2.1 Zentrumszone Z6

2.2 Zentrumszonen

Art. 16

- ¹ Die Zentrumszonen dienen der Entwicklung eines attraktiven, bewohnten Stadtzentrums sowie eines belebten gemischt genutzten Quartiers Steinacker. In Kombination mit einer vielfältigen Nutzungsmischung und einer hohen baulichen Dichte sollen gut gestaltete Überbauungen entstehen.
- ² Zulässig sind Wohnungen, Verwaltungen, Handels-, Versorgungs- und Dienstleistungsbetriebe, sonstige mässig störende Gewerbebetriebe sowie Kultur- und Bildungseinrichtungen.
- ⁴ In zu Strassen orientierten Erdgeschossen sind keine Wohnnutzungen zulässig.
- ⁵ Der Zonenplan legt aufgrund der Fluglärmbelastung oder Eignung des Gebiets abweichende minimale und maximale Wohnanteile fest.
- ⁶ In der Z6 können die separaten Sonderbauvorschriften Steinacker angewendet werden.
- ⁷ In der Zentrumszone Z6 kann für ausschliesslich gewerblich genutzte Bauten die Ausnutzungsziffer um 40 % der zonengemässen Grundziffer nach Art. 17 und die Fassadenhöhe um 5 m erhöht werden.
- ⁸ In der Zentrumszone Z6 sind Hochhäuser gemäss § 282 bei Gebäuden nach Sonderbauvorschriften (Abs. 5) und bei reinen Gewerbebauten (Abs. 6) zulässig.

Tabelle 23 Grundmasse Zentrumszone Z6 (Art. 17)

Zone	Z4	Z6
a. Ausnutzungsziffer max.	120 %	150 %
– Bonus Arealüberbauung Art. 41	10 %	-
– Bonus Gewerbe Art. 16	-	40 %
b. Vollgeschosse max.	4	6
c. Anrechenbare Dachgeschosse max.	1	1
d. Attikageschosse max.	1	1
e. Anrechenbare Untergeschosse max.	2	2
f. Traufseitige Fassadenhöhe max. ²⁾	14.7 m	20 m
g. Giebelseitige Fassadenhöhe max.	18.2 m	23.5 m
h. Grundgrenzabstand mind. ³⁾	5 m	5 m
– Zuschlag Mehrlänge ab ⁴⁾	14 m	20 m
– Zuschlag Mehrlänge um ⁴⁾	1/3	1/3
– bis max. Grenzabstand	12.5 m	12.5 m
i. Grünflächenziffer Art. 48 mind.	20 %	20 %
j. Wohnanteil mind.	30 ⁵⁾	20 % ⁵⁾
k. Wohnanteil max.	gem. Art. 16 Abs. 4 ⁵⁾	30 % ⁵⁾

1) Für anrechenbare Untergeschosse gelten die Bestimmungen nach Art. 58

2) Die maximale Fassadenhöhe kann durch die Höhenbeschränkung gemäss Sicherheitszonenplan zusätzlich eingeschränkt werden.

3) Ergänzend hierzu gilt der reduzierte Grenzabstand nach Art. 56

4) gilt ab dem 2. Obergeschoss gemäss Art. 54 Abs. 1

5) Vorbehalten bleiben Abweichungen gemäss Art. 16 Abs. 5 und 6

Quelle: Teilrevision Nutzungsplanung 2022 (IVHB/Steinacker); Bau- und Zonenordnung; Stand: Überarbeiteter Entwurf vom 7. Dezember 2023 mit Änderungen gemäss PT-Sitzung vom 7. Februar 2023.

5.2.2 Industriezone Steinacker

2.4 Arbeitsplatzzonen

Art. 25

¹ Die Gewerbezone (G) und die Industriezone (I) sind für die Erstellung von Industrie- und Gewerbebetrieben ausgelegt. In diesen sind auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.

² In der Gewerbezone sind mässig störende Betriebe zulässig. In der Industriezone sind stark störende Betriebe zulässig.

Art. 28

¹ Längs der Bassersdorferstrasse, der Steinackerstrasse, der Grubenstrasse, der Oberfeldstrasse und der Industriestrasse sind hochstämmige Bäume zu pflanzen. Vorbehalten bleibt die Erhaltung einer genügenden Verkehrssicherheit.

² Kann in einer Arbeitsplatzzone die Grünflächenziffer infolge Umschlags- und Betriebsflächen nicht eingehalten werden, sind mit Baumpflanzungen sowie Dach- und Fassadenbegrünungen und dergleichen adäquate Ersatzmassnahmen zu treffen.

Tabelle 24 Grundmasse Industriezone Steinacker (Art. 27)

Grundmasse	Zone	G	I _s	I _R
Baumassenziffer max. (m ³ /m ²)		6	12	10
Anrechenbare Untergeschosse		2	2	2
c) Grundgrenzabstand mind. (m)		3.5	3.5	3.5
d) Gegenüber Grundstücken anderer Zonen, ist der dort geltende Grenzabstand einzuhalten.				
e) Gesamthöhe max. (m)		16	25	frei
f) Die Fassadenhöhe kann überschritten werden, wenn der Grenzabstand um die Mehrhöhe erhöht wird (§260 PBG)		frei	frei	frei
g) Grünflächenziffer Art. 48 mind.		0.2	0.2	0.2

¹⁾ Die maximalen Fassadenhöhen können durch die Höhenbeschränkung gemäss Sicherheitszonenplan zusätzlich eingeschränkt werden.

Quelle: Teilrevision Nutzungsplanung 2022 (IVHB/Steinacker); Bau- und Zonenordnung; Stand: Überarbeiteter Entwurf vom 7. Dezember 2023 mit Änderungen gemäss PT-Sitzung vom 7. Februar 2023.

5.2.3 Sonderbauvorschriften (SBV)

Die Sonderbauvorschriften können in der Zentrumszone Z6 freiwillig angewendet werden. Zu den Sonderbauvorschriften liegt der nachfolgend aufgeführte Ergänzungsplan vor, in dem Baubereiche definiert werden.

Abbildung 34 Teilrevision BZO, Ergänzungsplan Sonderbauvorschriften



Quelle: Ergänzungsplan Sonderbauvorschriften Steinacker, Stadt Kloten, Stand Vorabzug öffentl. Auflage.

Die Sonderbauvorschriften «Steinacker» definieren die Dichte und Nutzweise auf dem Areal wie folgt (Auszug, Stand Vorabzug öffentliche Auflage / 2. Vorprüfung):

Art. 5 Dichte

¹ Je Teilbaubereich darf maximal die im Ergänzungsplan festgelegte anrechenbare Geschossfläche realisiert werden. Werden Grundstücke unterteilt und dabei keine arealspezifischen Vereinbarungen getroffen, wird die anrechenbare Geschossfläche gemäss Ergänzungsplan anteilmässig zur Grösse der neuen Grundstücke aufgeteilt.

² Es gelten zudem die folgenden nach Baubereichen differenzierten Grundmasse:

Tabelle 25 Grundmasse Sonderbauvorschriften

Baubereich	Wohnanteil max. in %	Grünflächenziffer min. in %
A1 bis A4	70	20
B1 bis B3	70	25
C1 bis C2	80	25
D1	50 ¹	15
D2 und D3	70	20

¹ Tiefer Wohnanteil, weil Bauten erhalten werden sollen, die sich nur bedingt für Wohnen eignen und weil die zentrum- und bahnhofsnahe Lage für Nutzungen wie z.B. Kultur, Retail, Gewerbe und Dienstleistungen prädestiniert ist.

Quelle: Sonderbauvorschriften Steinacker, Bestimmungen; Stand Vorabzug öffentliche Auflage / 2. Vorprüfung.

³ Bei Arealen mit einer anrechenbaren Grundstücksfläche von mindestens 3'000 m² gilt ein progressiver Ausnützungsbonus von 5% bis max. 20% für Areale mit 8'000 m². Bei Arealen grösser als 8000 m² anrechenbaren Grundstücksfläche beträgt der Bonus max. 20%. Der Ausnützungsbonus resultiert aus dem Faktor gemäss folgender Formel A. Die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche inkl. Bonus ergibt sich aus der folgenden Formel B.

Formel A für Ermittlung des Faktors für Ausnützungsbonus:

$$\text{Faktor [max. 20 \%]} = \frac{(\text{anrechenb. Grundstücksfläche} - 3000 \text{ m}^2)}{5000 \text{ m}^2} \times 0.15 + 0.05$$

Formel B zur Ermittlung der maximal zulässigen anrechenbare Geschossfläche inkl. Bonus:

$$(\text{Faktor Ausnützungsbonus [max. 20 \%]} + 1) \times \text{max. aGF gemäss Art. 5 Abs. 1}$$

⁴ (...)

Art. 7 Nutzweise

¹ Der Wohnanteil beträgt mindestens 25 %. Der maximale Wohnanteil ist in Art. 5 Abs. 2 geregelt.

² Der Anteil an Wohnungen mit vier oder mehr Zimmern hat mindestens 30 % des Wohnungsspiegels zu betragen. Art. 23 BZO kommt nicht zur Anwendung.

³ Mindestens 20% der maximal zulässigen Wohnfläche sind dauerhaft als preisgünstige Wohnungen im Kostenmietmodell gemäss kantonalen Verordnung zu §49 b Planungs- und Baugesetz (PBG) zu betreiben. Für Wohnungen, die nach Kostenmietmodell vermietet werden, haben die Grundeigentümerschaften folgende Belegungsvorgabe im Mietvertrag aufzunehmen: Vierzimmerwohnungen sind mit mindestens 2 Personen, Fünzimmerwohnungen mit mindestens 3 Personen zu belegen.

⁴ In Erdgeschossen sind:

- entlang der Strassen in der ersten Raumtiefe keine Wohnungen zulässig;
- gegenüber der Steinackerstrasse, der Industriestrasse und der Oberfeldstrasse bei Neubauten die Bruttogeschosshöhe mit mindestens 4 m zu erstellen;
- an im Ergänzungsplan bezeichneten «öffentlich zugänglichen Plätzen» ein Anteil von mindestens zwei Dritteln an publikumsorientierten Nutzungen anzuordnen.

⁵ Abweichend von Art. 53 BZO sind Verkaufsflächen bis 1500 m² erlaubt.

⁶ (...)

Mit den Sonderbauvorschriften «Steinacker» werden im Weiteren folgende Regelungen in Kraft treten:

- Erhöhte gestalterische Anforderungen;
- Verpflichtung zur Erstellung folgender öffentlichen Flächen:
 - Sprossen, gemäss Ergänzungsplan und in der Lage flexibel;
 - Grünraum (C2) und Plätze (A1.8, A4.1, C1, C2, B2.1 und D2.1) gemäss Ergänzungsplan in der Lage flexibel.

- Kriterien der Nachhaltigkeit (Erneuerbare Energie, Stadthitze mindern, Biodiversität fördern);
- Sicherstellen von Lärmschutz;
- Qualitätssicherende Verfahren;
- Tiefe Parkplatzzahl und Mobilitätskonzept;

Tabelle 26 Parkplatzvorschriften (Reduktionsfaktoren)

Wohnnutzung	mindestens 5% bis maximal 20% des Normbedarfs
Gewerbliche Nutzung	mindestens 20% bis maximal 50% des Normbedarfs

Quelle: Sonderbauvorschriften Steinacker, Bestimmungen Art. 13.1; Stand Vorabzug öffentliche Auflage / 2. Vorprüfung.

6 Bewertungsgrundlagen

6.1 Allgemeine Bewertungsgrundlagen

Die Grundlage der Bewertungen bilden die aktuell geltende (aktuelles Recht) und die neuen Bauvorschriften (neues Recht), welche im Abschnitt 5 detailliert beschrieben sind.

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 FPPE für Miet- und Eigentumswohnungen und für Büro-, Verkaufs- und Gewerbeflächen.

Erstellungskosten und laufende Kosten werden anhand der Baukostenmodelle von FPPE (PBK, Datenbasis b+p) eingeschätzt.

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

Zur Reduktion von Absorptions- bzw. Leerstandrisiken dürfte die Bebauung des Gebiets sowohl im aktuellen wie auch im neuen Recht über längere Zeiträume erfolgen. Weil der Begriff «Etappierung» in Zusammenhang mit der Gebietsplanung bereits verwendet wird, sprechen wir hier von einem Zeitraum zur Realisierung.

Die Beurteilung von Absorptions- bzw. Leerstandrisiken und die Einschätzung des Zeitraums einer Realisierung erfolgt mit dem Prospektivmodell von FPPE. Darin werden Aussagen zur künftig erwarteten Nachfrage nach Wohn- und Geschäftsflächen in der Gemeinde und in der Region bis ins Jahr 2035 gemacht.

Durch den grossen Zeitraum zur Realisierung werden sowohl im aktuellen wie auch im neuen Recht die Landwerte reduziert. Sie fallen damit tiefer aus als mögliche Vergleichswerte von aktuell erfolgten Transaktionen.

6.2 Besonderheiten Mehrwertermittlung Areal Steinacker

6.2.1 Unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten im Neuen Recht

Beim Areal Steinacker handelt es sich um ein sehr grosses Gebiet mit rund 64 Grundstücken. Im Rahmen der neuen Vorschriften stehen den Grundeigentümer zudem die nachfolgend aufgeführten Möglichkeiten zur Verfügung, das Grundstück zu entwickeln:

- Bau- und Zonenordnung (Zentrumszone Z6 bzw. Industriezone Steinacker);
- Sonderbauvorschriften (freiwillig);
- Privater Gestaltungsplan (Mehrwertermittlung separat).

Je nach gewählter Möglichkeit weichen die Nutzungsmengen und die Nutzungsarten eines Grundstücks stark voneinander ab. Wenn ein Grundeigentümer seine Liegenschaft im Rahmen der Vorgaben der BZO (Zentrumszone Z6) entwickelt, ist der Mehrwert damit ein anderer, als wenn er freiwillig die Sonderbauvorschriften anwendet. Nach Einschätzung von FPPE führt die Anwendung der Sonderbauvorschriften aufgrund eines höheren Wohnanteils zu höheren Mehrwerten (vgl. Abschnitt 6.3).

Da im Fall eines privaten Gestaltungsplans zum jetzigen Zeitpunkt weder die Nutzungsart noch das Nutzungsmass eindeutig festgelegt werden kann, entfällt eine Mehrwertermittlung für den Moment. Die Mehrwertermittlung erfolgt erst für den Fall, dass ein privater Gestaltungsplan eingegeben wird.

6.2.2 Dynamischer Ausnutzungsbonus

Im Weiteren sehen die Sonderbauvorschriften einen dynamischen Ausnutzungsbonus für Grundstücke mit einer Grundstücksfläche zwischen 3'000 m² und 8'000 m² vor. Die Nutzungsvorgaben bleiben unverändert.

Da der Landwert von der Menge an realisierbaren Geschossfläche abhängt, hat die Grundstücksfläche bzw. das Nutzungsmass einen erheblichen Einfluss auf den Mehrwert. In der nachstehenden Tabelle ist der Einfluss des dynamischen Ausnutzungsbonus auf den Mehrwert in Abhängigkeit von der Grundstücksfläche beispielhaft dargestellt. Daraus lassen sich folgende Erkenntnisse ziehen:

- Für Grundstücke mit einer Fläche bis 2'999 m² bleibt der Ausnutzungsbonus und damit der Mehrwert pro m² Grundstücksfläche konstant;
- Sobald das Grundstück die Mindestfläche von 3'000 m² aufweist, tritt der Ausnutzungsbonus in Kraft. Das Nutzungsmass und der erwartete Mehrwert erhöhen sich sprunghaft;
- Für Grundstücke mit einer Fläche zwischen 3'000 und 8'000 m² erhöhen sich in Abhängigkeit der Parzellengrösse der Ausnutzungsbonus und damit auch der Mehrwert pro m² Grundstücksfläche kontinuierlich;
- Ab einer Grundstücksfläche von über 8'000 m² bleibt der Ausnutzungsbonus und damit auch der Mehrwert pro m² Grundstücksfläche konstant.

Abbildung 35 Dynamischer Ausnutzungsbonus – Beispielberechnung

Grundstücksfläche GSF		2'900	2'999	3'000	5'000	8'000	10'000
Ausnutzungsziffer (Basis)		1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80
Ausnutzungsbonus		0%	0%	5%	11%	20%	20%
Ausnutzungsziffer (effektiv)		1.80	1.80	1.89	2.00	2.16	2.16
anrechenbare Geschossfläche aGF		5'220	5'398	5'670	9'990	17'280	21'600
Landwert aktuell (800 CHF/m ² aGF)	CHF	4'176'000	4'318'560	4'536'000	7'992'000	13'824'000	17'280'000
Landwert neu (2500 CHF/m ² aGF)	CHF	13'050'000	13'495'500	14'175'000	24'975'000	43'200'000	54'000'000
Mehrwert	CHF	8'874'000	9'176'940	9'639'000	16'983'000	29'376'000	36'720'000
	CHF/m² GSF	3'060	3'060	3'213	3'397	3'672	3'672
		kein Ausnutzungsbonus		dynamischer Ausnutzungsbonus			fixer AZ-Bonus

Anmerkung: Die Berechnung dient als Beispiel. Die verwendeten Landwertbeiträge haben keinen Bezug auf die effektiv ermittelten Landwerte.

Quelle: FPRE.

Für die Mehrwertermittlung bedeutet das, dass bei Anwendung der Sonderbauvorschriften unterschiedliche Mehrwerte entstehen, je nachdem ob ein Grundeigentümer das Grundstück selbst entwickelt oder sich mit anderen Grundeigentümern zusammenschliesst um dadurch einen erhöhten Ausnutzungsbonus erhält.

Basis der Mehrwertermittlung bei FPRE sind aus diesem Grund die aktuellen Besitzverhältnisse.

6.2.3 Öffentliche Räume

Der Ergänzungsplan zu den Sonderbauvorschriften definiert die Lage der zu erstellenden öffentlichen Plätzen und Querverbindungen (Sprossen) und der öffentlich zugänglichen Grünräume.

Da die Mehrkosten für die Erstellung dieser öffentlichen Plätze und Grünräumen nicht alle Grundeigentümer in gleichem Umfang tragen müssen, werden diese separat ermittelt und vom Landwert im neuen Recht in Abzug gebracht.

Auf die Berücksichtigung der Erstellungskosten für die Querverbindungen (Sprossen) wird verzichtet, da diese Kosten sowieso im Rahmen der Feinerschliessung anfallen würden (Feuerwehrezufahrt etc.). Die Sonderbauvorschriften definieren somit lediglich die Lage der Erschliessung.

6.2.4 Rechtskräftige Gestaltungspläne

Gestaltungsplan «Steinacker Mitte»

Nach Angabe der Stadt Kloten wird der Gestaltungsplan «Steinacker Mitte» mit grosser Wahrscheinlichkeit aufgehoben. Er bildet jedoch die baurechtliche Grundlage für die Wertermittlung im aktuellen Recht.

Gestaltungsplan «FBB Belagswerk Kloten»

Nach Angabe der Stadt Kloten bleibt der Gestaltungsplan «FBB-Belagswerk» auch nach der Revision der Bauordnung und der Festlegung von Sonderbauvorschriften weiterhin rechtskräftig. Aus diesem Grund wird für den Gestaltungsplan «FBB-Belagswerk» kein Mehrwert ermittelt.

6.3 Highest and Best Use im neuen Recht

Wie aus der nachfolgenden Tabelle ersichtlich, sind die indikativen Landwertbeiträge der Wohnnutzungen im Vergleich zu den Geschäftsnutzungen doppelt (Verkauf) oder mehr als doppelt so hoch (Büro, Gewerbe). Nach dem Highest-and-Best-Use-Grundsatz ist somit der Anteil an Wohnflächen zu maximieren.

Bei einer Entwicklung im Rahmen der Vorschriften der Zentrumszone Z6 liegt der Wohnanteil bei maximal 30%. Unter Anwendung der Sonderbauvorschriften liegt er bei 50% bis 80%. Aus diesem Grund geht FPRE davon aus, dass eine Entwicklung im Rahmen der Sonderbauvorschriften mit hohen Wohnanteilen zu den höchsten Landwerten führt und somit der bestmöglichen Nutzung entspricht. Ein Gewerbebonus von 40% reicht nicht aus, um einen höheren Landwert zu erreichen (Landwertbeitrag von Wohnnutzungen mehr als doppelt so hoch).

Tabelle 27 Landwertbeiträge in CHF/m² GF (Innere Werte von Bauland)

Nutzung	Landwertbeitrag in CHF/m ² GF
1 Wohnen (Miete) ¹	4'000 – 4'500
2 Wohnen (Eigentum) ¹	4'000 – 4'500
3 Wohnen (preisgünstig)	1'500 – 2'000
4 Büro ²	1'000 – 1'500
5 Verkauf ³	2'000 – 3'500
6 Gewerbe ⁴	500 – 1'000

¹ Basis: Mehrfamilienhaus mit 8 Wohnungen, die im Stockwerkeigentum verkauft werden. Ausnutzungsziffer: 0.7.

² Basis: Liegenschaft mit Landfläche: 1'650 m², AZ: 0.6, Nutzfläche total: 800 m², Geschosshöhe: 3.2 m.

³ Basis: Liegenschaft mit Landfläche: 5'000 m², AZ: 0.5, Nutzfläche total: 2'000 m², Geschosshöhe: 3.5 m.

⁴ Modellerte Baulandpreise für Industrie- und Gewerbezone, BMZ 6.0.

Quelle: Einschätzung FPRE, Basis Datenstand 2Q. 2022.

Die inneren Werte von Bauland sind Modellwerte. Sie entsprechen den Landwerten von typischen, sofort bebaubaren Grundstücken an durchschnittlicher Mikrolage. Nicht berücksichtigt sind darin mögliche Belastungen durch Altlasten oder durch preisgünstiges Wohnen. Ebenfalls nicht berücksichtigt sind Verzögerungen durch eine Etappierung. Die Modellwerte können damit von den im Rahmen der Mehrwertermittlung ermittelten Landwerten abweichen.

6.4 Vorgehen Mehrwertermittlung Steinacker

Die Mehrwertermittlung für das Areal Steinacker erfolgt in zwei Schritten

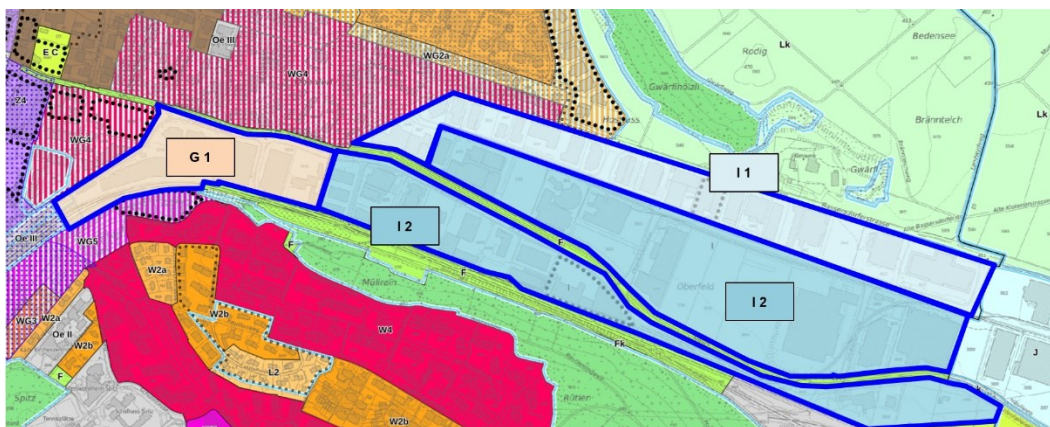
- Schritt 1:
Ermittlung von Landwertbeiträgen pro Lagetyp.
- Schritt 2:
Mehrwertermittlung pro Grundstück und pro Baubereich auf Basis der ermittelten Landwertbeiträge.

6.4.1 Schritt 1: Ermittlung Landwertbeiträge pro Lagetyp

Der Landwertbeitrag entspricht dem Landwert einer Parzelle geteilt durch die anrechenbare Geschossfläche bzw. durch das anrechenbare Volumen (CHF/m² aGF, CHF/m³ GV).

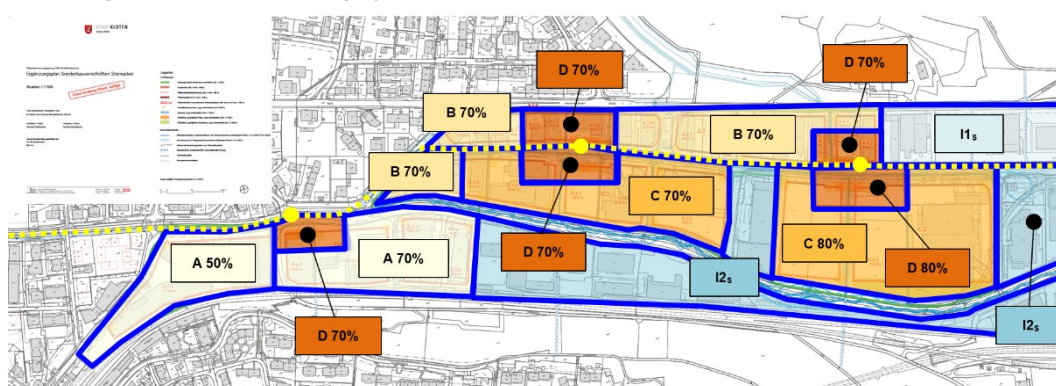
Zur Ermittlung der Landwertbeiträge unterteilen wir das Areal sowohl im aktuellen wie auch im neuen Recht in Lagetypen mit ähnlichen baurechtlichen Rahmenbedingungen und einer vergleichbaren Mikro-Lagequalität. Für Grundstücke mit vergleichbarem Nutzungsmass, mit vergleichbarer Nutzungsart sowie mit vergleichbarer Lagequalität ist der Landwertbeitrag identisch. Die Aufteilung der Lagetypen findet sich in den nachfolgenden Abbildungen.

Abbildung 36 Übersicht Lagetypen im aktuellen Recht



Quelle: ÖREB-Kataster, maps.zh.ch, Einschätzungen FPRE.

Abbildung 37 Übersicht Lagetypen im neuen Recht



Anmerkung: gelb-gestrichelte Linie – Verlauf Verlängerung Glattalbahn.

Quelle: Ergänzungsplan Sonderbauvorschriften Steinacker, Stadt Kloten, Einschätzungen FPRE.

Anhand eines typischen Grundstücks mit einer Fläche von 5'000 m² erfolgt die Ermittlung der Landwertbeiträge (CHF/m²) pro Lagetyp.

Innerhalb eines Lagetyps sind alle wertrelevanten Faktoren gleich. Dazu zählen insbesondere der Wohnanteil, der Anteil von 20% an preisgünstigem Wohnen und erhöhte Kosten aufgrund gestalterischer und energetischer Vorgaben. Nicht berücksichtigt werden dagegen wertrelevante Faktoren, welche grundstückspezifisch sind bzw. nur vereinzelte Grundstücke betreffen (z.B. eine Verpflichtung zur Erstellung von öffentlichen Grünraum). Diese Faktoren werden erst im zweiten Schritt berücksichtigt.

Die Ermittlung der Landwertbeiträge erfolgt nach dem Grundsatz einer bestmöglichen Nutzung des Grundstücks (Highest-and-Best-Use-Grundsatz). Die Wertermittlung erfolgt mittels dynamischer Residualwertmethode.

6.4.2 Schritt 2: Mehrwertermittlung pro Grundstück und pro Baubereich

in einem zweiten Schritt ermittelt FPRE auf Basis der Landwertbeiträge die Landwerte im aktuellen und im neuen Recht und die Mehrwerte pro Grundstück.

Für jedes Grundstück werden somit folgende Werte ermittelt und ausgewiesen:

- Landwert aktuelles Recht;
- Landwert neues Recht;
- Mehrwert.

Anschliessend werden im neuen Recht die wertmindernden Faktoren berücksichtigt. Dazu zählen insbesondere Mehrkosten aufgrund von Verpflichtung zur Erstellung öffentlicher Plätze und Grünräume.

Für jedes Grundstück, welche im Perimeter der Sonderbauvorschriften liegt, wird der Marktwert im neuen Recht auf Basis der Sonderbauvorschriften berechnet (Highest and Best Use). Für Parzellen, welche neu in der Industriezone Steinacker liegen, erfolgt die Berechnung auf Grundlage der revidierten Bau- und Zonenordnung.

Tabelle 28 Planungsmassnahmen

Aktuelles Recht	Neues Recht (Highest and Best Use)
Gewerbezone (BMZ 6)	Sonderbauvorschriften (Baubereiche D1, D2, D3)
Industriezone (BMZ 10)	Sonderbauvorschriften (Baubereiche A1-4, B1-4, C1-2 und D3)
Industriezone (BMZ 10)	Industriezone Steinacker (BMZ 12)

Quelle: Zusammenstellung FPRE.

6.5 Grundbuchauszüge

FPRE stehen keine Angaben zu den im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeiten, Grundlasten und Anmerkungen zur Verfügung. Bestehen solche, sind diese nicht Bestandteil der Wertermittlung. Allfällige werterelevanten Einträge sind damit in der Mehrwertermittlung nicht berücksichtigt.

6.6 Bestandsbauten

Gemäss Praxis der Stadt Kloten sowie den Richtlinien in den kantonalen Unterlagen zum Mehrwertausgleich werden bei der Mehrwertermittlung die Fortführungswerte nicht berücksichtigt.

6.7 Rückbaukosten

Rückbaukosten fallen sowohl im aktuellen wie auch im neuen Recht in gleicher Höhe an. Weil es sich bei der Mehrwertermittlung um eine Differenzbetrachtung handelt, müssen sie nicht berücksichtigt werden.

Bezogen auf den Bewertungsstichtag ergeben sich durch die unterschiedlich langen Zeiträume bei der Realisierung dagegen geringfügige Differenzen. Weil die Unterschiede sehr klein sind, werden sie in der Mehrwertermittlung nicht berücksichtigt.

6.8 Restnutzungen in Bestandsliegenschaften

In den Bestandsliegenschaften fallen bis zum Rückbau Erträge und Kosten an. Weil es sich bei der Mehrwertermittlung um eine Differenzbetrachtung handelt, müssen sie nicht berücksichtigt werden.

Bezogen auf den Bewertungsstichtag ergeben sich durch die unterschiedlich langen Zeiträume bei der Realisierung dagegen geringfügige Differenzen. Weil die Unterschiede sehr klein sind, werden sie in der Mehrwertermittlung nicht berücksichtigt.

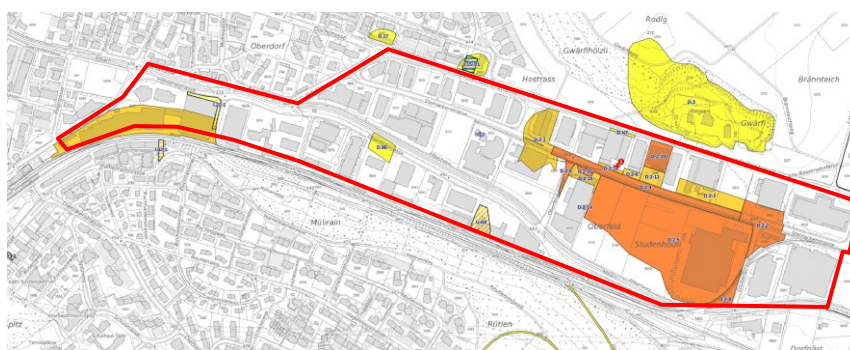
6.9 Altlasten und Gebäudeschadstoffe

Gemäss dem Kataster der belasteten Standorte (per 13. Juni 2022) sind auf dem Areal diverse Belastungen vorhanden. Zu Gebäudeschadstoffen liegen keine Informationen vor.

Kosten für die Entsorgung von Altlasten und Gebäudeschadstoffen fallen sowohl im aktuellen wie auch im neuen Recht in gleicher Höhe an. Weil es sich bei der Mehrwertermittlung um eine Differenzbetrachtung handelt, müssen sie nicht berücksichtigt werden.

Bezogen auf den Bewertungsstichtag ergeben sich durch die unterschiedlich langen Zeiträume bei der Realisierung dagegen geringfügige Differenzen. Weil die Unterschiede sehr klein sind, werden sie in der Mehrwertermittlung nicht berücksichtigt.

Abbildung 38 Belastungen und Altlasten



Quelle: Kataster der belasteten Standorte, GIS Kt. Zürich, Stand 13. Juni 2022.

6.10 Anteile von Miet- und Eigentumswohnungen

Wie in Abschnitt 3.5.6 beschrieben, liegen in der Stadt Kloten die Landwerte für Mehrfamilienhäuser mit Eigentumswohnungen (EWG) über denjenigen von Mehrfamilienhäusern mit Mietwohnungen (MWG). Gemäss dem Highest-and-Best-Use-Grundsatz ist damit der Anteil an Eigentumswohnungen, unter Berücksichtigung der Nachfrageprognosen und Lagequalitäten, zu optimieren.

Gestützt auf den Prospektivmodell und unter Berücksichtigung der insgesamt durchschnittlichen künftigen Mikro-Lagequalität auf dem Areal rechnen wir mit einer Verteilung von rund 60% Mietwohnungen und 40% Eigentumswohnungen (vgl. Abschnitte 3.5.7 und 4.4).

6.11 Zeitraum der Realisierung

Die realisierbaren Flächen auf dem Gebiet Steinacker sind sowohl im aktuellen wie auch im neuen Recht sehr gross. Zur Reduktion von Absorptions- bzw. Leestandrisiken dürfte die Realisierung deshalb über lange Zeiträume bzw. in Etappen erfolgen. Die Herleitung zur Abschätzung entsprechender Zeiträume findet sich in den Abschnitten 3.5.8 und 3.6.5.

6.12 Werteffekte einer etappierten Realisierung

Weil bei gleichem Bewertungsstichtag die Erträge bei einer etappierten Realisierung später anfallen, reduzieren sich die Landwerte im Vergleich zu einer Realisierung ohne Etappierung. Diese Werteffekte werden in der Mehrwertermittlung berücksichtigt.

Weder im aktuellen noch im neuen Recht ist eine Abfolge der Realisierungszeitpunkte vorgesehen. Aus diesem Grund erfolgt die Wertermittlung jeweils als Mittelwert der Landwerte von frühen und späten Realisierungszeitpunkten. Die für die Mehrwertermittlung eingeschätzten Landwerte gelten damit für den Realisierungszeitpunkt einer mittleren Etappe. Im Vergleich mit den aktuell erzielbaren Landwerten in Kloten fallen die für die Mehrwertermittlung eingeschätzten Werte also deutlich geringer aus.

Wenn zur Plausibilisierung der ermittelten Werte die aktuell gehandelten Werten auf dem Steinackerareal herangezogen werden, ist dabei zu berücksichtigen, dass es sich mit grosser Wahrscheinlichkeit um spekulative Werte handelt. Die Werteffekt einer Um- und Aufzoning dürften darin bereits eingerechnet worden sein (Erwartungswerte).

6.13 Bewertungszeitraum

Die Bewertungen werden im Zeitraum zwischen Mai 2022 und Januar 2023 durchgeführt. Die verwendeten Daten haben - sofern nicht anders vermerkt - den Stand 4. Quartal 2022.

6.14 Bewertungsstichtag

Bewertungsstichtag ist das mutmassliche Inkrafttreten der Umzonung per 1. Mai 2024.

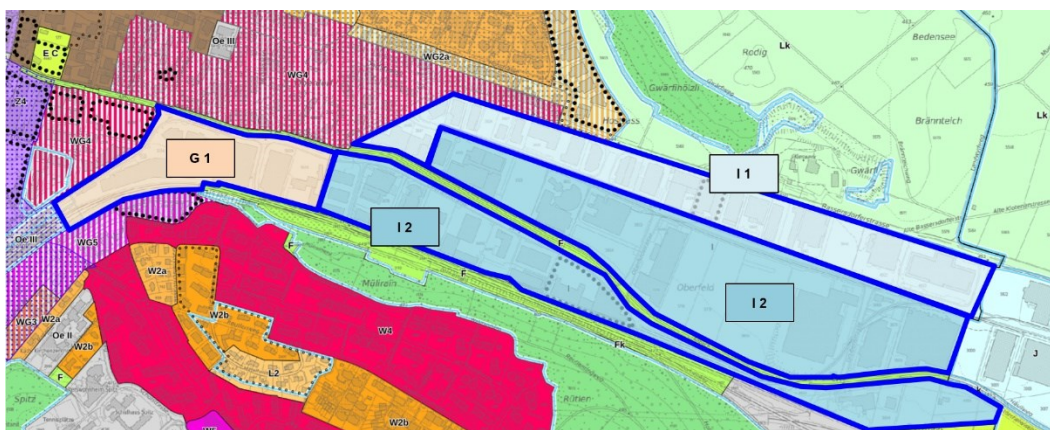
7 Ermittlung der Landwertbeiträge

7.1 Aktuelles Recht

7.1.1 Lagetypen

Die Einschätzungen zur Ermittlung der Landwertbeiträge erfolgen für Gebiete mit vergleichbarer Lagequalität. In der nachfolgenden Abbildung findet sich die Einteilung des Areals nach Lagetypen.

Abbildung 39 Aktuelles Recht: Lagetypen



Quelle: ÖREB-Kataster, maps.zh.ch, Einschätzungen FPRE.

7.1.2 Mengengerüst, Nutzungsmix und Realisierungszeitraum

In der nachfolgenden Tabelle findet sich die Zusammenstellung der Geschossflächen (Nutzungsmix) pro Nutzungstyp und pro Lagetyp zusammen mit den Realisierungszeiträumen. Grundlage für die Annahmen zum Nutzungsmix sind Einschätzungen zur Mikro-Lagequalität (vgl. Abschnitt 4.3) und zur Wertschöpfung einzelner Branchen (Highest and Best Use).

Tabelle 29 Aktuelles Recht: Mengengerüst, Realisierungszeitraum

Nutzungstyp	Höhe m	G1		I1		I2		Total		40%	Zeitraum	
		m ² GF	% BM	m ² GF	% BM	m ² GF	% BM	m ² GF	m ² GF/a		Jahre	
Büro	3.5	6'500	10.0	7'600	5.0	36'100	5.0	50'200	20'080		2'500	8
Büro (gewerbenah)	3.5	12'900	20.0	15'200	10.0	72'200	10.0	100'300	40'120			
traditionelles Gewerbe	6.0	17'000	45.0	22'200	25.0	105'300	25.0	144'500	57'800		17'500	11
Spitzenindustrie	6.0	7'500	20.0	17'700	20.0	84'200	20.0	109'400	43'760			
Lager und Logistik	8.0	0	0	20'000	30.0	94'700	30.0	114'700	45'880			
Verkauf / Gastro	4.0	1'100	2.0	1'300	1.0	6'300	1.0	8'700	3'480			
Fachmärkte	5.0	1'400	3.0	9'600	9.0	45'500	9.0	56'500	22'600			
Einstellplätze												
Total pro Gebiet		46'400		93'600		444'300		584'300	233'720			10

Anmerkung: Bei der Einschätzung der Absorption in der Gewerbe- und Industriezone geht FPRE davon aus, dass rund 60% der Flächen bereits erstellt sind. Die Zusatznachfrage begrenzt sich nur auf die Reserve.

Quelle: Einschätzung FPRE.

In der Gewerbezone und in der Industriezone gehen wir davon aus, dass rund 60% der realisierbaren Baumasse bereits erstellt ist. Für die Einschätzung von Absorptionsrisiken und des Zeitraums einer Realisierung ist damit lediglich ein reduziertes Mass von 40% relevant.

Die Mengen an einfachen und hochwertigen Büroflächen nehmen als Folge der verminderten Mikro-Lagequalität von Lagetyp G1 zu Lagetyp I1 und I2 ab. Eine vergleichbare Reduktion erfolgt für Verkaufs- und Gastronutzungen.

Hohe Anteile an traditioneller Gewerbenutzung und Spitzenindustrie sehen wir auf dem gesamten Areal (alle Lagetypen), wobei der Anteil an traditioneller Industrie in den Lagetypen I1 und I2 z.G. von Lagerei und Logistik reduziert wird. An der Lage G1 schlagen wir keine Lagerei und Logistik vor.

Die angenommene jährlich absorbierbare Menge an reinen Büroflächen beläuft sich auf rund 2'500 m² GF, diejenigen von Gewerbeflächen auf rund 17'500 m² GF. Der Anteil an Verkaufsflächen ist gering. Wie in Abschnitt 3.6.5 beschrieben, gehen wir von einem Zeitraum für die Realisierung von rund 10 Jahren aus.

Weil im aktuellen Recht keine eindeutige Abfolge von Realisierungszeitpunkte vorhersehbar ist, erfolgt die Wertermittlung für jede Parzelle zum Zeitpunkt einer mittleren Etappe (Mittelwert der Landwerte zwischen der ersten und der letzten Etappe). Im Vergleich mit diesem Mittelwert ist der effektive Wert bei früher Realisierungen höher, bei später Realisierung ist er tiefer.

7.1.3 Einschätzungen

Pro Lagetypen haben wir die nachfolgend aufgeführten Einschätzungen vorgenommen.

Tabelle 30 Bewertungsannahmen im aktuellen Recht

Nutzungstyp	Marktmieten	Erstellungskosten (BKP2)	Leerstand *	Diskont.
	CHF/m ² NF a	CHF/m ² NF	%	%
Büro	220 - 260	3'050	10 / 8 / 5	3.15 - 3.20
Büro (gewerbenah)	200 - 220	2'800	10 / 8 / 5	3.15 - 3.25
Verkauf / Gastro	220 - 270	2'450	10 / 8 / 5	2.95 - 3.00
Verkauf (Fachmärkte)	200 - 220	2'450	10 / 8 / 5	2.95 - 3.10
traditionelles Gewerbe	170 - 180	2'300	10 / 8 / 5	3.60 - 3.65
Spitzenindustrie	235	2'950	10 / 8 / 5	3.20
Lager und Logistik	180	2'300	10 / 8 / 5	3.60
Einstellplätze	180 CHF/Mt	1'400	10 / 8 / 5	3.15 - 3.55

Anmerkung: * Jahr 1 / Jahr 2 / langfristig

Quelle: Einschätzung FPRE.

Die Spanne bei der Einschätzung der Marktmieten berücksichtigt die Unterschiede der Mikro-Lagequalität.

Die Erstellungskosten verstehen sich exklusive Mehrwertsteuer. Die Kennwerte sind separat für die oberirdischen Flächen (Nutzungstyp) und für die Flächen in den Einstellhallen aufgewiesen. Die Kosten für Abstellplätze sind Teil der Umgebungskosten.

Bei den Leerstandangaben handelt es sich um die strukturellen Leerständen nach Fertigstellung. In den ersten zwei Jahren rechnet FPRE mit einem Anfangsleerstand von 15% bzw. 10%.

Die Spanne bei der Einschätzung der Diskontierung berücksichtigt die Unterschiede der Mikro-Lagequalität. Die Erstellungskosten werden mit einem Diskontierungssatz von 1.5% diskontiert (=reale Verzinsung risikoloser Anlagen)

7.1.4 Sicherheitsmarge

In der Sicherheitsmarge werden Planungs-, Realisierungs- und Marktrisiken abgebildet. Die Einschätzung erfolgt mit dem Risikomodul von FPRE. Der Abzug der Sicherheitsmarge erfolgt vom rohen Landwert.

Unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Nutzungszusammenstellung und der Realisierung zum Zeitpunkt einer mittleren Etappe rechnen wir im aktuellen Recht mit einer Sicherheitsmarge von 35% des rohen Marktwerts bzw. von 5 - 7% der Erstellungskosten (BKP 1-9). Zur Berücksichtigung der Planungs-, Realisierungs- und Marktrisiken werden die Land- bzw. Projektwerte damit um 35% reduziert.

In der Sicherheitsmarge sind die Projektrisiken bis zur Fertigstellung abgebildet.

Der nachfolgenden Tabelle kann die Herleitung der Sicherheitsmarge mithilfe des Risikomoduls von FPRE entnommen werden

Tabelle 31 Herleitung Sicherheitsmarge (Risikomodul)

	% roher Marktwert	% Erstellungskosten	% Marktwert per Fertigstellung
Basismarge	7.4	1.7	1.3
Planungsrisiko	4.2	1.0	0.8
Realisierungsrisiko	6.4	1.4	1.1
Marktrisiko	17.0	3.8	3.0
Sicherheitsmarge	35.0	7.9	6.2

Anmerkung: Einschätzung auf Basis des Lagetyps B 70%.

Quelle: Einschätzung FPRE.

7.1.5 Aktuelles Recht: Land- bzw. Projektwerte

In der nachstehenden Tabelle finden sich die Land- bzw. Projektwerte der Lagetypen.

Tabelle 32 Aktuelles Recht: Land- bzw. Projektwerte (Beispielgrundstück mit 5'000 m²)

Lagetypp		G1	I1	I2
Grundstücksfläche	m ² GSF	5'000	5'000	5'000
Baumasse (gem. BMZ)	m ³ BM	30'000	50'000	50'000
Roher Marktwert	CHF	3'854'000	4'711'000	4'136'000
Sicherheitsmarge	CHF	1'349'000	1'649'000	1'448'000
	% roher MW	35	35	35
	% BKP 1-9	8	7	6
Land- / Projektwert	CHF	2'505'000	3'062'000	2'688'000
per Stichtag, mittlere Etappe	CHF/m ² GSF	501	612	538
	CHF/m ² GF	293	271	238
Landwertbeitrag	CHF/m³ BM	84	61	54

Anmerkung: * gewichtet nach Nutzungsmix.

Quelle: Einschätzung FPRE.

Die Ermittlung der Landwerte pro Grundstück erfolgt anhand von Landwertbeiträgen. Im aktuellen Recht betragen sie zwischen 54 und 84 CHF/m³ BM.

7.1.6 Plausibilisierung der Land- und Projektwerte

Die Plausibilisierung der ermittelten Land- bzw. Projektwerte erfolgt anhand der inneren Werte von Bauland von FPRE und anhand der Lageklassenmethode von SIREA. Bei den inneren Werten von Bauland handelt es sich um modellierte Baulandpreise.

Weil in beiden Kennwerten von FPRE und von SIREA die Wertreduktion einer Etappierung nicht berücksichtigt wird, haben wir für die Plausibilisieren die Land- bzw. Projektwerte der mittleren Etappe auf eine erste Etappe (unmittelbare Realisierung) zurückgerechnet. Die Wertreduktion durch spätere Realisierung einer mittleren Etappe beträgt zwischen 41% und 47%.

Die aufgeführten Kennwerte für die inneren Werte von Bauland haben den Datenstand per 30. September 2022. Somit sind in den Kennwerten die neusten Entwicklungen bei den Diskontierungssätze noch nicht berücksichtigt. In den Kennwerten der Lageklassenmethode mit Stand 2019/2020 sind weder die aktuelle Diskontierung noch die Bauteuerung berücksichtigt.

Innere Werte von Bauland

Die inneren Werte von Bauland pro Quadratmeter Grundstücksflächen gelten nur für definierte Ausnutzungsziffern bzw. Baumassenziffern. Aus diesem Grund erfolgt die Plausibilisierung anhand der Kennwerte pro Quadratmeter Geschossfläche. Als Folge der aktualisierten Diskontierung liegen die Kennwerte per Stichtag erster Etappe in allen Lagetypen deutlich unter den Modellwerten von FPRE (inneren Werten von Bauland).

Tabelle 33 Plausibilisierung Ergebnisse - aktuelles Recht

		G1	I1	I2
Land- bzw. Projektwert	CHF	4'237'000	5'441'000	5'033'000
per Stichtag, erste Etappe	CHF/m ² GSF	847	1'088	1'007
	CHF/m² GF	689	619	572
Delta zu mittlerer Etappe		1'732'000	2'379'000	2'345'000
Wertreduktion infolge langer Realisierungszeitraum		-41%	-44%	-47%
Innere Werte von Bauland *	CHF/m ² GSF	690	717	717
	CHF/m² GF	1'003	918	918

Anmerkung: * gewichtet nach Nutzungsmix.

Quelle: Einschätzung FPRE, IMBAS FPRE.

SIREA-Lageklasse 2019/2020

Die Landanteile per Stichtag erster Etappe bestätigen im Wesentlichen die relativen Landanteile gemäss Lageklassenmethode von SIREA.

Tabelle 34 Plausibilisierung Ergebnisse - aktuelles Recht

Lageklasse		G1	I1	I2
relativer Landanteil (gewichtet nach Nutzungsmix)	%	17	17	17
Landanteil FPRE, erste Etappe	%	16	16	15

Anmerkung: * gewichtet nach Nutzungsmix.

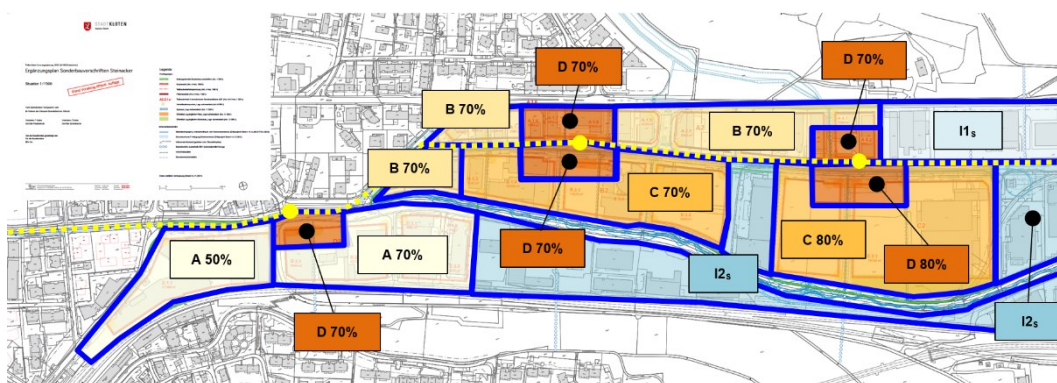
Quelle: Einschätzung FPRE, Lageklassenmethode SIREA 2019/2020.

7.2 Neues Recht

7.2.1 Lagetypen

In der nachfolgenden Abbildung findet sich die Übersicht zu den Lagetypen von FPRE.

Abbildung 40 Übersicht Lagetypen im neuen Recht



Anmerkung: gelb-gestrichelte Linie – Verlauf Verlängerung Glattalbahn.

Quelle: Ergänzungsplan Sonderbauvorschriften Steinacker, Stadt Kloten, Einschätzungen FPRE.

7.2.2 Mengengerüst und Zeitraum der Realisierung

In den nachfolgenden Tabellen finden sich die Annahmen zum Nutzungsmix, einmal für die Bereiche mit Sonderbauvorschriften, einmal für die Industriezone Steinacker. Grundlage für die Annahmen zum Nutzungsmix sind Einschätzungen zur Mikro-Lagequalität (vgl. Abschnitt 4.4) und zur Wertschöpfung einzelner Branchen (Highest and Best Use).

Sonderbauvorschriften Steinacker

In den Bereichen mit Sonderbauvorschriften können jeweils unterschiedliche Wohnanteile erstellt werden. Damit reduzieren sich die Anteile an Gewerbeflächen entsprechend.

Geringe Mengen an einfache Büroflächen werden, mit Ausnahme von Lagetyp D, an allen Lagetypen vorgeschlagen. Hochwertige Büroflächen werden nur am Lagetyp D mit guter Zentralität bzw. Mikro-Lagequalität vorgeschlagen. Eine vergleichbare Verteilung erfolgt für Verkaufs- und Gastronutzungen.

Hohe Anteile an Gewerbenutzungen und Flächen für Kultur und Bildung werden nur bei geringen Wohnanteilen vorgeschlagen. Anteile von Spitzenindustrie werden in den Lagetypen A, B und C vorgeschlagen.

Anhand der Nutzungsmengen wird die Absorption und der notwendige Realisierungszeitraum beurteilt. Die prognostizierte jährlich absorbierbare Menge an Wohnflächen beläuft sich gemäss Prospektivmodell von FPRE auf rund 200 Einheiten. Bei einer Gesamtmenge von rund 3'100 Einheiten beträgt die Absorptionsfrist damit rund 16 Jahre. Die prognostizierte jährlich absorbierbare Menge an Büroflächen beläuft sich als Folge einer verbesserten Versorgung mit Dienstleistungsangeboten im neuen Recht auf jährlich rund 4'500 m² GF, diejenige der Gewerbeflächen auf rund 6'000 BGF.

Weil es sich unter Sonderbauvorschriften um ein gemischt genutztes Gebiet handelt, bestimmt die Absorptionsfrist der Wohnflächen die Absorptionsdauer des gesamten Gebiets der Sonderbauvorschriften. Wie in Abschnitt 3.6 beschrieben, gehen wir von einem Zeitraum für die Realisierung von rund 16 Jahren aus.

Tabelle 35 Mengengerüst und Absorption im neuen Recht (Sonderbauvorschriften)

Lagequalität	A		B		C		D		Total pro Nutzung	Absorption	
	50%	70%	70%	70%	80%	70%	80%	m ² aGF		m ² GF/a	Jahre
Anteil Wohnen	m ² aGF	m ² aGF	m ² aGF	m ² aGF	m ² aGF	m ² aGF	m ² aGF	m ² aGF	m ² aGF	m ² GF/a	Jahre
Wohnen	29'300	29'800	55'100	54'900	83'800	32'500	28'000	313'500			
<i>(approx. Anzahl WHG)</i>	293	298	550	548	837	324	280	3'129	200	16	
Büro einfach	5'900	4'300	7'900	7'800	10'500	0	0	36'300			
Büro hochwertig	0	0	0	0	0	9'300	3'500	12'800	4'500	11	
Verkauf / Gastro	1'200	900	1'600	1'600	2'100	4'600	3'500	15'400			
Kultur / Bildung	8'800	6'400	11'800	11'800	0	0	0	38'800	6'000	14	
Gewerbe	13'500	1'300	2'400	2'400	8'400	0	0	27'900			
Total pro Lage	58'700	42'700	78'800	78'500	104'800	46'400	35'000	444'700			16

Anmerkung: Angaben in m² GF gem. SIA 416, d.h. inkl. Gebäudehülle.

Quelle: Zusammenstellung FPRE.

Industriezone Steinacker

In der Industriezone Steinacker gehen wir wie im aktuellen Recht davon aus, dass rund 60% der realisierbaren Baumasse bereits erstellt ist. Für die Einschätzung von Absorptionsrisiken und des Zeitraums einer Realisierung ist damit lediglich ein reduziertes Mass von 40% relevant. Wie in Abschnitt 3.6 beschrieben, gehen wir von einem Zeitraum für die Realisierung von rund 5 Jahren aus. Die jährlich absorbierbare Menge an Gewerbeflächen beläuft sich auf rund 17'500 m² GF. Der Anteil an einfachen Büroflächen ist gering.

Im Vergleich zum aktuellen Recht hat sich im neuen Recht die Menge an Gewerbeflächen reduziert. Bei gleicher Annahme zur jährlich absorbierbaren Menge von rund 17'500 m² GF kann die Absorption der reduzierten Flächenmenge deshalb innerhalb einer kürzeren Frist erfolgen (Verknappung des Angebots).

Tabelle 36 Mengengerüst und Absorption im neuen Recht (Industriezone Steinacker)

	Geschoss- höhe	Industriezone Steinacker		40%		Absorption
		m ² GF	% BM	m ² GF	m ² GF/a	
Büro hochwertig	3.5	20'000	5%	8'000	1'500	5
Verkauf	4.0	3'500	1%	1'400		
Verkauf (Fachmärkte)	5.0	25'100	9%	10'040		
Büro (gewerbenah)	3.5	39'900	10%	15'960		
traditionelles Gewerbe	6.0	0	25%	23'280	17'500	5
Spitzenindustrie	6.0	58'200	20%	18'640		
Lagerei / Logistik	8.0	46'600	30%	20'960		
Total pro Gebiet		245'700	100%	98'280		5

Anmerkung: Bei der Einschätzung der Absorption in der Gewerbe- und Industriezone geht FPRE davon aus, dass rund 60% der Flächen bereits erstellt sind. Die Zusatznachfrage begrenzt sich nur auf die Reserve.

Quelle: Einschätzung FPRE.

7.2.3 Einschätzungen

Pro Lagetypen haben wir die nachfolgend aufgeführten Einschätzungen vorgenommen.

Tabelle 37 Bewertungsannahmen im neuen Recht – Sonderbauvorschriften

Nutzungstyp	Marktmieten	Erstellungskosten (BKP2)	Leerstand *	Diskont.
	CHF/m ² NF	CHF/m ² NF	%	%
Wohnen MWG	310	4'100	5 / 2 / 0.5	2.60
Wohnen MWG, preisgünstig	230	3'900	5 / 2 / 0.5	2.60
Wohnen EWG	13'050	4'100		2.60
Büro einfach	210 - 220	2'900	10 / 8 / 5	3.15 - 3.20
Büro hochwertig	260	3'100	10 / 8 / 5	3.15 - 3.20
Verkauf / Gastro	225 - 270	2'650	10 / 8 / 5	2.95 - 3.05
Kultur/Bildung, urbane Produktion	235	2'550	10 / 8 / 5	2.95 - 3.05
Gewerbe	160 - 180	2'350	10 / 8 / 5	3.65 - 3.70
Einstellplätze	180	1'400	5 / 2 / 0.5	2.60
Einstellplatz EWG	30'000			2.60

Anmerkung: Die Anteile beziehen sich auf die anrechenbare Geschossfläche. MWG – Mietwohnungen, EWG – Eigentumswohnungen.

* Jahr 1 / Jahr 2 / langfristig

Quelle: Einschätzung FPRE.

Tabelle 38 Bewertungsannahmen im neuen Recht - Industriezone Steinacker

Branchen	Marktmieten	Erstellungskosten (BKP 2)	Leerstand *	Diskont.
	CHF/m ² NF a	CHF/m ² NF	%	%
Büro	220 - 235	3'100	10 / 8 / 5	3.20 - 3.25
Büro (gewerbenah)	200	2'900	10 / 8 / 5	3.20 - 3.25
Verkauf	220 - 235	2'650	10 / 8 / 5	3.00 - 3.05
Verkauf (Fachmärkte)	200 - 210	2'650	10 / 8 / 5	3.00 - 3.05
traditionelles Gewerbe	180	2'350	10 / 8 / 5	3.60
Spitzenindustrie	235	2'950	10 / 8 / 5	3.60
Lager und Logistik	180	2'350	10 / 8 / 5	3.60
Einstellplätze	180	1'400	10 / 8 / 5	3.15

Anmerkung: Die Anteile beziehen sich auf das oberirdische Gebäudevolumen (Baumasse).

* Jahr 1 / Jahr 2 / langfristig

Quelle: Einschätzung FPRE.

Die Spanne bei der Einschätzung der Marktmieten berücksichtigt die Unterschiede der Mikro-Lagequalität.

Die Erstellungskosten verstehen sich exklusive Mehrwertsteuer. Die Kennwerte sind separat für die oberirdischen Flächen (Nutzungstyp) und für die Flächen in den Einstellhallen aufgewiesen. Die Kosten für Abstellplätze sind Teil der Umgebungskosten.

Bei den Leerstandangaben handelt es sich um die strukturellen Leerständen nach Fertigstellung. In den ersten zwei Jahren rechnet FPRE mit einem Anfangsleerstand von 15% bzw. 10%.

Die Spanne bei der Einschätzung der Diskontierung berücksichtigt die Unterschiede der Mikro-Lagequalität. Die Erstellungskosten werden mit einem Diskontierungssatz von 1.5% diskontiert (= reale Verzinsung risikoloser Anlagen)

7.2.4 Sicherheitsmarge

In der Sicherheitsmarge werden Planungs-, Realisierungs- und Marktrisiken abgebildet. Die Einschätzung erfolgt mit dem Risikomodul von FPRE. Der Abzug der Sicherheitsmarge erfolgt vom rohen Landwert. In der Sicherheitsmarge sind die Projektrisiken bis zur Fertigstellung abgebildet.

Die Sicherheitsmarge bei den Grundstücken, welche neu der Industriezone Steinacker zugewiesen sind, beträgt 40% des rohen Landwerts bzw. 8% der Erstellungskosten BKP 1-9. Sie ist im Vergleich zum Niveau des aktuellen Rechts leicht höher, weil durch die Nachbarschaft von Wohngebieten für die Industriezonen ein leicht höheres Risiko besteht, z.B. durch höhere Ansprüche an Gestaltung, Lärmproblematik, etc.

Für Grundstücke, auf welchen neu die Sonderbauvorschriften angewendet werden können, rechnen wir unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Nutzungszusammenstellung und der Realisierung zum Zeitpunkt einer mittleren Etappe mit einer Sicherheitsmarge von 35% des rohen Marktwerts bzw. von 17 - 23% der Erstellungskosten (BKP 1-9). Zur Berücksichtigung der Planungs-, Realisierungs- und Marktrisiken werden die Land- bzw. Projektwerte damit um 35% reduziert.

Der nachfolgenden Tabelle kann die Herleitung der Sicherheitsmarge mithilfe des Risikomoduls von FPRE entnommen werden

Tabelle 39 Herleitung Sicherheitsmarge (Risikomodul) im neuen Recht - SBV

	% roher Marktwert	% Erstellungskosten	% Marktwert per Fertigstellung
Basismarge	2.9	1.8	1.1
Planungsrisiko	4.4	2.8	1.7
Realisierungsrisiko	5.3	3.4	2.0
Marktrisiko	22.7	14.4	8.7
Sicherheitsmarge	35.3	22.4	13.6

Anmerkung: Einschätzung auf Basis des Lagetyps B 70%.

Quelle: Einschätzung FPRE.

7.2.5 Neues Recht: Land- bzw. Projektwerte

Sonderbauvorschriften Steinacker

In der nachstehenden Tabelle finden sich die Land- bzw. Projektwerte der Lagetypen für Grundstücke, welche neu im Perimeter der Sonderbauvorschriften Steinacker zu liegen kommen.

Tabelle 40 Neues Recht: Land- bzw. Projektwerte (Beispielgrundstück mit 5'000 m²)

Lagetypp		A		B	C		D	
Wohnanteil		50%	70%	70%	70%	80%	70%	80%
Grundstücksfläche	m ² GSF	5'000	5'000	5'000	5'000	5'000	5'000	5'000
anrechenbare Geschossfläche **	m ² aGF	10'000	10'000	10'000	10'000	10'000	10'000	10'000
Roher Marktwert	CHF	16'252'000	21'230'000	20'668'000	20'494'000	20'415'000	22'041'000	23'244'000
Sicherheitsmarge	CHF	5'688'000	7'431'000	7'234'000	7'173'000	7'145'000	7'714'000	8'135'000
	% roher MW	35	35	35	35	35	35	35
	% BKP 1-9	17	20	19	19	19	20	21
Land- / Projektwert	CHF	10'564'000	13'799'000	13'434'000	13'321'000	13'270'000	14'327'000	15'109'000
Stichtag, mittl. Etappe	CHF/m ² GSF	2'113	2'760	2'687	2'664	2'654	2'865	3'022
	CHF/m ² GF	759	1'017	990	981	990	1'071	1'133
Landwertbeitrag	CHF/m² aGF	1'056	1'380	1'343	1'332	1'327	1'433	1'511

Anmerkung: * Annahme AZ = 200% (durchschnittlicher AZ in SBV). ** gewichtet nach Nutzungsmix.

Quelle: Einschätzung FPRE.

Die Ermittlung der Landwerte pro Grundstück erfolgt anhand von Landwertbeiträgen. Im neuen Recht betragen sie zwischen 1'056 und 1'511 CHF/m² aGF.

Industriezone Steinacker

In der nachstehenden Tabelle findet sich der Land- bzw. Projektwert der Grundstücke, welche neu der Industriezone Steinacker zugewiesen werden.

Tabelle 41 Neues Recht: Land- bzw. Projektwerte (Beispielgrundstück mit 5'000 m²)

Lagetyp		I1s	I2s
Grundstückfläche	m ² GSF	5'000	5'000
Baumasse	m ³ BM	60'000	60'000
Roher Marktwert	CHF	6'515'000	5'935'000
Sicherheitsmarge	CHF	2'606'000	2'374'000
	% roher MW	40	40
	% BKP 1-9	9	8
Land- / Projektwert	CHF	3'909'000	3'561'000
Stichtag, mittlere Etappe	CHF/m ² GSF	782	712
Landwertbeitrag	CHF/m³ BM	65	59

Quelle: Einschätzung FPRE.

Der Landwertbeitrag zur Ermittlung der Landwerte pro Grundstück im neuen Recht für die Parzellen in der Industriezone Steinacker beträgt zwischen 59 und 65 CHF/m³ BM.

7.2.6 Plausibilisierung der Land- und Projektwerte

Die Plausibilisierung der ermittelten Land- bzw. Projektwerte erfolgt anhand der inneren Werte von Bauland von FPRE und anhand der Lageklassenmethode von SIREA. Bei den inneren Werten von Bauland handelt es sich um modellierte Baulandpreise.

Weil in beiden Kennwerten von FPRE und von SIREA die Wertreduktion einer Etappierung nicht berücksichtigt wird, haben wir für die Plausibilisieren die Land- bzw. Projektwerte der mittleren Etappe auf eine erste Etappe (unmittelbare Realisierung) zurückgerechnet. Die Wertreduktion durch spätere Realisierung einer mittleren Etappe beträgt bei den Sonderbauvorschriften zwischen 27% und 32%, in der Industriezone Steinacker 43%.

Die aufgeführten Kennwerte für die inneren Werte von Bauland haben den Datenstand per 30. September 2022. Somit sind in den Kennwerten die neusten Entwicklungen bei den Diskontierungssätze noch nicht berücksichtigt. In den Kennwerten der Lageklassenmethode mit Stand 2019/2020 sind weder die aktuelle Diskontierung noch die Bauteuerung berücksichtigt.

Innere Werte von Bauland

Die inneren Werte von Bauland pro Quadratmeter Grundstücksflächen gelten nur für definierte Ausnutzungsziffern bzw. Baumassenziffern. Aus diesem Grund erfolgt die Plausibilisierung anhand der Kennwerte pro Geschossfläche. Als Folge der aktualisierten Diskontierung liegen in allen Lagetypen die Werte per Stichtag erster Etappe deutlich unter den inneren Werten von Bauland.

Tabelle 42 Plausibilisierung Ergebnisse - neues Recht, Sonderbauvorschriften

		A		B	C		D	
		50%	70%	70%	70%	80%	70%	80%
Land- / Projektwert	CHF	15'633'000	19'288'000	18'863'000	18'747'000	18'516'000	20'057'000	20'783'000
Stichtag, erste Etappe	/m ² GSF	3'127	3'858	3'773	3'749	3'703	4'011	4'157
	/m² GF	1'468	1'811	1'771	1'760	1'739	1'883	1'951
Delta zu mittlerer Etappe	CHF	5'069'000	5'489'000	5'429'000	5'426'000	5'246'000	5'730'000	5'674'000
Wertreduktion infolge langer Realisierungszeitraum		-32%	-28%	-29%	-29%	-28%	-29%	-27%
Innere Werte von Bauland *	/m ² GSF	1'827	2'305	2'305	2'305	2'545	2'375	2'604

Anmerkung: * gewichtet nach Nutzungsmix.

Quelle: IMBAS FPRE, Lageklassenmethode SIREA 2019/2020.

SIREA-Lageklasse 2019/2020

Die Landanteile per Stichtag erster Etappe liegen unter den relativen Landanteilen gemäss Lageklassenmethode von SIREA. Die Unterschiede dürften auf die veränderte Diskontierung und die Baukostenteuerung zurückzuführen sein.

Tabelle 43 Plausibilisierung Ergebnisse - neues Recht, Sonderbauvorschriften

		A		B	C		D	
		50%	70%	70%	70%	50%	70%	70%
Lageklasse								
rel. Landanteil	%	28	31	31	31	32	36	36
Landanteil, erste Etappe	%	24	26	26	26	25	26	27

Anmerkung: * gewichtet nach Nutzungsmix.

Quelle: IMBAS FPRE, Lageklassenmethode SIREA 2019/2020.

Tabelle 44 Plausibilisierung Ergebnisse - neues Recht, Industriezone Steinacker

			I1s	I2s
Land- / Projektwert		CHF	6'695'000	6'302'000
Stichtag, erste Etappe		/m ² GSF	1'339	1'260
		/m ² GF	634	597
Delta zu mittlerer Etappe		CHF	2'786'000	2'741'000
Wertreduktion infolge langer Realisierungszeitraum			-42%	-43%
Innere Werte Bauland *		/m ² GSF	782	712
Lageklasse				
rel. Landanteil *		%	17	17
Landanteil, erste Etappe		%	15	15

Anmerkung: * gewichtet nach Nutzungsmix.

Quelle: IMBAS FPRE, Lageklassenmethode SIREA 2019/2020.

7.2.7 Wertmindernden Faktoren

Zu den grundstücksspezifischen Faktoren, welche nachrangig berücksichtigt werden, gehören die Erstellungskosten für die öffentlichen Plätze und Grünraum. Für die Berechnung der Kosten (BKP 1-9) hat FPRE folgende Benchmarks pro m² verwendet:

- Grünraum: 450 CHF/m²;
- Platz: 600 CHF/m².

Die Kennwerte gelten unter den Annahmen, dass es sich um ein flaches Areal ohne Geländemodellierung handelt, dass kein Wasserbau für Bachumlegungen notwendig ist und keine Kosten für Werkleitungerschliessungen anfallen. In den Kennwerten enthalten sind Anteile für Honoraren von 20%, für Nebenkosten von 5%, für Reserven von 10% so für einen MwSt.-Anteil.

Nicht berücksichtigt sind beispielsweise grössere Umgebungsbauwerk mit Sommerunterstand, Grillplatz und WC (rund CHF 500'000). Ein entsprechender Zuschlag würde bei rund 50 bis 100 CHF/m² BUF liegen. Ebenfalls nicht berücksichtigt sind der Einbau von Wasserflächen (rund CHF 100'000 bis 500'000 pro Element). In den Kennwerten für die Platzflächen sind weder Unterstände, Unterflurcontaineranlage oder Kunstwerk eingerechnet.

Für die Mehrwertermittlung sind Barwerte per 1. Mai 2024 der anhand der obigen Kennwerte ermittelten Erstellungskosten relevant (mittlerer Realisierungszeitraum, vgl. Abschnitt 6.11). Der verwendete Diskontierungssatz beträgt 1.5% und entspricht dem Diskontierungssatz für die Erstellungskosten, welcher bei der Ermittlung der Landwertbeiträge verwendet wurde (vgl. Abschnitt 7.2.3).

8 Mehrwertermittlung (Prognose)

8.1 Einleitung

Nachfolgend findet sich die Zusammenstellung der Land- bzw. Projektwerte im aktuellen und neuen Recht und die Ermittlung von Mehrwert und Mehrwertabgaben als Prognosen. Aus Gründen des Datenschutzes können wir im vorliegenden Bericht das Gesamtergebnis lediglich als aggregierte Werte darstellen. Die individuellen Mehrwertprognosen und Mehrwertabgabeprognosen werden den Grundeigentümern einzeln zugestellt.

8.2 Land- bzw. Projektwerte aktuelles Recht

Die Berechnung der Landwerte im aktuellen Recht kann der nachfolgenden Tabelle entnommen werden.

		G1	I1	I2	Total
Grundstücksfläche	m ² GSF	37'737	86'876	210'577	335'190
Baumasse	m ³ BM	226'422	868'760	2'074'844	3'170'026
Landwertbeitrag	CHF/m ³ BM	84	61	54	
Landwert	CHF	19'019'448	52'994'360	112'041'599	184'055'407
Stichtag, mittlere Etappe	CHF (gerundet)	19'019'000	52'994'000	112'042'000	184'056'000
	/m ² aGSF	504	610	532	549
im Perimeter SBV	CHF	19'019'000	32'465'000	67'346'000	118'830'000
in der Industriezone Steinacker	CHF		20'531'000	44'695'000	65'226'000

Anmerkung: Ohne Grundstück Kat. Nr. 3886

Quelle: Einschätzung FPRE.

Im aktuellen Recht beläuft sich die Summe der Land- bzw. Projektwerte auf CHF 184'056'000 bzw. auf CHF/m² GSF 549.

8.2.1 GP Steinacker Mitte

Bei der Bewertung des Grundstück Kat. Nr.4255 mit rechtskräftigen Gestaltungsplan «Steinacker Mitte» hat FPRE die gleichen Landwertbeiträge wie in der Industriezone I (Gebiet I1) angewendet. Dies weil sowohl die zulässige Baumassenziffer als auch die Nutzungsart, denjenigen von der Industriezone I entsprechen. Da keine Grundbuchauszüge vorliegen, konnten auch ein allfälliger Ausnützungstransfer von den Nachbargrundstücken nicht berücksichtigt werden.

8.2.2 GP FBB Belagswerk Kloten

Auf dem Grundstück Kat. Nr. 3889 gilt der rechtskräftige Gestaltungsplan «FBB Belagswerk Kloten». Da der Gestaltungsplan nichtaufgehoben wurde, entsteht auf dem Grundstück kein Mehrwert. Aus diesem Grund ist das Grundstück aus der Mehrwertermittlung ausgenommen.

8.3 Land- bzw. Projektwerte neues Recht

8.3.1 Sonderbauvorschriften

Die Ermittlung der Land- bzw. Projektwerte im neuen Recht bei Sonderbauvorschriften kann der nachstehenden Tabelle entnommen werden. Nicht aufgeführt sind die wertmindernden Faktoren.

Tabelle 46 Land- bzw. Projektwerte neues Recht (SBV, ohne wertmindernden Faktoren)

		A		B	C		D		Total
		50%	70%	70%	70%	80%	70%	80%	
Grundstücksfläche	m ² GSF	26'447	26'547	40'869	36'826	48'769	23'891	16'225	219'574
anrechenbare Geschossfläche*	m ² aGF	57'120	53'103	78'692	78'496	104'768	49'011	35'046	456'237
Ausnützungsziffer		216%	200%	193%	213%	215%	205%	216%	208%
Landwertbeitrag		1'056	1'380	1'343	1'332	1'327	1'433	1'511	
Landwert	CHF	60'318'720	73'282'827	105'683'902	104'556'406	139'027'136	70'233'431	52'954'506	606'056'927
	CHF (gerundet)	60'319'000	73'283'000	105'684'000	104'556'000	139'027'000	70'233'000	52'955'000	606'057'000
	/m ² GSF	2'281	2'760	2'586	2'839	2'851	2'940	3'264	2'760
	/m ² aGF	1'056	1'380	1'343	1'332	1'327	1'433	1'511	1'328

Anmerkung: * inkl. AZ-Bonus

Quelle: Einschätzung FPPE.

Die wertmindernden Faktoren werden separat pro Grundstück berechnet und vom Landwert abgezogen. Die Berechnung der wertmindernden Faktoren kann der nachstehenden Tabelle entnommen werden.

Tabelle 47 Berechnung wertmindernde Faktoren

		öffentlicher Grünraum	öffentlicher Platz	Total
Fläche	m ² GSF	6'000	3'500	9'500
Kostenkennwert (BKP 1-9)	CHF/m ² GSF	450	600	
Erstellungskosten	CHF	2'700'000	2'100'000	4'800'000
Diskontierungssatz		1.50%	1.50%	
Perioden		9.5	9.5	
Barwert Erstellungskosten	CHF	2'343'885	1'823'022	4'166'907
Stichtag, mittlere Periode	CHF (gerundet)	2'344'000	1'824'000 *	4'168'000 *

Anmerkung: * Delta von CHF 1'000, da die Rundung pro Grundstück erfolgt.

Quelle: Berechnung FPPE.

Die Zusammenstellung des Land- bzw. Projektwerts im neuen Recht für den Perimeter der Sonderbauvorschriften und unter Berücksichtigung der wertmindernden Faktoren findet sich in nachstehender Tabelle.

Tabelle 48 Landwert im neuen Recht (Sonderbauvorschriften)

Landwert (ohne Wertmindernde Faktoren)	CHF	606'057'000
./, wertmindernde Faktoren	CHF	4'168'000
Landwert im neuen Recht	CHF	601'889'000
Stichtag, mittlere Etappe		

Quelle: Einschätzung FPPE.

8.3.2 Industriezone Steinacker

Die Ermittlung des Landwerts im neuen Recht für die Parzellen in der Industriezone Steinacker kann der nachstehenden Tabelle entnommen werden.

Tabelle 49 Landwerte im neuen Recht (Industriezone Steinacker)

		I _{1s}	I _{2s}	Total
Grundstücksfläche	m ² GSF	33'657	82'767	116'424
Baumasse	m ³ BM	403'884	993'204	403884
Landwertbeitrag	CHF/m ³ BM	65	59	
Landwert im neuen Recht	CHF	26'252'460	58'599'036	84'851'496
Stichtag, mittlere Etappe	CHF (gerundet) *	26'253'000	58'600'000	84'853'000
	CHF/m ² GSF	780	708	729

* Zahlen gerundet auf Ebene Grundstück.

Quelle: Einschätzung FPPE.

Im neuen Recht beläuft sich die Summe der Land- bzw. Projektwerte unter den Sonderbauvorschriften auf CHF 601'889'000 bzw. auf CHF/m² GSF 2'760, diejenige in der Industriezone auf CHF 82'453'000 bzw. auf CHF/m² GSF 729.

Das Total der Land- bzw. Projektwerte im neuen Recht beläuft sich auf CHF 686'742'000.

Die ermittelten Werte gelten per Bewertungsstichtag vom 1. Mai 2024.

8.4 Prognose Mehrwert

In der nachstehenden Tabelle findet sich das Total der Mehrwertprognosen. Die Herleitung der Land- bzw. Projektwerte im aktuellen und im neuen Recht findet sich in den Abschnitten 8.1 und 8.2. Der hohe Wertzuwachs im Perimeter der Sonderbauvorschriften ist darauf zurückzuführen, dass neu hier ein sehr hoher Wohnanteil möglich ist. Der Mehrwert in der Industriezone Steinacker ist auf die Flächenerhöhung zurückzuführen und darauf, dass sich durch die deutliche Erhöhung des Anteils an Wohnnutzungen die Angebotsflächen für Industrienutzungen verknappt haben. Eine frühere Realisierung der baurechtlich zulässigen Flächen ist damit möglich.

Tabelle 50 Prognose Mehrwert

		Landwert aktuelles Recht	Landwert neues Recht	Mehrwert	
		CHF	CHF	CHF	%
Perimeter Sonderbauvorschriften	Umzonung	118'830'000	601'889'000	483'059'000	+407%
Industriezone Steinacker	Aufzonung	65'226'000	84'853'000	19'627'000	+30%
Total *		184'056'000	686'742'000	502'686'000	+273%

Anmerkung: * Delta von CHF 1'000, da die Rundung pro Grundstück erfolgt.

Quelle: Einschätzung FPPE.

Als Folge der neuen Planungsmassnahmen beläuft sich der Mehrwert auf dem Steinacker Areal auf CHF 502'686'000.

Der ermittelte Werte gilt per Bewertungsstichtag vom 1. Mai 2024.

8.5 Prognose Mehrwertabgabe

Die Ermittlung der prognostizierten Mehrwertabgabe erfolgt pro wirtschaftliche Einheit. Benachbarte Grundstücke ein und desselben Grundeigentümers werden dabei als Einheit behandelt. Die Freigrenze von CHF 100'000 wird pro wirtschaftliche Einheit berücksichtigt.

Wie unsere Einschätzungen gezeigt haben, liegen die Mehrwerte aller Grundstücke über dem im Gesetz vorgesehenen Schwellenwert von CHF 250'000. Damit sind alle Grundeigentümer mehrwertpflichtig. Aus Gründen des Datenschutzes können wir im vorliegenden Bericht aber lediglich das Gesamtergebnis als aggregierte Werte darstellen. Die individuellen Mehrwertprognosen und Mehrwertabgabeprognosen werden den Grundeigentümern einzeln zugestellt.

Bei der ermittelten Mehrwertabgabeproggnose handelt es sich um den Gesamtbetrag bei vollständiger Realisierung aller auf dem Areal zulässigen Flächen und Volumina. Es ist aber damit zu rechnen, dass nicht alle Grundstücke sofort entwickelt werden und die Transformation des Areals damit einen sehr langen Zeitraum in Anspruch nehmen wird. Sowohl die Mehrwertabgaben als auch die Einnahmen aus den Mehrwertabgaben dürften somit über viele Jahre verteilt beglichen werden bzw. anfallen.

Nach Berücksichtigung der Freigrenzen von jeweils CHF 100'000 liegt die Summe der prognostizierten Mehrwertabgaben bei CHF 124'521'500.

Auf den Perimeter der Sonderbauvorschriften entfallen CHF 119'939'750 bzw. rund 96% der prognostizierten Mehrwertabgaben, auf die Industriezone Steinacker entfallen CHF 4'581'750 bzw. rund 4%.

Anhang

-
- A 1 Gemeindecheck Wohnen, Stadt Kloten, 4Q. 2022
 - A 2 Gemeindecheck Geschäft, Stadt Kloten, 4Q. 2022

Impressum

Projekt

30395

Auftraggeber

Stadt Kloten

Kirchgasse 7

8302 Kloten

Kontakte

Andreas Stoll

Ersteller

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

Projektleitender Partner

Martin Bühler

Bearbeitung

Martin Bühler

Marta Dittes

Lorin Sidler

Zeitraum

April 2022 bis März 2023