

Mehrwertermittlung

«GP Gwärfihölzli», Kloten

Bewertungsgrundlagen zur Mehrwertermittlung

Bericht vom 15. Januar 2024

Stadt Kloten

FP RE



Fahländer 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

- Die Specogna Immobilien AG beabsichtigt, das Grundstück Nr. 4571 in Kloten zu entwickeln. Um eine hochstehende Entwicklung zu ermöglichen, soll - gestützt auf ein Richtprojekt - der öffentliche Gestaltungsplan "Gwärfihölzli" teilrevidiert werden. So können neben den Rahmenbedingungen für eine qualitative Entwicklung auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gemischte Nutzung geschaffen werden.
- Das Planungsgebiet Sektor C umfasst das Teilgebiet Süd des GP «Gwärfihölzli» (Grundstück Nr. 4571).
- Das Grundstück liegt heute in der Wohn- und Gewerbezone (WG2a) und im Perimeter des öffentlichen Gestaltungsplans "Gwärfihölzli". Dieser befindet sich zurzeit in der zweiten kantonalen Vorprüfung, im August/September 2023 in der öffentlichen Auflage. Es ist davon auszugehen, dass nach der Vorprüfung eine Überarbeitung erfolgt. Die Inkraftsetzung der Teilrevision wird im Herbst 2024 erwartet.
- Der revidierte Gestaltungsplan «Gwärfihölzli» lässt eine zusätzliche Ausnutzung von rund 8'000 m² Geschossfläche zu und ermöglicht auch Wohnnutzungen auf dem Areal. Als Folge der Um- und Aufzoning ist eine Mehrwertabgabe zu entrichten.

Grundlagen

- Der Wert von Land bemisst sich nach dem ökonomischen Nutzen, der damit erzielt werden kann. Gestützt auf die Marktwertdefinition gemäss «Swiss Valuation Standard» entspricht der Landwert dem geschätzten Preis, welcher für ein Grundstück am Bewertungsstichtag unter normalen Rahmenbedingungen, mit ausreichender Vermarktungszeit und bei ausreichender Sachkenntnis der Transaktionsparteien, erzielt werden kann.
- Landwerte können anhand von statistischen Werten, Vergleichswerten, hedonischen Modellen oder der Lageklassenmethode ermittelt werden. Eine 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. Die dynamische Residualwertmethode (DCF- oder Discounted Cashflow-Methode) eignet sich für grössere Areal mit einer Etappierung.
- 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.
- Im Unterschied zu klassischen Wertermittlungen beruhen Mehrwertermittlungen auf Annahmen, die zu einem sehr frühen Zeitpunkt getroffen werden müssen. Diese Unsicherheiten entsprechen Risiken, die in den Wertermittlungen in einer Sicherheitsmarge berücksichtigt werden.
- Die Bewertungen erfolgen unter Beachtung der Swiss Valuation Standards (SVS) und unter Berücksichtigung einer bestmöglichen Nutzung des Grundstücks (highest an best use). Die bestmögliche Nutzung eines Grundstücks resultiert im höchstmöglichen Wert bzw. Landwert.
- Die Einschätzung von Verkaufserlösen und Marktmieten erfolgt anhand der hedonischen Modelle von FPRE für Miet- und Eigentumswohnungen und für Büro-, Verkaufs- und Gewerbeflächen.
- Erstellungskosten und laufende Kosten werden anhand der Baukostenmodelle von FPRE (PBK, Datenbasis b+p) eingeschätzt.
- Die Einschätzung von Projektrisiken erfolgt mit dem Risikomodul von FPRE, die Einschätzung der Diskontierung erfolgt mit dem Diskontierungsmodell von FPRE.
- Die Einschätzung der Absorptionsrisiken erfolgt anhand der künftig erwarteten Nachfrage nach Wohn- und Geschäftsflächen für die Gemeinde und für die Region gemäss dem Prospektivmodell von FPRE.
- Durch die Etappierung reduzieren sich sowohl unter aktuellem wie auch unter neuem Recht die Landwerte. Sie fallen damit tiefer aus als mögliche Vergleichswerte von aktuell erfolgten Transaktionen.
- Bewertungsstichtag ist das voraussichtliche Inkrafttreten des Gestaltungsplans.

Standort- und Marktanalyse: Bevölkerung

- Kloten ist gemäss BFS eine «städtische Arbeitsplatzgemeinde» und Teil der grossen Agglomeration Zürich.
- Die Stadt Kloten weist im Jahr 2022 20'980 Einwohner auf, verteilt auf 9'780 Haushalte; die durchschnittliche Haushaltsgrösse beträgt 2.1 Personen.
- Zwischen 2013 und 2022 ist die Bevölkerung der Stadt um 14.0% und damit überdurchschnittlich stark gewachsen (Schweiz: +8.3%).
- In Bezug auf die Kaufkraft ist in Kloten die Unterschicht überdurchschnittlich vertreten.
- Die wichtigsten Nachfragersegmente im Wohnflächenmarkt sind: Ländlich Traditionelle, Improvisierte Alternative und Urbane Avantgarde.
- Zu den dominanten Lebensphasen zählen Familien mit Kindern sowie Ältere Singles und Ältere Paare.

Standort- und Marktanalyse: Wirtschaft

- Gemäss Betriebszählungen des BFS weist die Stadt Kloten im Jahr 2021 rund 1'550 Betriebe mit rund 35'200 Beschäftigten auf. Dies entspricht einer Zunahme von 87 Arbeitsstätten und einer Abnahme von über 600 Beschäftigten seit 2012.
- Gemessen am Anteil der vollzeitäquivalenten Stellen (VZA) sind die wichtigsten Branchen in Kloten gemäss Betriebszählung des BFS «Luftfahrt», «Lagerei sowie Erbringung von sonstigen Dienstleistungen für den Verkehr» und «Reparatur und Installation von Maschinen und Ausrüstungen».
- Zu den dominanten Nachfragersegmenten im Büromarkt gehören Back Offices, Diskrete Berater und Lokale Dienstleister.
- Im Verkaufsflächenmarkt dominiert das Nachfragersegment PW-Versorger, gefolgt von Nahversorgern und Dienstleistungsverkäufern.

Standort- und Marktanalyse: Wohnflächenmarkt

- Bei einem Bestand von rund 10'700 Einfamilienhäuser und Wohnungen in Mehrfamilienhäusern betrug die mittlere jährliche Bautätigkeit in der Stadt Kloten zwischen 2016 und 2021 204 Wohneinheiten.
- Die Leerstandsquote ist mit 0.46% 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 12'467 CHF/m². Die Nettomarktmiete von Wohnungen (MWG) liegt bei durchschnittlich 302 CHF/m²a.
- Weil mit Eigentumswohnungen höhere Landwerte erzielt werden können, muss gemäss dem Grundsatz einer bestmöglichen Ausnutzung des Grundstücks (Highest and Best Use) der Anteil an Eigentumswohnungen optimiert werden.
- In Kloten beträgt der Diskontierungssatz für Wohnen (MWG) 2.53%. Er liegt damit leicht unter dem Durchschnitt der Diskontierungssätze von Vergleichsgemeinden in der MS-Region Glattal-Furttal.
- Die künftig erwartete Nachfrage in Kloten beträgt jährlich knapp 160 Wohnungen, in der MS-Region sind es rund 1'460 Einheiten. Dabei entfallen etwas mehr als die Hälfte auf Mietwohnungen.
- Unter Berücksichtigung der künftig erwarteten Zusatznachfrage in Kloten und in der Region von rund 200 Wohnungen dürfte die Realisierung der geplanten 114 Wohnungen (gem. Richtprojekt im neuen Recht) einen Zeitraum von einem Jahr in Anspruch nehmen. Damit dürfte die Absorption der geplanten Wohnungsmenge mit grosser Wahrscheinlichkeit gegeben sein.

Standort- und Marktanalyse: Geschäftsflächenmarkt

- Die Marktmiete einer typischen Bürofläche (Neubau) liegt gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE bei 235 CHF/m²a, typische Verkaufsflächen-Mieten liegen bei 265 CHF/m²a. Der Median der Marktmieten von typischen Gewerbeflächen liegt bei 187 CHF/m²a. Das Preisniveau der Marktmieten ist im Vergleich zu den umliegenden Ortschaften und Gemeinden eher tief.
- Die Diskontierungssätze für Büro- (3.34%), Verkaufs- (2.99%) und Gewerbeflächen (4.10%) liegen in der Stadt Kloten im Vergleich zu den umliegenden Ortschaften auf einem durchschnittlichen Niveau.
- Gemäss Prospektivmodell Geschäft von FPRE ist in der Stadt Kloten im Geschäftsflächenbereich zwischen 2021 und 2040 mit einer Zusatznachfrage von rund 587'000 m² BGF zu rechnen. Dies entspricht einer jährlichen Zusatznachfrage von knapp 31'000 m² BGF. Die künftig erwartete Nachfrage nach reinen Büroflächen in der Stadt Kloten liegt gemäss dem Prospektivmodell von Fahrländer Partner bei rund 5'600 m² BGF.

Künftig erwartete Nachfrage, Beurteilung von Absorptionsrisiken

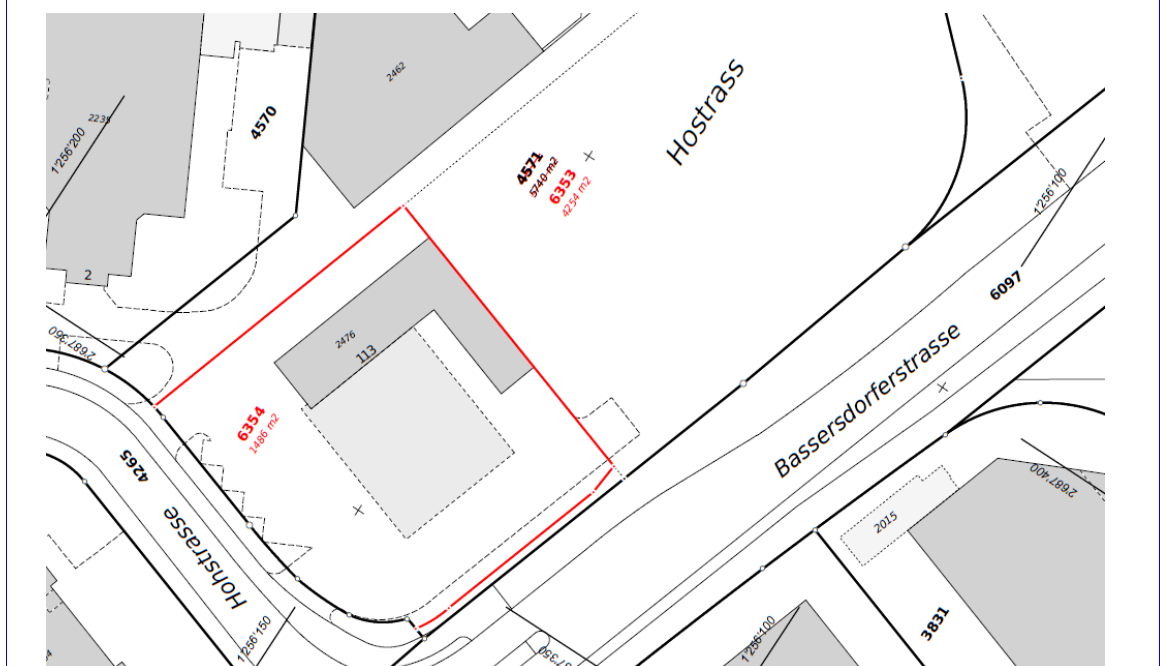
- Die künftig erwartete Nachfrage nach Wohnflächen in Kloten beträgt jährlich knapp 160 Wohnungen, in der MS-Region sind es jährlich rund 1'460 Einheiten. Dabei entfallen etwas mehr als die Hälfte auf Mietwohnungen.
- Unter Berücksichtigung von weiteren Wohnbauprojekten in Kloten und in der Region rechnen wir zur Beurteilung von Absorptionsrisiken mit einer künftig erwarteten Zusatznachfrage von jährlich rund 200 Einheiten.
- Unter Berücksichtigung der künftig erwarteten Zusatznachfrage von rund 200 Wohnungen dürfte die geplante Wohnungsmengen auf dem Areal von rund 115 Wohnungen auch ohne Etappierung absorbiert werden können.
- Die künftig erwartete Nachfrage nach Geschäftsflächen in Kloten zwischen 2020 und 2040 beträgt jährlichen knapp 31'000 m² BGF, davon entfallen rund 5'600 m² auf Büroflächen.
- Unter Berücksichtigung der künftig erwarteten Zusatznachfrage dürfte die geplante Menge an Geschäftsflächen auf dem Areal von rund 4'000 m² auch ohne Etappierung absorbiert werden können.

Einschätzung der Mikro-Lagequalität

- Die Lärmbelastung durch die Bassersdorferstrasse ist sowohl am Tag wie auch in der Nacht erheblich. Aus diesem Grund unterteilen wir das Areal sowohl im aktuellen wie auch im neuen Recht in die nachfolgend abgebildeten Arealteile mit unterschiedlicher Mikro-Lagequalität (ML a und ML b).
- In Gehdistanz befindet sich ein Dienstleister (Bank, Post, usw.) aber keine Restaurants. Freizeiteinrichtungen befinden sich überwiegend in Fussdistanz und Naherholungsgebiete liegen in der Nähe. Die Lage bietet aktuell eingeschränkte Anbindung im öffentlichen Verkehrsnetz und beste Anbindung im Strassenverkehrsnetz.
- Der Standort an der Bassersdorferstrasse erfährt mehrere Belastungen, in der Arealtiefe ist er sehr lärmbelastet.
- Als Folge der Lärmbelastung beurteilen wir im Arealteile ML a die Mikro-Lagequalität für Wohnnutzungen als Lage mit leichten Defiziten, für Büro- und für Verkaufsnutzungen als durchschnittliche Lage.
- Als Folge der geringeren Lärmbelastung und einer verbesserten Aussicht beurteilen wir im Arealteile ML b die Mikro-Lagequalität für Wohnnutzungen als durchschnittlich, für Büronutzungen ebenfalls als durchschnittlich, für Verkaufsnutzungen als Lage mit leichten Defiziten.
- Die Mikro-Lagequalität im aktuellen und im neuen Recht beurteilen wir gleich.

Bewertungsgrundlagen (I)

- Das Planungsgebiet umfasst das Teilgebiet Süd des GP «Gwärfihölzli» (Grundstück Nr. 4571) in Kloten mit einer Fläche von 5'740 m². Gemäss nachfolgendem Mutationsplan wird die Parzelle aufgeteilt in die Parzelle 6354 mit einer Fläche von 1'486 m² und in die Parzellen 6353 mit einer Fläche von 4'254 m².



Bewertungsgrundlagen (II)

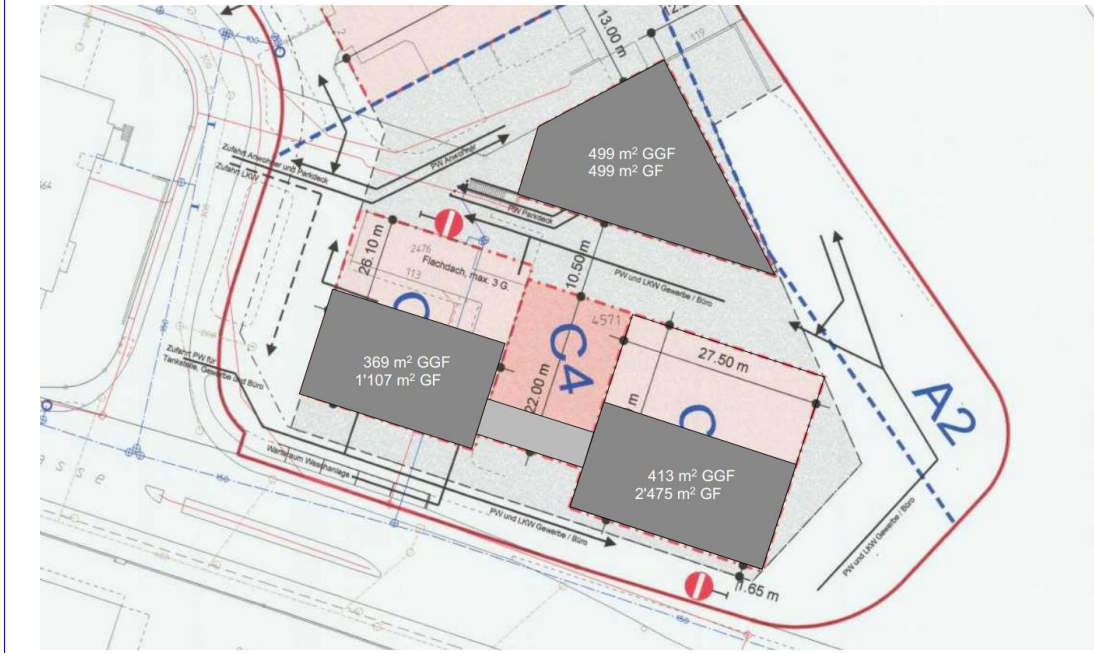
- Aktuell befindet sich auf dem Grundstück auf Sektor C eine Coop Tankstelle. Auf Sektor C1, steht aktuell ein Gebäude. Ein Grossteil der Grundstücksfläche wird aber vom Autocenter Zenu GmbH genutzt.
- Die Coop Mineralöl AG ist Baurechtsnehmerin auf dem Grundstück Parzelle 6354. Das Baurecht endet per 2062. Zum heutigen Zeitpunkt sind keine baulichen Veränderungen auf dieser Teilparzelle geplant.
- Nach Rücksprache mit der Auftraggeberschaft erfolgt die Wertermittlung im neuen Recht unter Berücksichtigung des Baurechts. Wir gehen bei der Wertermittlung davon aus, dass nach Ablauf von 10 Jahren der Baurechtsvertrag angepasst wird, um die Geschossflächen gemäss Richtprojekt realisieren zu können.
- Gemäss Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 1. Dezember 2022 sind auf dem Grundstück Nr. 4571 aktuell Fuss- und Fahrwegrechte eingetragen. Dadurch müssen Zu- und Wegfahrten zur ober- und unterirdischen Parkierungsanlage auf dem Grundstück Nr. 4570 sowie zur Coop Tankstelle sichergestellt werden. Weil die Zu- und Wegfahrten für die Dauer der Realisierung nicht möglich sind, muss ein Ersatzstandort gefunden werden. Die entsprechenden Kosten gehen zu Lasten der Grundeigentümer-schaften der Parzellen 6354 und 6353.
- FPRE liegen keine Grundbuchauszüge vor. Die Bewertung erfolgt unter der Annahme, dass neben dem Fuss- und Fahrwegrecht keine wertrelevanten Einträge im Grundbuch vorhanden sind.
- Gemäss Kataster der belasteten Standorte (KbS) sind per 1. Juni 2023 keine Einträge vorhanden.
- Gemäss Praxis der Stadt Kloten sowie den Richtlinien in den kantonalen Unterlagen zum Mehrwertausgleich werden bei der Mehrwertermittlung die Fortführungswerte nicht berücksichtigt.
- 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.
- 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.
- Gemäss den Modellwerten von FPRE für innere Werte von Bauland liegen die Preise für Bauland von Mietwohnungen unter denjenigen für Eigentumswohnungen. Unter Berücksichtigung einer bestmöglichen Nutzung des Areals (highest-and-best-use) ist damit der Anteil an Eigentumswohnungen zu optimieren.
- Gestützt auf das Prospektivmodell von FPRE rechnen wir auf allen Teilarealen mit einer Verteilung von 60% Mietwohnungen und 40% Eigentumswohnungen.
- Die Mietquote im Kanton Zürich für das Jahr 2021 liegt gemäss Bundesamt für Statistik (BFS) bei rund 64% und damit nur leicht über der Annahme von FPRE.
- Die Marktwerte von Eigentumswohnungen an unterdurchschnittlicher Lagequalität werden entsprechend tiefer eingeschätzt.
- Gemäss den Modellwerten von FPRE liegen die innere Werte von Bauland für Geschäftsflächen unter denjenigen von Wohnflächen. Unter Berücksichtigung einer bestmöglichen Nutzung des Areals ist damit der Anteil an Wohnflächen zu optimieren (highest-and-best-use).
- Bewertungsstichtag ist der 31. Oktober 2024. Er entspricht dem voraussichtlichen Inkrafttreten der neuen Überbauungsordnung.

Aktuelles Recht (I)

- Aktuell gelten die rechtlichen Rahmenbedingungen des Gestaltungsplans «Gwärfihölzli» vom 19. Februar 2002.
- Im aktuell gültigen Gestaltungsplan ist die maximale Ausnützung pro Sektor festgelegt. Im Sektor C (Teilsektoren C1-C3) sind maximal 4'081 m² Geschossfläche zulässig.
- Im Sektor C sind nur nicht und mässig störende gewerbliche Nutzungen sowie Parkierungsanlagen zugelassen. Eine betriebsnotwenige Wohnung ist erlaubt.
- Unter Einhaltung von Baufeldgrenzen und Gebäudehöhen ist die maximal zulässige Geschossfläche realisierbar.
- Bei einer Grundstücksfläche (GSF) von 5'740 m² beläuft sich die maximal realisierbare Geschossfläche (GF) auf 4'081 m². Bei einem durchschnittlichen Faktor von 0.81 für gewerbliche Nutzungen belaufen sich die Hauptnutzflächen (HNF) auf 3'290 m².
- Im aktuellen Recht kann die Überbauung gemäss GP in Etappen ausgeführt werden. Nach Abschluss jeder Etappe müssen die zugehörigen Pflichtparkplätze in den definitiven Parkierungsanlagen bereitstehen.
- Aufgrund der relativ geringen Flächenmengen im aktuellen Recht erfolgt die Realisierung anhand einer bautechnischen Etappierung.

Aktuelles Recht (II)

- Nachfolgend findet sich die Projektskizze von FPRE. Darin wird der Nachweis erbracht, dass die baurechtlich möglichen Geschossflächen im aktuellen Recht auch realisiert werden können.



Neues Recht

- Neu gelten die rechtlichen Rahmenbedingungen des teilrevidierten Gestaltungsplans «Gwärfihölzli».
- Die zulässige Ausnützung für das Teilgebiet C beträgt insgesamt 12'300 m². Auf Sektor C1 entfallen 5'250 m², auf Sektor C2 2'250 m², auf Sektor C3 4'800 m². Grundlage der Wertermittlung im neuen Recht ist das Richtprojekt «Haiku» von Ramser Schmid Architekten (Version vom 16. November 2022).
- Im Sektor C sind Wohnnutzungen, nicht störende und mässig störende gewerbliche Nutzungen zugelassen. In jeder Etappe ist ein Gewerbeanteil von mindestens 20 % sicherzustellen. Der Anteil ist mehrheitlich in den Sektoren C2 (Haus C) und C3 (Haus A) anzuordnen.
- Im Rahmen des Bauprojektes ist im gesamten Sektor C ein Anteil 4.5-Zimmerwohnungen von 20% nachzuweisen.
- Gemäss revidiertem GP kann die Realisierung der Überbauung des Sektor C in zwei zeitlich gestaffelten Etappen erfolgen. Jede Etappe muss dabei eine städtebaulich gute Lösung ergeben.
- Gemäss Richtprojekt können auf dem Teilareal insgesamt 114 Wohneinheiten realisiert werden. Davon werden 96 Einheiten in der 1. Etappe, 18 in der 2. Etappe realisiert. Der Anteil an 4.5-Zimmerwohnung im Sektor C muss 20% betragen.
- Mit der ersten Etappe des südlichen Gestaltungsplanperimeters sind die Sektoren C1, C3 und C4 sowie der Spielbereich (Art. 9 Abs. 2) und die Aussenräume (Art. 11 c Abs. 3) zu erstellen.
- Das Richtprojekt ist in zwei Etappen aufgeteilt. Die erste Etappe umfasst die Gebäude A und B, die zweite Etappe das Gebäude C.
- Gebäude C befindet sich auf der baurechtsbelasteten Parzelle. Hier rechnen wir mit einem um 10 Jahre verzögerten Baubeginn.

Bewertungen (I)

- Nachfolgenden finden sich die Einschätzungen der Marktmieten von Geschäftsflächen.

Marktmieten Geschäftsflächen	aktuelles Recht	neues Recht
Büro	222	222
Verkauf	215	215
Gewerbe	188	188

- Nachfolgend finden sich die Einschätzungen von Marktmieten und Marktwerten der Wohnflächen. Im neuen Recht liegen die Einschätzungen für die Marktmieten bei durchschnittlich 326 CHF/m² a. Die durchschnittlichen Monatsmieten (netto) betragen CHF 1'918. Die durchschnittliche Wohnungsgrösse ist eher gering und beträgt 71 m² NF. Für die Mietwohnungen stehen keine Einstellplätze zur Verfügung. Aus diesem Grund haben wir die Marktmieten um 5 % reduziert.

Bewertungen (II)

- Als Folge der geringen durchschnittlichen Wohnungsgrössen liegen die Einschätzungen der Quadratmeterpreise über den Vergleichswert in Kloten. Die höheren Werte sind auch eine Folge davon, dass es sich bei den Neubauten um Gebäude mit überdurchschnittlicher Geschoszahl handelt. Marktmieten von Wohnungen in höheren Geschoslagen liegen über denjenigen von Wohnungen in tieferen Geschoslagen. Die Einschätzungen der Monatsmieten liegen als Folge der geringen Wohnungsgrössen unter den Kennwerten in Kloten.

Typ	Anz.	Ø m2 NF	m2 NF tot	CHF/m ²	Ø CHF/Stk.	CHF
1.5-Zimmer-Whg	9	33	294	422	1'145	123'660
2.5-Zimmer-Whg	21	59	1'242	340	1'675	422'100
3.5-Zimmer-Whg	24	78	1'882	317	2'070	596'160
4.5-Zimmer-Whg	15	97	1'457	306	2'480	446'400
Total Eigentumswohnungen	69	71	4'875	326	1'918	1'588'320

- Die Verkaufserlösen der Wohnungen bewerten wir mit durchschnittlich 11'760 CHF/m² bzw. mit CHF 826'333 pro Wohnung. Die durchschnittliche Wohnungsgrösse ist eher gering und beträgt 70 m² NF. Für die Eigentumswohnungen steht eine reduzierte Anzahl Einstellplätze zur Verfügung (0.75 Plätze pro Wohnung). Aus diesem Grund haben wir die Verkaufserlöse um 10 % reduziert.
- Als Folge der geringen durchschnittlichen Wohnungsgrössen, der Reduktion betreffend Parkierung und der im Vergleich zu den Referenzwerten geringeren Mikro-Lagequalität, liegen die Einschätzungen der Stückpreise mit durchschnittlich CHF 826'000 unter den Vergleichswerten in Kloten.

Typ	Anz.	Ø m2 NF	m2 NF tot	CHF/m ²	Ø CHF/Stk.	CHF
1.5-Zimmer-Whg	6	33	198	12'424	410'000	2'460'000
2.5-Zimmer-Whg	14	59	829	11'906	705'000	9'870'000
3.5-Zimmer-Whg	16	79	1'260	11'619	915'000	14'640'000
4.5-Zimmer-Whg	9	97	875	11'674	1'135'000	10'215'000
Total Eigentumswohnungen	45	70	3162	11'760	826'333	37'185'000

- Die Einschätzung der Erstellungskosten erfolgt anhand der Baukostenmodelle von FPRE (PBK, Datenbasis b+p). Nachfolgend findet sich eine Zusammenstellung von Erstellungskosten und Kennwerten der Erstellungskosten (CHF/m² NF BKP 2 und BKP 1-9). In den Kosten sind Zuschläge für die Erstellung in Minergie-Standard und in Holzbauweise berücksichtigt. Die von uns eingeschätzten Kosten entsprechen in der Höhenlage denjenigen gemäss Kostenberechnung von beFAIR vom 1.2.2023.
- Die deutlich höheren Kennwerte im neuen Recht sind auf die Wohnnutzungen und auf den erhöhten Ausbaustandard (Minergie-eco, Holzbauweise) zurückzuführen. Im aktuellen Recht werden lediglich Geschäftsflächen angeboten.

		aktuelles Recht	neues Recht	Delta
BKP 2	CHF	10'539'410	52'757'542	401% 42'218'132
	CHF/m ² NF *	3'203	5'356	
	CHF/m ² GF *	2'583	4'368	
BKP 1-9	CHF	12'485'151	58'812'364	371% 46'327'213
	CHF/m ² NF *	3'795	5'971	
	CHF/m ² GF *	4'834	4'869	

- Die Unsicherheiten bei Land- bzw. Projektwertermittlungen entspringen Risiken, die in den Wertermittlungen in einer Sicherheitsmarge berücksichtigt werden. In der Sicherheitsmarge sind die Projektrisiken bis zur Fertigstellung abgebildet. Als Folge der unterschiedlichen Nutzungszusammenstellung, unterschiedlicher Etappierungszeiträumen und Realisierungszeitpunkten fallen die Kennwerte in Prozent der rohen Marktwerte und der Erstellungskosten leicht unterschiedlich aus.

		aktuelles Recht	neues Recht
Sicherheitsmarge	CHF	844'000	4'468'000
% des rohen Marktwerts	%	15%	17%
% Erstellungskosten	%	7%	8%

- Die Diskontierung der Erträge erfolgt pro Nutzungstyp.

	aktuelles Recht	neues Recht
Wohnen EWG	-	2.55%
Wohnen MWG	-	2.55%
Büro	3.30%	3.30%
Verkauf	3.40%	3.40%
Gewerbe	4.10%	4.10%

Land- bzw. Projektwerte

- Nachfolgend findet sich eine Zusammenstellung der Land- bzw. Projektwerte im aktuellen und im neuen Recht. Die ermittelten Werte gelten per Bewertungsstichtag vom 31. Oktober 2024.

Land- bzw. Projektwerte		a. Recht		n. Recht	
		6354 / 6353	6354	6353	6354 / 6353
Grundstücksflächen	m ² GSF	5'740	1'486	4'254	5'740
Geschossflächen	m ² GF	4'081	2'171	9'907	12'078
	AZ	-	1.5	2.3	2.1
Roher Marktwert	CHF	5'627'000	2'997'000	22'971'000	25'968'000
Sicherheitsmarge	CHF	844'000	1'049'000	3'419'000	4'468'000
in % des rohen Marktwert	%	15%	35%	15%	17%
Marktwert per 31.10.24	CHF	4'783'000	1'948'000	19'372'000	21'320'000
pro Geschossfläche	CHF/m ² GF	1'172	897	1'955	1'765
pro Grundstücksfläche	CHF/m ² GSF	833	1'311	4'554	3'714
Marktwert per Fertigstellung	CHF	19'456'000	16'351'000	77'503'000	93'854'000

- Per Bewertungsstichtag vom 31. Oktober 2024 beläuft sich der Land- bzw. Projektwert im aktuellen Recht auf CHF 4'783'000. Der Kennwert pro Quadratmeter Geschossfläche beläuft sich auf 1'172 CHF/m² GF, derjenige pro Quadratmeter Grundstücksfläche auf 833 CHF/m² GSF. Der Marktwert per Fertigstellung beträgt CHF 19'456'000.
- Per Bewertungsstichtag vom 31. Oktober 2024 beläuft sich der Land- bzw. Projektwert von Parzelle 6354 im neuen Recht auf CHF 1'948'000. Der Kennwert pro Quadratmeter Geschossfläche beläuft sich auf 897 CHF/m² GF, derjenige pro Quadratmeter Grundstücksfläche auf 1'311 CHF/m² GSF. Der Marktwert per Fertigstellung beträgt CHF 16'351'000.
- Der Land- bzw. Projektwert von Parzelle 6354 beläuft sich auf CHF 19'372'000. Der Kennwert pro Quadratmeter Geschossfläche beläuft sich auf 1'955 CHF/m² GF, derjenige pro Quadratmeter Grundstücksfläche auf 4'554 CHF/m² GSF. Der Marktwert per Fertigstellung beträgt CHF 77'503'000.
- Das Total der Land- bzw. Projektwert im neuen Recht beläuft sich auf CHF 21'320'000. Der Marktwert per Fertigstellung beträgt CHF 93'854'000.

Plausibilisierung der Land- bzw. Projektwerte

- Die inneren Werte für erschlossenes Bauland von Büroliegenschaften an durchschnittlichen Lagen betragen in Klotten rund 510 CHF/m² GF, für Bauland von Verkaufsliegenschaften rund 1'250 CHF/m² GF.
- Die inneren Werte von Bauland Klotten betragen für Bauland von Mehrfamilienhäusern mit Mietwohnungen an durchschnittlichen Lagen rund 3'000 CHF/m² GF, an durchschnittlicher bis guter Lage rund 3'400 CHF/m² GF. Der innere Wert von Bauland für Mehrfamilienhäuser mit Eigentumswohnungen beträgt rund 4'550 CHF/m² GF, an durchschnittlicher bis guter Lage rund 4'800 CHF/m² GF. Der gewichtete Wert (inkl. Büro- und Verkaufsnutzungen) beläuft sich auf 3'000 CHF/m² GF, an durchschnittlicher bis guter Lage auf rund 3'400 CHF/m² GF.

Innere Werte von Bauland		a. Recht		n. Recht	
		6354 / 6353	6354	6353	6354 / 6353
durchschnittliche Lage	CHF/m ² GF	744	2'773	3'125	3'062
durchschnittliche bis gute Lage	CHF/m ² GF	1'251	3'156	3'499	3'437
Bewertung	CHF/m² GF	1'172	897	1'955	1'765

- Im aktuellen Recht beläuft sich der gewichtete Wert an durchschnittlicher Lage auf rund 744 CHF/m² GF, an durchschnittlicher bis guter Lage auf CHF/m² GF 1'251. Unsere Einschätzung von 1'172 CHF/m² GF entspricht in der Höhenlage diesen Modellwerten.
- Die Einschätzungen für Parzelle 6354 mit 897 CHF/m² GF liegen als Folge der unterdurchschnittlichen Lagequalität für Wohnen und der Berücksichtigung einer um 10 Jahre verzögerten Realisierung (Baurechtsparzelle) deutlich unter diesen Modellwerten. Die Einschätzungen für Parzelle 6353 mit 1'955 CHF/m² GF liegen als Folge der Etappierung bzw. einer längeren Bauzeit und einer teilweise unterdurchschnittlichen Lagequalität ebenfalls unter diesen Modellwerten.

Mehrwert

- Durch die neue Überbauungsordnung können zusätzliche Geschossflächen von 7'997 m² bzw. von zusätzlich 196% realisiert werden.
- Der Mehrwert des Areals beläuft sich auf CHF 16'537'000. Er liegt damit deutlich über dem Wert des Areals im aktuellen Recht von CHF 4'783'000. Die starke Erhöhung des Land- bzw. Projektwerts ist darauf zurückzuführen, dass sich die Geschossflächenmenge deutlich erhöht hat und neu ein hoher Anteil an hochwertigen Wohnflächen (Miete und Eigentum) erstellt werden kann.

Mehrwert		aktuelles Recht	neues Recht	Mehrwert
Geschossfläche	m ² GF	4'081	12'078	7'997
	%			196%
Marktwert per 31.10.24	CHF	4'783'000	21'320'000	16'537'000
	%			346%

- Der Mehrwertanteil von Parzelle 6354 beläuft sich auf CHF 2'972'498 (18%), derjenige von Parzelle 6353 auf CHF 13'564'000 (82%).

Zuteilungsschlüssel		Parzelle 6354	Parzelle 6353	Total
Geschossflächen	m ² GF	2'171	9'907	12'078
	Anteile	18%	82%	100%
Mehrwertanteile	CHF	2'972'498	13'564'502	16'537'000
	Anteile	18%	82%	100%

Aktualisierung der Mehrwertermittlung

- Bei der vorliegenden Mehrwertermittlung handelt es sich um eine Prognose. Nach der öffentlichen Auflage wird der Gestaltungsplan überarbeitet. Möglicherweise ergeben sich daraus erneut Anpassungen der Mehrwertermittlung. Anschliessend erfolgt die Festsetzung der Mehrwertabgabe durch den Gemeinderat, die Genehmigung erfolgt durch den Kanton. Nach der Genehmigung durch den Kanton ist die Mehrwertermittlung definitiv vorzunehmen und von der Stadt Kloten zu verfügen.
- Für die definitive Mehrwertermittlung werden die aktuell erfolgten Einschätzungen auf den dannzumaligen Zeitpunkt aktualisiert (Marktmieten, Verkaufserlösen Baukosten und Diskontierung).

Zusatzkosten Wegrecht (Ersatzstandort Einstallhalle Nachbarparzelle)

- Weil die Einstallhalle der Nachbarparzelle für die Dauer der Realisierung der Gebäude im neuen Recht nicht benutzt werden kann, muss ein Ersatzstandort für rund 50 Einstellplätze gefunden werden. Die entsprechenden Kosten belaufen sich auf rund CHF 200'000.

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
GP	Gestaltungsplan
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.

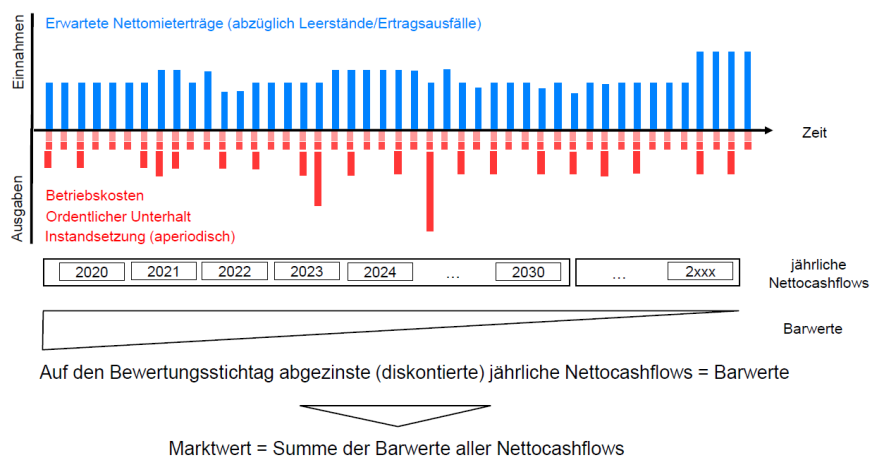
Die Einschätzung der Absorptionsrisiken erfolgt anhand der künftig erwarteten Nachfrage nach Wohn- und Geschäftsflächen für die Gemeinde und für die Region gemäss dem Prospektivmodell von FPRE.

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 2040.
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	10
Glossar	11
1 Einleitung	19
1.1 Ausgangslage	19
1.2 Auftrag	19
1.3 Unterlagen	19
1.4 Aufbau des Berichts	19
2 Grundlagen	20
2.1 Gesetzliche Grundlage	20
2.1.1 Baurecht	20
2.1.2 Mehrwertermittlung	20
2.2 Landwertermittlung	20
2.2.1 Landwert	20
2.2.2 Methoden der Landwertermittlung	20
2.2.3 Discounted Cashflow Methode (DCF)	21
2.2.4 Diskontierung	21
2.3 Mehrwertermittlung	22
2.3.1 Methodik der Mehrwertermittlung	22
2.3.2 Besonderheiten der Mehrwertermittlung	23
2.3.3 Unsicherheiten bei Mehrwertermittlungen	23
2.3.4 Sicherheitsmarge	23
2.3.5 Wertrelevante Faktoren bei Mehrwertermittlungen	24
2.4 Grundlagen der Bewertungen	24
3 Analyse der Makrolage	25
3.1 Regionale Einbettung	25
3.2 Bevölkerung (Zusammenfassung)	25
3.3 Wirtschaft (Zusammenfassung)	27
3.4 Makro-Lagerating	29
3.4.1 Methodisches	29
3.4.2 Makro-Lageratings Stadt Kloten	29
3.5 Analyse der Wohnflächenmärkte	30
3.5.1 Allgemeiner Beschrieb	30
3.5.2 Marktwerte von Eigentumswohnungen	31
3.5.3 Marktmieten von Wohnungen	32
3.5.4 Marktwerte und Marktmieten im regionalen Vergleich	33
3.5.5 Diskontierungssätze Wohnen	34
3.5.6 Innere Werte von Bauland (modellerte Baulandpreise)	35
3.5.7 Künftig erwartete Nachfrage	35
3.5.8 Zusammenfassung Analyse Wohnflächenmarkt	36

		15
3.6	Analyse der Geschäftsflächenmärkte	36
3.6.1	Marktmieten	36
3.6.2	Innere Werte von Bauland (modellierte Baulandpreise)	38
3.6.3	Diskontierungssätze Geschäft	38
3.6.4	Künftig erwartete Nachfrage	39
3.6.5	Zusammenfassung Analyse Geschäftsflächenmarkt	40
4	Analyse der Mikrolage	41
4.1	Umgebungsanalyse	41
4.2	Mikro-Lagequalität	47
4.2.1	Erläuterungen zur Mikro-Lagequalität Rating	47
4.2.2	Mikro-Lagequalitäten (aktuell)	47
4.2.3	Mikro-Lagequalitäten (prospektiv)	49
4.2.4	Zusammenfassung Analyse Mikrolage	49
5	Bewertungsgrundlagen	50
5.1	Grundstück	50
5.1.1	Baurecht	51
5.1.2	Bodenbelastungen und Gebäudeschadstoffe	51
5.1.3	Weitere öffentlich-rechtliche Einschränkungen	51
5.1.4	Grundbuch	51
5.2	Bestandsbauten, Fortführungswerte und Rückbaukosten	51
5.3	Erschliessungskosten	52
5.4	Bewertungszeitraum	52
5.5	Bewertungsstichtag	52
5.6	Grundsatz von highest-and-best-use	52
5.7	Aktuelles Recht	53
5.7.1	Baurechtliche Grundlagen	53
5.7.2	Projektskizze und Mengengerüst	53
5.7.3	Etappierung	54
5.7.4	Zusammenfassung aktuelles Recht	54
5.8	Neues Recht	55
5.8.1	Baurechtliche Grundlagen	55
5.8.2	Mengengerüst	57
5.8.3	Etappierung	58
5.8.4	Parkierung	58
5.8.5	Wohnungsmix	59
5.8.6	Zusammenfassung neues Recht	59
6	Bewertungen	60
6.1	Einleitung	60
6.2	Erträge und Leerstände	60
6.2.1	Geschäftsflächen	60
6.2.2	Mietwohnungen	60
6.2.3	Eigentumswohnungen	61
6.2.4	Parkierung	61
6.3	Kosten	61
6.3.1	Erstellungskosten	61
6.3.2	Laufende Kosten	62
6.4	Sicherheitsmarge	62
6.5	Diskontierung	62
6.6	Land- bzw. Projektwerte	63

		16
6.6.1	Aktuelles Recht	63
6.6.2	Neues Recht	63
6.7	Plausibilisierung der ermittelten Landwerte	63
6.8	Mehrwerte	64
6.8.1	Zuteilung des Mehrwerts auf die Parzellen	64
6.9	Aktualisierung der Mehrwertermittlung	65
6.10	Zusatzkosten Wegrecht	65
Anhang		66
A 1	Gemeindecheck Wohnen, Stadt Kloten, 4Q. 2023	66
A 2	Gemeindecheck Geschäft, Stadt Kloten, 4Q. 2023	66
A 3	Bewertungsbericht aktuelles Recht	66
A 4	Bewertungsbericht neues Recht, Parzelle 6354	66
A 5	Bewertungsbericht neues Recht, Parzelle 6353	66

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Beispielhafte Beurteilung von Risiken gemäss Risikomodul von FPRE	23
Tabelle 2	Kennzahlen Bevölkerung: Stadt Kloten	26
Tabelle 3	Kennzahlen Arbeitsmarkt: Stadt Kloten	27
Tabelle 4	Kernbranchen 2021: Stadt Kloten	27
Tabelle 5	Kennzahlen Wohnungsmarkt: Stadt Kloten	31
Tabelle 6	Leerstandsquote: Stadt Kloten	31
Tabelle 7	Marktwerte von Eigentumswohnungen: Ortschaft Kloten	31
Tabelle 8	Marktmieten (netto) von Wohnungen: Ortschaft Kloten	32
Tabelle 9	Marktwerte/Marktmieten in der Region	34
Tabelle 10	Diskontierungssätze Wohnen (MWG) in der Region	34
Tabelle 11	Innere Werte von Bauland für MFH mit EWG (erschlossen): Ortschaft Kloten*	35
Tabelle 12	Innere Werte von Bauland für MFH mit MWG (erschlossen): Ortschaft Kloten*	35
Tabelle 13	Perspektive 2040 (Wohnen): Stadt Kloten	35
Tabelle 14	Perspektive 2040 (Wohnen): MS-Region Glattal-Furttal	36
Tabelle 15	Perspektive 2040 (Wohnen) pro Jahr	36
Tabelle 16	Marktmieten typischer Geschäftsflächen: Ortschaft Kloten	37
Tabelle 17	Marktmieten in der Region	38
Tabelle 18	Innere Werte von Bauland (erschlossen): Ortschaft Kloten	38
Tabelle 19	Diskontierungssätze im Vergleich	39
Tabelle 20	Perspektiven 2040 (Geschäftsflächen): Stadt Kloten	39
Tabelle 21	Perspektiven 2040 (Geschäftsflächen): MS-Region Glattal-Furttal	40
Tabelle 22	Perspektiven 2040 (Geschäftsflächen) pro Jahr	40
Tabelle 23	Einschätzungen der Mikro-Lagequalität im Teilareal ML a	49
Tabelle 24	Einschätzungen der Mikro-Lagequalität im Teilareal ML b	49
Tabelle 25	Mengengerüst: Geschossflächen (m ² GF)	54
Tabelle 26	Richtprojekt: Geschossfläche (m ² GF) nach Etappe	57
Tabelle 27	Richtprojekt: Hauptnutzfläche (m ² HNF) nach Nutzung	58
Tabelle 28	Berechnung des Normbedarfs an Autoabstellplätzen	58
Tabelle 29	Richtprojekt: Wohnungsmix	59
Tabelle 30	Einschätzung von Marktmieten	60
Tabelle 31	Mietwohnungen. Einschätzungen Marktmieten	60
Tabelle 32	Eigentumswohnungen. Einschätzungen Verkaufserlöse	61
Tabelle 33	Erstellungskosten	61
Tabelle 34	Laufende Kosten	62
Tabelle 35	Sicherheitsmargen	62
Tabelle 36	Diskontierungssätze	62
Tabelle 37	Zusammenstellung der Land- bzw. Projektwerte	63
Tabelle 38	Innere Werte von Bauland, gewichtet	64
Tabelle 39	Mehrwert	64
Tabelle 40	Zuteilungsschlüssel	64
Tabelle 41	Zusammenstellung der Kosten	65

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Schema Discounted-Cashflow Methode (DCF)	21
Abbildung 2	Landwertermittlung, Mehrwertermittlung	22
Abbildung 3	Schema Mehrwertermittlung	22
Abbildung 4	Regionale Einbettung der Gemeinde	25
Abbildung 5	Verteilung der Nachfragersegmente Wohnen: Stadt Kloten	26
Abbildung 6	Verteilung der Lebensphasen: Stadt Kloten	26
Abbildung 7	Nachfragersegmente im Büroflächenmarkt: Stadt Kloten	28
Abbildung 8	Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt: Stadt Kloten	28
Abbildung 9	Makro-Lagerating Wohnen (MWG): Stadt Kloten	29
Abbildung 10	Makro-Lagerating Büro: Stadt Kloten	29
Abbildung 11	Makro-Lagerating Verkauf: Stadt Kloten	30
Abbildung 12	Makro-Lagerating Spitzenindustrie: Stadt Kloten	30
Abbildung 13	Makro-Lagerating Gewerbe/Traditionelle Industrie: Stadt Kloten	30
Abbildung 14	Makro-Lagerating Logistik: Stadt Kloten	30
Abbildung 15	Verteilung der Marktwerte von Eigentumswohnungen: Ortschaft Kloten	32
Abbildung 16	Verteilung der Marktmieten von Wohnungen: Ortschaft Kloten	33
Abbildung 17	Verteilung der Marktmieten (CHF netto pro m ² a)	37
Abbildung 18	Dienstleistungsangebote	42
Abbildung 19	Fussgängerfrequenz (Personen pro Stunde)	42
Abbildung 20	öV-Güteklassen	43
Abbildung 21	Dominante Nachfragersegmente Wohnen	43
Abbildung 22	Dominante Lebensphasen	44
Abbildung 23	Dominante Nachfragersegmente Büromarkt	44
Abbildung 24	Dominante Nachfragersegmente Verkaufsflächenmarkt	45
Abbildung 25	Strassenlärmbelastung am Tag	45
Abbildung 26	Strassenlärmbelastung in der Nacht	46
Abbildung 27	Fluglärmbelastung	46
Abbildung 28	Normalverteilung der Ratings	47
Abbildung 29	Ausschnitt Zonenplan Kloten	47
Abbildung 30	Ausschnitt Linienführung Glattalbahn	48
Abbildung 31	Zuteilung Mikro-Lagequalität (ML)	48
Abbildung 32	Entwurf Mutationsplan	50
Abbildung 33	Grundstück mit Bestandsbauten	50
Abbildung 34	Fuss- und Fahrwegrechte	51
Abbildung 35	Aktuelles Recht: Projektskizze	53
Abbildung 36	Etappenplanung	54
Abbildung 37	Ausschnitt Teilrevision öffentlicher Gestaltungsplan «Gwärfihölzli»	55
Abbildung 38	Richtprojekt: Erdgeschoss	56
Abbildung 39	2. Obergeschoss	56
Abbildung 40	Richtprojekt: Ansicht Süd und Ansicht Nord	57
Abbildung 41	Etappenplanung	58
Abbildung 42	Einstellhalle Nachbarparzelle	65

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Die Specogna Immobilien AG beabsichtigt, das Grundstück Nr. 4571 in Kloten zu entwickeln. Um eine hochstehende Entwicklung zu ermöglichen, soll - gestützt auf ein Richtprojekt - der öffentliche Gestaltungsplan «Gwärfihölzli» teilrevidiert werden. So können neben den Rahmenbedingungen für eine qualitative Entwicklung auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gemischte Nutzung geschaffen werden.

Das Grundstück liegt heute in der Wohn- und Gewerbezone (WG2a) und im Perimeter des öffentlichen Gestaltungsplans "Gwärfihölzli". Dieser befindet sich zurzeit in der zweiten kantonalen Vorprüfung, im August/September 2023 in der öffentlichen Auflage. Es ist davon auszugehen, dass nach der Vorprüfung eine Überarbeitung erfolgt. Die Inkraftsetzung der Teilrevision wird im Herbst 2024 erwartet.

1.2 Auftrag

Der revidierte Gestaltungsplan «Gwärfihölzli» lässt eine zusätzliche Ausnutzung von rund 8'000 m² Geschossfläche zu und ermöglicht auch Wohnnutzungen auf dem Areal. Als Folge der Um- und Aufzonung ist eine Mehrwertabgabe zu entrichten. Vor diesem Hintergrund wurde Fahrländer Partner, nachfolgend FPRE damit beauftragt, die Mehrwertermittlung für das Teilareal Süd des Gestaltungsplans «Gwärfihölzli» durchzuführen.

Die Mehrwertermittlung erfolgt im Auftrag der Stadt Kloten. Sie wird im Rahmen eines Workshop-Verfahrens zusammen mit der Grundeigentümerschaft durchgeführt.

1.3 Unterlagen

- Öffentlicher Gestaltungsplan «Gwärfihölzli» (rechtskräftig) von 2002;
 - Revision öffentlicher Gestaltungsplan «Gwärfihölzli» vom 12. Dezember 2022 und vom 11. Mai 2023;
 - Richtprojekt «Gwärfihölzli» von Ramser Schmid Architekten vom 16.11.2022;
 - Auswertung Vorprüfung ARE Kanton Zürich vom 9. März 2023;
 - Energiekonzept «Gwärfihölzli» von EK Energiekonzepte AG vom 2. September 2022;
 - Lärmgutachten «Gwärfihölzli» / «Teilgebiet Süd» vom ingenieurbüro andreas suter vom 1.12.2022;
 - Mobilitätskonzept «Gwärfihölzli» von der ewp AG vom 29. November 2022.
-

1.4 Aufbau des Berichts

Nach der Einleitung in diesem ersten Abschnitt werden in Abschnitt 2 das Vorgehen und die verwendeten Begriffe erläutert. In den Abschnitten 3 und 4 erfolgen die Analyse von Makro- und Mikrolage. In Abschnitt 5 werden die Bewertungsgrundlagen, die Mengengerüste und die zeitlichen Rahmenbedingungen beschrieben. In Abschnitt 6 finden sich die wichtigsten Kennwerte der Wertermittlungen im aktuellen und neuen Recht, Plausibilisierungen, der ermittelte Mehrwert und die Zuteilung des Mehrwerts auf die Parzellen.

Im Anhang finden sich die detaillierten Bewertungsberichte zum aktuellen und zum neuen Recht.

2 Grundlagen

2.1 Gesetzliche Grundlage

2.1.1 Baurecht

Das Grundstück liegt heute in der Wohn- und Gewerbezone (WG2a) und im Perimeter des öffentlichen Gestaltungsplans "Gwärfihölzli". Um eine hochstehende Entwicklung zu ermöglichen, soll - gestützt auf ein Richtprojekt - der öffentliche Gestaltungsplan "Gwärfihölzli" teilrevidiert werden. Als Folge dieser Um- und Aufzoning ist eine Mehrwertabgabe zu entrichten.

2.1.2 Mehrwertermittlung

Gemäss Artikel 5 des Raumplanungsgesetzes haben die Kantone und Gemeinden einen angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen entstehen zu regeln. Der Kanton Zürich kommt diesem Auftrag im Rahmen des Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) vom 28. Oktober 2019 nach. Das Mehrwertausgleichsgesetz und die Mehrwertausgleichsverordnung vom 30. September 2020 wurde am 1. Januar 2021 in Kraft gesetzt.

In Der Bauordnung der Stadt Kloten ist ein Abgabesatz von 25% festgelegt (Art. 4a, BZO).

2.2 Landwertermittlung

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 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.

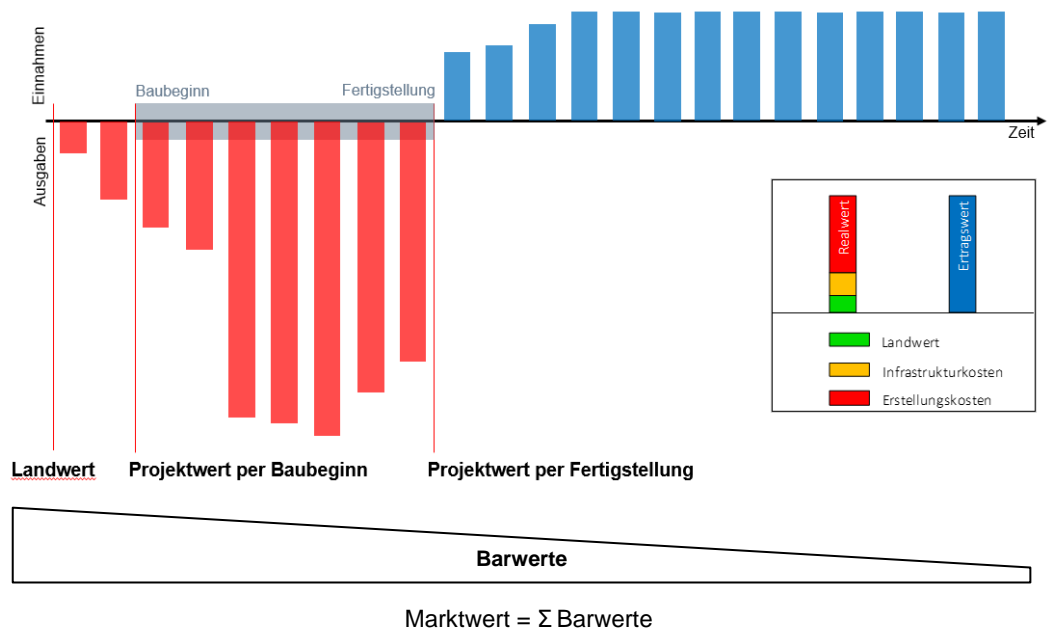
Bei der Residualwertmethode unterscheidet man zwischen einer statischen Berechnung ohne Berücksichtigung von zeitlichen Rahmenbedingungen (statische Residualwertmethode) und einer dynamischen Berechnung. Statische Residualwertmethoden kommen für kleinere Parzellen in Zentren und Agglomerationen und bei 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)

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

Weil die Erträge in der Zukunft anfallen, werden sie mittels Diskontierung (Abzinsung) auf den Bewertungsstichtag umgerechnet. Die Diskontierung berücksichtigt den Umstand, dass der heutige Wert einer Zahlung umso geringer ausfällt, je später diese Zahlung fällig wird. Den heutigen Wert zukünftiger Zahlungen (Cash-flows) 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 1 Schema Discounted-Cashflow Methode (DCF)



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 liegenschaftsspezifische Risiken, unterschiedliche Nutzungen, unterschiedliche Makro- und Mikrolagen, unterschiedliche Objekteigenschaften und einer unterschiedlichen Mietvertragsstruktur.

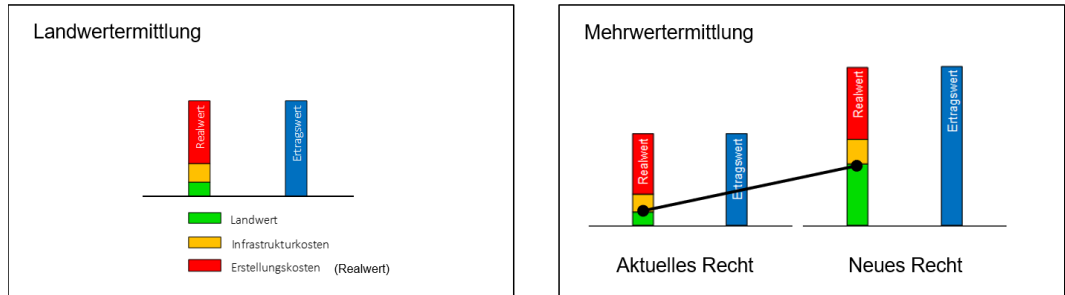
Im Diskontierungssatz sind die Risiken nach Fertigstellung abgebildet.

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.

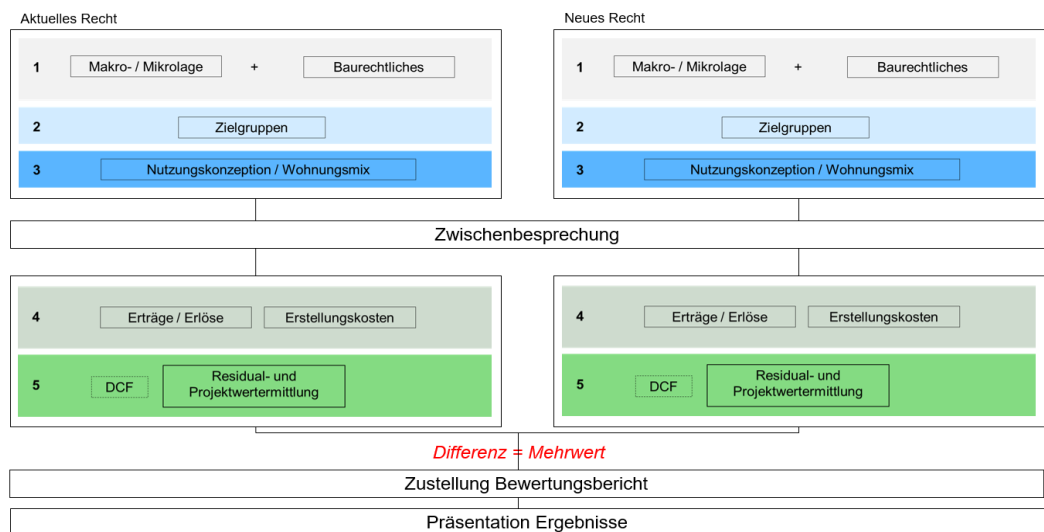
Abbildung 2 Landwertermittlung, Mehrwertermittlung



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 3 Schema Mehrwertermittlung



Quelle: FPRE.

Schritt 1:

Basis der Wertermittlungen sowohl im aktuellen wie auch im neuen Recht ist die Analysen der Makro- und Mikrolage (Demografie, Wohn- und Geschäftsflächenmärkte, Umgebungsanalysen, künftig erwartete Nachfrage, etc.) und der baurechtlichen Rahmenbedingungen.

Schritt 2:

Auf Grundlage der Analysen werden die aus Marktsicht chancenreichen Zielgruppen definiert.

Schritt 3:

Darauf aufbauend wird eine Nutzungskonzeption abgeleitet mit Nutzungsmix, Wohnungsmix, Wohnungsgrößen, Ausbaustandard und Energiestandard.

Schritt 4:

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

Schritt 5:

Die Ermittlung der Landwerte (Land- bzw. Projektwerte, Verkehrswerte eines Grundstücks) erfolgt anschliessend mittels dynamischer Residualwertmethode.

2.3.2 Besonderheiten der Mehrwertermittlung

In Zusammenhang mit einer Transaktion wird ein ermittelter Marktwert entweder bezahlt oder eben nicht. Bei einer Mehrwertermittlung ist das anders. Um den Rechtsweg auszuschliessen, müssen beide Vertragspartner mit dem ermittelten Wert einverstanden sein. Für die Wertermittlung gilt deshalb, dass sie von den beteiligten Parteien verstanden, beurteilt, verhandelt und anschliessend akzeptiert werden muss. Transparente und in sich konsistente Bewertungen sind deshalb wichtig.

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):

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

Annahmen in Bezug auf die Bewertungsgrundlagen (Marktrisiken):

- Datengrundlage für die Einschätzung von Marktmieten, Leerständen und Diskontierungssätzen sind die Marktdaten vom 2. Quartal 2023;
- Die Einschätzung gilt aber für den Zeitpunkt einer Realisierung, die zu einem deutlich späteren Zeitpunkt stattfindet;
- Prognosen zur Entwicklung der Immobilienmärkte sind mit Unsicherheiten verbunden.

Die Unsicherheiten in Bezug auf getroffene Annahmen stellen Risiken für die Grundeigentümer dar.

2.3.4 Sicherheitsmarge

Die Unsicherheiten bei Mehrwertermittlungen entsprechen Risiken, die in den Wertermittlungen in einer Sicherheitsmarge berücksichtigt werden. In der Sicherheitsmarge sind die Risiken bis zur Fertigstellung abgebildet.

Die Festlegung der Sicherheitsmarge erfolgt mit dem modellbasierten Risikomodul von FPRE gemäss den Kategorien Basismarge und Margen für Planungs-, Realisierungs- und Marktrisiken.

Das nachfolgend aufgeführte Beispiel zeigt eine modellhafter Risikobeurteilung. Bei einem rohen Marktwert von CHF 7.45 Mio. und Erstellungskosten von rund CHF 8.6 Mio. beträgt die Sicherheitsmarge 23.2% des rohen Marktwerts bzw. rund CHF 1.73 Mio. Der rohe Marktwert wird damit um CHF 1.73 Mio. reduziert und beläuft sich auf CHF 5.7 Mio.

Tabelle 1 Beispielhafte Beurteilung von Risiken gemäss Risikomodul von FPRE

Bewertungsstichtag bis Fertigstellung	Total	% Roher Marktwert	% Erstellungskosten	% Marktwert per Fertigstellung
Basismarge	85'000 CHF	1.1	1.0	0.5
Planungsrisiko	345'000 CHF	4.6	4.0	1.9
Realisierungsrisiko	0 CHF	0.0	0.0	0.0
Marktrisiko	1'040'000 CHF	14.0	12.1	5.8
-	0 CHF	0.0	0.0	0.0
Bewertungszeitpunkt bis Bewertungsstichtag				
Erstellungskostenrisiko	105'000 CHF	1.4	1.2	0.6
Marktrisiko	155'000 CHF	2.1	1.8	0.9
Sicherheitsmarge	1'730'000 CHF	23.2	20.1	9.7

Quelle: Risikomodul von Fahrländer Partner.

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

Zu berücksichtigen ist, dass es sich bei den Bewertungen um ganzheitliche Beurteilungen handelt. Sollen beispielsweise die Marktmieten erhöht werden, müssen gleichzeitig der Ausbaustandard der Wohnungen und damit auch die Erstellungskosten erhöht werden.

2.4 Grundlagen der Bewertungen

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

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

Die Einschätzung von Verkaufserlösen und Marktmieten erfolgt anhand der hedonischen Modelle von FPRE für Miet- und Eigentumswohnungen und für Büro-, Verkaufs- und Gewerbeflächen.

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

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

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

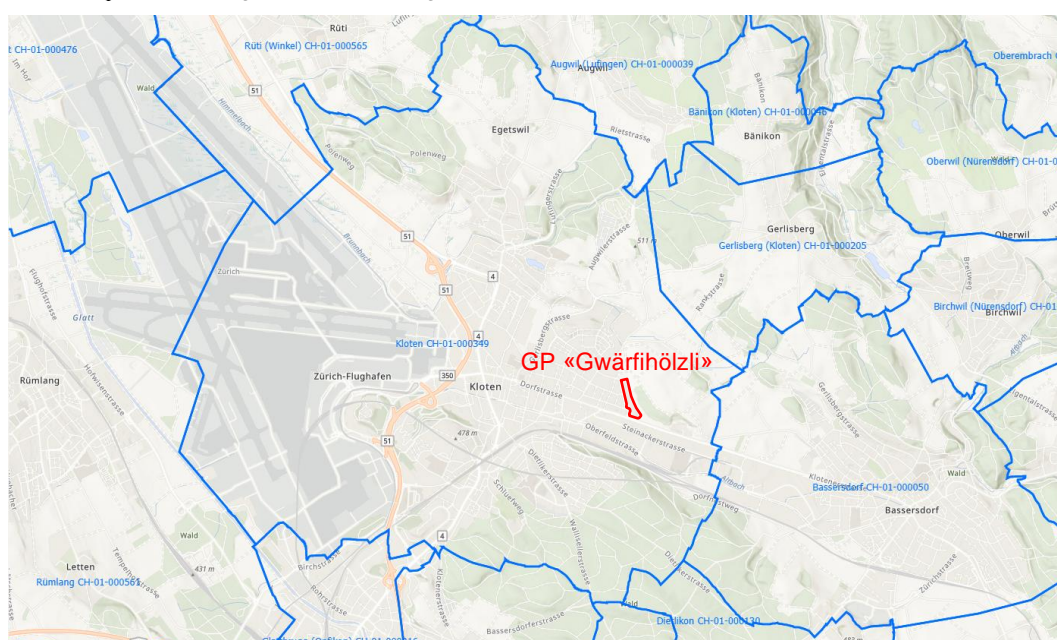
Durch die Etappierung reduzieren sich sowohl unter aktuellem wie auch unter neuem Recht die Landwerte. Sie fallen damit tiefer aus als mögliche Vergleichswerte von aktuell erfolgten Transaktionen.

3 Analyse der Makrolage

3.1 Regionale Einbettung

Kloten ist gemäss BFS eine «städtische Arbeitsplatzgemeinde» 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 4 Regionale Einbettung der Gemeinde



Quelle: IMBAS Fahrländer Partner.

3.2 Bevölkerung (Zusammenfassung)

Die Agglomeration Zürich zählt per Ende 2022 1'438'365 Einwohner und 652'020 Haushalte. Die Stadt Kloten selber hat 20'980 Einwohner, verteilt auf 9'780 Haushalte (2022). Die durchschnittliche Haushaltgrösse beträgt 2.1 Personen. Zwischen 2013 und 2022 ist die Bevölkerung der Stadt um 14.0% und damit überdurchschnittlich stark gewachsen (Schweiz: +8.3%).

Der durchschnittliche Wanderungssaldo zwischen 2017 und 2022 beläuft sich auf 276 Personen.

Gemäss Fahrländer Partner & sotomo zählen mit 41.2% überdurchschnittlich viele Haushalte zu den unteren Schichten (Schweiz: 33.7%). Der Anteil an ober- sowie mittelschichtigen Haushalten liegt unter dem schweizerischen Mittelwert (26.4% resp. 32.5%).

Zu den dominanten Nachfragersegmenten im Wohnflächenmarkt gehören Ländlich Traditionelle, Improvisierte Alternative, Urbane Avantgarde und Moderne Arbeiter. Im Vergleich zum landesweiten Durchschnitt sind die Segmente Bürgerliche Oberschicht und Urbane Avantgarde unter-, die Ländliche Traditionelle, Moderne Arbeiter und Improvisierte Alternative hingegen übervertreten.

Die Lebensphase Familien mit Kindern macht in Kloten den grössten Anteil aus, gefolgt von Älteren Singles und Älteren Paaren. Im Vergleich zu den Schweizweiten Anteilen sind Mittlere Singles überproportional vertreten, während der Anteil an Familien mit Kindern sowie Älteren Singles und Älteren Paaren unterdurchschnittlich ausfällt.

Zwischen 2017 und 2022 ist die durchschnittliche Steuerbelastung für Familien schwach gesunken und für Ledige stabil geblieben.

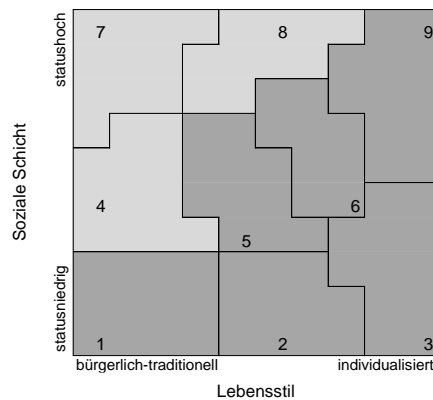
Tabelle 2 Kennzahlen Bevölkerung: Stadt Kloten

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Bevölkerung (ständig)	18'400	18'373	18'452	19'086	19'408	19'679	20'130	20'429	20'779	20'980
Anzahl Haushalte	8'465	8'394	8'415	8'688	8'810	9'003	9'219	9'421	9'625	9'780
Ø Haushaltsgrösse	2.17	2.19	2.19	2.20	2.20	2.19	2.18	2.17	2.16	2.15
Bevölkerungswachstum (%)	-0.01	-0.15	0.43	3.45	1.75	1.42	2.32	1.52	1.74	0.98
Ausländeranteil (%)	30.92	31.33	31.87	32.46	32.78	32.87	33.44	33.93	34.83	35.47

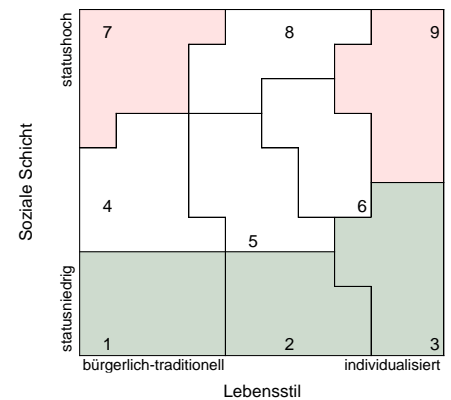
Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Abbildung 5 Verteilung der Nachfragersegmente Wohnen: Stadt Kloten

Verteilung der Nachfragersegmente in der Stadt



Differenz zu schweizweiten Anteilen

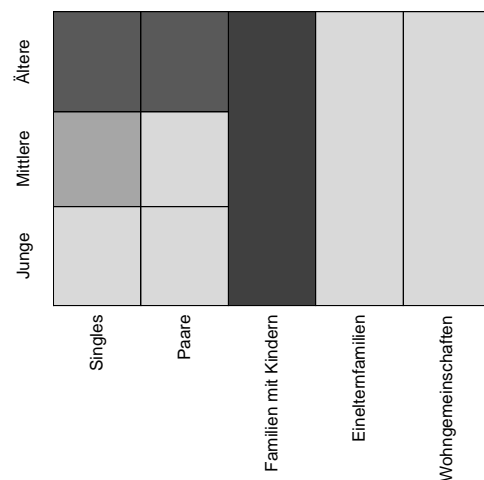


- 1 Ländlich Traditionelle
- 2 Moderne Arbeiter
- 3 Improvisierte Alternative
- 4 Klassischer Mittelstand
- 5 Aufgeschlossene Mitte
- 6 Etablierte Alternative
- 7 Bürgerliche Oberschicht
- 8 Bildungsorientierte Oberschicht
- 9 Urbane Avantgarde

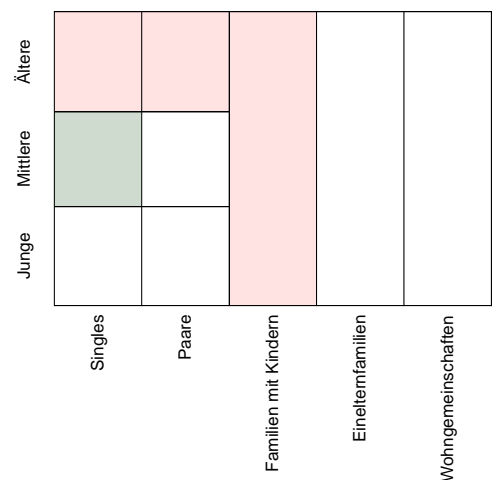
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abbildung 6 Verteilung der Lebensphasen: Stadt Kloten

Verteilung der Lebensphasen in der Stadt



Differenz zu schweizweiten Anteilen



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

Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

3.3 Wirtschaft (Zusammenfassung)

Die Stadt Kloten weist im Jahr 2021 gemäss Betriebszählung des BFS (STATENT) 1'546 Betriebe mit 35'226 Beschäftigten auf. Dies entspricht einer Zunahme von 87 Arbeitsstätten (+6.0%) und einer Abnahme von 636 Beschäftigten (-1.8%) seit 2012.

Von den knapp 29'300 vollzeitäquivalenten Stellen finden sich rund 12% im Industriesektor und 88% im Dienstleistungssektor. Gemessen am Anteil der vollzeitäquivalenten Stellen (VZA) sind die wichtigsten Branchen in Kloten gemäss Betriebszählung des BFS «Luftfahrt», «Lagerei sowie Erbringung von sonstigen Dienstleistungen für den Verkehr» und «Reparatur und Installation von Maschinen und Ausrüstungen».

Zu den dominanten Nachfragersegmenten im Büromarkt gehören Back Offices, Diskrete Berater und Lokale Dienstleister. Im Vergleich zu den Schweizweiten Anteilen sind die Segmente Back Offices und Dienstleistungszentralen leicht über-, Öffentlichkeitsnahe Betriebe, Lokale Dienstleister, Kreative Denker, und Diskrete Berater leicht untervertreten.

Im Verkaufsflächenmarkt dominiert das Nachfragersegment PW-Versorger, gefolgt von Nahversorgern und Dienstleistungsverkäufern. Im Vergleich zur Schweiz machen die Segmente PW-Versorger und Filialisierte Shoppingmagnete einen grösseren Anteil aus, die Nachfragersegmente Dienstleistungsverkäufer, Fachmärkte, Spezialgeschäfte und Traditionelle Shoppinggeschäfte sowie Waren- und Kaufhäuser sind hingegen leicht unterrepräsentiert.

Tabelle 3 Kennzahlen Arbeitsmarkt: Stadt Kloten

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Arbeitsstätten	1'460	1'494	1'499	1'505	1'515	1'535	1'546
Beschäftigte	35'718	36'689	37'016	37'595	38'396	35'334	35'226
Vollzeitäquivalente	29'094	29'884	29'997	30'615	31'251	29'288	29'261

Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Tabelle 4 Kernbranchen 2021: Stadt Kloten

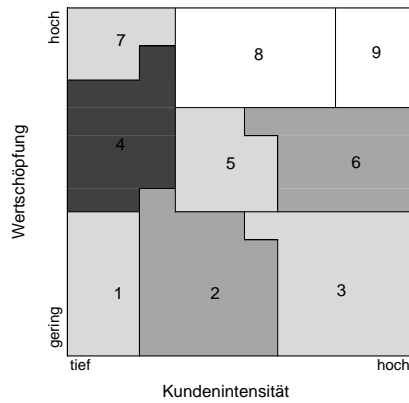
NOGA 2008	Ø-Grösse*	Arbeitsstätten	Vollzeitäquivalente	Δ VZA (2012 - 21)
H51 Luftfahrt	180	34 2.2%	6'107 20.9%	1.9%
H52 Lagerei sowie Erbringung von sonstigen Dienstleistungen für den Verkehr	57	82 5.3%	4'643 15.9%	-14.5%
C33 Reparatur und Installation von Maschinen und Ausrüstungen	160	12 0.8%	1'918 6.6%	-35.6%
O84 Öffentliche Verwaltung, Verteidigung; Sozialversicherung	101	18 1.2%	1'817 6.2%	0.2%
J62 Erbringung von Dienstleistungen der Informationstechnologie	23	73 4.8%	1'667 5.7%	168.8%
I56 Gastronomie	15	85 5.5%	1'268 4.3%	-34.2%
G46 Grosshandel (ohne Handel mit Motorfahrzeugen)	23	48 3.1%	1'092 3.7%	-1.3%
G47 Detailhandel (ohne Handel mit Motorfahrzeugen)	7	151 9.8%	1'064 3.6%	-14.6%
Q86 Gesundheitswesen	10	102 6.6%	994 3.4%	79.6%
H49 Landverkehr und Transport in Rohrfernleitungen	11	82 5.3%	864 3.0%	52.0%

* Durchschnittliche Anzahl Vollzeitäquivalente pro Arbeitsstätte.

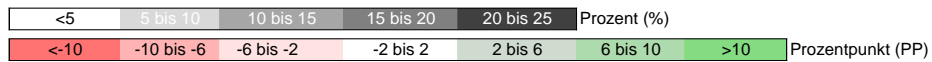
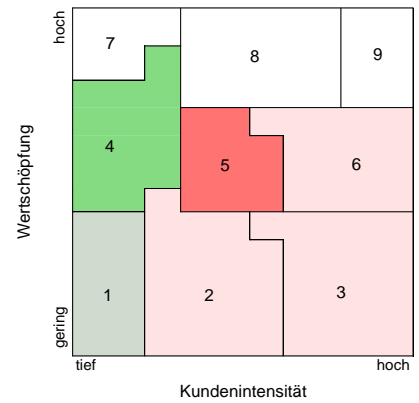
Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Abbildung 7 Nachfragersegmente im Büroflächenmarkt: Stadt Kloten

Verteilung der Nachfragersegmente in der Stadt Kloten



Differenz zu schweizweiten Anteilen



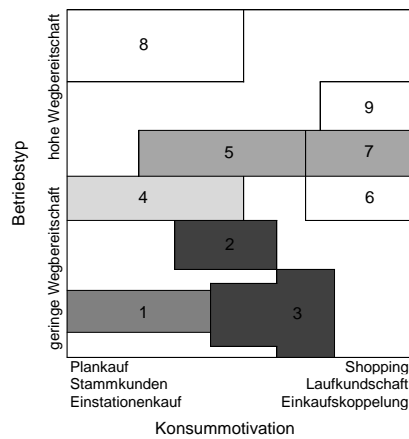
- | | | |
|----------------------------|--------------------------------|----------------------------|
| 1 Dienstleistungszentralen | 4 Back Offices | 7 Spezialisierte Performer |
| 2 Lokale Dienstleister | 5 Öffentlichkeitsnahe Betriebe | 8 Hauptsitze |
| 3 Kreative Denker | 6 Diskrete Berater | 9 Exklusive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

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

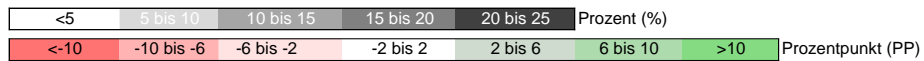
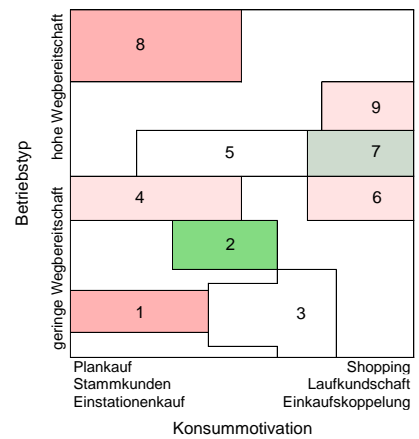
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Abbildung 8 Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt: Stadt Kloten

Verteilung der Nachfragersegmente in der Stadt Kloten



Differenz zu schweizweiten Anteilen



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

Anmerkung: Konsummotivation variiert zwischen Plankauf / Stammkunden / Einstationenkauf (links) bis Shopping / Laufkundschaft / Einkaufskoppelung (rechts). Betriebstyp 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) um einen sehr guten Standort mit gleichbleibendem relativem Ausblick. Für die Nutzung Büro handelt es sich um einen sehr guten Standort mit relativem Verbesserungspotential. Beim Makro-Lagerating Verkauf handelt es sich um einen exzellenten Standort mit gleichbleibendem relativem Ausblick. Beim Makro-Lagerating Spitzenindustrie handelt es sich um einen guten Standort mit relativem Verbesserungspotenzial und bei Gewerbe / traditionelle Industrie um einen sehr guten Standort mit deutlichem relativem Verbesserungspotenzial.

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

Abbildung 9 Makro-Lagerating Wohnen (MWG): Stadt Kloten

Aktuelle Markttemperatur, langfristiger Trend und Angebotsentwicklung

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

Gesamtrating Wohnen

Rating	Aktuelles Rating 4.47	Prospektives Rating 4.57
Einschätzung	Sehr guter Standort mit gleichbleibendem relativem Ausblick	

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

Abbildung 10 Makro-Lagerating Büro: Stadt Kloten

Aktuelle Markttemperatur und langfristiger Trend

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

Gesamtrating Büro

Rating	Aktuelles Rating 4.39	Prospektives Rating 4.80
Einschätzung	Sehr guter Standort mit relativem Verbesserungspotential	

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

Abbildung 11 Makro-Lagerating Verkauf: Stadt Kloten

Aktuelle Markttemperatur und langfristiger Trend

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

Gesamtrating Verkauf

	Aktuelles Rating	Prospektives Rating
Rating	4.76	4.57
Einschätzung	Exzellenter Standort mit gleichbleibendem relativem Ausblick	

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

Abbildung 12 Makro-Lagerating Spitzenindustrie: Stadt Kloten

Gesamtrating Spitzenindustrie

	Aktuelles Rating	Prospektives Rating
Rating	3.83	4.08
Einschätzung	Guter Standort mit relativem Verbesserungspotential	

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

Abbildung 13 Makro-Lagerating Gewerbe/Traditionelle Industrie: Stadt Kloten

Gesamtrating Gewerbe / Trad. Industrie

	Aktuelles Rating	Prospektives Rating
Rating	4.24	5.00
Einschätzung	Sehr guter Standort mit deutlichem relativem Verbesserungspotential	

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

Abbildung 14 Makro-Lagerating Logistik: Stadt Kloten

Gesamtrating Logistik

	Aktuelles Rating	Prospektives Rating
Rating	4.41	4.73
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

Die Stadt Kloten weist Ende 2022 einen Bestand von 10'682 Wohneinheiten auf, wovon 795 Einfamilienhäuser und 9'887 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind. Die EFH-Quote ist mit 7.4% im landesweiten Vergleich (21.3%) stark unterdurchschnittlich.

Die mittlere Bautätigkeit zwischen 2016 und 2021 betrug 204 Wohnungen, was 2.09% des Bestandes 2016 entspricht. Die Leerstandsquote ist mit 0.46% im landesweiten Vergleich (1.15%) stark unterdurchschnittlich. Dies entspricht 49 Wohneinheiten, wovon 98% Altbauten und 84% Mietwohnungen sind. In den letzten 5 Jahren wurden in der Gemeinde jährlich 189 Wohnungen vom Markt absorbiert.

Tabelle 5 Kennzahlen Wohnungsmarkt: Stadt Kloten

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Anzahl Haushalte	8'465	8'394	8'415	8'688	8'810	9'003	9'219	9'421	9'625	9'780
Wohnungsbestand	9'340	9'392	9'448	9'651	9'775	9'911	10'205	10'351	10'622	10'682
davon Einfamilienhäuser	811	807	800	802	798	800	795	794	795	795
davon Zweitwohnungen	-	-	-	929	833	844	918	915	952	857
Zweitwohnungsanteil (%)	-	-	-	9.7	8.7	8.7	9.2	8.8	9.0	8.1
Wohnungsbestand 1-1.5 Zimmer	874	874	877	881	865	866	868	879	921	953
Wohnungsbestand 2-2.5 Zimmer	1'348	1'367	1'404	1'454	1'491	1'519	1'628	1'661	1'761	1'793
Wohnungsbestand 3-3.5 Zimmer	3'015	3'039	3'052	3'115	3'159	3'203	3'336	3'384	3'471	3'484
Wohnungsbestand 4-4.5 Zimmer	2'959	2'968	2'970	3'035	3'092	3'145	3'187	3'240	3'279	3'267
Wohnungsbestand 5+ Zimmer	1'144	1'144	1'145	1'166	1'168	1'178	1'186	1'187	1'190	1'185
Neubau	47	74	114	252	65	200	236	234	237	-
Wohnungszugang (netto)	30	52	56	203	124	136	294	146	271	60
Baubewilligte Wohnungen	15	153	291	151	156	-	-	-	-	-

Quelle: BFS, ARE Wohnungsinventar, Modellierungen Fahrländer Partner.

Tabelle 6 Leerstandsquote: Stadt Kloten

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Stadt (abs.)	204	125	54	55	85	87	73	85	67	49
davon Neubau	0	28	19	8	29	16	13	6	7	1
davon Eigentum	11	19	16	8	22	5	14	15	10	8
Stadt (%)	2.18	1.33	0.57	0.57	0.87	0.88	0.72	0.82	0.63	0.46

Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

3.5.2 Marktwerte von Eigentumswohnungen

Das Preisniveau von Wohneigentum liegt gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE für eine Eigentumswohnung (EWG) mit 4.5 Zimmern an durchschnittlichen bis guten Lagen in Kloten bei 12'467 CHF/m² für Neu- und bei 10'636 CHF/m² für Altbauten.

Tabelle 7 Marktwerte von Eigentumswohnungen: Ortschaft Kloten

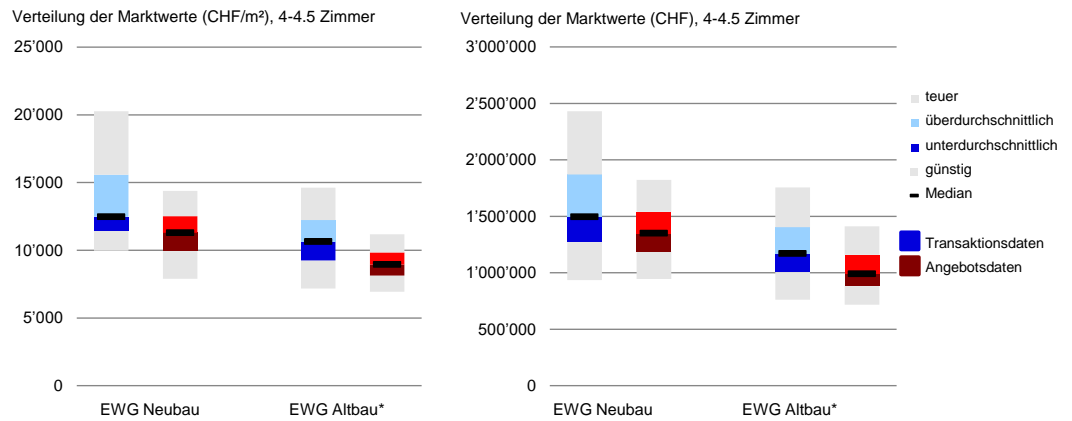
Marktwerte von Eigentumswohnungen	Neubau*		Altbau**	
	CHF/m ²	CHF	CHF/m ²	CHF
Ortschaft Kloten				
4.5-Zimmer-Wohnung (120 m ² / 110 m ² HNF SIA 416)	12'467	1'496'000	10'636	1'170'000
3.5-Zimmer-Wohnung (100 m ² / 80 m ² HNF SIA 416)	12'800	1'280'000	11'088	887'000
2.5-Zimmer-Wohnung (80 m ² / 60 m ² HNF SIA 416)	13'150	1'052'000	11'567	694'000

* 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 2023.

Abbildung 15 Verteilung der Marktwerte von Eigentumswohnungen: Ortschaft Kloten



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

* Altbau: Objekte mit Baujahr vor 2016.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 30. September 2023.

In den letzten 5 Jahren haben sich die Preise mittlerer Eigentumswohnungen (EWG) in der MS-Region Glattal-Furttal um 30.2% zugelegt. Der Baulandpreis für ein Grundstück, welches für ein Mehrfamilienhaus mit EWG geeignet ist, stieg im selben Zeitraum um 37.5%.

3.5.3 Marktmieten von Wohnungen

Die Nettomarktmiete von Mietwohnungen (MWG) mit 4.5 Zimmern liegt an mittleren Lagen in Kloten gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE bei 302 CHF/m²a für Neu- und bei 262 CHF/m²a für Altbauten.

Tabelle 8 Marktmieten (netto) von Wohnungen: Ortschaft Kloten

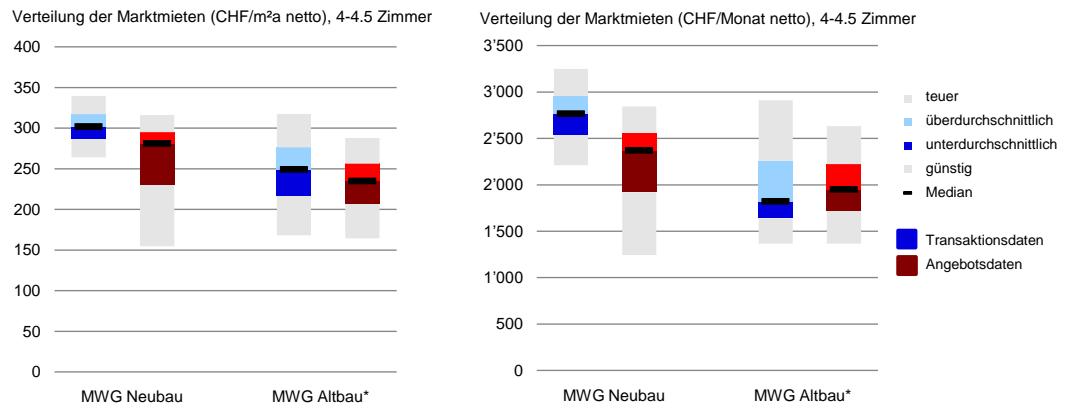
Marktmieten (netto) von Wohnungen	Neubau*		Altbau**	
	CHF/m ² a	CHF/Monat	CHF/m ² a	CHF/Monat
Ortschaft Kloten				
4.5-Zimmer-Wohnung (110 m ² / 100 m ² HNF SIA 416)	302	2'765	262	2'185
3.5-Zimmer-Wohnung (90 m ² / 80 m ² HNF SIA 416)	318	2'385	280	1'865
2.5-Zimmer-Wohnung (70 m ² / 60 m ² HNF SIA 416)	340	1'985	303	1'515
1.5-Zimmer-Wohnung (45 m ² / 35 m ² HNF SIA 416)	377	1'415	348	1'015

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

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

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 30. September 2023.

Abbildung 16 Verteilung der Marktmieten von Wohnungen: Ortschaft Kloten



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

* Altbau: Objekte mit Baujahr vor 2016.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 30. September 2023.

Die Marktmieten für Mietwohnungen (MWG) nahmen in den letzten 5 Jahren um 3.6% zu. Im selben Zeitraum haben die Baulandpreise für Grundstücke, auf welchen ein Mehrfamilienhaus mit MWG realisiert werden kann, um 2.0% zugenommen.

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

3.5.4 Marktwerte und Marktmieten im regionalen Vergleich

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

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

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

Tabelle 9 Marktwerte/Marktmieten in der Region

	Eigentumswohnungen*		Einfamilienhäuser**		Mietwohnungen***	
	CHF/m ²		CHF/m ²		CHF/m ² a	
Kloten	12'467		14'807		302	
Opfikon	12'125	(-3%)	16'267	(+10%)	305	(+1%)
Glattbrugg (Opfikon)	13'033	(+5%)	17'022	(+15%)	278	(-8%)
Gerlisberg (Kloten)	10'475	(-16%)	17'519	(+18%)	298	(-1%)
Augwil (Lufingen)	8'183	(-34%)	11'867	(-20%)	266	(-12%)
Glattpark (Opfikon)	13'058	(+5%)	16'881	(+14%)	296	(-2%)
Bänikon (Kloten)	10'433	(-16%)	17'519	(+18%)	285	(-6%)
Bassersdorf	10'900	(-13%)	14'378	(-3%)	291	(-4%)
Rüti (Winkel)	11'442	(-8%)	14'622	(-1%)	296	(-2%)
Rümlang	11'983	(-4%)	13'667	(-8%)	275	(-9%)
Wallisellen	13'400	(+7%)	19'896	(+34%)	285	(-5%)
Birchwil (Nürensdorf)	10'333	(-17%)	17'430	(+18%)	300	(-1%)
Dietlikon	11'733	(-6%)	15'600	(+5%)	342	(+13%)
Seebach (Kr. 11) (Zürich)	15'283	(+23%)	25'148	(+70%)	312	(+3%)
Saatlen (Kr. 12) (Zürich)	15'225	(+22%)	20'193	(+36%)	355	(+18%)
Brüttsellen (Wangen-Brüttsellen)	10'750	(-14%)	15'533	(+5%)	281	(-7%)
Oberwil (Nürensdorf)	10'800	(-13%)	14'926	(+1%)	256	(-15%)
Lufingen	9'225	(-26%)	14'763	(0%)	312	(+3%)
Nürensdorf	9'925	(-20%)	13'615	(-8%)	258	(-14%)
Baltenswil (Bassersdorf)	9'542	(-23%)	14'807	(0%)	263	(-13%)
Oberembrach	8'375	(-33%)	11'267	(-24%)	244	(-19%)
Schwamendingen (Kr.12) (Zürich)	14'467	(+16%)	19'556	(+32%)	322	(+7%)
Winkel	13'425	(+8%)	15'556	(+5%)	290	(-4%)
Hirzenbach (Kr. 12) (Zürich)	14'658	(+18%)	19'889	(+34%)	289	(-4%)
Seeb (Winkel)	11'325	(-9%)	14'793	(0%)	283	(-6%)
Oerlikon (Kr. 11) (Zürich)	18'092	(+45%)	26'696	(+80%)	338	(+12%)

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

** 450m² Grundstückfläche, 710m³ 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 2023.

3.5.5 Diskontierungssätze Wohnen

Gemäss Diskontierungsmodell von FPRE liegt der durchschnittliche Diskontierungssatz für Wohnen (MWG) in Kloten aktuell bei 2.53%. Er liegt damit leicht unter dem Durchschnitt der Diskontierungssätze der Vergleichsortschaften in der Region.

Tabelle 10 Diskontierungssätze Wohnen (MWG) in der Region

	Diskontierung MWG	Delta MWG (%-Punkte)
Kloten	2.53%	
Opfikon	2.66%	(+0.13)
Glattbrugg (Opfikon)	2.66%	(+0.13)
Gerlisberg (Kloten)	2.79%	(+0.26)
Augwil (Lufingen)	3.46%	(+0.93)
Glattpark (Opfikon)	2.36%	(-0.16)
Bänikon (Kloten)	2.72%	(+0.19)
Bassersdorf	2.79%	(+0.26)
Rüti (Winkel)	2.62%	(+0.1)
Rümlang	3.19%	(+0.66)
Wallisellen	2.36%	(-0.16)
Birchwil (Nürensdorf)	2.99%	(+0.46)
Dietlikon	2.92%	(+0.39)
Seebach (Kr. 11) (Zürich)	2.56%	(+0.03)
Saatlen (Kr. 12) (Zürich)	2.69%	(+0.16)
Brüttsellen (Wangen-Brüttsellen)	3.19%	(+0.66)
Oberwil (Nürensdorf)	3.12%	(+0.6)
Lufingen	3.46%	(+0.93)
Nürensdorf	3.39%	(+0.87)
Baltenswil (Bassersdorf)	3.26%	(+0.73)
Oberembrach	4.20%	(+1.68)
Schwamendingen (Kr.12) (Zürich)	2.62%	(+0.1)
Winkel	2.82%	(+0.29)
Hirzenbach (Kr. 12) (Zürich)	2.69%	(+0.16)
Seeb (Winkel)	2.62%	(+0.1)
Oerlikon (Kr. 11) (Zürich)	2.40%	(-0.13)

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 30. September 2023.

3.5.6 Innere Werte von Bauland (modellierte Baulandpreise)

Die inneren Werte von erschlossenem Bauland betragen, je nach Lage, für ein typisches Mehrfamilienhaus mit Eigentumswohnungen 3'215 bis 4'705 CHF/m² (EWG), für ein typisches Mehrfamilienhaus mit Mietwohnungen 2'125 bis 3'850 CHF/m² (MWG).

Die inneren Werte von Bauland für Mehrfamilienhäuser mit EWG liegen somit auf einem höheren Niveau als diejenigen von Mehrfamilienhäusern mit MWG. Gemäss dem Grundsatz einer bestmöglichen Nutzung des Grundstücks (highest and best use) ist damit der Anteil an EWG zu maximieren.

Tabelle 11 Innere Werte von Bauland für MFH mit EWG (erschlossen): Ortschaft Kloten*

	Durchschnittliche Lage	Gute Lage	Beste Lage
CHF/m ²	3'215 - 3'380	3'455 - 3'820	4'050 - 4'705
CHF/m ² GF SIA 416 (oberirdisch)	4'450 - 4'680	4'785 - 5'290	5'610 - 6'520

* Die inneren Werte für Bauland werden mittels der statischen Residualwertmethode berechnet. Dabei werden vom Marktwert einer hypothetischen Überbauung sämtliche Kosten, die für die Erstellung notwendig sind, abgezogen. Dabei werden zusätzliche Risiken (z.B. Kostenüberschreitungen, Marktveränderungen bis zur Fertigstellung) sowie der kalkulierte Entwicklergewinn berücksichtigt. Basis: Mehrfamilienhaus mit 8 Wohnungen, die im Stockwerkeigentum verkauft werden. Ausnützungsziffer: 0.7, Landfläche: 1'700m², Nutzfläche total: 920m².

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 30. September 2023.

Tabelle 12 Innere Werte von Bauland für MFH mit MWG (erschlossen): Ortschaft Kloten*

	Durchschnittliche Lage	Gute Lage	Beste Lage
CHF/m ²	2'125 - 2'230	2'600 - 2'875	3'315 - 3'850
CHF/m ² GF SIA 416 (oberirdisch)	2'940 - 3'090	3'605 - 3'980	4'590 - 5'335

* Die inneren Werte für Bauland werden mittels der statischen Residualwertmethode berechnet. Dabei werden vom Marktwert einer hypothetischen Überbauung sämtliche Kosten, die für die Erstellung notwendig sind, abgezogen. Dabei werden zusätzliche Risiken (z.B. Kostenüberschreitungen, Marktveränderungen bis zur Fertigstellung) sowie der kalkulierte Entwicklergewinn berücksichtigt. Basis: Mehrfamilienhaus mit 8 Mietwohnungen als Anlageobjekt. Ausnützungsziffer: 0.7, Landfläche: 1'700m², Nutzfläche total: 920m².

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 30. September 2023.

3.5.7 Künftig erwartete Nachfrage

Zwischen 2016 und 2021 lag die mittlere Bautätigkeit in der Stadt Kloten bei jährlich 204 Wohnungen.

Gemäss Prospektivmodell Wohnen von FPRE ist im mittleren Szenario zwischen 2022 und 2040 in der Stadt Kloten von einer Zusatznachfrage von 2'802 Wohnungen auszugehen, was 156 Einheiten pro Jahr entspricht. Die künftig erwartete Nachfrage liegt damit unter der Sockelbautätigkeit der letzten Jahre.

Rund 54% der künftig erwarteten Nachfrage bzw. jährlich rund 85 Einheiten dürfte auf Mietwohnungen entfallen, die restlichen 71 Einheiten auf Wohneigentum.

Gemäss Prospektivmodell Wohnen von FPRE ist in Kloten zwischen 2021 und 2040 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.

Tabelle 13 Perspektive 2040 (Wohnen): Stadt Kloten

	Stagnation		Trend		Prosperität		
Bevölkerungswachstum 2022 - 2040	4'391	20.9%	5'764	27.5%	7'137	34.0%	
Veränderung Anzahl Haushalte 2022 - 2040	2'211	22.6%	2'802	28.6%	3'387	34.6%	
Zusatznachfrage MWG 2022 - 2040	1'702	21.0%	1'524	18.8%	1'777	21.9%	
unteres Segment	-	-	+5% bis +10% (2)	-	-	-	
mittleres Segment	-	-	+5% bis +10% (2)	-	-	-	
gehobenes Segment	-	-	+5% bis +10% (2)	-	-	-	
Zusatznachfrage Wohneigentum 2022 - 2040	509	30.5%	1'278	76.6%	1'610	96.5%	
unteres Segment	-	-	> 20% (4)	-	-	-	
mittleres Segment	-	-	> 20% (4)	-	-	-	
gehobenes Segment	-	-	> 20% (4)	-	-	-	
Relatives Wertsteigerungspotenzial MWG						Potenzial vorhanden (2)*	

* - 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 26'000 Wohnungen bis 2040 bzw. bei jährlich rund 1'460 Einheiten. In der MS-Region dürften rund 51% bzw. 740 Einheiten pro Jahr auf Mietwohnungen entfallen.

Tabelle 14 Perspektive 2040 (Wohnen): MS-Region Glattal-Furttal

	Stagnation		Trend		Prosperität	
Bevölkerungswachstum 2022 - 2040	43'744	20.5%	56'837	26.6%	69'558	32.5%
Veränderung Anzahl Haushalte 2022 - 2040	20'939	22.1%	26'251	27.7%	31'348	33.1%
Zusatznachfrage MWG 2022 - 2040	14'125	21.0%	13'318	19.8%	16'309	24.2%
unteres Segment	-	-	+5% bis +10% (2)	-	-	-
mittleres Segment	-	-	+10% bis +20% (3)	-	-	-
gehobenes Segment	-	-	+5% bis +10% (2)	-	-	-
Zusatznachfrage Wohneigentum 2022 - 2040	6'815	24.9%	12'933	47.3%	15'039	55.0%
unteres Segment	-	-	> 20% (4)	-	-	-
mittleres Segment	-	-	> 20% (4)	-	-	-
gehobenes Segment	-	-	> 20% (4)	-	-	-

Quelle: Prospektivmodell 2022 Fahrländer Partner.

Tabelle 15 Perspektive 2040 (Wohnen) pro Jahr

Stadt Kloten		MS-Region Glattal-Furttal	
Bevölkerungswachstum p.a.	320	Bevölkerungswachstum p.a.	3'158
Veränderung Anzahl Haushalte p.a.	156	Veränderung Anzahl Haushalte p.a.	1'458
Zusatznachfrage MWG p.a.	85	Zusatznachfrage MWG p.a.	740
Zusatznachfrage Wohneigentum p.a.	71	Zusatznachfrage Wohneigentum p.a.	718

Quelle: Prospektivmodell 2022 Fahrländer Partner.

3.5.8 Zusammenfassung Analyse Wohnflächenmarkt

- Bei einem Bestand von rund 10'700 Einfamilienhäuser und Wohnungen in Mehrfamilienhäusern betrug die mittlere jährliche Bautätigkeit in der Stadt Kloten zwischen 2016 und 2021 204 Wohneinheiten.
- Die Leerstandsquote ist mit 0.46% 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 12'467 CHF/m². Die Nettomarktmiete von Wohnungen (MWG) liegt bei durchschnittlich 302 CHF/m²a.
- Weil mit Eigentumswohnungen höhere Landwerte erzielt werden können, muss gemäss dem Grundsatz einer bestmöglichen Ausnutzung des Grundstücks (Highest and Best Use) der Anteil an Eigentumswohnungen optimiert werden.
- In Kloten beträgt der Diskontierungssatz für Wohnen (MWG) 2.53%. Er liegt damit leicht unter dem Durchschnitt der Diskontierungssätze von Vergleichsgemeinden in der MS-Region Glattal-Furttal.
- Die künftig erwartete Nachfrage in Kloten beträgt jährlich knapp 160 Wohnungen, in der MS-Region sind es rund 1'460 Einheiten. Dabei entfallen etwas mehr als die Hälfte auf Mietwohnungen.
- Unter Berücksichtigung der künftig erwarteten Zusatznachfrage in Kloten und in der Region von rund 200 Wohnungen dürfte die Realisierung der geplanten 114 Wohnungen (gem. Richtprojekt im neuen Recht) einen Zeitraum von einem Jahr in Anspruch nehmen. Damit dürfte die Absorption der geplanten Wohnungsmenge mit grosser Wahrscheinlichkeit gegeben sein.

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 235 CHF/m²a. Typische Verkaufsflächen-Mieten liegen bei 265 CHF/m²a. Der Median der Marktmieten von typischen Gewerbeflächen liegt bei 187 CHF/m²a.

In den letzten 5 Jahren sind die Marktmieten für Büroflächen in der MS-Region Glattal-Furttal um 16.2% gestiegen. Die inneren Werte von erschlossenem Bauland für Büroliegenschaften sind im gleichen Zeitraum um 25.8% gestiegen.

Tabelle 16 Marktmieten typischer Geschäftsflächen: Ortschaft Kloten

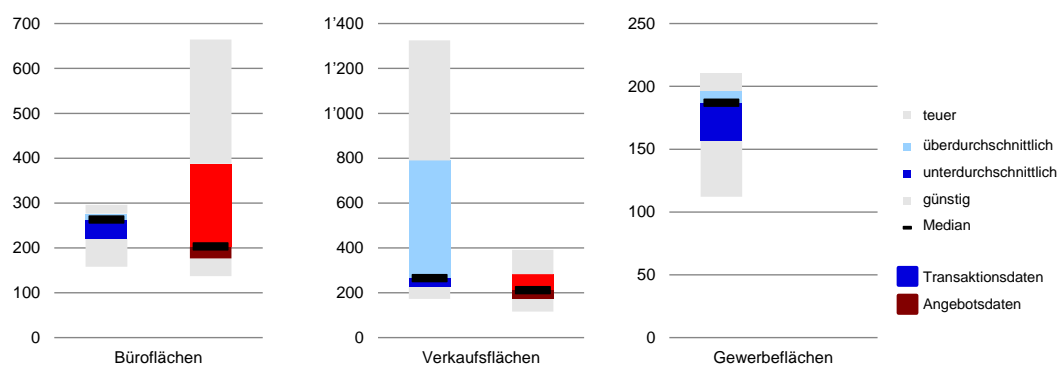
Marktmiete Büroflächen (150 m ² NF SIA 416, CHF netto pro m ² a)*	235
Marktmiete Verkaufsflächen (150 m ² NF SIA 416, CHF netto pro m ² a)**	265
Marktmiete Gewerbeflächen (Median)	187

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

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

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 30. September 2023.

Abbildung 17 Verteilung der Marktmieten (CHF netto pro m²a)



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

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 30. September 2023.

Das Preisniveau der Marktmieten von Büroflächen in Kloten ist im Vergleich mit den Nachbargemeinden eher tief. Nur in den Gemeinden Glattburgg (Opfikon), Oberwil (Nürensdorf), Baltenswil (Bassersdorf) und Oberembrach ist das Niveau der Marktmieten für Büroflächen noch leicht tiefer.

Auch das Preisniveau der Marktmieten von Verkaufsflächen ist in Kloten im Vergleich mit den Nachbargemeinden tief. Keine der Vergleichsgemeinden in der Region weist ein noch tieferes Preisniveau auf.

Tabelle 17 Marktmieten in der Region

	Büroflächen (CHF/m²a)*	Verkaufsflächen (CHF/m²a)**
Kloten	235	265
Opfikon	257 (+9%)	344 (+30%)
Glattbrugg (Opfikon)	219 (-7%)	303 (+14%)
Gerlisberg (Kloten)	258 (+10%)	350 (+32%)
Augwil (Lufingen)	233 (-1%)	321 (+21%)
Glattpark (Opfikon)	275 (+17%)	298 (+12%)
Bänikon (Kloten)	246 (+5%)	333 (+26%)
Bassersdorf	217 (-8%)	288 (+9%)
Rüti (Winkel)	256 (+9%)	347 (+31%)
Rümlang	232 (-1%)	313 (+18%)
Wallisellen	294 (+25%)	522 (+97%)
Birchwil (Nürens Dorf)	259 (+10%)	353 (+33%)
Dietlikon	298 (+27%)	368 (+39%)
Seebach (Kr. 11) (Zürich)	271 (+15%)	310 (+17%)
Saatlen (Kr. 12) (Zürich)	320 (+36%)	436 (+65%)
Brüttsellen (Wangen-Brüttsellen)	246 (+5%)	339 (+28%)
Oberwil (Nürens Dorf)	221 (-6%)	302 (+14%)
Lufingen	267 (+14%)	355 (+34%)
Nürens Dorf	221 (-6%)	299 (+13%)
Baltenswil (Bassersdorf)	228 (-3%)	311 (+17%)
Oberembrach	208 (-11%)	282 (+6%)
Schwamendingen (Kr.12) (Zürich)	276 (+17%)	368 (+39%)
Winkel	254 (+8%)	343 (+29%)
Hirzenbach (Kr. 12) (Zürich)	269 (+14%)	350 (+32%)
Seeb (Winkel)	244 (+4%)	330 (+25%)
Oerlikon (Kr. 11) (Zürich)	300 (+28%)	339 (+28%)

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

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

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 30. September 2023.

3.6.2 Innere Werte von Bauland (modellerte Baulandpreise)

Die inneren Werte von erschlossenem Bauland betragen, je nach Lage, für eine typische Büroliegenschaft 300 bis 1'155 CHF/m² GSF und für eine typische Verkaufsliegenschaft 610 bis 1'560 CHF/m² GSF. Für eine typische Gewerbeliegenschaft an durchschnittlicher Lage betragen sie 455 bis 555 CHF/m² GSF.

Die Werte pro Quadratmeter Geschossfläche für eine typische Bürofläche betragen je nach Lage zwischen 495 und 1'900 CHF/m² GF, für eine typische Verkaufsliegenschaft zwischen 1'220 und 3'120 CHF/m² GF.

Tabelle 18 Innere Werte von Bauland (erschlossen): Ortschaft Kloten

CHF/m²	Durchschnittliche Lage	Gute Lage	Beste Lage
Bauland für Büroliegenschaft*	300 - 315	600 - 665	990 - 1'155
Bauland für Verkaufsliegenschaft**	610 - 640	920 - 1'015	1'340 - 1'560
Bauland für Gewerbeliegenschaft***	455 - 555	-	-
CHF/m² GF SIA 416 (oberirdisch)	Durchschnittliche Lage	Gute Lage	Beste Lage
Bauland für Büroliegenschaft*	495 - 520	990 - 1'095	1'635 - 1'900
Bauland für Verkaufsliegenschaft**	1'220 - 1'280	1'835 - 2'030	2'685 - 3'120

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

* 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.

*** Modellerte Baulandpreise für Industrie- und Gewerbezone.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 30. September 2023.

3.6.3 Diskontierungssätze Geschäft

Die Diskontierungssätze für Büro-, Verkaufs- und Gewerbeflächen liegen in der Stadt Kloten auf einem vergleichbaren Niveau wie in den umliegenden Ortschaften.

Tabelle 19 Diskontierungssätze im Vergleich

	Büro	Delta Büro (%-Punkte)	Verkauf	Delta Verkauf (%-Punkte)	Gewerbe
Kloten	3.34%		2.99%		4.10%
Opfikon	3.23%	(-0.12)	3.06%	(+0.07)	4.10%
Glattbrugg (Opfikon)	3.28%	(-0.06)	3.12%	(+0.14)	4.10%
Gerlisberg (Kloten)	3.34%	(0.00)	2.99%	(0.00)	4.10%
Augwil (Lufingen)	5.41%	(+2.07)	4.07%	(+1.08)	4.90%
Glattpark (Opfikon)	3.23%	(-0.12)	3.12%	(+0.14)	4.10%
Bänikon (Kloten)	3.34%	(0.00)	2.99%	(0.00)	4.10%
Bassersdorf	3.74%	(+0.40)	3.80%	(+0.81)	4.54%
Rüti (Winkel)	5.48%	(+2.14)	3.60%	(+0.61)	5.44%
Rümlang	3.69%	(+0.34)	3.66%	(+0.68)	3.85%
Wallisellen	2.82%	(-0.52)	2.72%	(-0.27)	3.70%
Birchwil (Nürensdorf)	4.85%	(+1.51)	4.07%	(+1.08)	5.63%
Dietlikon	4.08%	(+0.74)	3.19%	(+0.20)	4.84%
Seebach (Kr. 11) (Zürich)	2.88%	(-0.46)	2.92%	(-0.07)	3.40%
Saathen (Kr. 12) (Zürich)	3.11%	(-0.23)	3.26%	(+0.27)	3.40%
Brütisellen (Wangen-Brütisellen)	3.73%	(+0.39)	4.33%	(+1.34)	5.00%
Oberwil (Nürensdorf)	4.99%	(+1.65)	4.13%	(+1.14)	5.63%
Lufingen	5.48%	(+2.14)	4.20%	(+1.21)	4.90%
Nürensdorf	4.99%	(+1.65)	4.13%	(+1.14)	5.63%
Baltenswil (Bassersdorf)	3.51%	(+0.17)	3.73%	(+0.74)	4.54%
Oberembrach	6.14%	(+2.80)	5.12%	(+2.13)	6.15%
Schwamendingen (Kr.12) (Zürich)	3.28%	(-0.06)	3.33%	(+0.34)	3.40%
Winkel	5.59%	(+2.25)	3.80%	(+0.81)	5.44%
Hirzenbach (Kr. 12) (Zürich)	3.00%	(-0.35)	3.12%	(+0.14)	3.40%
Seeb (Winkel)	5.48%	(+2.14)	3.66%	(+0.68)	5.44%
Oerlikon (Kr. 11) (Zürich)	2.82%	(-0.52)	3.06%	(+0.07)	3.40%

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 30. September 2023.

3.6.4 Künftig erwartete Nachfrage

Gemäss Prospektivmodell Geschäft von FPRE ist im mittleren Szenario zwischen 2021 und 2040 in der Stadt Kloten mit einer Zusatznachfrage von 586'903 m² Bruttogeschossfläche im Geschäftsflächenbereich (+19.5%) zu rechnen, was 30'890 m² BGF pro Jahr entspricht.

Die prognostizierte Zusatznachfrage nach reinen Büroflächen beträgt jährlich rund 5'600 m² BGF, diejenige nach Gewerbe- und Industrieflächen (total) rund 3'500 m² BGF.

Tabelle 20 Perspektiven 2040 (Geschäftsflächen): Stadt Kloten

	Stagnation		Trend		Prosperität	
Arbeitsplätze (Vollzeitäquivalente) 2021-2040	3'627	12.4%	6'869	23.5%	10'414	35.6%
2. Sektor 2021-2040	47	1.3%	406	11.4%	799	22.4%
3. Sektor (inkl. öffentliche Hand) 2021-2040	3'580	14.0%	6'463	25.2%	9'615	37.5%
Büro 2021-2040	2'063	19.0%	3'334	30.7%	4'722	43.5%
Traditionelle Industrie 2021-2040	17	0.8%	225	10.8%	453	21.8%
Spitzenindustrie 2021-2040	10	3.8%	37	14.1%	67	25.4%
Bruttogeschossfläche (m ²) 2021-2040	262'969	8.7%	586'903	19.5%	941'036	31.2%
2. Sektor 2021-2040	8'625	1.4%	69'475	11.5%	136'021	22.5%
3. Sektor (inkl. öffentliche Hand) 2021-2040	254'344	10.6%	517'428	21.5%	805'015	33.4%
Büro 2021-2040	64'822	17.8%	107'118	29.3%	153'337	42.0%
Traditionelle Industrie 2021-2040	4'864	1.0%	51'545	11.1%	102'596	22.1%
Spitzenindustrie 2021-2040	2'624	3.8%	9'773	14.1%	17'590	25.3%

Quelle: Prospektivmodell 2022 Fahrländer Partner.

In der MS-Region Glattal-Furttal liegt die erwartete Zusatznachfrage nach Geschäftsflächen bei rund 2'103'000 m² Bruttogeschossfläche, was rund 110'700 m² BGF pro Jahr entspricht. Davon dürften rund 28'400 m² BGF pro Jahr auf Büroflächen ausfallen und 26'800 m² BGF auf Gewerbe- und Industrieflächen (total).

Tabelle 21 Perspektiven 2040 (Geschäftsflächen): MS-Region Glattal-Furttal

	Stagnation		Trend		Prosperität	
Arbeitsplätze (Vollzeitäquivalente) 2021-2040	14'696	11.2%	29'130	22.2%	44'907	34.2%
2. Sektor 2021-2040	1'040	4.2%	3'618	14.5%	6'438	25.8%
3. Sektor (inkl. öffentliche Hand) 2021-2040	13'656	12.8%	25'512	23.9%	38'470	36.1%
Büro 2021-2040	10'294	17.5%	17'080	29.1%	24'495	41.8%
Traditionelle Industrie 2021-2040	-72	-1.1%	551	8.7%	1'233	19.4%
Spitzenindustrie 2021-2040	679	13.9%	1'229	25.1%	1'830	37.4%
Bruttogeschossfläche (m²) 2021-2040	863'012	7.4%	2'102'908	18.0%	3'458'449	29.6%
2. Sektor 2021-2040	172'918	4.9%	542'300	15.3%	946'183	26.6%
3. Sektor (inkl. öffentliche Hand) 2021-2040	690'094	8.5%	1'560'608	19.2%	2'512'266	31.0%
Büro 2021-2040	316'825	16.3%	539'345	27.8%	782'518	40.3%
Traditionelle Industrie 2021-2040	-17'943	-1.2%	124'570	8.6%	280'439	19.3%
Spitzenindustrie 2021-2040	169'637	13.5%	310'674	24.7%	464'826	36.9%

Quelle: Prospektivmodell 2022 Fahrländer Partner.

Tabelle 22 Perspektiven 2040 (Geschäftsflächen) pro Jahr

Stadt Kloten		MS-Region Glattal-Furttal	
Arbeitsplätze (Vollzeitäquivalente) p.a.	362	Arbeitsplätze (Vollzeitäquivalente) p.a.	1'533
Büro p.a.	175	Büro p.a.	899
Gewerbe / Industrie (Total) p.a.	18	Gewerbe / Industrie (Total) p.a.	150
Bruttogeschossfläche (m²) p.a.	30'890	Bruttogeschossfläche (m²) p.a.	110'679
Büro p.a.	5'638	Büro p.a.	28'387
Gewerbe / Industrie (Total) p.a.	3'499	Gewerbe / Industrie (Total) p.a.	26'842

Quelle: Prospektivmodell 2022 Fahrländer Partner.

3.6.5 Zusammenfassung Analyse Geschäftsflächenmarkt

- Gemäss Betriebszählungen des BFS weist die Stadt Kloten im Jahr 2021 rund 1'550 Betriebe mit rund 35'200 Beschäftigten auf. Dies entspricht einer Zunahme von 87 Arbeitsstätten und einer Abnahme von über 600 Beschäftigten seit 2012.
- Die Marktmiete einer typischen Bürofläche (Neubau) liegt gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE bei 235 CHF/m²a, typische Verkaufsflächen-Mieten liegen bei 265 CHF/m²a. Der Median der Marktmieten von typischen Gewerbeflächen liegt bei 187 CHF/m²a. Das Preisniveau der Marktmieten ist im Vergleich zu den umliegenden Ortschaften und Gemeinden eher tief.
- Die Diskontierungssätze für Büro- (3.34%), Verkaufs- (2.99%) und Gewerbeflächen (4.10%) liegen in der Stadt Kloten im Vergleich zu den umliegenden Ortschaften auf einem durchschnittlichen Niveau.
- Gemäss Prospektivmodell Geschäft von FPRE ist in der Stadt Kloten im Geschäftsflächenbereich zwischen 2021 und 2040 mit einer Zusatznachfrage von rund 587'000 m² BGF zu rechnen. Dies entspricht einer jährlichen Zusatznachfrage von knapp 31'000 m² BGF. Die künftig erwartete Nachfrage nach reinen Büroflächen in der Stadt Kloten liegt gemäss dem Prospektivmodell von Fahrländer Partner bei rund 5'600 m² BGF.

4 Analyse der Mikrolage

4.1 Umgebungsanalyse

Gemäss Mikro-Lagering von FPRE handelt es sich beim Teilgebiet Süd (Kat. 4571; Referenzadresse Basersdorferstrasse 117) in der Stadt Kloten um eine durchschnittliche Lage für Wohnnutzungen (3.0 von 5.0), eine durchschnittliche Lage für Büro-Immobilien (3.0 von 5.0) und eine Lage mit Defiziten für Verkaufsliegenschaften (2.0 von 5.0).

Die Lage hat eine sehr gute Besonnung und eine 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 unterdurchschnittlich, es handelt sich um ein Einzelobjekt in diesem Gebiet. Das Image für Verkaufsnutzungen ist eher schlecht, es handelt sich um eine ungünstige Verkaufslage.

Die unmittelbare Umgebung ist von älteren Bauten geprägt, die Mehrheit der Gebäude in der Nachbarschaft wurde in den 1980er-Jahren errichtet. In unmittelbarer Nähe (Umkreis von 150 Meter) sind ältere Personen mit 44% am stärksten vertreten. Es folgen Personen mittleren Alters mit 26%, junge Personen mit 17% und Kinder mit 13%. Gemäss den Nachfragersegmenten im Wohnungsmarkt (FPRE & sotomo) ist die Mittelschicht mit 64% (33% in der Gemeinde) die dominierende soziale Schicht in der näheren Umgebung. Mit 27% folgt die Unterschicht und mit 9% die Oberschicht. Die dominante Lebensphase gemäss FPRE & sotomo bilden junge Einpersonenhaushalte.

Das Dienstleistungsangebot in der Umgebung ist eingeschränkt. Im Umkreis von 300 Metern ist ein Lebensmittelhändler angesiedelt. Der Lebensmittelhändler ist ein Coop, welcher rund 35 Meter entfernt liegt. Das nächste Einkaufszentrum befindet sich 2.4 Kilometer entfernt. In Gehdistanz ist ein Dienstleister (Bank, Post, usw.) und keine Restaurants zu finden. Freizeiteinrichtungen befinden sich überwiegend in Fussdistanz. Naherholungsgebiete liegen in der Nähe. Das nächste Gewässer ist das Landschaftsschutzgebiet Nägelimoos, welches rund 1.4 Kilometer entfernt ist. Der nächste Wald liegt rund 75 Meter entfernt.

Die Lage bietet eingeschränkte Anbindung im öffentlichen Verkehrsnetz und beste Anbindung im Strassenverkehrsnetz. Die nächste öV-Haltestelle «Kloten, Graswinkel» (Buslinie 733 nach Bahnhof Kloten und Zürich Flughafen) liegt in rund 75 Meter Distanz. Nur wenig weiter entfernt liegt die Bushaltestelle «Kloten, Oberfeld» (Buslinien 765 und 766). Lokal beträgt die öV-Güteklasse C (mittelmässige Erschliessung). Der nächste Autobahnanschluss liegt 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.

Weil die verbesserte öV-Erschliessung keine direkte Folge der Teilrevision des Gestaltungsplans ist, rechnen wir sowohl im aktuellen wie auch im neuen Recht mit der aktuellen Güteklasse.

Der Standort ist sehr lärmbelastet. Der Strassenlärm ist am Tag mit 56 und bei Nacht mit 49 Dezibel zu beziffern. Das Areal ist mit Fluglärm vom Flughafen Zürich belastet, am Tag liegt eine Fluglärmbelastung von 57 Dezibel, in den Nachtstunden eine von 50 (22:00-23:00), 45 (23:00-24:00) sowie 0 (05:00-06:00) Dezibel vor.

Abbildung 18 Dienstleistungsangebote

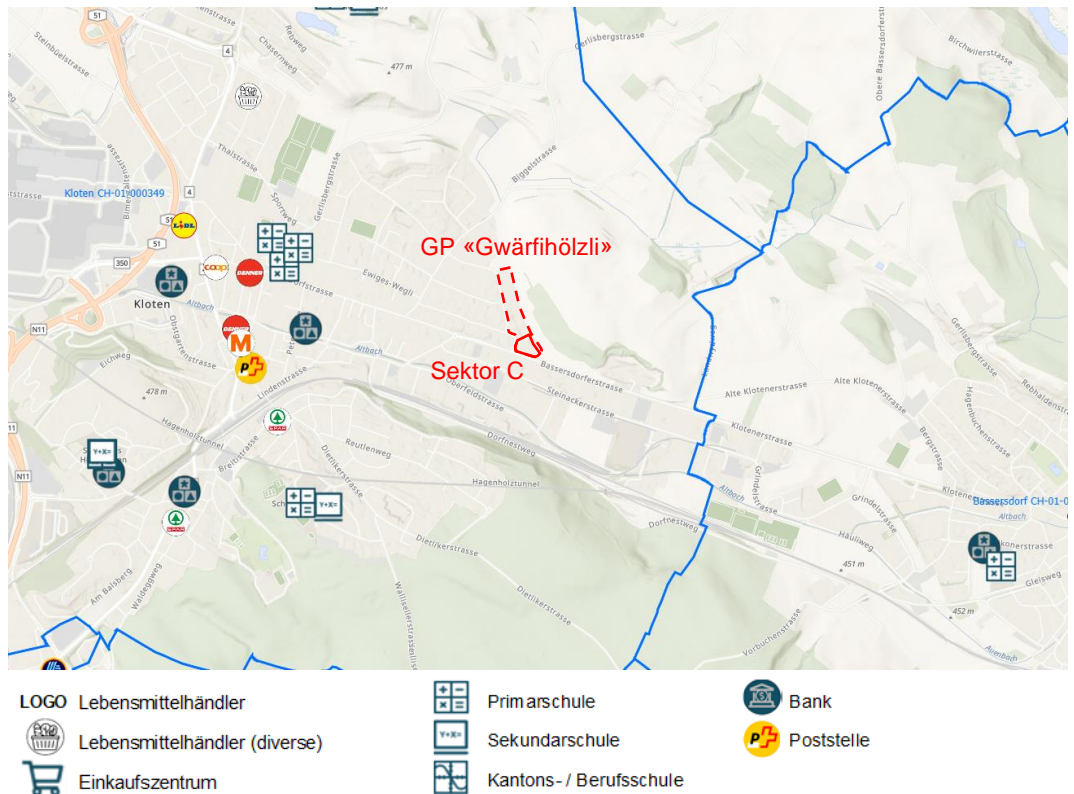


Abbildung 19 Fussgängerfrequenz (Personen pro Stunde)

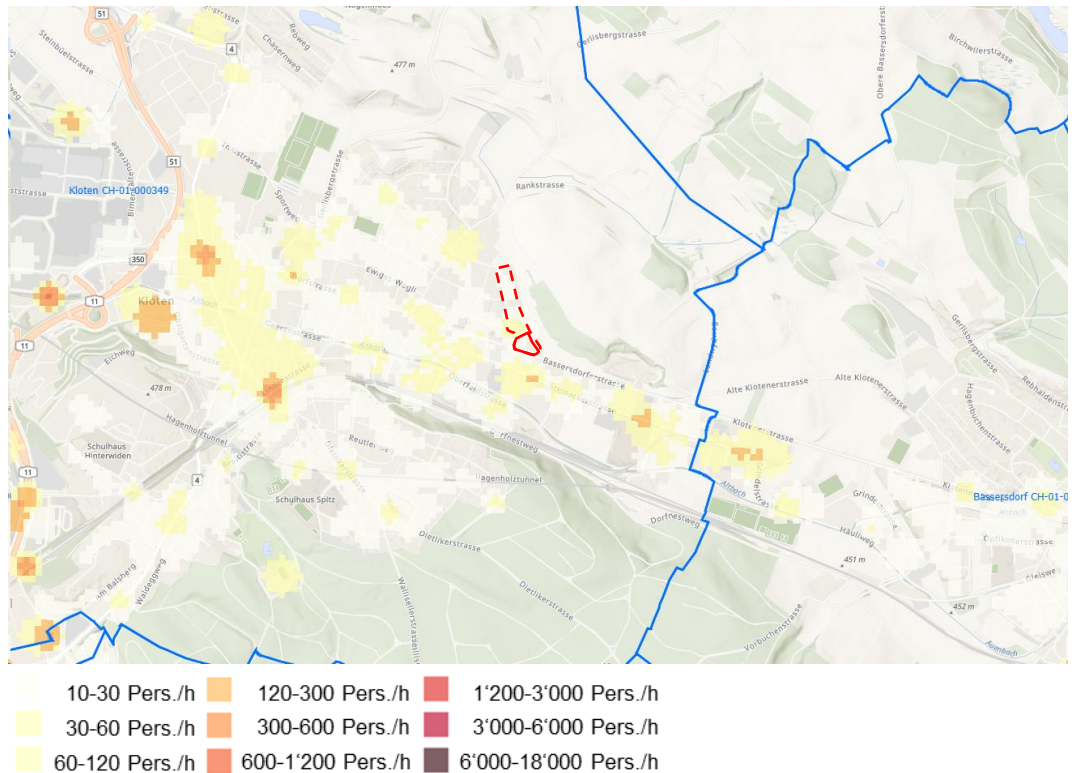
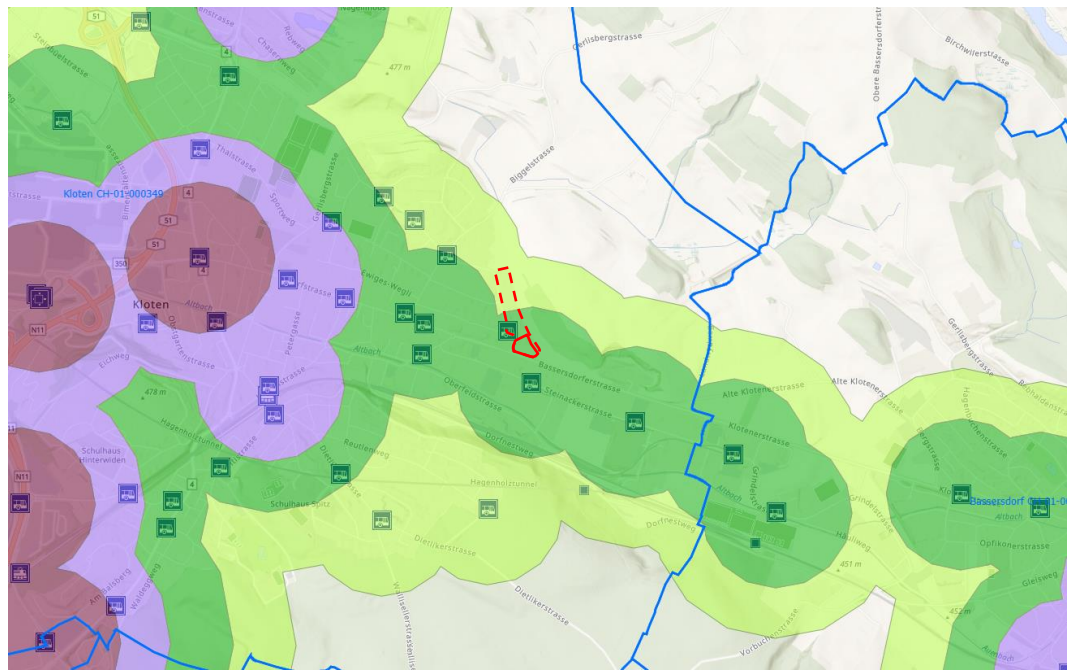


Abbildung 20 öV-Güteklassen

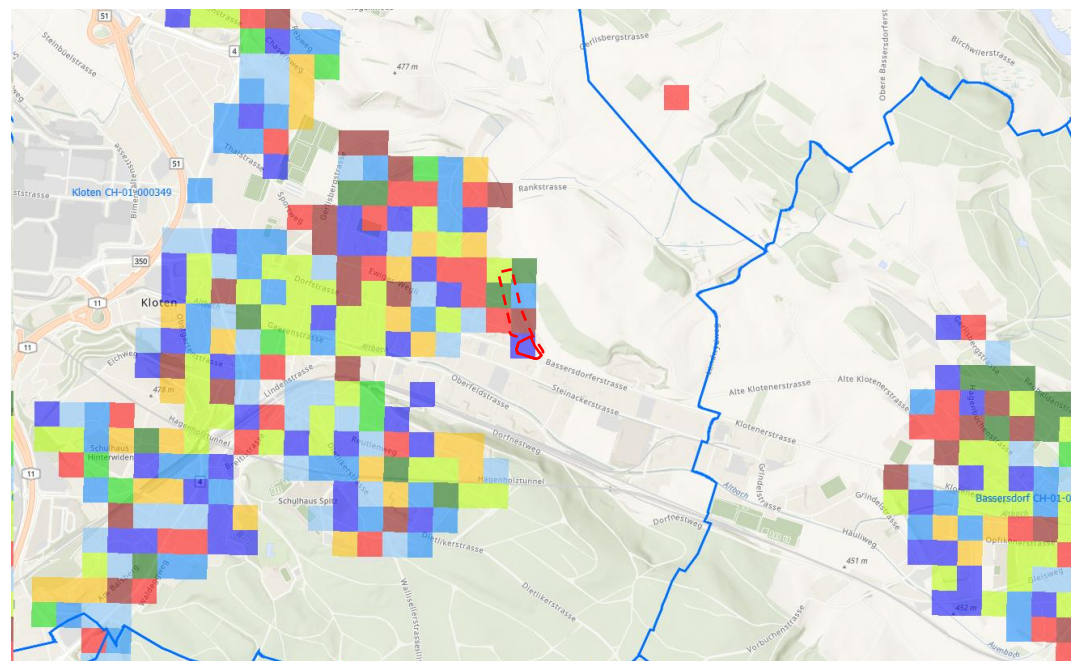


- Klasse A: sehr gute Erschliessung
- Klasse C: mittelmässige Erschliessung
- Klasse B: gute Erschliessung
- Klasse D: geringe Erschliessung

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 Radien von 300m, 500m.

Quelle: Bundesamt für Raumentwicklung ARE, Modellierungen Fahrländer Partner.

Abbildung 21 Dominante Nachfragersegmente Wohnen

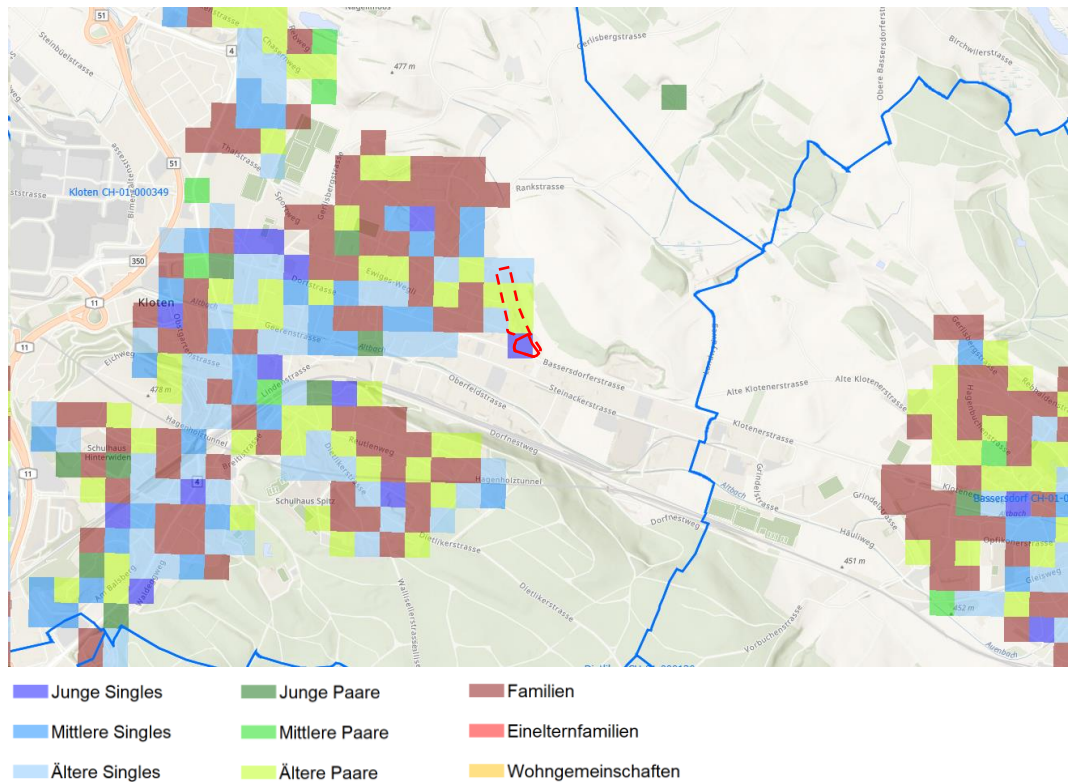


- Ländlich Traditionelle
- Klassischer Mittelstand
- Bürgerliche Oberschicht
- Moderne Arbeiter
- Aufgeschlossene Mitte
- Bildungsorientierte Oberschicht
- Improvisierte Alternative
- Etablierte Alternative
- Urbane Avantgarde

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: Fahrländer Partner & sotomo.

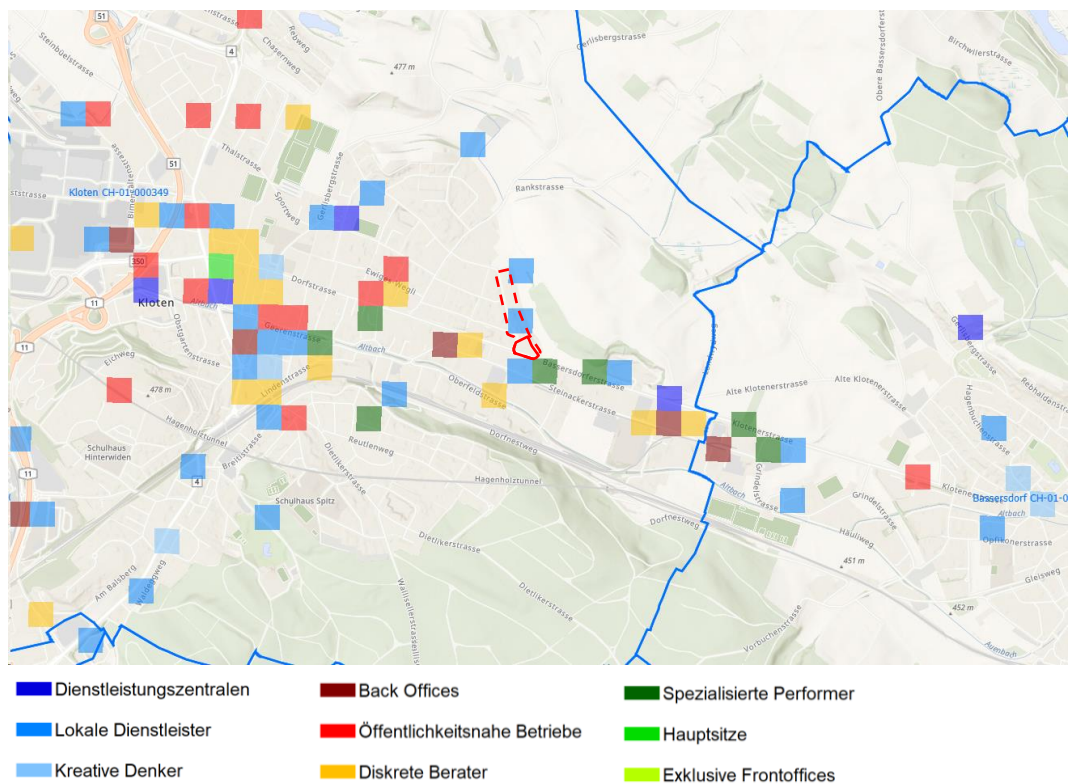
Abbildung 22 Dominante Lebensphasen



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

Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

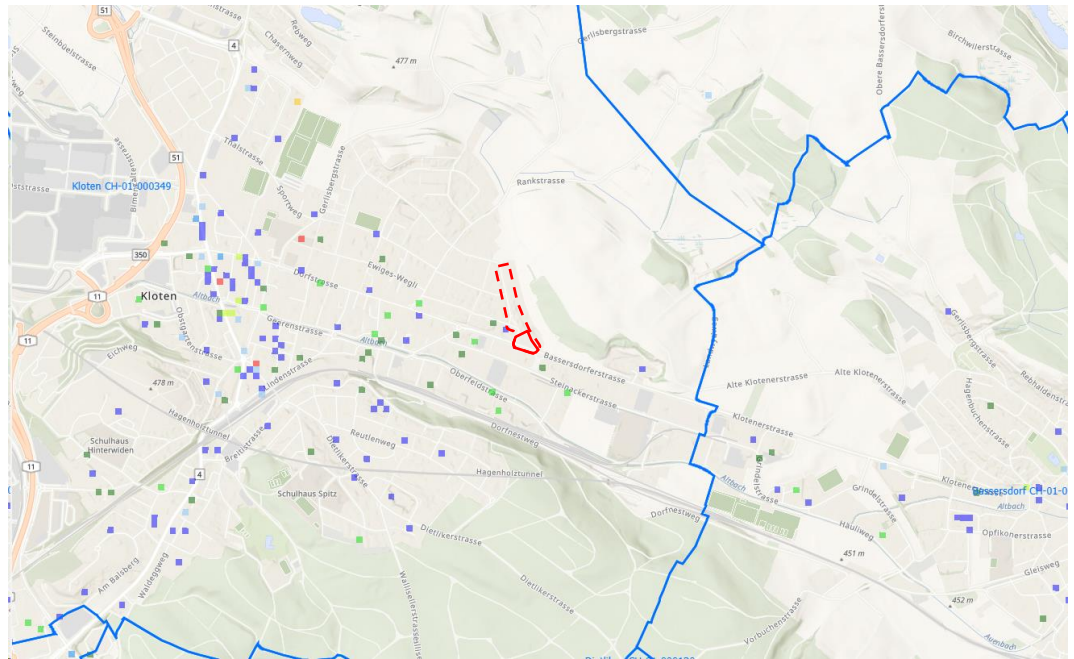
Abbildung 23 Dominante Nachfragersegmente Büromarkt



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.

Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Abbildung 24 Dominante Nachfragersegmente Verkaufsflächenmarkt

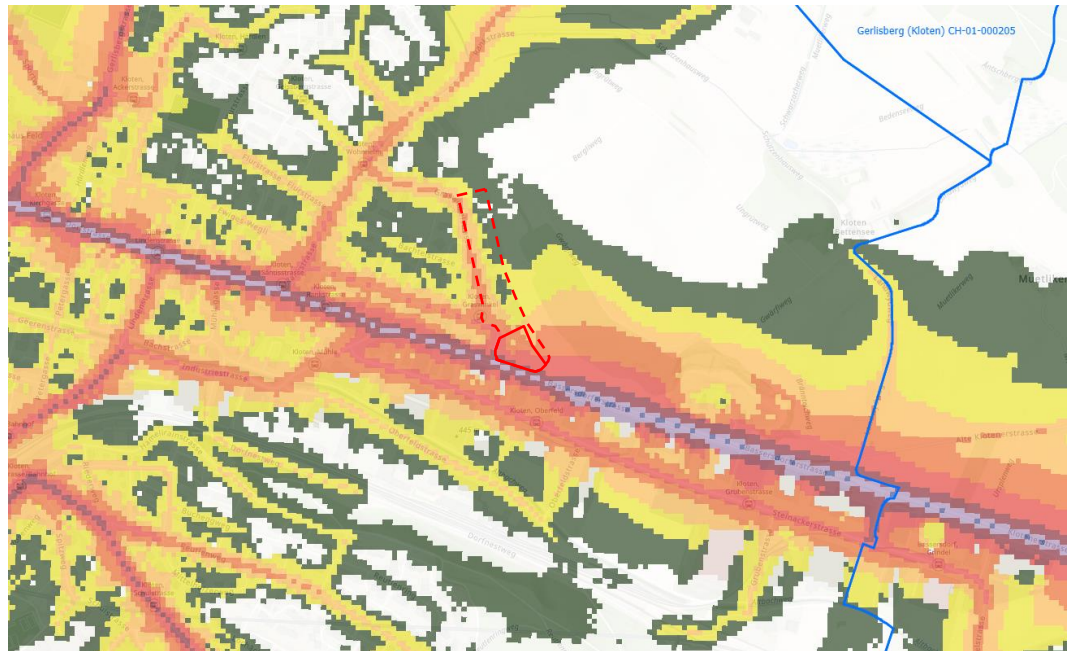


- Dienstleistungsverkäufer
- Spezialgeschäfte
- PW-Versorger
- Standortgeneralisten
- Nahversorger
- Traditionelle Shoppinggeschäfte
- Filialisierte Shoppingmagnete
- Fachmärkte
- Waren- und Kaufhäuser

Anmerkung: Die Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt sind eine Kombination aus den Dimensionen Konsummotivation und Betriebstyp. Die neun Nachfragersegmente unterscheiden 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: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Abbildung 25 Strassenlärmbelastung am Tag



- ≥ 75
- 70 - 74.9
- 65 - 69.9
- 60 - 64.9
- 55 - 59.9
- 50 - 54.9
- 45 - 49.9
- 40 - 44.9
- < 40

Grenzwert reine Wohnnutzung (ES II)

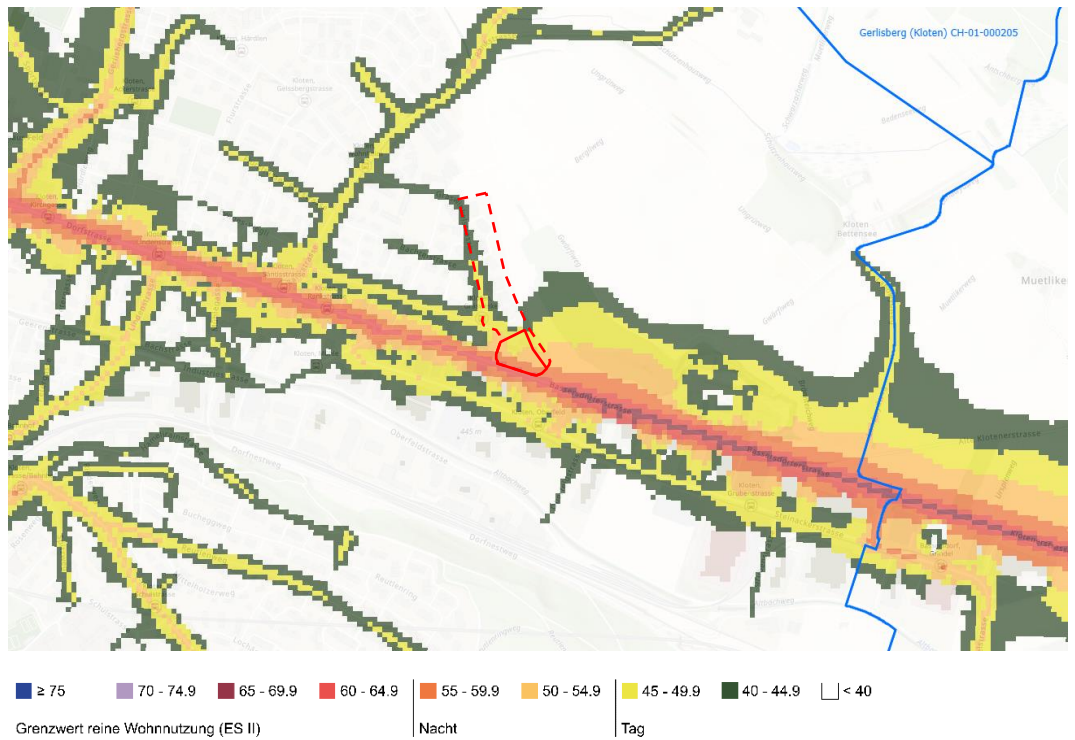
Nacht

Tag

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).

Abbildung 26 Strassenlärmbelastung in der Nacht



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).

Abbildung 27 Fluglärmbelastung



Quelle: GIS Kanton Zürich; Karte: Fluglärm (Stand 31. Mai 2023).

4.2 Mikro-Lagequalität

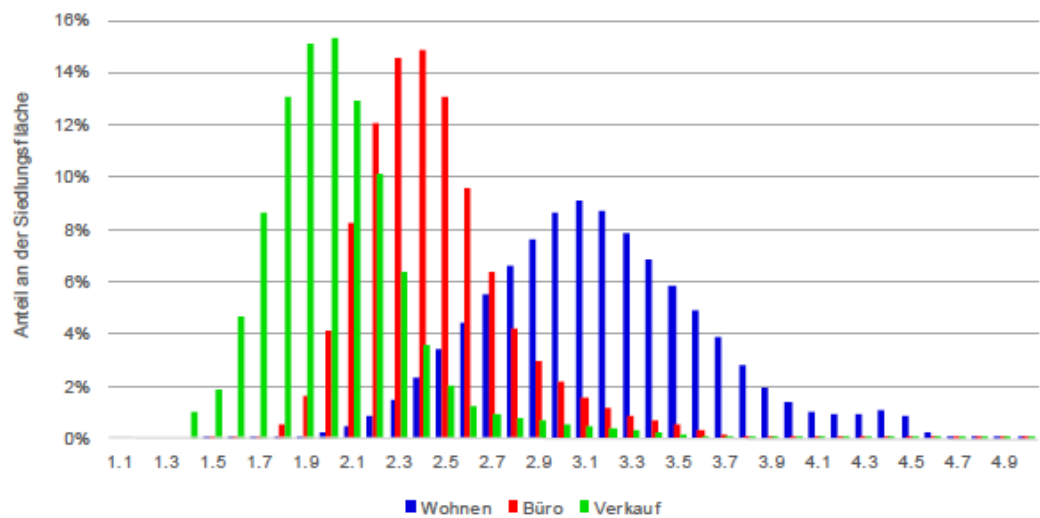
4.2.1 Erläuterungen zur Mikro-Lagequalität Rating

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



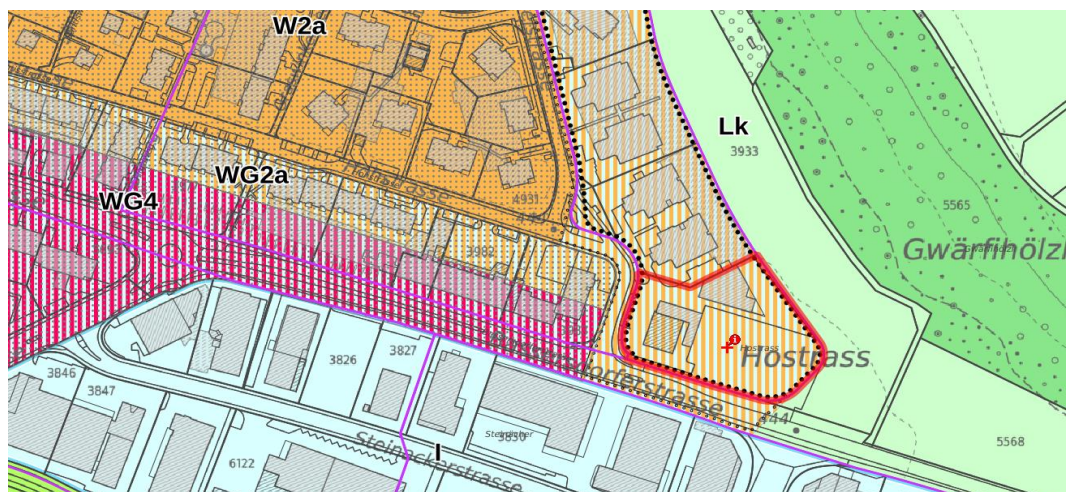
Quelle: Fahrländer Partner.

4.2.2 Mikro-Lagequalitäten (aktuell)

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Areal liegen im Osten eine kantonale Landwirtschaftszone und ein Wald (Gwärfihölzli). Im Süden befindet sich das Entwicklungsgebiet Steinacker. Es liegt aktuell in der Industriezone, wir aber in eine gemischt genutzte Zone mit hoher Ausnutzungsdichte umgezont. Im Osten befinden sich zwei- und viergeschossige Wohn- und Gewerbezone.

Gemäss Mikro-Lagerating von FPRE handelt es sich bei der Adresse Bassersdorferstrasse 117 in der Stadt Kloten aktuell um eine durchschnittliche Lage für Wohnnutzungen (3.0 von 5.0), eine durchschnittliche Lage für Büro-Immobilien (3.0 von 5.0) und eine Lage mit Defiziten für Verkaufsliegenschaften (2.0 von 5.0)

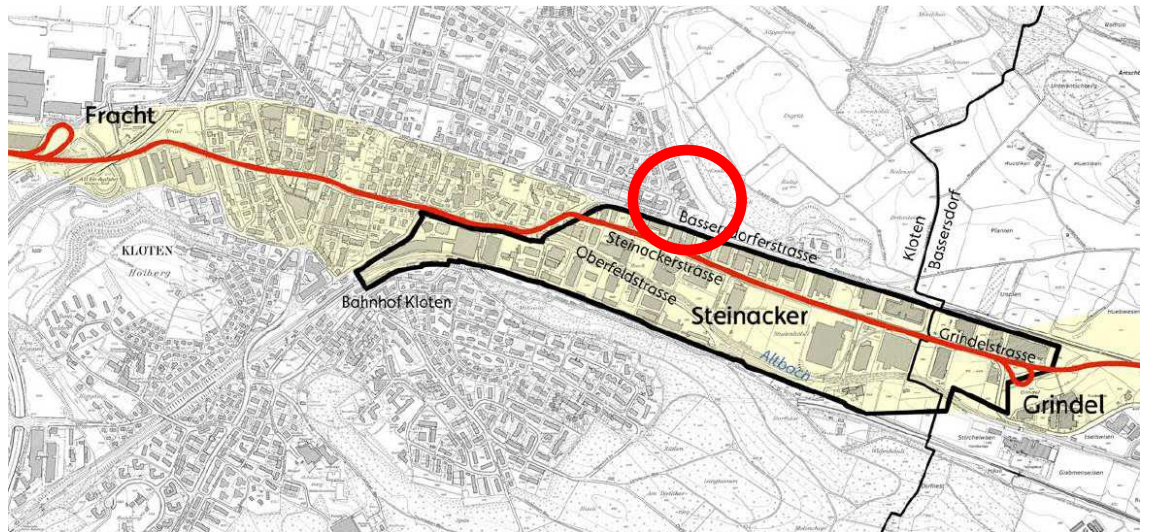
Abbildung 29 Ausschnitt Zonenplan Kloten



Quelle: GIS Kanton Zürich.

Mit der Verlängerung der Glattalbahn von der Fracht im Flughafen Kloten bis in das Quartier «Steinacker» erhält das Gebiet und damit auch der Standort Gwärfihölzli bis spätestens in zehn Jahren eine hervorragende Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr und neue Impulse. Weil die verbesserte öV-Erschliessung keine direkte Folge der Teilrevision des Gestaltungsplans ist, rechnen wir sowohl im aktuellen wie auch im neuen Recht mit der aktuellen Güteklasse.

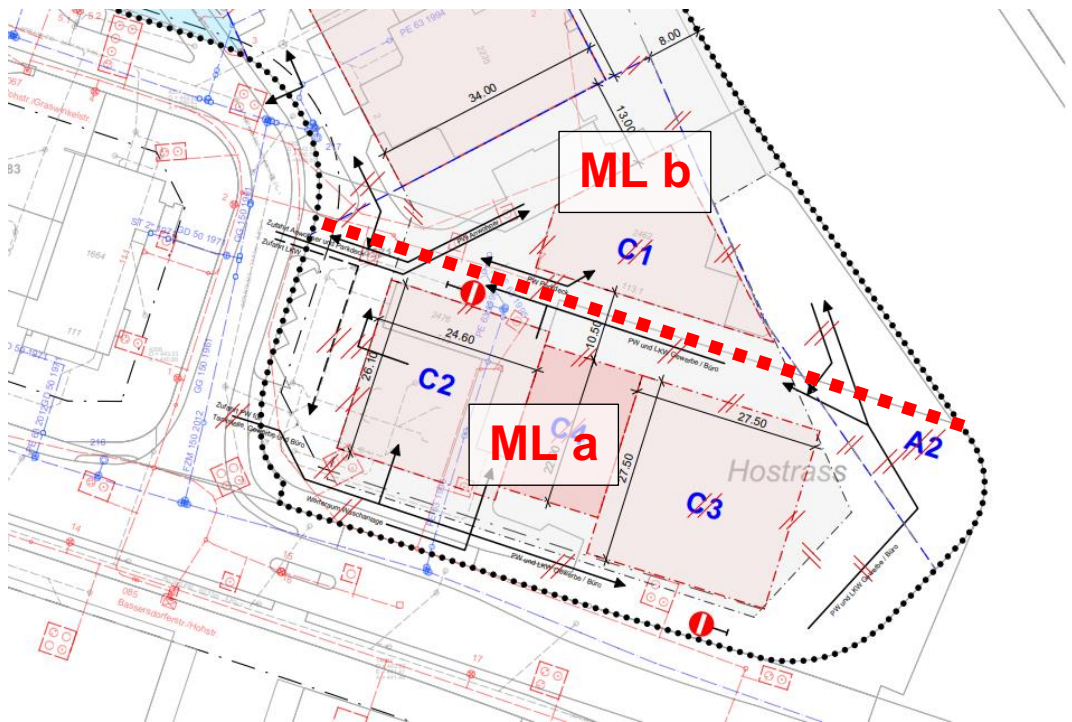
Abbildung 30 Ausschnitt Linienführung Glattalbahn



Quelle: glattalbahn.ch.

Die Lärmbelastung durch die Bassersdorferstrasse ist sowohl am Tag wie auch in der Nacht erheblich. Aus diesem Grund unterteilen wir das Areal sowohl im aktuellen wie auch im neuen Recht in die nachfolgend abgebildeten Arealteile mit unterschiedlicher Mikro-Lagequalität (ML).

Abbildung 31 Zuteilung Mikro-Lagequalität (ML)



Quelle: GP, Gwärfihölzli, Kloten. Einschätzungen FPPE.

Die Einschätzung der einzelnen Indikatoren können der nachstehenden Abbildung und der nachstehenden Tabelle entnommen werden.

Tabelle 23 Einschätzungen der Mikro-Lagequalität im Teilareal ML a

	Wohnen	Büro	Verkauf
Besonnung	sehr sonnig	-	-
Aussicht	keine bzw. unattraktive Aussicht	-	-
Image des Quartiers	durchschnittliche Lage	Einzelobjekt im Wohn-/Industriegebiet	durchschn. Passantenlage
Dienstleistungen	überwiegend in Fussdistanz	überwiegend in Fussdistanz	überwiegend in Fussdistanz
Freizeit/Erholung	überwiegend in Fussdistanz	überwiegend in Fussdistanz	überwiegend in Fussdistanz
Öffentlicher Verkehr	eingeschränkte Anbindung	eingeschränkte Anbindung	eingeschränkte Anbindung
Strassenanbindung	beste Anbindung	beste Anbindung	beste Anbindung
Lärmbelastung	mehrere Belastungen	mehrere Belastungen	mehrere Belastungen
Mikrolage	2.5 –Lage mit leichten Defiziten	3.0 - durchschnittliche Lage	3.0 – durchschnittliche Lage

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: Fahrländer Partner.

Tabelle 24 Einschätzungen der Mikro-Lagequalität im Teilareal ML b

	Wohnen	Büro	Verkauf
Besonnung	mit Abendsonne	-	-
Aussicht	Aussicht ins Grüne	-	-
Image des Quartiers	durchschnittliche Lage	Einzelobjekt im Wohn-/Industriegebiet	ungünstige Verkaufslage
Dienstleistungen	überwiegend in Fussdistanz	überwiegend in Fussdistanz	überwiegend in Fussdistanz
Freizeit/Erholung	überwiegend in Fussdistanz	überwiegend in Fussdistanz	überwiegend in Fussdistanz
Öffentlicher Verkehr	eingeschränkte Anbindung	eingeschränkte Anbindung	eingeschränkte Anbindung
Strassenanbindung	beste Anbindung	beste Anbindung	beste Anbindung
Lärmbelastung	sehr lärmbelastet	sehr lärmbelastet	sehr lärmbelastet
Mikrolage	3.0 - durchschnittliche Lage	3.0 - durchschnittliche Lage	2.5 - Lage mit leichten Def.

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: Fahrländer Partner.

4.2.3 Mikro-Lagequalitäten (prospektiv)

Nach Einschätzung von FPRE dürfte sich die Mikro-Lagequalität im Zuge der Realisierung des Steinackergebiets erhöhen. Dies gilt aber sowohl für die Lagequalität im aktuellen wie auch im neuen Recht.

4.2.4 Zusammenfassung Analyse Mikrolage

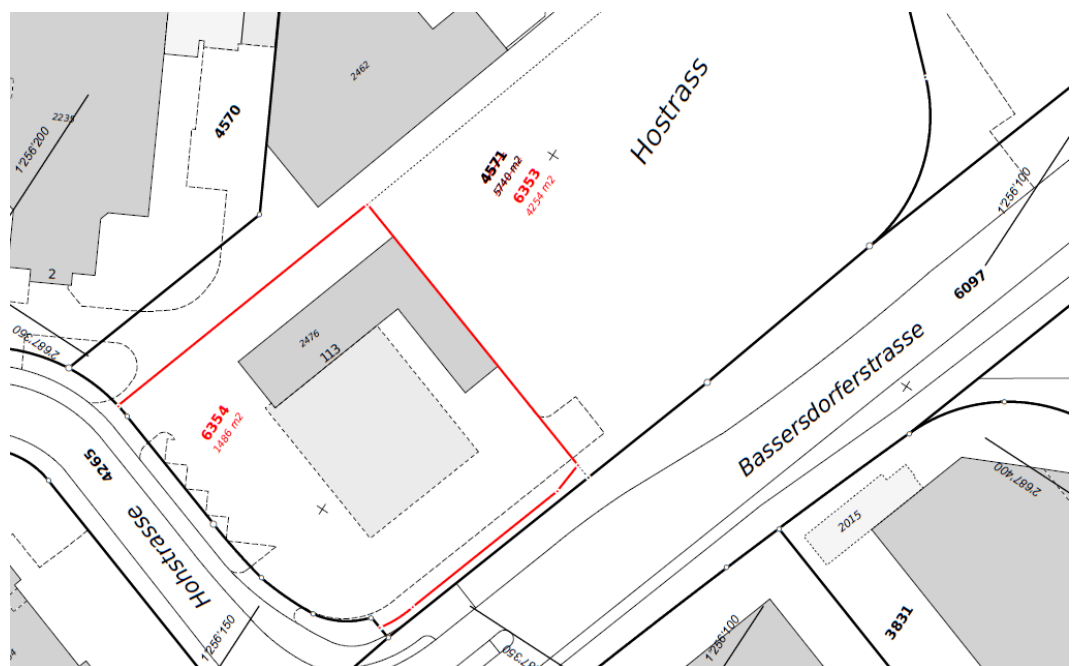
- Die Lärmbelastung durch die Bassersdorferstrasse ist sowohl am Tag wie auch in der Nacht erheblich. Aus diesem Grund unterteilen wir das Areal sowohl im aktuellen wie auch im neuen Recht in die nachfolgend abgebildeten Arealteile mit unterschiedlicher Mikro-Lagequalität (ML a und ML b).
- In Gehdistanz befindet sich ein Dienstleister (Bank, Post, usw.) aber keine Restaurants. Freizeiteinrichtungen befinden sich überwiegend in Fussdistanz und Naherholungsgebiete liegen in der Nähe. Die Lage bietet aktuell eingeschränkte Anbindung im öffentlichen Verkehrsnetz und beste Anbindung im Strassenverkehrsnetz.
- Der Standort an der Bassersdorferstrasse erfährt mehrere Belastungen, in der Arealtiefe ist er sehr lärmbelastet.
- Als Folge der Lärmbelastung beurteilen wir im Arealteile ML a die Mikro-Lagequalität für Wohnnutzungen als Lage mit leichten Defiziten, für Büro- und für Verkaufsnutzungen als durchschnittliche Lage.
- Als Folge der geringeren Lärmbelastung und einer verbesserten Aussicht beurteilen wir im Arealteile ML b die Mikro-Lagequalität für Wohnnutzungen als durchschnittlich, für Büronutzungen ebenfalls als durchschnittlich, für Verkaufsnutzungen als Lage mit leichten Defiziten.
- Die Mikro-Lagequalität im aktuellen und im neuen Recht beurteilen wir gleich.

5 Bewertungsgrundlagen

5.1 Grundstück

Das Planungsgebiet umfasst das Teilgebiet Süd des GP «Gwärfihölzli» (Grundstück Nr. 4571) in Kloten mit einer Fläche von 5'740 m². Gemäss nachfolgendem Mutationsplan wird die Parzelle aufgeteilt in die Parzelle 6354 mit einer Fläche von 1'486 m² und in die Parzellen 6353 mit einer Fläche von 4'254 m².

Abbildung 32 Entwurf Mutationsplan



Quelle: GIS-ZH.

Aktuell befindet sich auf dem Grundstück eine Coop Tankstelle (Sektor C2). Sektor C1, auf welchen aktuell ein Gebäude steht. Ein Grossteil der Grundstücksfläche wird derzeit vom Autocenter Zenu GmbH genutzt.

Abbildung 33 Grundstück mit Bestandsbauten



Quelle: Google Maps.

5.1.1 Baurecht

Die Coop Mineralöl AG ist Baurechtsnehmerin auf dem Grundstück Parzelle 6354. Das Baurecht endet per 2062. Zum heutigen Zeitpunkt sind keine baulichen Veränderungen auf dieser Teilparzelle geplant.

Nach Rücksprache mit der Auftraggeberschaft erfolgt die Wertermittlung im neuen Recht für diese Parzelle unter Berücksichtigung des Baurechts. Wir gehen davon aus, dass nach Ablauf von 10 Jahren der Baurechtsvertrag angepasst wird und die Geschossflächen gemäss Richtprojekt realisiert werden.

5.1.2 Bodenbelastungen und Gebäudeschadstoffe

Gemäss Kataster der belasteten Standorte (KbS) sind per 1. Juni 2023 keine Einträge vorhanden. Zu Gebäudeschadstoffen liegen keine Informationen vor.

Für die Mehrwertermittlung sind die Belastungen und Bauschadstoffe nicht weiter wertrelevant, da die damit verbundenen Kosten, sowohl im aktuellen wie auch im neuen Recht, gleichermassen anfallen.

5.1.3 Weitere öffentlich-rechtliche Einschränkungen

Gemäss Gewässerschutzkarte des Kantons Zürich liegt das Planungsgebiet im Gewässerschutzbereich Au. Dadurch entstehen möglicherweise höhere Erstellungskosten. Weil diese Kosten sowohl im aktuellen wie auch im neuen Recht anfallen, werden sie in der Mehrwertermittlung nicht berücksichtigt (Differenzbetrachtung).

5.1.4 Grundbuch

FPRE liegen keine Grundbuchauszüge vor. Gemäss Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 1. Dezember 2022 sind auf dem Grundstück Nr. 4571 aktuell Fuss- und Fahrwegrechte eingetragen. Es müssen Zu- und Wegfahrten zur ober- und unterirdischen Parkierungsanlage auf dem Grundstück Nr. 4570 sowie zur Coop Tankstelle sichergestellt werden.

Abbildung 34 Fuss- und Fahrwegrechte



Quelle: Grundbuchamt Kloten.

Die Bewertung erfolgt unter der Annahme, dass neben diesen Fuss- und Fahrwegrechten keine weiteren wertrelevanten Einträge vorhanden sind.

Fuss- und Fahrwegrecht dient der Erschliessung einer Einstellhalle auf der Nachbarparzelle. Weil diese für die Dauer der Realisierung nicht benutzt werden kann, muss ein Ersatzstandort gefunden werden. Die entsprechenden Kosten gehen zu Lasten der Grundeigentümerschaften der Parzellen 6354 und 6353.

5.2 Bestandsbauten, Fortführungswerte und Rückbaukosten

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

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.

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.

5.3 Erschliessungskosten

Gemäss unseren Richtwerten ist bei einer Grossüberbauung mit Kosten für die Erschliessung von 120 bis 260 CHF/m² GSF zu rechnen. Für das Gesamtareal wären somit Kosten zwischen CHF 700'000 bis CHF 1'500'000 zu berücksichtigen. Zu den arealinternen Erschliessungskosten gehören neben Kosten für Strassen und Fusswege inklusive Beleuchtung auch die Erschliessung mit Medien (Wasser, Abwasser, Elektrizität und allenfalls Gas oder Fernwärme).

Gemäss unserer Einschätzung dürften die Kosten im neuen Recht nicht höher ausfallen als diejenigen im aktuellen Recht. Aus diesem Grund werden sie in der Mehrwertermittlung nicht berücksichtigt (Differenzbetrachtung).

5.4 Bewertungszeitraum

Die Bewertungen werden im Zeitraum zwischen Juni und Juli 2023 durchgeführt. Die verwendeten Daten haben - sofern nicht anders vermerkt - den Stand 2. Quartal 2023.

5.5 Bewertungsstichtag

Bewertungsstichtag ist der 31. Oktober 2024. Er entspricht dem voraussichtlichen Inkrafttreten der neuen Überbauungsordnung.

5.6 Grundsatz von highest-and-best-use

Gemäss den Modellwerten von FPRE für innere Werte von Bauland liegen die Preise für Bauland von Mietwohnungen unter denjenigen für Eigentumswohnungen. Unter Berücksichtigung einer bestmöglichen Nutzung des Areals (highest-and-best-use) ist damit der Anteil an Eigentumswohnungen zu optimieren.

Gestützt auf das Prospektivmodell von FPRE rechnen wir auf allen Teilarealen mit einer Verteilung von rund 60% Mietwohnungen und 40% Eigentumswohnungen (vgl. Abschnitt 3.5.7).

Neben der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung wird im Prospektivmodell auch die zukünftige Zusammensetzung der Haushalte beurteilt. Daraus wird der Split Eigentum/Miete und die Art der benötigten Wohnung (klein/mittel/gross) ermittelt. Der Split 60/40 (Miete/Eigentum) für die Stadt Kloten resultiert aus dem geschätzten überdurchschnittlichen Wachstum von individualisierten Nachfragersegmenten die Miete tendenziell präferieren, und unterschichtigen Nachfragersegmenten (1+2.), die sich Wohneigentum nicht leisten können

Die Mietquote im Kanton Zürich für das Jahr 2021 liegt gemäss Bundesamt für Statistik (BFS) bei rund 64% und damit nur leicht über der Annahme von FPRE gemäss Prospektivmodell.

Weil sich ein Teil der Eigentumswohnungen an unterdurchschnittlicher Lagequalität befindet, werden die Marktwerte entsprechend tiefer eingeschätzt.

Gemäss den Modellwerte liegen die innere Werte von Bauland für Geschäftsflächen unter denjenigen von Wohnflächen. Unter Berücksichtigung einer bestmöglichen Nutzung des Areals (highest-and-best-use) ist damit der Anteil an Wohnflächen zu optimieren

5.7 Aktuelles Recht

5.7.1 Baurechtliche Grundlagen

Aktuell sind die rechtlichen Rahmenbedingungen durch den Gestaltungsplan «Gwärfihölzli» vom 19. Februar 2002 definiert. Das Planungsgebiet Sektor C umfasst das Teilgebiet Süd (Grundstück Nr. 4571) mit einer Fläche von 5'740 m². Die gesamt zulässige Ausnützung für das Gestaltungsplangebiet beträgt 15'102 m² Geschossfläche, wovon 4'081 m² auf den Sektor C (C1-C3) entfallen (Art. 10).

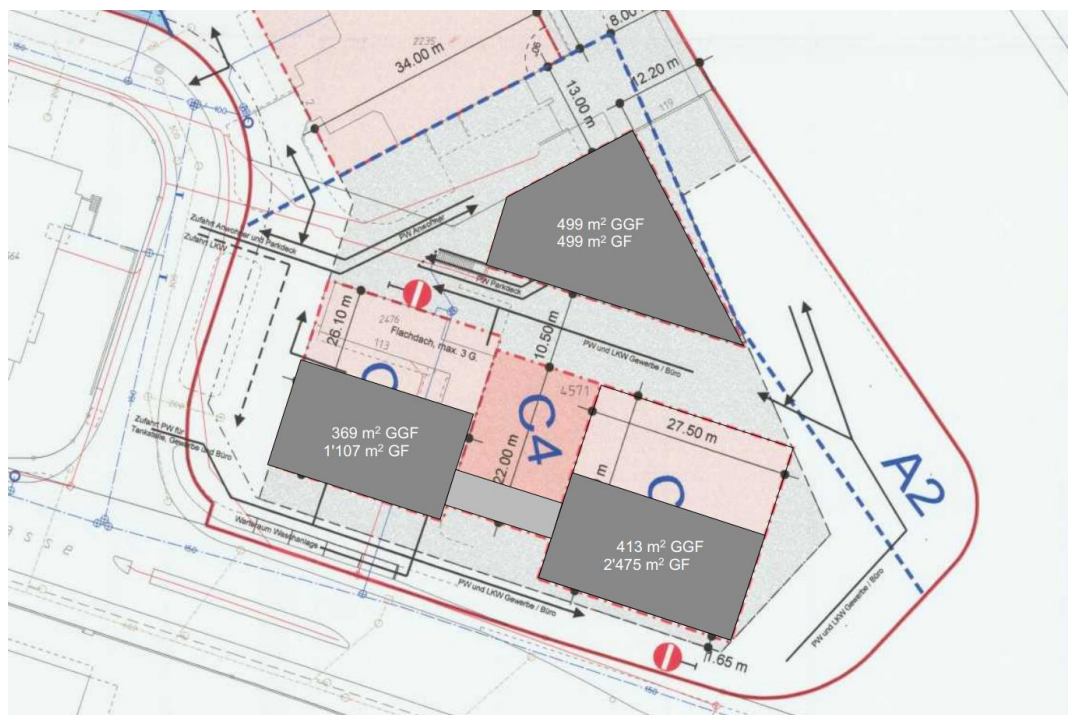
Im Sektor C sind nur nicht und mässig störende gewerbliche Nutzungen sowie Parkieranlagen zugelassen. Eine betriebsnotwendige Wohnung ist erlaubt (Art. 7). Die Bauweise in Sektor C1 ist definiert als ein eingeschossiger Flachdachbau, die maximale Gebäudehöhe beträgt 4 Meter. Die Erstellung von (überdachten) Parkplätzen auf dem Flachdach ist zulässig (Art. 15). In Sektor C2 ist ein Flachdachgebäude mit maximal 3 Vollgeschossen sowie maximal einem anrechenbaren Untergeschoss zulässig, die maximale Gebäudehöhe beträgt 12.5 Meter (Art. 16). Die Bauweise in Sektor C3 ist definiert als ein Flachdachgebäude mit einer freien Anzahl an Vollgeschossen, maximal einem Attikageschoss, je maximal einem anrechenbaren und nicht anrechenbaren Untergeschoss. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 25 Meter. Ein Technikaufbau ist auf dem Dach zulässig (Art. 17). Im Bereich C4 dürfen gedeckte, ein- oder beidseitig geschlossene Unterstände als Lärmriegel für die Gebäude in der Arealtiefe erstellt werden. Sie sind nicht an die Ausnützung anrechenbar. Die maximale Gebäudehöhe (Flachdach) beträgt 5.5 Meter (Art. 18).

Die Anzahl der zulässigen arealinternen Parkplätze richtet sich nach den jeweils gültigen Parkplatznormen der Stadt Kloten.

5.7.2 Projektskizze und Mengengerüst

Im GP «Gwärfihölzli» ist die maximale Ausnützung pro Sektor festgelegt. Wie die nachfolgende Projektskizze von FPRE zeigt, kann die maximal erlaubte Geschossfläche im Sektor C realisiert werden.

Abbildung 35 Aktuelles Recht: Projektskizze



Quelle: Ausschnitt öffentlicher Gestaltungsplan «Gwärfihölzli» (rechtskräftig), FPRE.

Bei einer Grundstücksfläche (GSF) von 5'740 m² beläuft sich die maximal realisierbare Geschossfläche (GF) auf 4'081 m². Bei einem durchschnittlichen Faktor von 0.81 für gewerbliche Nutzungen belaufen sich die Hauptnutzflächen (HNF) auf 3'290 m².

Tabelle 25 Mengengerüst: Geschossflächen (m² GF)

Sektoren	Gebäude						GF m ²	Faktor	HNF m ²
	Breite	Länge	GGF	Geschosse	Gebäude	Geschoss			
	m	m	m ²	Anzahl	m	m			
C1			495				499	0.85	424.15
C2	15	24.6	369	3	12.5	4.17	1'107	0.80	885.60
C3	15	27.5	413	6	25.0	4.17	2'475	0.80	1980.00
Total							4'081	0.81	3'290

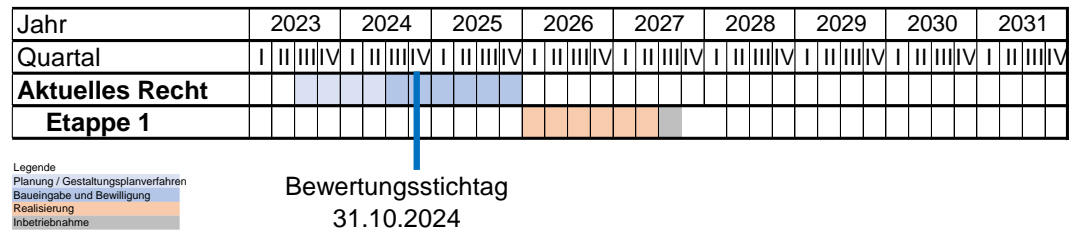
Quelle: Öffentlicher Gestaltungsplan «Gwärfihölzli» (rechtskräftig), FPRE.

5.7.3 Etappierung

Im aktuellen Recht kann die Überbauung gemäss GP in Etappen ausgeführt werden. Nach Abschluss jeder Etappe müssen die zugehörigen Pflichtparkplätze in den definitiven Parkierungsanlagen bereitstehen.

Aufgrund der relativ geringen Flächenmengen im aktuellen Recht kann die Realisierung ohne Etappierung erfolgen.

Abbildung 36 Etappenplanung



Quelle: FPRE.

5.7.4 Zusammenfassung aktuelles Recht

- Aktuell gelten die rechtlichen Rahmenbedingungen des Gestaltungsplans «Gwärfihölzli» vom 19. Februar 2002.
- Im aktuell gültigen Gestaltungsplan ist die maximale Ausnützung pro Sektor festgelegt. Im Sektor C (Teilsektoren C1-C3) sind maximal 4'081 m² Geschossfläche (Definition) zulässig.
- Unter Einhaltung von Baufeldgrenzen und Gebäudehöhen ist die maximal zulässige Geschossfläche realisierbar.
- Im Sektor C sind nur nicht und mässig störende gewerbliche Nutzungen sowie Parkierungsanlagen zugelassen. Eine betriebsnotwendige Wohnung ist erlaubt.

5.8 Neues Recht

5.8.1 Baurechtliche Grundlagen

Die Revision des öffentlichen Gestaltungsplans bezweckt die Umsetzung einer städtebaulich überzeugenden und hochwertigen neuen Überbauung im Süden des Gestaltungsplanperimeters (Teilgebiet Süd - Sektor C) bei gleichzeitiger Verdichtung.

Die gesamt zulässige Ausnützung für das Teilgebiet Nord des Gestaltungsplangebiets (Sektor B1 und B2) beträgt 11'021 m² und für das Teilgebiet C insgesamt 12'300 m². Hiervon kann Sektor C1 5'250 m², Sektor C2 2'250 m² und Sektor C3 4'800 m² konsumieren.

Im Sektor C sind Wohnen, nicht und mässig störende gewerbliche Nutzungen zugelassen.

Im Sektor C ist in jeder Etappe ein Gewerbeanteil von mindestens 20 % sicherzustellen, welcher mehrheitlich in den Sektoren C2 (Haus C) und C3 (Haus A) anzuordnen ist.

Das Erdgeschoss der Sektoren C2 (Haus C) und C3 (Haus A) ist nur für gewerblichen sowie publikumsorientierte Nutzungen zulässig. Gemeinschaftliche Erdschossnutzungen sind im Sektor C1 (Haus B) zu bevorzugen.

Im Rahmen des Bauprojektes sind im gesamten Sektor C ein Anteil von 4.5-Zimmerwohnungen von 20% nachzuweisen.

Mit Ausnahme des Sektor C4 sind die zulässigen Geschosszahlen der Sektoren C1, C2 und C3 ist innerhalb des Gebäudemantels frei. Die Höhenbeschränkung wird durch den Sicherheitszonenplan vorgegeben.

Mit Ausnahme der Sektoren B1 und D sind nur Flachdächer für Hauptgebäude zulässig.

Die zulässige Anzahl Autoabstellplätze ist aufgrund der jeweils gültigen kommunalen Parkplatzverordnung zu bestimmen und gemäss dem in Art. 19 d GPV erwähnten Mobilitätskonzept zu Gunsten einer autoarmen Bebauung zu reduzieren. Das Herabsetzen der Mindestabstellplätze kann nur mit dem Mobilitätskonzept und dessen entsprechenden Massnahmen begründet werden. Diese Autoabstellplätze sind den Nutzungen entsprechend zu bestimmen und zweckgebunden zuzuordnen.

Das Mobilitätskonzept «Gwärfihölzli» (27. April 2023) dient als Grundlage für die Umsetzung einer autoarmen sowie ökologisch nachhaltigen Bebauung für das Teilgebiet Süd (Sektor C). Dieses gibt eine Beurteilung der Erschliessung und Parkierung ab, leitet die notwendige Reduktion der Anzahl Pflichtabstellplätze für Personenwagen her sowie stellt sicher, dass keine negativen verkehrlichen Auswirkungen entstehen.

Abbildung 37 Ausschnitt Teilrevision öffentlicher Gestaltungsplan «Gwärfihölzli»



Quelle: Stadt Kloten; Stand: 11. Mai 2023.

Grundlage der Wertermittlung im neuen Recht ist das Richtprojekt «Haiku» von Ramser Schmid Architekten, welche in der Version vom 16. November 2022 vorliegt. Die Überbauung erfüllt die oben aufgelisteten baurechtlichen Grundlagen.

Abbildung 38 Richtprojekt: Erdgeschoss



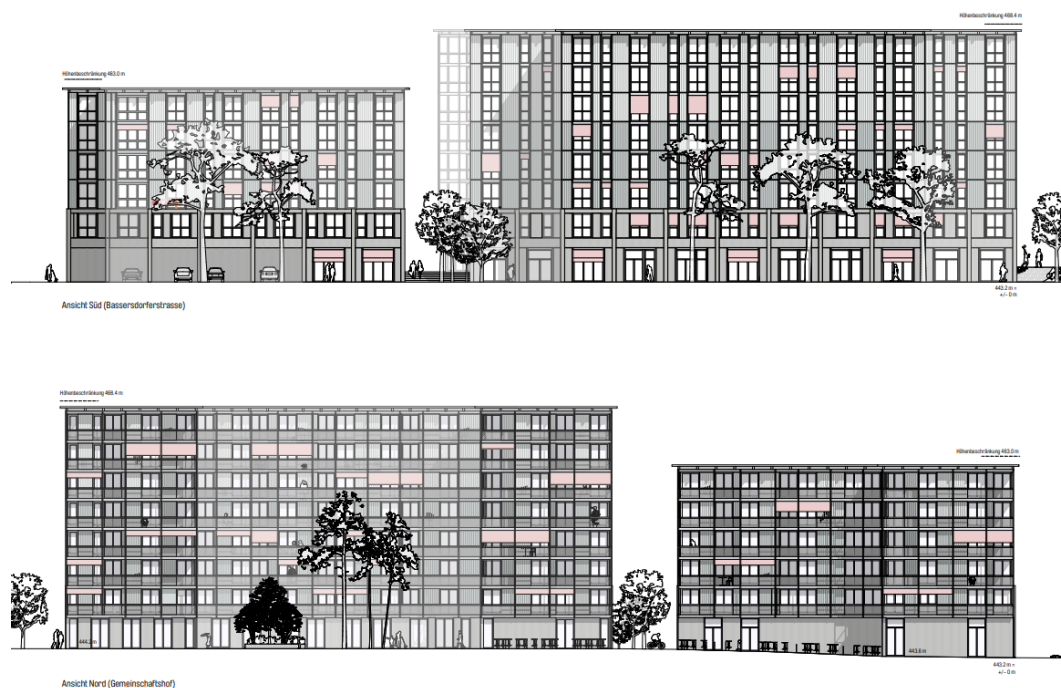
Quelle: Ramser Schmid Architekten.

Abbildung 39 2. Obergeschoss



Quelle: Ramser Schmid Architekten.

Abbildung 40 Richtprojekt: Ansicht Süd und Ansicht Nord



Quelle: Ramser Schmid Architekten.

5.8.2 Mengengerüst

Gemäss dem Entwurf der Überbauungsvorschriften zum Teilgebiet Süd des GP «Gwärfihölzli» (Grundstück Nr. 4571) ist pro Sektor eine maximale Geschossfläche festgelegt.

Basis für die Mehrwertermittlung ist das Richtprojekt «Haiku» von Ramser Schmid Architekten. Wir orientieren uns bei der Wertermittlung am Mengengerüst des Richtprojekts.

In der geplanten Überbauung ist ein Mix aus Verkauf, Dienstleistungen und Wohnen vorgesehen. Die publikumsorientierten Gewerbeflächen werden in allen Gebäuden im Erdgeschoss angesiedelt. In den Obergeschossen sind weitere gewerbliche Nutzungen geplant (nicht publikumsorientiert).

Gemäss Ramser Schmid Architekten liegt die Ausnützungsziffer (AZ) des Richtprojekts bei 2.13.

Tabelle 26 Richtprojekt: Geschossfläche (m² GF) nach Etappe

	1. Etappe Gebäude A		1. Etappe Gebäude B		2. Etappe Gebäude C	
	oberirdisch	unterirdisch	oberirdisch	unterirdisch	oberirdisch	unterirdisch
7. OG	748	0	677	0		
6. OG	748	0	677	0		
5. OG	748	0	677	0	482	0
4. OG	748	0	677	0	482	0
3. OG	748	0	677	0	482	0
2. OG	748	0	677	0	482	0
1. OG	814	0	677	0	335	0
EG	814	0	741	0	333	0
UG	0	0	0	3'258	0	1'316
Total Gebäude	6'116	0	5'480	3'258	2'596	1'316
Total Etappe	11'596	3'258			2'596	1'316
Total Richtprojekt	14'192	4'574				

Quelle: Ramser Schmid Architekten.

Tabelle 27 Richtprojekt: Hauptnutzfläche (m² HNF) nach Nutzung

	1. Etappe						2. Etappe		
	Gebäude A			Gebäude B			Gebäude C		
	Wohnen	p.o.	Gewerbe	Wohnen	p.o.	Gewerbe	Wohnen	p.o.	Gewerbe
7. OG	538	0	0	502	0	0			
6. OG	538	0	0	502	0	0			
5. OG	538	0	0	502	0	0	358	0	0
4. OG	538	0	0	502	0	0	358	0	0
3. OG	538	0	0	502	0	0	358	0	0
2. OG	538	0	0	502	0	0	221	0	121
1. OG	0	0	591	502	0	0	0	0	190
EG	0	391	0	0	340	0	0	142	36
UG	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Gebäude	3'228	391	591	3'514	340	0	1'295	142	347
Total Etappe	6'742	731	591				1'295	142	347
Total Richtprojekt	8'037	873	938						
	82%	9%	10%						

p.o. = Gewerbe publikumsorientiert.
Quelle: Ramser Schmid Architekten.

5.8.3 Etappierung

Gemäss revidiertem GP kann die Realisierung der Überbauung des Sektor C in zwei zeitlich gestaffelten Etappen erfolgen. Jede Etappe muss dabei eine in sich städtebauliche gute Lösung ergeben.

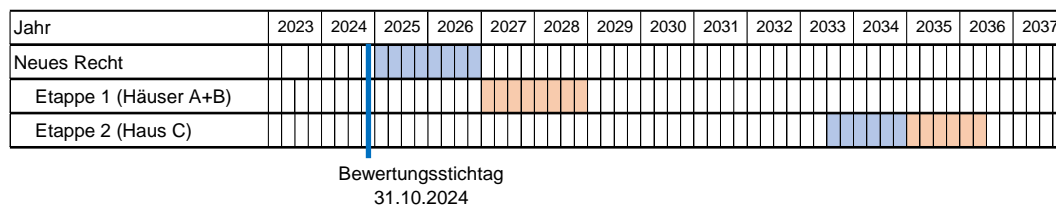
Mit der ersten Etappe des südlichen Gestaltungsplanperimeters sind die Sektoren C1, C3 und C4 sowie der Spielbereich (Art. 9 Abs. 2) und die Aussenräume (Art. 11 c Abs. 3) zu erstellen.

Das Richtprojekt ist in zwei Etappen aufgeteilt. Die erste Etappe umfasst die Gebäude A und B, die zweite Etappe das Gebäude C.

Die Realisierung von Etappe 1 (Häuser A und B) erfolgt zwischen Januar 2027 und Dezember 2028.

Gebäude C befindet sich auf der baurechtsbelasteten Parzelle. Hier rechnen wir mit einem um 10 Jahre verzögerten Baubeginn. Die Realisierung erfolgt hier zwischen Januar 2035 und Juni 2036.

Abbildung 41 Etappenplanung



Anmerkungen: Blau: Planung. Orange: Realisierung. Grau: Inbetriebnahme. Rot umrandet: Etappierung für Bewertung.
Quelle: FPRE.

5.8.4 Parkierung

Das Parkplatzreglement der Stadt Kloten vom 1. Oktober 2010 soll die Bereitstellung der notwendigen Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Zweiräder sichern.

Tabelle 28 Berechnung des Normbedarfs an Autoabstellplätzen

Nutzungsart	Abstellplätze für Bewohner und Beschäftigte	Abstellplätze für Besucher und Kunden ¹	Nutzungsart	Abstellplätze für Bewohner und Beschäftigte	Abstellplätze für Besucher und Kunden ¹
Wohnen			Dienstleistungen und Gewerbe		
Mehrfamilienhäuser	1 pro 80 m ² Wohnfläche ² , mind. 1 pro Wohneinheit	1 pro 4 Wohneinheiten	Publikumsintensiv (Schalterbetriebe wie Bank, Post)	1 pro 50 m ² Arbeitsfläche mind. 1 pro 2 Arbeitsplätze	1 pro 50 m ² Arbeitsfläche
Einfamilien-, Doppel-, ReihenEFH	2 pro Wohneinheit		Publikumsorientiert (Praxen, Friseur)	1 pro 50 m ² Arbeitsfläche mind. 1 pro 2 Arbeitsplätze	1 pro 100 m ² Arbeitsfläche
Gastgewerbe			Nicht publikumsorientiert (reine Büroflächen)	1 pro 50 m ² Arbeitsfläche mind. 1 pro 2 Arbeitsplätze	1 pro 300 m ² Arbeitsfläche
Restaurant, Tea Rooms	1 pro 40 Sitzplätze	1 pro 6 Sitzplätze	Gewerbelagerfläche	1 pro 300 m ² Lagerfläche	
Café	1 pro 40 Sitzplätze	1 pro 10 Sitzplätze	Industrielle Fabrikation Lagerhäuser	1 pro 150 m ² Arbeitsfläche mind. 1 pro 2 Arbeitsplätze	Von Fall zu Fall nach SN 640 281
Konferenzräume	1 pro 7 Gästezimmer	1 pro 2 Gästezimmer		1 pro 300 m ² Lagerfläche	
Hotel	1 pro 7 Gästezimmer	1 pro 1 Gästezimmer			
Motel	1 pro 7 Gästezimmer	1 pro 1 Gästezimmer			
Verkaufsflächen ohne Einkaufszentren					
Lebensmittel/ Detail	1 pro 100 m ² Arbeitsfläche ³	1 pro 40 m ² Arbeitsfläche			
Nicht-Lebensmittel	1 pro 100 m ² Arbeitsfläche	1 pro 100 m ² Arbeitsfläche			

Quelle: Parkplatzreglement Stadt Kloten.

Gemäss Parkplatzreglement der Stadt Kloten befindet sich das Gebiet des GP in das Parkplatzbedarfsgebiet «Gebiet II: Randgebiet und Industriegebiet». Damit liegt der massgebliche Parkplatzbedarf für Wohn- und Gewerbebauten bei:

- min. 0.6 / max. 1.0 x Normbedarf bei Beschäftigten- und Kundenparkplätzen;
- min. 0.7 / max. 1.5 x Normbedarf bei Bewohner- und wohnungszugehörigen Besucherparkplätzen.

Damit müssen für die Überbauung des Sektors C gemäss Mobilitätskonzept «Gwärfihölzli» der ewp AG mindestens 129 Autoabstellplätze bereitgestellt werden. Mit den Reduktionsfaktoren wären insgesamt 60 Abstellplätze notwendig. Im Richtprojekt sind mit dem Verzicht des einen Untergeschosses 62 Abstellplätze geplant. 47 davon werden in der 1. Etappe und 15 weitere mit der 2. Etappe gebaut. Im Parkplatzreglement sind keine Regelungen für Motorradabstellplätze festgelegt. In der Regel werden pro 10 Autoabstellplätzen ein Motorradabstellplatz erstellt. Insgesamt sind somit 6 Motorradabstellplätze zu erstellen. Im Richtprojekt sind 7 Motorradabstellplätze in der Tiefgarage vorgesehen.

Aufgrund der Reduktion der Abstellplätze kommen verschiedene verbindliche Mobilitäts-Massnahmen zum Zug (vgl. Mobilitätskonzept «Gwärfihölzli» vom 29. November 2022).

5.8.5 Wohnungsmix

Der Wohnungsmix umfasst gemäss Richtprojekt «Haiku» von Ramser Schmid Architekten insgesamt 114 Wohneinheiten, wovon 96 in der 1. Etappe realisiert werden. Die Wohnungen in den drei geplanten Liegenschaften sind vom 1. bis ins 7. Obergeschoss verteilt. Die Wohnungsgrössen variieren von 1.5 bis zu 4.5 Zimmer-Wohnungen. Der Anteil an 4.5-Zimmerwohnung an der gesamten Überbauung beträgt 21% (24 Wohnungen), womit der Mindestanteil von 20% erfüllt wird. Wir orientieren uns bei der Wertermittlung am Wohnungsmix des Richtprojekts.

Tabelle 29 Richtprojekt: Wohnungsmix

Wohnungsmix	m ² HNF	1. Etappe Gebäude A		1. Etappe Gebäude B		2. Etappe Gebäude C	
		Anzahl	m ² HNF total	Anzahl	m ² HNF total	Anzahl	m ² HNF total
1.5 Zimmer	31	6	186				
	34	6	204			3	102
2.5 Zimmer	55			7	385		
	59	6	354				
	60	12	720			4	240
	62	6	372				
3.5 Zimmer	75	6	450				
	76	6	456				
	79			14	1'106		
	80					4	320
	81	6	486			4	324
4.5 Zimmer	94			7	658		
	95			7	665		
	100			7	700		
	103				0	3	309
Total Gebäude		54	3'228	42	3'514	18	1'295
Total Etappe		96	6'742				
Total Richtprojekt		114	8'037				

Quelle: Ramser Schmid Architekten.

5.8.6 Zusammenfassung neues Recht

- Neu gelten die rechtlichen Rahmenbedingungen des teilrevidierten Gestaltungsplans «Gwärfihölzli».
- Die zulässige Ausnützung für das Teilgebiet C beträgt insgesamt 12'300 m². Auf Sektor C1 entfallen 5'250 m², auf Sektor C2 2'250 m², auf Sektor C3 4'800 m².
- Grundlage der Wertermittlung im neuen Recht ist das Richtprojekt «Haiku» von Ramser Schmid Architekten (Version vom 16. November 2022).
- Im Sektor C sind Wohnnutzungen, nicht störende und mässig störende gewerbliche Nutzungen zugelassen. In jeder Etappe ist ein Gewerbeanteil von mindestens 20 % sicherzustellen.
- Gemäss Richtprojekt können auf dem Teilareal insgesamt 114 Wohneinheiten realisiert werden. Davon werden 96 Einheiten in der 1. Etappe, 18 in der 2. Etappe realisiert. Der Anteil 4.5-Zimmerwohnung an der gesamten Überbauung beträgt 21% (24 Wohnungen).
- Gebäude C befindet sich auf der baurechtsbelasteten Parzelle. Hier rechnen wir mit einem um 10 Jahre verzögerten Baubeginn. Die Realisierung der Gebäude A und B erfolgt per Januar 2026. Die Bauzeit beträgt 2.5 Jahre.

6 Bewertungen

6.1 Einleitung

Nachfolgend finden sich zusammenfassende Erläuterungen zu den Einschätzungen und die Resultate der Land- bzw. Projektwertermittlungen für das betreffende Areal. Detaillierte Bewertungsberichte finden sich im Anhang.

6.2 Erträge und Leerstände

Die Einschätzung der Marktmieten erfolgt anhand der hedonischen Modelle von FPRE für Miet- und Eigentumswohnungen und für Geschäftsflächen. Die Einschätzung der Leerstände erfolgt anhand der Kennwerte aus IMBAS. Die Einschätzung der Mikro-Lagequalitäten ist pro Gebäude erfolgt. Haus B verfügt über eine durchschnittlich bis gute Qualität, bei den Häusern A und C ist sie durchschnittlich. Die Verteilung von Miet- und Eigentumswohnungen ist bei allen Gebäuden gleich (60% MWG, 40% EWG). Der Ausbaustandard der Eigentumswohnungen liegt leicht über demjenigen der Mietwohnungen. Die Einschätzung der Marktmieten von kommerziellen Flächen (Büro, Verkauf und Gewerbe) erfolgt im Edelhohbau.

6.2.1 Geschäftsflächen

Nachfolgenden finden sich die Einschätzungen der Marktmieten von Geschäftsflächen.

Tabelle 30 Einschätzung von Marktmieten

Marktmieten Geschäftsflächen	aktuelles Recht	neues Recht
Büro	222	222
Verkauf	215	215
Gewerbe	188	188

Quelle: Einschätzungen FPRE. Datenstand 4. Quartal 2023.

Für Büroflächen rechnen wir sowohl im aktuellen Recht wie auch im neuen Recht mit durchschnittlichen Marktmieten von 222 CHF/m² a, für Verkaufsflächen mit 215 CHF/m² a, für Gewerbeflächen 188 CHF/m² a. Die Einschätzungen für die Büro und Verkaufsflächen liegen als Folge der reduzierten Lagequalität unter den Medianmieten in Kloten, diejenigen für Gewerbeflächen entsprechen Medianmieten (vgl. Abschnitt 3.6.1).

6.2.2 Mietwohnungen

Im neuen Recht liegen die Einschätzungen für die Marktmieten der Wohnflächen bei Durchschnittsgrößen von 71 m² bei durchschnittlich 326 CHF/m² a. Die durchschnittlichen Monatsmieten (netto) betragen CHF 1'918. Für die Mietwohnungen stehen keine Einstellplätze zur Verfügung. Aus diesem Grund haben wir die Marktmieten um 5 % reduziert.

Tabelle 31 Mietwohnungen. Einschätzungen Marktmieten

Typ	Anz.	Ø m2 NF	m2 NF tot	CHF/m ²	Ø CHF/Stk.	CHF
1.5-Zimmer-Whg	9	33	294	422	1'145	123'660
2.5-Zimmer-Whg	21	59	1'242	340	1'675	422'100
3.5-Zimmer-Whg	24	78	1'882	317	2'070	596'160
4.5-Zimmer-Whg	15	97	1'457	306	2'480	446'400
Total Eigentumswohnungen	69	71	4'875	326	1'918	1'588'320

Quelle: Einschätzungen FPRE.

Als Folge der geringen durchschnittlichen Wohnungsgrössen und der Reduktion betreffend Parkierung, liegen die Einschätzungen der Monatsmieten mit CHF 1'918 als Folge der überdurchschnittlichen Geschosshöhen trotzdem auf der Höhe von Vergleichswerten in Kloten (3.5-Zimmer-Wohnung mit 70 m²: CHF/Monat 1'985).

6.2.3 Eigentumswohnungen

Die Verkaufserlöse der Wohnungen bewerten wir mit durchschnittlich 11'760 CHF/m² bzw. mit CHF 826'333 pro Wohnung. Die durchschnittliche Wohnungsgrösse ist gering und beträgt 70 m² NF. Für die Eigentumswohnungen steht eine reduzierte Anzahl Einstellplätze zur Verfügung (0.75 Plätze pro Wohnung). Aus diesem Grund haben wir die Verkaufserlöse um 10 % reduziert.

Als Folge der geringen durchschnittlichen Wohnungsgrössen, der Reduktion betreffend Parkierung und der im Vergleich zu den Referenzwerten geringeren Mikro-Lagequalität, liegen die Einschätzungen der Stückpreise mit durchschnittlich CHF 826'000 unter den Vergleichswerten in Kloten (2.5-Zimmer-Wohnung mit 80 m²: CHF 1'052'000, Mikro-Lagequalität von 3.5).

Tabelle 32 Eigentumswohnungen. Einschätzungen Verkaufserlöse

Typ	Anz.	Ø m2 NF	m2 NF tot	CHF/m ²	Ø CHF/Stk.	CHF
1.5-Zimmer-Whg	6	33	198	12'424	410'000	2'460'000
2.5-Zimmer-Whg	14	59	829	11'906	705'000	9'870'000
3.5-Zimmer-Whg	16	79	1'260	11'619	915'000	14'640'000
4.5-Zimmer-Whg	9	97	875	11'674	1'135'000	10'215'000
Total Eigentumswohnungen	45	70	3162	11'760	826'333	37'185'000

Quelle: Einschätzungen FPRE.

6.2.4 Parkierung

Die Festlegung der Anzahl Parkplätze erfolgt im aktuellen Recht gemäss dem Parkplatzreglement der Stadt Kloten, im neuen Recht gemäss dem Mobilitätskonzept von ewp vom 29. November 2022. Im aktuellen Recht werden 66 Parkplätze für Beschäftigte und 16 Besucherparkplätze angeboten, im neuen Recht sind es 31 Parkplätze für die Wohnungen und 29 Parkplätze für Geschäftsflächen. Die Marktmieten belaufen sich auf CHF 150 pro Monat. Der Verkaufserlös der Parkplätze liegt bei CHF 40'000 pro Stück.

6.3 Kosten

6.3.1 Erstellungskosten

Die Einschätzung der Erstellungskosten erfolgt anhand der Baukostenmodelle von FPRE (PBK, Datenbasis b+p). Nachfolgend findet sich eine Zusammenstellung der Kennwerte für Erstellungskosten (CHF/m² NF BKP 2).

Tabelle 33 Erstellungskosten

		aktuelles Recht	neues Recht	Delta
BKP 2	CHF	10'539'410	52'757'542	401% 42'218'132
	CHF/m ² NF *	3'203	5'356	
	CHF/m ² GF *	2'583	4'368	
BKP 1-9	CHF	12'485'151	58'812'364	371% 46'327'213
	CHF/m ² NF *	3'795	5'971	
	CHF/m ² GF *	4'834	4'869	

Quelle: Einschätzung FPRE.

Für gleiche Nutzungen rechnen wir sowohl im aktuellen wie auch im neuen Recht mit gleichen Kennwerten (BKP 2 pro m² NF). Für die weiteren Kostenpositionen (BKP 1, 4, 5) rechnen wir mit einem Zuschlag von 12% auf BKP 2.

Die deutlich höheren Kennwerte im neuen Recht sind auf die Wohnnutzungen und auf den erhöhten Ausbaustandard (Minergie-eco, Holzbauweise) zurückzuführen. Im aktuellen Recht werden lediglich Geschäftsflächen angeboten.

6.3.2 Laufende Kosten

Die Einschätzung der laufende Kosten erfolgt anhand der Kennwerte von FPRE (IMBAS). Betriebskosten sind pro m² NF ausgewiesen, die Kosten für Unterhalt und Instandsetzung jeweils als Prozentsatz von BKP2. Nachfolgend findet sich eine Zusammenstellung der laufenden Kosten im aktuellen und neuen Recht.

Tabelle 34 Laufende Kosten

Laufende Kosten		aktuelles Recht	neues Recht
Vermarktungskosten	% vom Verkaufsertrag	-	2.5
Erstvermietungskosten	% der Nettomiete	15.0	15.0
Betriebskosten	CHF/m ² a NF	9.6	20.0
Ordentlicher Unterhalt	% BKP 2	0.3	0.3
Instandsetzung	% BKP 2	0.5	0.4

Quelle: Einschätzung FPRE.

6.4 Sicherheitsmarge

Die Unsicherheiten bei Land- bzw. Projektwertermittlungen entspringen Risiken, die in den Wertermittlungen in einer Sicherheitsmarge berücksichtigt werden. Ihre Festlegung erfolgt mit dem modellbasierten Risikomodul von FPRE gemäss den Kategorien Basismarge und Margen für Planungs-, Realisierungs- und Marktrisiken. In der Sicherheitsmarge sind die Projektrisiken bis zur Fertigstellung abgebildet.

Nachfolgend finden sich die Einschätzungen im aktuellen und im neuen Recht. Als Folge der unterschiedlichen Nutzungszusammenstellung, unterschiedlicher Etappierungszeiträumen und Realisierungszeitpunkten fallen die Kennwerte in Prozent der rohen Marktwerte und der Erstellungskosten leicht unterschiedlich aus.

Tabelle 35 Sicherheitsmargen

		aktuelles Recht	neues Recht
Sicherheitsmarge	CHF	844'000	4'468'000
% des rohen Marktwerts	%	15%	17%
% Erstellungskosten	%	7%	8%

Quelle: Einschätzung FPRE.

6.5 Diskontierung

Die Diskontierung der Erträge erfolgt pro Nutzungstyp. Die Diskontierung der laufenden Kosten erfolgt mit dem gewichteten Durchschnitt der Diskontierung sämtlicher Erträge. Erstellungskosten werden in den ersten 10 Jahren mit 1.5% diskontiert, anschliessend ebenfalls mit dem gewichteten Durchschnittswert der Diskontierung der Erträge. Nachfolgend findet sich die Zusammenstellung der Diskontierungssätze im aktuellen und neuen Recht.

Tabelle 36 Diskontierungssätze

	aktuelles Recht	neues Recht
Wohnen EWG	-	2.55%
Wohnen MWG	-	2.55%
Büro	3.30%	3.30%
Verkauf	3.40%	3.40%
Gewerbe	4.10%	4.10%

Quelle: Einschätzung FPRE.

6.6 Land- bzw. Projektwerte

Nachfolgend findet sich eine Zusammenstellung der Land- bzw. Projektwerte im aktuellen und im neuen Recht und die Mehrwerte. Die ermittelten Werte gelten per Bewertungsstichtag vom 31. Oktober 2024.

Tabelle 37 Zusammenstellung der Land- bzw. Projektwerte

Land- bzw. Projektwerte		a. Recht		n. Recht	
		6354 / 6353	6354	6353	6354 / 6353
Grundstücksflächen	m ² GSF	5'740	1'486	4'254	5'740
Geschossflächen	m ² GF	4'081	2'171	9'907	12'078
	AZ	-	1.5	2.3	2.1
Roher Marktwert	CHF	5'627'000	2'997'000	22'971'000	25'968'000
Sicherheitsmarge	CHF	844'000	1'049'000	3'419'000	4'468'000
in % des rohen Marktwert	%	15%	35%	15%	17%
Marktwert per 31.10.24	CHF	4'783'000	1'948'000	19'372'000	21'320'000
pro Geschossfläche	CHF/m ² GF	1'172	897	1'955	1'765
pro Grundstücksfläche	CHF/m ² GSF	833	1'311	4'554	3'714
Marktwert per Fertigstellung	CHF	19'456'000	16'351'000	77'503'000	93'854'000

Quelle: IMBAS FPRE. Datenstand 4. Quartal 2023.

6.6.1 Aktuelles Recht

Per Bewertungsstichtag vom 31. Oktober 2024 beläuft sich der Land- bzw. Projektwert im aktuellen Recht auf CHF 4'783'000. Der Kennwert pro Quadratmeter Geschossfläche beläuft sich auf 1'172 CHF/m² GF, derjenige pro Quadratmeter Grundstücksfläche auf 833 CHF/m² GSF. Der Marktwert per Fertigstellung beläuft sich auf CHF 19'456'000.

6.6.2 Neues Recht

Per Bewertungsstichtag vom 31. Oktober 2024 beläuft sich der Land- bzw. Projektwert von Parzelle 6354 im neuen Recht auf CHF 1'948'000. Der Kennwert pro Quadratmeter Geschossfläche beläuft sich auf 897 CHF/m² GF, derjenige pro Quadratmeter Grundstücksfläche auf 1'311 CHF/m² GSF. Der Marktwert per Fertigstellung beträgt CHF 16'351'000.

Der Land- bzw. Projektwert von Parzelle 6354 beläuft sich auf CHF 19'372'000. Der Kennwert pro Quadratmeter Geschossfläche beläuft sich auf 1'955 CHF/m² GF, derjenige pro Quadratmeter Grundstücksfläche auf 4'554 CHF/m² GSF. Der Marktwert per Fertigstellung beträgt CHF 77'503'000.

Das Total der Land- bzw. Projektwert im neuen Recht beläuft sich auf CHF 21'320'000. Der Kennwert pro Quadratmeter Geschossfläche beläuft sich auf 1'765 CHF/m² GF, derjenige pro Quadratmeter Grundstücksfläche auf 3'714 CHF/m² GSF. Der Marktwert per Fertigstellung beträgt CHF 93'961'000.

6.7 Plausibilisierung der ermittelten Landwerte

Die inneren Werte für erschlossenes Bauland von Büroliegenschaften an durchschnittlichen Lagen betragen in Klotten rund 510 CHF/m² GF, für Bauland von Verkaufsliegenschaften rund 1'250 CHF/m² GF.

Die inneren Werte von Bauland Klotten betragen für Bauland von Mehrfamilienhäusern mit Mietwohnungen an durchschnittlichen Lagen rund 3'000 CHF/m² GF, an durchschnittlicher bis guter Lage rund 3'400 CHF/m² GF. Der innere Wert von Bauland für Mehrfamilienhäuser mit Eigentumswohnungen beträgt rund 4'550 CHF/m² GF, an durchschnittlicher bis guter Lage rund 4'800 CHF/m² GF. Der gewichtete Wert (inkl. Büro- und Verkaufsnutzungen) beläuft sich auf 3'000 CHF/m² GF, an durchschnittlicher bis guter Lage auf rund 3'400 CHF/m² GF.

In der nachfolgenden Tabelle finden sich die auf Basis die nach Nutzungsmenge gewichteten inneren Werte von Bauland von FPRE.

Tabelle 38 Innere Werte von Bauland, gewichtet

Innere Werte von Bauland		a. Recht		n. Recht	
		6354 / 6353	6354	6353	6354 / 6353
durchschnittliche Lage	CHF/m ² GF	744	2'773	3'125	3'062
durchschnittliche bis gute Lage	CHF/m ² GF	1'251	3'156	3'499	3'437
Bewertung	CHF/m² GF	1'172	897	1'955	1'765

Quelle: IMBAS FPRE. Datenstand 4. Quartal 2023.

Im aktuellen Recht beläuft sich der gewichtete Wert an durchschnittlicher Lage auf rund 745 CHF/m² GF, an durchschnittlicher bis guter Lage auf CHF/m² GF 1'250. Unsere Einschätzung von 1'172 CHF/m² GF entspricht in der Höhenlage diesen Modellwerten.

Die Einschätzungen für Parzelle 6354 mit 897 CHF/m² GF liegen als Folge der unterdurchschnittlichen Lagequalität für Wohnen und der Berücksichtigung einer um 10 Jahre verzögerten Realisierung (Bau-rechtspartizelle) deutlich unter diesen Modellwerten. Die Einschätzungen für Parzelle 6353 mit 1'955 CHF/m² GF liegen als Folge der Etappierung bzw. einer längeren Bauzeit und einer teilweise unterdurchschnittlichen Lagequalität ebenfalls unter diesen Modellwerten.

6.8 Mehrwerte

Durch die neue Überbauungsordnung können zusätzliche Geschossflächen von 7'997 m² bzw. von zusätzlich 196% realisiert werden.

Der Mehrwert des Areals beläuft sich auf CHF 153000. Er liegt damit deutlich über dem Wert des Areals im aktuellen Recht von CHF 4'783'000. Die starke Erhöhung des Land- bzw. Projektwerts ist darauf zurückzuführen, dass sich die Geschossflächenmenge deutlich erhöht hat und neu ein hoher Anteil an hochwertigen Wohnflächen (Miete und Eigentum) erstellt werden kann.

Tabelle 39 Mehrwert

Mehrwert		aktuelles Recht	neues Recht	Mehrwert
Geschossfläche	m ² GF	4'081	12'078	7'997
	%			196%
Marktwert per 31.10.24	CHF	4'783'000	21'320'000	16'537'000
	%			346%

Quelle: IMBAS FPRE. Datenstand 4. Quartal 2023.

6.8.1 Zuteilung des Mehrwerts auf die Parzellen

Die Zuteilung des Mehrwerts auf die Parzellen erfolgt anhand der Geschossflächen im neuen Recht. Die Wertanteile im aktuellen Recht bleiben unberücksichtigt. Parzelle 6354 verfügt aber sowohl im aktuellen wie auch im neuen Recht über eine geringere Ausnutzungsichte als Parzelle 6353. Aus diesem Grund ist die Zuteilung des Mehrwerts ohne Berücksichtigung der Wertanteile im aktuellen Recht eine mögliche und sinnvolle Methode.

Der Mehrwertanteil von Parzelle 6354 beläuft sich auf CHF 2'972'498 (18%), derjenige von Parzelle 6353 auf CHF 13'564'502 (82%).

Tabelle 40 Zuteilungsschlüssel

Zuteilungsschlüssel		Parzelle 6354	Parzelle 6353	Total
Geschossflächen	m ² GF	2'171	9'907	12'078
	Anteile	18%	82%	100%
Mehrwertanteile	CHF	2'972'498	13'564'502	16'537'000
	Anteile	18%	82%	100%

Quelle: IMBAS FPRE. Datenstand 4. Quartal 2023.

Bei einem Zuteilungsschlüssels anhand von Geschossflächen beläuft sich der Mehrwertanteil von Parzelle 6354 auf CHF 2'972'498 (18%), derjenige von Parzelle 6353 auf CHF 13'564'502 (82%).

6.9 Aktualisierung der Mehrwertermittlung

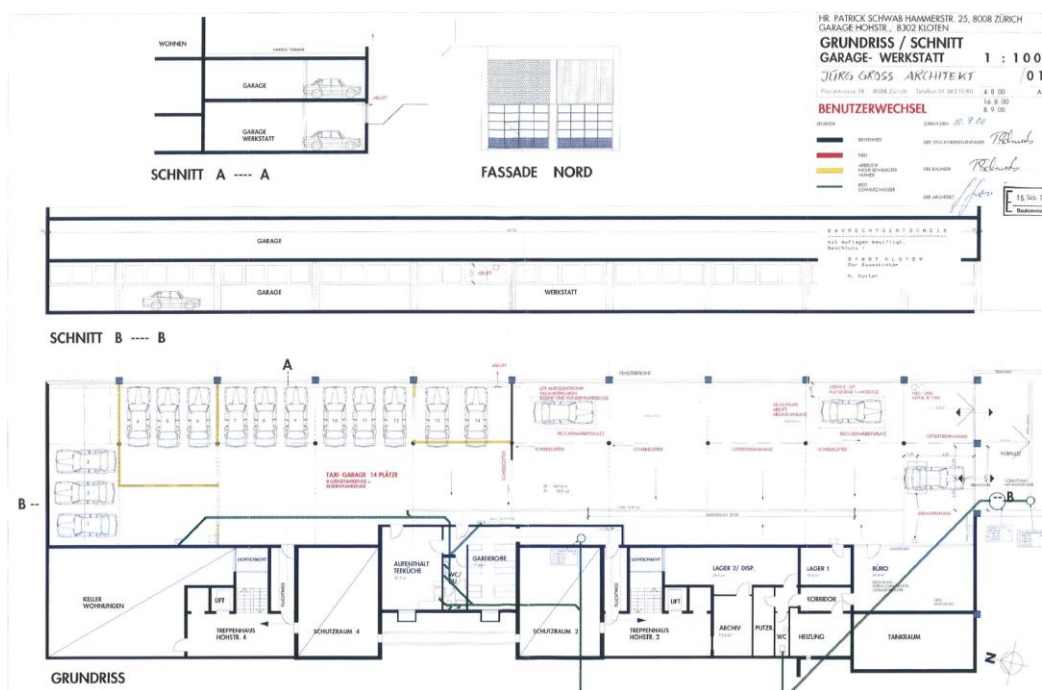
Bei der vorliegenden Mehrwertermittlung handelt es sich um eine Prognose. Nach der öffentlichen Auflage wird der Gestaltungsplan überarbeitet. Möglicherweise ergeben sich daraus erneut Anpassungen der Mehrwertermittlung. Anschliessend erfolgt die Festsetzung der Mehrwertabgabe durch den Gemeinderat, die Genehmigung erfolgt durch den Kanton. Nach der Genehmigung durch den Kanton ist die Mehrwertermittlung definitiv vorzunehmen und von der Stadt Kloten zu verfügen.

Für die definitive Mehrwertermittlung werden die aktuell erfolgten Einschätzungen auf den dannzumaligen Zeitpunkt aktualisiert (Marktmieten, Verkaufserlösen Baukosten und Diskontierung).

6.10 Zusatzkosten Wegrecht

Wie unter 5.1.4 beschrieben, dient ein Fuss- und Fahrwegrecht der Erschliessung einer Einstellhalle auf der Nachbarparzelle. Die Pläne der Einstellhalle finden sich in der nachstehenden Abbildung.

Abbildung 42 Einstellhalle Nachbarparzelle



Quelle: Specogna AG.

Weil die Einstellhalle für die Dauer der Realisierung der Gebäude im neuen Recht nicht benutzt werden kann, muss ein Ersatzstandort gefunden werden. Die indikative Einschätzung von entsprechenden Kosten finden sich in der nachstehenden Tabelle.

Tabelle 41 Zusammenstellung der Kosten

Ersatz Parkierung Nachbarparzelle		
Anzahl Einstellplätze	Stk.	50
Marktmiete	CHF/Monat	150
Anzahl Monate	Monate	24
Kosten Parkierung an alternativem Standort	CHF	180'000
Koten Recherche Ersatzstandort, Inserierungskosten	CHF	20'000
Total Ersatz Parkierung Nachbarparzelle	CHF	200'000

Quelle: Einschätzung FPRE.

Anhang

- A 1 Gemeindecheck Wohnen, Stadt Kloten, 4Q. 2023
- A 2 Gemeindecheck Geschäft, Stadt Kloten, 4Q. 2023
- A 3 Bewertungsbericht aktuelles Recht
- A 4 Bewertungsbericht neues Recht, Parzelle 6354
- A 5 Bewertungsbericht neues Recht, Parzelle 6353

Impressum

Projekt

30463

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

Juni 2023 bis Januar 2024