

Mehrwertermittlung Kloten, Privater Gestaltungsplan «Schaffhauserstrasse 115-121»

Zürich, 11. August 2025
Bericht

Stadt Kloten, Kloten



Projektnummer	128755.2501
Auftraggeber	Stadt Kloten Kirchgasse 7 8302 Kloten Schweiz
Kontaktperson	Hr. Andreas Stoll, Leiter Bereich Lebensraum
Bearbeitung	Wüest Partner AG Alte Börse Bleicherweg 5 8001 Zürich Schweiz T +41 44 289 90 00 wuestpartner.com
Projektleitung	Manuel Fernandez (Manager), Matthias Weber (Partner)
Bearbeitung	Alexander Völker (Consultant)
Zeitraum	April - August 2025

Wüest Partner ist ein unabhängiges und inhabergeführtes Beratungsunternehmen. Seit 1985 schaffen wir als neutrale Experten erstklassige Entscheidungsgrundlagen für professionelle Immobilienakteure. Mit einem breiten Leistungsangebot – bestehend aus Beratung, Bewertung, Daten, Applikationen, Publikationen und Bildung – begleiten wir unsere Kundinnen und Kunden im In- und Ausland. Unser Wissen schafft Transparenz und ebnet neue Wege für die Weiterentwicklung der Immobilienwirtschaft.

Mit einem rund 500-köpfigen, interdisziplinären Beraterteam verfügt das Unternehmen über eine hohe Kompetenz und langjährige Erfahrung. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter stammen aus den Disziplinen Ökonomie, Architektur, Informatik, Ingenieurwesen sowie Sozial- und Naturwissenschaften. Die in Zürich, Genf, Bern, Lugano, Frankfurt am Main, Berlin, Hamburg, München, Düsseldorf und Paris stationierten Beraterteams werden von einem internationalen Netzwerk von Partnerfirmen und regional gut verankerten Fachpersonen ergänzt.

Für Kontinuität, Nachhaltigkeit und Unabhängigkeit der Unternehmensleistungen bürgen die 31 Partnerinnen und Partner, die zugleich Eigentümer der Wüest Partner AG sind: Andreas Ammann, Andreas Bleisch, Patrick Schnorf, Patrik Schmid, Gino Fiorentin, Stefan Meier, Ronny Haase, Pascal Marazzi-de Lima, Andreas Keller, Karsten Jungk, Ivan Anton, Fabio Guerra, Alain Chaney, Christine Eugster, Matthias Weber, Jörg Lamster, Julia Selberherr, Daniel Meister, Andreas Pörschke, Jacqueline Schweizer, Christoph Axmann, Rüdiger Hornung, Robert Weinert, Andreas Häni, Nico Müller, Vincent Clapasson, Martin Schönenberger, Moritz Menges, Robert Radmilovic, Stefan Stute und Annika Steiner.

Inhaltsverzeichnis

1	Management Summary	5
2	Einleitung	10
2.1	Ausgangslage	10
2.2	Auftrag	11
2.3	Unterlagen	12
2.4	Erklärung Quantile	13
2.5	Disclaimer	13
3	Ausgleich von Planungsvorteilen – Gesetzliche Grundlagen	14
3.1	Bund	14
3.2	Kanton Zürich	14
3.3	Gemeinde Kloten	14
3.4	Mehrwertausgleich des Privaten Gestaltungsplans «Schaffhauserstrasse 115-121»	15
3.5	Gesetzliche Grundlagen – Zwischenfazit	15
4	Kurzanalyse Standort und Markt	17
4.1	Makrolage	17
4.2	Immobilienmarkt Wohnen	17
4.3	Immobilienmarkt Büro	19
4.4	Immobilienmarkt Verkaufsflächen	20
4.5	Immobilienmarkt Gewerbe	20
4.6	Standort- und Marktrating	21
4.7	Mikrolage	21
4.8	Areal	23
5	Marktwertermittlungen	25
5.1	Vorgehen	25
5.2	Bewertungsmethodik	26
5.3	Bewertung nach neuem Recht: Szenario mit raumplanerischer Massnahme (GP Schaffhauserstrasse 115-121 mit entsprechender Ausnützung), AZ 2.20 für Gesamtareal	26
5.4	Bewertung nach aktuellem Recht: Szenario ohne raumplanerische Massnahme (Bebauung nach Regelbauweise gem. BZO inkl. Areal- und Familienbonus), AZ 1.20	27
5.5	Mietzinseinschätzung	28
5.6	Einschätzung Diskontierungssatz neues Recht	29
5.7	Einschätzung Diskontierungssatz aktuelles Recht	29
5.8	Einschätzung Erstellungskosten	29
5.9	Bewertung Marktwert	31
5.10	Plausibilisierung Landwerte	31
6	Mehrwert ohne Berücksichtigung von Mehraufwänden und Ausgleichsleistungen	32

6.1	Mehrwert	32
7	Kostenermittlung Anforderungen und geplante Auflagen gemäss Gestaltungsplan	33
7.1	Ermittlung Mehrkosten (vom Mehrwert abzuziehen)	33
7.1.1	Mehrkosten Gestaltungsplanverfahren (nicht abzugsfähig)	33
7.1.2	Mehrkosten durchgeführter Studienauftrag (Gestehungskosten):	34
7.1.3	Mehrkosten durchgeführte Machbarkeitsstudie (Gestehungskosten):	34
7.1.4	Erstellungskosten erforderliche Veloabstellplätze ohne Mobilitätskonzept (Differenzbetrachtung)	34
7.1.5	Mehrkosten erforderliche Veloabstellplätze mit Mobilitätskonzept	35
7.1.6	Mehrkosten Erstellung Mobilitätskonzept	36
7.1.7	Kosteneinsparung Reduktion Einstellplätze gem. Mobilitätskonzept	36
7.1.8	Mehrkosten bauliche Nachhaltigkeitsstandards	37
7.1.9	Fazit - Mehrwert nach Abzug der Mehrkosten	38
7.2	Ermittlung Mehrwert-Ausgleichsleistungen (von Abgabe abzuziehen)	39
7.2.1	Entschädigung Landabtretung Schaffhauserstrasse	39
7.2.2	Entschädigung Erstellungskosten Loorenweg	39
7.2.3	Pflanzung von grosskronigen Bäumen	39
7.2.4	Fazit - abzugsfähige Mehrwert-Ausgleichsleistungen	40
8	Mehrwertausgleich	41
9	Szenario: Stockwerkeigentum	43
9.1	Einschätzung Diskontierungssatz aktuelles Recht	43
9.2	Einschätzung Diskontierungssatz neues Recht	43
9.3	Verkaufserlöse STOWE	43
9.4	Einschätzung Erstellungskosten	43
9.5	Bewertung Marktwert	45
9.6	Mehrwert	45
9.7	Mehrkosten gem. Standard «SNBS-Areal» (grobe Indikation)	46
9.8	Mehrwertausgleich	46
9.9	Fazit	47

1 Management Summary

Einleitung

Der Private Gestaltungsplan «Schaffhauserstrasse 115-121» weicht von der rechtsgültigen Grundordnung (Bau- und Zonenordnung, BZO) ab und führt für die Grundeigentümerschaft zu Mehrwerten.

Die Stadt Kloten hat den Antrag auf eine individuelle Mehrwertabschätzung gestellt. Die Mehrwertabschätzung erfolgt durch das unabhängige Beratungsunternehmen Wüest Partner (WP). Hierbei soll zwecks Feststellung der mit der rechtskräftigen Festsetzung des Gestaltungsplans verbundenen Planungsvorteile durch Wüest Partner eine individuelle Schätzung im Sinne von § 14 der Mehrwertausgleichsverordnung vom 30. September 2020 (MAV, 700.91_30.9.20_111) erstellt werden.

Wüest Partner wird von der Stadt Kloten, vertreten durch Hr. Andreas Stoll, Leiter Bereich Lebensraum, für den erwähnten Gestaltungsplanperimeter «Schaffhauserstrasse 115-121» mit der Ermittlung des Mehrwertes sowie der zusätzlichen Kosten, die im Zusammenhang mit dem Gestaltungsplan entstehen, beauftragt.

Ausgleich von Planungsvorteilen – Gesetzliche Grundlagen

Für die Mehrwertausgleichs-Ermittlung des Privaten Gestaltungsplans «Schaffhauserstrasse 115-121» stützt Wüest Partner auf die Eckwerte ab, die für den Kanton Zürich im kantonalen Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) für eine kommunale Abgabe vorgesehen sind (Ausgleich von Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen). Dabei sind die folgenden Aspekte von besonderer Relevanz:

- Die Gemeinden können die Erhebung einer Abgabe von höchstens 40% des pro Parzelle um CHF 100'000 gekürzten Mehrwerts vorsehen. In Kloten ist gemäss kommunaler Regelung eine Abgabe von 25% festgelegt.
- Kosten im Zusammenhang mit Planungsverfahren, die massgeblich zur Verbesserung der Siedlungsqualität beitragen, werden vom ausgleichspflichtigen Mehrwert abgezogen.
- Der Ausgleich mittels städtebaulicher Verträge anstelle der Abgabe ist zulässig. Der Ausgleich kann von der aufgrund des Mehrwerts geschuldeten Abgabe abweichen.
- Städtebauliche Verträge regeln Rechte und Pflichten von Bauherrschaft und Gemeinwesen im Zusammenhang mit der Verwirklichung eines Bauvorhabens. Gegenstand der Verträge können insbesondere sein (u.a.): Der Abtausch oder die Abtretung von Grundstücken oder Grundstücksteilen, die Einräumung von Bau- oder Nutzungsrechten für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse.

Quelle: Mehrwertausgleichsgesetz, § 19, 21

Kurzanalyse Standort und Markt

Gemäss Standort- und Marktrating von Wüest Partner gilt Kloten als Ort mit exzellenter Standortqualität für Mietwohnungen (5.0 Punkte), exzellenter Standortqualität für Büronutzungen (4.9 Punkte) und exzellenter Standortqualität für Verkaufsflächen (5.0 Punkte auf einer Skala von 1 [Gemeinde mit extrem schlechter Standortqualität] bis 5 [Gemeinde mit exzellenter Standortqualität]). In den letzten 3 Jahren hat sich das Standort- und Marktrating für Mietwohnungen für die Gemeinde Kloten kaum verändert um 0.1 Punkte. Jenes für Büroflächen hat sich nicht

verändert. Jenes für Verkaufsflächen hat sich kaum verändert um 0.1 Punkte. Die Mikrolage wird von Wüest Partner innerhalb der Gemeinde Kloten für Mietwohnungen heute, d.h. vor Entwicklung des Areals, als gut (Note 4.0) beurteilt. Die Lage für Verkauf wird mit der Note 3.5, Gewerbe mit der Note 4.0 und Büronutzungen mit der Note 4.5 eingeschätzt. Über das gesamte Areal und alle Nutzungen wird die Mikrolage als gut eingeschätzt.

Marktwertermittlungen und Mehrwert

Der Mehrwert entspricht der Differenz zwischen dem Marktwert (=Verkehrswert) eines Grundstücks vor und jenem nach dem Inkrafttreten der raumplanerischen Massnahme. Es werden für den Gestaltungsplanperimeter Schaffhauserstrasse 115-121 zwei Marktwertermittlungen erarbeitet:

- Bewertung nach aktuellem Recht: Marktwertermittlung gemäss Regelbauweise (Perimeter nach aktuellem Recht nicht Gestaltungsplanungspflichtig, es gilt die Regelbauweise mit einer AZ von 1.20 inkl. AZ-Bonus von 10% für eine Arealüberbauung sowie ein AZ-Familienbonus von 10% für die Erstellung von mind. 50% Wohneinheiten mit 4 oder mehr Zimmern).
- Bewertung nach neuem Recht: Marktwertermittlung gemäss privatem Gestaltungsplan Schaffhauserstrasse 115-121 (AZ von 2.20 für das Gesamtareal).
- Mehrwert = Differenz Bewertung nach neuem Recht abzüglich Bewertung nach aktuellem Recht.

Bewertung Marktwert

Wüest Partner schätzt den Marktwert des Areals per angenommenem Datum Rechtskraft GP 01.09.2026 (Bewertungsstichtag) in Abhängigkeit des jeweiligen Bebauungsszenarios wie folgt ein:

Bewertung nach neuem Recht (GP Schaffhauserstrasse 115-121)	CHF 39.670 Mio.
	CHF 5'190.-/GSF
Bewertung nach aktuellem Recht (Regelbauweise)	CHF 33.910 Mio.
	CHF 4'437.-/GSF

Wüest Partner schätzt den Mehrwert infolge der Planungsmassnahme (geplanter GP Schaffhauserstrasse 115-121) **ohne** Berücksichtigung anrechenbarer Ausgleichsleistungen zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planungsmassnahme und unter Berücksichtigung der im vorliegenden Bericht erläuterten Annahmen bei rund **CHF 5.760 Mio.** ein (Differenz zwischen Bewertung nach neuem Recht und Bewertung nach aktuellem Recht; entspricht rund CHF 750/m² GSF).

Mehraufwände und Ausgleichsleistungen

Im Rahmen des Gestaltungsplanprojektes Schaffhauserstrasse 115-121 entstehen gegenüber einer Bebauung nach Regelbauweise zusätzliche Aufwände, die massgeblich zur Verbesserung der Siedlungsqualität beitragen. Diese Kosten sind je nach Fall vom ausgleichspflichtigen Mehrwert oder von der Mehrwertabgabe abzuziehen.

Aktuell liegt noch ein Entwurf des Gestaltungsplans, als Fassung für die Mehrwertermittlung datierend vom 07. Mai 2025 vor. Städtebauliche Verträge oder Verfügungen der Mehrwertabgabe liegen indes keine vor. Die Mehrkosten und Mehrwert-Ausgleichsleistungen werden daher auf Basis des Gestaltungsplans, der

Besprechungen zwischen der Gemeinde Kloten und der Eigentümerin Allreal Office AG sowie des begleitenden Planungsbüros (Gossweiler Ingenieure AG) und des für das Richtprojekt zuständigen Architekturbüros (Armon Semadeni Architekten GmbH & Balliana Schubert Landschaftsarchitekten AG) ausgewiesen. Die nachfolgenden Punkte sind daher noch Gegenstand laufender Verhandlungen. Es handelt sich im Detail um folgende Positionen:

Mehrkosten (vom Mehrwert abzuziehen)

– 7.1.1 Mehrkosten Gestaltungsplanverfahren	nicht abzugsfähig	
– 7.1.2 Mehrkosten durchgeführter Studienauftrag	CHF	506'000
– 7.1.3 Mehrkosten durchgeführte Machbarkeitsstudie	CHF	249'000
– 7.1.4 Erstellungskosten erforderliche Veloabstellplätze ohne Mobilitätskonzept (Differenzbetrachtung)	CHF	456'000
– 7.1.5 Mehrkosten erforderliche Veloabstellplätze mit Mobilitätskonzept	CHF	85'000
– 7.1.6 Mehrkosten Erstellung Mobilitätskonzept	CHF	50'000
– 7.1.7 Kosteneinsparung Reduktion Einstellplätze gem. Mobilitätskonzept	CHF	-258'000
– 7.1.8 Mehrkosten bauliche Nachhaltigkeitsstandards	CHF	891'000
– Mehrkosten total:	CHF	1'979'000

Mehrwert-Ausgleichsleistungen (von Abgabe abzuziehen)

– 7.2.1 Entschädigung Landabtretung Schaffhauserstrasse	CHF	40'000
– 7.2.2 Entschädigung Erstellung Loorenweg	CHF	71'000
– Weitere Ausgleichsleistungen total:	CHF	111'000

Mehrwert nach Abzug der Mehrkosten

Wüest Partner schätzt den **Mehrwert nach Abzug der Mehrkosten** von **CHF 1.979 Mio.** bei rund **CHF 3.781 Mio. (vor Kürzung gem. §19 MAG)** ein (entspricht CHF 209.- pro m2 Geschossfläche).

Nach Kürzung um CHF 100'000 für die betroffene Parzelle beläuft sich der gem. §19 MAG **gekürzte Mehrwert nach Abzug der Mehrkosten auf CHF 3.681 Mio.** (entspricht CHF 203.- pro m2 Geschossfläche).

Mehrwertabgabe

Die Mehrwertabgabe wird unter Berücksichtigung der verschiedenen relevanten Aspekte (insbes. vom Mehrwert abzuziehende Mehrkosten, von der Abgabe abzuziehende Mehrwert-Ausgleichsleistungen) wie folgt hergeleitet:

Abgabesatz	25%
Mehrwert infolge Planungsmaßnahme	5'760'000
Mehrkosten gem. Kap. 6.1	-1'979'000
Mehrwert nach Abzug von Mehrkosten	3'781'000
Kürzung Mehrwert (§19 MAG) ¹	-100'000
Mehrwert nach Kürzung	3'681'000
Mehrwertabgabe vor Abzug Mehrwert-Ausgleichsleistungen	920'000
Mehrwert-Ausgleichsleistungen gem. Kap. 6.2	-111'000
Mehrwertabgabe nach Abzug der Ausgleichsleistungen	809'000
Mehrwertabgabe eff. zu leisten	809'000

¹ Kürzung Mehrwert um CHF 100'000 für jedes im Perimeter enthaltene Grundstück (1 Stk) berücksichtigt gem. §19 MAG (700.9)

Die im Zusammenhang mit dem privaten Gestaltungsplan Schaffhauserstrasse 115-121 monetär zu leistende Mehrwertabgabe wird auf Basis des durch die

Gemeinde vorgegebenen Abgabesatzes von **25%** sowie nach aktuellem Planungsstand (Gestaltungsplanentwurf vorliegend) durch Wüest Partner bei **CHF 809'000** eingeschätzt.

Die zu leistende Mehrwertabgabe widerspiegelt die Veränderungen, insbesondere der baulichen Ausnützung, die durch eine Bebauung nach neuem Recht ermöglicht werden, ist aber schwächer als es die Betrachtung rein über die AZ (neues Recht AZ 2.20, aktuelles Recht AZ 1.20) vermuten liesse.

Da die höhere bauliche Ausnützung und höhere Mieterträge bei der Bebauung nach neuem Recht entsprechend höheren Anlagekosten (u.a. höhere Erstellungskosten infolge SNBS-Standard als Mehrkosten berücksichtigt, relativ betrachtet höhere Risiko-Gewinn-Komponente) gegenüberstehen, nimmt der Landwert im Vergleich zum aktuellen Recht nicht linear mit der höheren bzw. zusätzlich möglichen Ausnützung zu.

Die relativen Nutzungsanteile (Wohnen und Geschäft) sind in beiden Fällen unterschiedlich, wodurch es diesbezüglich zu Verschiebungen zu Lasten des neuen Rechtes kommt. So ist der Geschäftsflächenanteil beim neuen Recht gemessen am Gesamtertrag höher als beim aktuellen Recht, was sich aufgrund leicht höherer Risiken und entsprechender Renditeerwartungen von Marktteilnehmern auf Seiten der Diskontierung mit einer um +10 Bp. höheren Diskontierung beim neuen Recht niederschlägt. Der vorgeschriebene Mindestgewerbeanteil von 25% führt zu einer Reduzierung der Wertdifferenz gegenüber dem alten Recht, wo eine anteilig höhere Wohnnutzung möglich ist.

In beiden Fällen wird indes von reinen Renditeliegenschaften (100% Vermietung, kein STOWE) als Grundannahme ausgegangen.

Die voraussichtlich gemäss den vorliegenden und geplanten Vereinbarungen zwischen der Gemeinde und der Eigentümerin einzuhaltenden Vorgaben (siehe Kapitel Mehrkosten) und die zu erbringenden Infrastrukturleistungen (siehe Kapitel Mehrwert-Ausgleichsleistungen) vermögen den wirtschaftlichen Mehrwert der Planungsmassnahme bzw. die Mehrwertabgabe nach Abzug der Ausgleichsleistungen numerisch betrachtet weiter zu reduzieren. Die Mehrwert-Ausgleichsleistungen bestehen primär aus den Landabtretungen der Schaffhauserstrasse (Differenz Landwert altes vs. Neues Recht) und den Erstellungskosten des Loorenwegs. So wird ein Teil der Mehrwertabgabe durch Sach- bzw. Ausgleichsleistungen im Umfang von CHF 111'000 geleistet, was in einer monetär zu leistenden Mehrwertabgabe von **CHF 809'000** resultiert.

Der GP «Schaffhauserstrasse 115-121» und dessen Richtprojekt stellen aus Sicht von Wüest Partner sowohl für die Eigentümerin als auch für die Gemeinde Kloten einen wertvollen und angesichts der zentralen Lage überaus gelungenen Beitrag für die Realisierung von Wohnungen und Geschäftsflächen, sowie die Verdichtung bzw. Wandlung des Zentrums von Kloten dar.

Szenario Stockwerkeigentum

Wüest Partner wurde mit der Erstellung eines zusätzlichen Bewertungsszenarios im Zusammenhang mit dem privaten Gestaltungsplan Schaffhauserstrasse 115-121 beauftragt. Das Szenario berücksichtigt eine Kombination aus Stockwerkeigentum (STOWE) und Mietwohnungen, wobei im aktuellen sowie im neuen Recht

jeweils 28.6% der gesamten Hauptnutzfläche Wohnen als STOWE ausgewiesen wurden. Das entspricht im aktuellen Recht einer Wohnnutzung von 2'441 m² und im neuen Recht von 2'786 m².

Die Marktwertschätzung des Areals ergibt zum Bewertungsstichtag einen Wert von CHF 40.51 Mio. (CHF 5'300.-/GSF) nach neuem Recht und CHF 34.94 Mio. (CHF 4'570.-/GSF) nach aktuellem Recht. Die daraus resultierende **Mehrwertabgabe** wurde auf Basis des kommunalen Abgabesatzes von 25% und unter Berücksichtigung der zulässigen Kürzungen und Abzüge mit **CHF 754'000** beziffert.

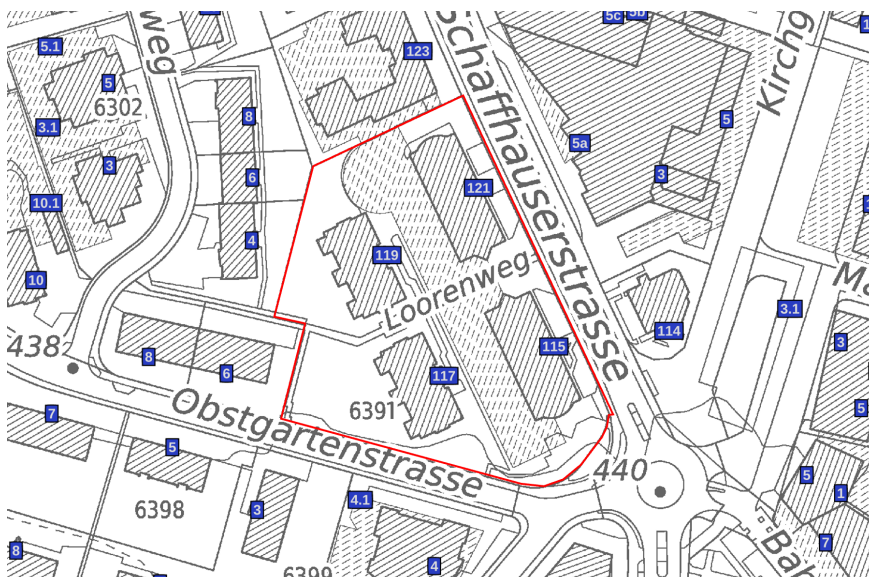
Insgesamt zeigt sich, dass das STOWE-Szenario gegenüber dem Szenario Mietwohnungen keine massgeblichen Auswirkungen auf die Höhe der Mehrwertabgabe hat. Zwar führt die Eigentumsform STOWE zu einem höheren Marktwert, durch den reduzierten Mietwohnungsanteil in Relation zum Gewerbeanteil erhöht sich im neuen Recht jedoch auch die Diskontierung um 5 Basispunkte (BP), was die Wertsteigerung überkompensiert.

2 Einleitung

2.1 Ausgangslage

Die Allreal Office AG ist Eigentümerin des Grundstücks Kat.-Nr. 6391 in Kloten ZH und strebt auf diesem Grundstück die Erstellung eines privaten Gestaltungsplanes an. In Zusammenarbeit zwischen der Allreal Office AG, der Gossweiler Ingenieure AG, den Projektverfassenden ist das im Rahmen eines Studienauftrages ermittelte Richtprojekt in eine private Gestaltungsplanvorlage überführt worden. Mit dem privaten Gestaltungsplan «Schaffhauserstrasse 115-121» soll nun eine planungsrechtliche Basis für eine Bebauung entsprechend dem Richtprojekt «Fiora» geschaffen werden. In Zusammenarbeit zwischen der Eigentümerschaft und der Stadt Kloten soll im Rahmen der Gestaltungsplanvorlage auch eine individuelle Mehrwertermittlung des Gestaltungsplanperimeters bzw. der entsprechenden Parzelle Kat.-Nr. 6391 vorgenommen werden.

Das GP-Areal «Schaffhauserstrasse 115-121» in Kloten, bestehend aus der an die südliche Obstgartenstrasse und die nordöstliche Schaffhauserstrasse angrenzende Parzelle Kat.-Nr. 6391 mit einer Grundstücksfläche von 7'643 m² befindet sich heute in der Wohn- und Gewerbezone WG4, d.h. in einer Mischzone mit. Gemäss Regelbauweise, basierend auf der Bau- und Zonenordnung vom 15. Juni 2013 mit Änderung vom 2. Februar 2019, beträgt die maximal zulässige AZ 1.00. In der Wohn- und Gewerbezone WG4 gelten darüber hinaus gem. Art. 19 BZO weitere Grundmasse, Ausnutzungsboni, Grenzabstände und Vorgaben zur Freiflächenzimmer (vgl. GP-Bericht Seite 17 oder BZO Art. 19), sowie die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III. Aktuell ist die Parzelle bzw. der Gestaltungsplanperimeter mit je zwei Wohn- und Geschäftliegenschaften als Bestandsbauten bebaut, welche 18 Wohnungen mit einer HNF von insgesamt 2'090 m², 15 Gewerbeeinheiten mit einer HNF von insgesamt 3'110 m² und damit eine effektive AZ von 0.68 aufweisen. Die Parzelle ist damit aktuell unternutzt und bebaut, was jedoch für die Mehrwertermittlung nicht von Relevanz ist



Areal Schaffhauserstrasse
115-121
Quelle: Landeskarten:
Übersichtsplan,
maps.zh.ch

Das Gestaltungsplangebiet wird gemäss dem Zielbild 2030 und dem RegioROK 2017 der hohen Nutzungsdichte zugeordnet. Die hohe Dichtestufe bezieht sich auf eine Lage, die mit dem öffentlichen Verkehr besonders gut erschlossen ist. Der Bereich des Gestaltungsplangebietes wird als Eignungsgebiet für Hochhäuser ausgewiesen und liegt im Hochhausgebiet Balsberg Nord (im Plan mit der Ziffer 6 ausgewiesen). In diesen Eignungsgebieten können die Gemeinden Hochhäuser mit über 40 m Gebäudehöhe zulassen. Das Richtprojekt und der Gestaltungsplan sehen jedoch keine Hochhausbebauung vor.

Im Zuge des privaten Gestaltungsplans auf Basis des Richtprojekts «Flora» soll neu eine qualitativ hochwertige und verdichtete Ersatzüberbauung auf dem Gestaltungsplanperimeter entstehen. Zur Erreichung eines qualitätsvollen Bauungs-, Aussenraum- und Erschliessungskonzepts für eine Ersatzüberbauung auf dem Grundstück Nr. 6391 wurde ein einstufiger Studienauftrag im Einladungsverfahren durchgeführt. Gestützt auf die Beurteilungskriterien wurde das Projekt von Armon Semadeni Architekten durch das Beurteilungsgremium als jenes identifiziert, welches einerseits die verschiedenen Anforderungen gemäss Aufgabenstellung bestmöglich zu vereinen vermag und andererseits für die notwendigen Optimierungen die erforderliche Robustheit des Gesamtkonzepts ausweist. Mit der beabsichtigten städtebaulichen Verdichtung zwischen Bahnhof SBB und Flughafen Kloten, entsteht für den Siedlungskörper der Stadt die städtebauliche Chance dessen Attraktivität durch zusätzliche Dichte und Wohnfläche konzentriert zu erhöhen und einen wichtigen Schritt zu einem lebendigen, vielfach erlebbaren Ort zum Wohnen und Arbeiten zu nehmen. Der private GP sieht ein siebengeschossiges Büro- und Gewerbehaus mit Retailnutzung im EG, ein Langhaus entlang der Schaffhauserstrasse als siebengeschossige Strassenbebauung mit Baumallee mit Sockel- und Vorlandzone für belebende Gewerberäume und Orte mit Adress- und Aufenthaltsqualität, Ateliers, Maisonette-Whg. und reguläre Wohnungen, sowie zwei sechsgeschossige Hofhäuser mit Wohnungen im Inneren der Bauparzelle vor. Die Konzentration der Wohnbauten am Parzellenrand ergibt einen grosszügigen und luftigen Wohnhof für die Bewohnenden. Entlang der Schaffhauserstrasse wird das städtische Alleenkonzept aus dem Strassenprojekt übernommen.

Damit entsteht auf den Baubereichen A bis D (Baubereich A und B max. 7 VG inkl. Attikageschoss, Baubereiche C und D max. 6 VG inkl. Attikageschoss, kein Baubereich mit Bebauung über 30.0 m, d.h. unter der feuerpolizeilichen Grenze für Hochhäuser) gemäss aktuell in Überarbeitung befindlichen Richtprojekt **neue eine maximal zulässige aGF von 16'900 m²** (max. 16'900 m² aGF wird für den GP festgesetzt), was einer **AZ von 2.20** entspricht. Unter Berücksichtigung der zukünftig möglichen Landabtretung aufgrund des kantonalen Strassenbauprojekts und die daraus resultierende, kleinere Grundstücksfläche von 7'381 m² (vgl. Kapitel 3.5.3 des GP-Berichts) entspräche die maximal zulässige aGF einer AZ von 2.30. Mit dem GP soll damit die planungs- und baurechtliche Grundlage für eine qualitativ besonders gute Überbauung geschaffen werden. Der festzusetzende baurechtliche Rahmen sowie die angestrebte Nutzung stehen mit den kommunalen und überkommunalen Absichten in Einklang.

2.2 Auftrag

Wüest Partner wird von der Stadt Kloten, vertreten durch Herrn Andreas Stoll (Leiter Bereich Lebensraum), mit der Ermittlung des Mehrwertes sowie der

zusätzlichen Kosten, die im Zusammenhang mit dem Gestaltungsplan entstehen, beauftragt.

Zu diesem Zweck sollen die folgenden Marktwertermittlungen erarbeitet werden:

- Bewertung nach aktuellem Recht: Marktwertermittlung gemäss Regelbauweise (Perimeter nach aktuellem Recht vollständig in der Wohn- und Gewerbezone 4, nicht Gestaltungsplanungspflichtig, es gilt die Regelbauweise mit einer AZ von 1.20 inkl. Areal- und Familienbonus, was einer möglichen Geschossfläche von rund 10'089 m² (GF entspricht 1.1 * aGF) ohne Dachgeschoss und von rund 12'107 m² mit anrechenbarem Dachgeschoss entspricht).
- Bewertung nach neuem Recht: Marktwertermittlung gemäss privatem Gestaltungsplan Schaffhauserstrasse 115-121 (AZ max. 2.20, Mindestgewerbeanteil 25% und Mindestwohnanteil 25% der gesamten zulässigen anrechenbaren Fläche).

Der jeweils ausgewiesene Marktwert stellt dabei den Landwert des Grundstücks zum Bewertungszeitpunkt per angenommener Rechtskraft GP per 1. September 2026 (Bewertungsstichtag) dar.

Des Weiteren wurde Wüest Partner mit der Einschätzung der zusätzlichen Kosten, die aufgrund von Anforderungen und Auflagen des Gestaltungsplans Schaffhauserstrasse 115-121 voraussichtlich entstehen, beauftragt.

2.3 Unterlagen

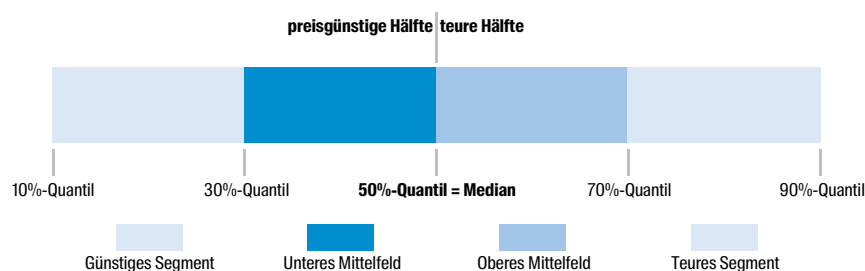
Für die Erarbeitung des vorliegenden Gutachtens stehen Wüest Partner die folgenden Unterlagen zur Verfügung, von deren Richtigkeit ausgegangen wird:

- Grundbuchauszug der Parzelle Kat.-Nr.: 6391, dat. 06.05.2024
- Höhenlinienplan «20250507_kl.1016_Priv_GP_Schaffhauserstr_Höhenlinienplan_500_Ermittlung MW», dat. 07.05.2025, Gossweiler Ingenieure AG
- Planungsbericht «20250507_kl.1016_Priv_GP_Schaffhauserstr_Planungsbericht_Anhang 1», dat. 24.04.2023, Ernst Niklaus Fausch Partner
- Planungsbericht, Fassung für die Mehrwertermittlung «20250507_kl.1016_Priv_GP_Schaffhauserstr_Planungsbericht_Ermittlung MW», dat. 07.05.2025, Gossweiler Ingenieure AG
- Situationsplan «20250507_kl.1016_Priv_GP_Schaffhauserstr_Situationsplan_500_Ermittlung MW», dat. 07.05.2025, Gossweiler Ingenieure AG
- Vorschriften «20250507_kl.1016_Priv_GP_Schaffhauserstr_Vorschriften_Ermittlung MW», dat. 07.05.2025, Gossweiler Ingenieure AG
- Flächen und Volumen «KLOT_31_1_Flächen_und_Volumen», dat. 29.11.2024, Armon Semadeni Architekten GmbH
- Privater GP Schaffhauserstrasse, Fassung für die kantonale Vorprüfung «Kloten priv GP Schaffhauserstr 115-121 Bericht nach Art 47 RPV 1 VP», dat. 10.12.2024, Gossweiler Ingenieure AG

Wüest Partner liegt der Gestaltungsplanentwurf (Fassung für die Mehrwertermittlung) vor, welcher von Gossweiler Ingenieure AG erarbeitet wurde. Für das neue Recht stützt sich Wüest Partner gemäss Rücksprache mit der Auftraggeber- und Eigentümerschaft auf die Flächen der Objektpläne von Armon Semadeni Architekten GmbH ab.

2.4 Erklärung Quantile

Die Positionierung von Immobilien kann vernünftigerweise nicht anhand eines Durchschnittspreises vorgenommen werden, da dieser lediglich die Einstufung in die beiden Kategorien «überdurchschnittlich teuer» oder «unterdurchschnittlich teuer» zulässt. Erst die Erkenntnis über die Ausgestaltung des Preisspektrums, d.h. der Bandbreite der Preise, innerhalb der sich ein Grossteil der Objekte bewegt, lässt eine differenzierte Positionierung zu. Das 50-Prozent-Quantil bildet die Grenze zwischen der teuren und der preisgünstigen Hälfte der Angebote und wird auch als «Median» bezeichnet. Der Median kann mit dem Durchschnittspreis verglichen werden, reagiert aber im Vergleich zu diesem weit weniger stark auf extreme Einzelobjekte.



Beispiele:

- 10%-Quantil: preisgünstigste 10 Prozent aller Angebote liegen unter diesem Wert
- 30%-Quantil: preisgünstigste 30 Prozent aller Angebote liegen unter diesem Wert

2.5 Disclaimer

Diese Daten und Informationen sind ausschliesslich zur Information für die Auftraggeber und die am Projekt Beteiligten bestimmt und dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Wüest Partner AG Dritten zugänglich gemacht werden. Der Nutzer dieser Daten und Informationen trägt das Risiko für deren weitere Verwendung. Die Wüest Partner AG übernimmt für diese Daten und Informationen keine Gewähr, insbesondere nicht für ihre Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Jede diesbezügliche Haftung ist ausgeschlossen.

Diese Daten und Informationen stellen weder ein Angebot noch eine Empfehlung zum Kauf oder Verkauf einer Immobilie, eines Wertpapiers/Wertrechts oder einer bestimmten Anlage- oder Handelsstrategie dar. Ebenso wenig sind die Daten und Informationen als Empfehlung für Investitionen oder als Anlageberatung zu verstehen bzw. zu verwenden.

Eine weiter gehende Nutzung wie Vervielfältigung oder Bildung von Derivaten oder anderer Produkte, insbesondere im Zusammenhang mit Finanzinstrumenten (einschliesslich passiv gemanagter Fonds und indexabhängiger derivater Wertpapiere), oder zur Überprüfung anderer Daten oder Indizes ist ohne schriftliche Zustimmung der Wüest Partner AG verboten.

3 Ausgleich von Planungsvorteilen – Gesetzliche Grundlagen

3.1 Bund

Das Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) schreibt in Artikel 5 den Ausgleich erheblicher Vor- oder Nachteile vor, die bei Planungen entstehen. Die Regelung des Ausgleichs obliegt den Kantonen. Der Bund legt die Grundzüge des Ausgleichs fest.

Art. 5 **Ausgleich und Entschädigung**

¹ Das kantonale Recht regelt einen angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen nach diesem Gesetz entstehen.

^{1bis} Planungsvorteile werden mit einem Satz von mindestens 20 Prozent ausgeglichen. Der Ausgleich wird bei der Überbauung des Grundstücks oder dessen Veräusserung fällig. Das kantonale Recht gestaltet den Ausgleich so aus, dass mindestens Mehrwerte bei neu und dauerhaft einer Bauzone zugewiesenem Boden ausgeglichen werden.¹³

Quelle: RPG Art. 5 (Auszug)

3.2 Kanton Zürich

Gemäss revidiertem Raumplanungsgesetz hatten die Kantone bis 30. April 2019 Zeit, um den Ausgleich von Planungsvorteilen und -Nachteilen zu regeln. Das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) wurde am 28.10.2019 verabschiedet und hat am 01.01.2021 Rechtskraft erlangt.

Die wichtigsten Eckwerte des Mehrwertausgleichsgesetzes wurden wie folgt festgelegt:

Quelle: EspaceSuisse,
 Verband für Raumplanung

	Abgabebestand	Abgabesatz	Fälligkeit	Verwendung des Ertrags	Abgabebearbeitung, allfälliges Ertragsplitting	Mindestbetrag des Mehrwerts für Abgabepflicht	Befreiung von der Abgabepflicht	Abzug bei Berechnung des Mehrwerts
Zürich angenommen durch Kantonsrat am 28.10.2019, In Kraft treten: 1.1.2021	<ul style="list-style-type: none"> Dauerhafte Neueinzonungen Umzonungen aus einer Zone für öffentl. Bauten (ZöBA) Gemeinden sehen bei Auf- und Umzonungen in ihren Bauordnungen <ul style="list-style-type: none"> die Erhebung einer Abgabe von max. 40% vor. Zusätzlich können sie den Ausgleich mittels städtebaulicher Verträge anstelle dieser Abgabe zulassen. 	20% 20% max. 40%	<ul style="list-style-type: none"> Bei Baufreigabe oder Veräusserung des Grundstücks 	<ul style="list-style-type: none"> Entschädigungen für Auszonungen Andere kantonalen, regionalen und kommunalen Massnahmen der Raumplanung 	<ul style="list-style-type: none"> Erhebung Kanton für Neueinzonung, Umzonung aus ZöBA 100% Kanton Erhebung Gemeinde für Auf- und Umzonungen bis max. 40% oder städtebaul. Verträge 100% Gemeinde 	Mehrwerte unter Fr. 30'000.- abgabefrei (Freiorenze) Möglichkeit Abzug Freibetrag von errechneter Mehrwertabgabe: Fr. 100'000.-	Keine Ausnahmen festgehalten Freifläche von 1200 m ² bis 2000 m ²	Angemessene Frist festgelegt: 3 Jahre

Der Kanton erhebt eine Mehrwertabgabe auf Planungsvorteilen, die entstehen durch Einzonung oder Umzonung einer Zone für öffentliche Bauten. Auf Planungsvorteile, die durch die Festsetzung von Gestaltungsplänen im Sinne von § 44a PBG entstehen, wird keine kantonale Mehrwertabgabe erhoben.

Quelle: Mehrwertausgleichsgesetz, § 2, § 19

Die Gemeinden regeln den Ausgleich von Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, in ihrer Bau- und Zonenordnung.

3.3 Gemeinde Kloten

In der Gemeinde Kloten wurde die kommunale Gesetzgebung im Rahmen der Ergänzung der Bau- und Zonenordnung angepasst, um den Ausgleich von planungsbedingten Mehrwerten gemäss dem kantonalen Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) sicherzustellen. Die Regelung in der Bau- und Zonenordnung vom

06.11.2012 (Stand vom 13.10.2023) legt gem. Art. 4a, Abs. 3 einen maximalen Abgabesatz von 25 % des um 100'000 CHF gekürzten Mehrwerts bei Auf- und Umzonungen gemäss Art. 4, Abs. 1 fest.

3.4 Mehrwertausgleich des Privaten Gestaltungsplans «Schaffhauserstrasse 115-121»

Für die Mehrwertausgleichs-Ermittlung des Privaten Gestaltungsplans «Schaffhauserstrasse 115-121» stützt sich Wüest Partner auf die Eckwerte ab, die für den Kanton Zürich im kantonalen Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) und im Rahmen der kommunalen Gesetzgebung vorgegeben sind.

Die zulässige Höhe des Abgabesatzes liegt gemäss kantonalem Mehrwertausgleichs-Gesetz (MAG) für Auf- und Umzonungen bei maximal 40% und wird gemäss der Gemeindeordnung Kloten mit 25 Prozent nicht vollständig ausgeschöpft. Die Abgabe ist auf den jeweils pro Parzelle um CHF 100'000 gekürzten Mehrwert zu leisten, sofern die Grundstücke bei mehreren Grundstücken nicht wirtschaftlich zusammenhängen.

Kosten im Zusammenhang mit Planungsverfahren, die massgeblich zur Verbesserung der Siedlungsqualität beitragen (z.B. für den durchgeführten Studienauftrag), werden vom ausgleichspflichtigen Mehrwert abgezogen, mit Ausnahme von Kosten im Zusammenhang mit dem eigentlichen Planungsverfahren, wie z.B. das Gestaltungsplanverfahren an sich und die Erarbeitung des Gestaltungsplans (vgl. kantonale Gesetzgebung).

Der Ausgleich mittels städtebaulicher Verträge anstelle der Abgabe ist im Grundsatz zulässig. Der Ausgleich kann von der aufgrund des Mehrwerts geschuldeten Abgabe abweichen.

Städtebauliche Verträge regeln Rechte und Pflichten von Bauherrschaft und Gemeinwesen im Zusammenhang mit der Verwirklichung eines Bauvorhabens. Gegenstand der Verträge können insbesondere sein (u.a.): Der Abtausch oder die Abtretung von Grundstücken oder Grundstücksteilen, die Einräumung von Bau- oder Nutzungsrechten für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse.

Es wird für das vorliegende Gutachten im Wesentlichen auf die folgenden Eckwerte abgestützt:

- Abgabetatbestand: Um- und Aufzonung (höhere Ausnützung durch privaten GP ggü. Regelbauweise)
- Abgabesatz bei Auf- und Umzonungen: 25% gem. BZO Stadt Kloten
- Fälligkeit: Bei oberirdischer Überbauung des Grundstücks. Eine allfällige Fälligkeit bei Veräusserung wurde nicht konkret geregelt, die Mehrwertabgabe ist jedoch als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung für die Liegenschaft im Grundbuch anzumerken. Eine Überbindungs- und Weiterüberbindungsklausel auf allfällige Rechtsnachfolger inklusive Schadenersatzpflicht im Unterlassungsfall ist bei Abschluss eines städtebaulichen Vertrags vorzusehen.

3.5 Gesetzliche Grundlagen – Zwischenfazit

Da aufgrund des Gestaltungsplans weder eine Neueinzonung noch eine Umzonung einer Zone für öffentliche Bauten resultiert, sind aus Sicht von Wüest Partner die Voraussetzungen für eine **kantonale Mehrwertabgabe** nicht erfüllt. Ebenfalls wird auf Planungsvorteile, die durch die Festsetzung von Gestaltungsplänen im Sinne von § 44 a PBG entstehen, durch den Kanton keine Mehrwertabgabe erhoben.

Quelle: Mehrwertausgleichsgesetz, § 21

Die Voraussetzungen für eine **kommunale Abgabe** sind aus Sicht von Wüest Partner dann erfüllt, wenn durch den Gestaltungsplan (de facto) eine Um- oder Aufzoning resultiert, welche sich in einem ökonomischen Planungsvorteil manifestiert. Die Frage, ob und inwiefern der Gestaltungsplan einen solchen Planungsvorteil erzeugt, wird nachfolgend quantitativ ermittelt und ausgewiesen.

4 Kurzanalyse Standort und Markt

4.1 Makrolage

Die Gemeinde Kloten liegt in der Agglomeration Zürich und zählt 21'272 Einwohner (Veränderung 2020 bis 2023: 4.1%). Der Anteil der einkommensstarken Personen (steuerbares Jahreseinkommen >75'000 CHF) lag in Kloten im Jahr 2021 bei 31.1% (Schweiz: 33.9%). Der Anteil der einkommensschwachen Personen (steuerbares Jahreseinkommen <50'000 CHF) lag im Jahr 2021 bei 37.5% (Schweiz: 37.0%).

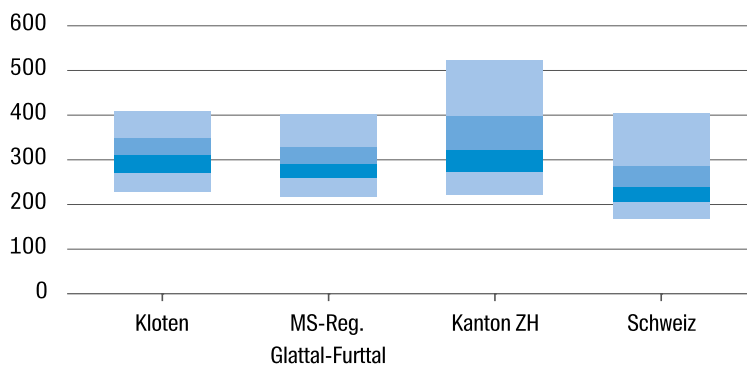
In einem Perimeter von 10 und 20 Minuten Fahrzeit rund um Kloten leben 648'812 respektive 1'220'758 Einwohner (zum Vergleich Stadt Zürich: 503'499 respektive 1'321'066 Personen). Von Kloten aus können innerhalb einer halben Stunde mit dem Auto 1'877'601 Einwohner und 1'240'677 Beschäftigte (Vollzeitäquivalente) in der Schweiz erreicht werden (zum Vergleich Stadt Zürich: 2'120'658 Einwohner und 1'410'037 Beschäftigte). Mit öffentlichen Verkehrsmitteln sind es innerhalb einer halben Stunde 771'900 Einwohner und 743'827 Beschäftigte (Vollzeitäquivalente) (zum Vergleich Stadt Zürich: 723'355 Einwohner und 724'329 Beschäftigte). Die Anzahl der Beschäftigten im Industrie- und Dienstleistungssektor (Vollzeitäquivalente) betrug im Jahr 2022 31'796, wovon 88.9% im Dienstleistungssektor arbeiteten (Schweiz: 76.1%). Seit 2019 ist die Anzahl der in Kloten Beschäftigten um 1.9% gestiegen, wobei im Industriesektor ein Rückgang der Arbeitsplätze verzeichnet werden muss. In der Gemeinde Kloten hat die Anzahl Arbeitsstätten in den letzten drei Jahren um 5.5% zugenommen auf 1'581 Arbeitsstätten im Jahr 2022.

4.2 Immobilienmarkt Wohnen

In Kloten gibt es total 10'682 Wohneinheiten. Der Mietwohnungsanteil beträgt 79.6%. Von 2018 bis 2022 wurden jährlich im Mittel 204 neue Wohnungen gebaut, was 2.1% des Bestandes entspricht (Schweiz: 1.1%).

Die Leerstandsquote bei Mehrfamilienhaus-Wohnungen lag im Mittel der letzten fünf Jahre mit 0.7% deutlich unter dem Schweizer Referenzwert von 1.6%. Die Angebotsquote für Mietwohnungen (Anzahl ausgeschriebener Immobilien im Verhältnis zum Bestand) bewegt sich bei 3.1% (Schweiz: 3.8%).

Die mittlere Angebotsmiete (netto) für Mietwohnungen liegt bei CHF 312 pro m² und Jahr, 30.0% über dem nationalen Durchschnitt von CHF 240 pro m² und Jahr.

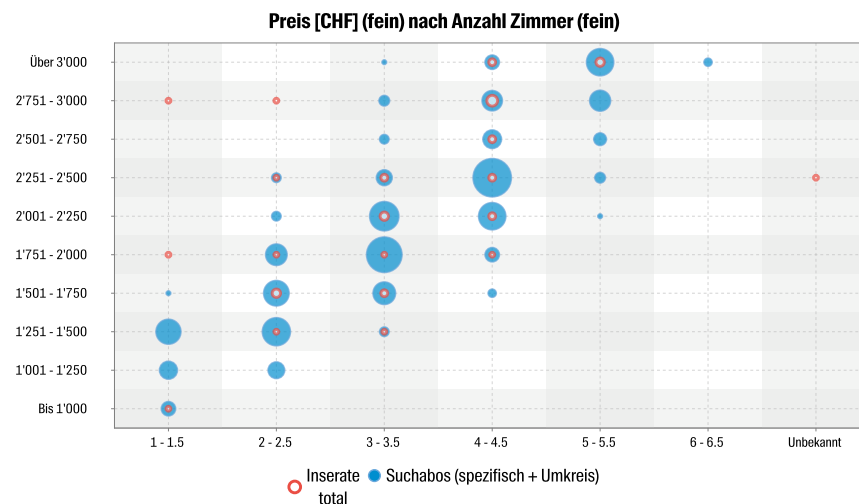


Mietwohnungen: Preisspektren (Nettomiete in CHF pro m² und Jahr)
 Stand: Q1 2025
 Quelle: Wüest Partner

Quelle: Wüest Partner

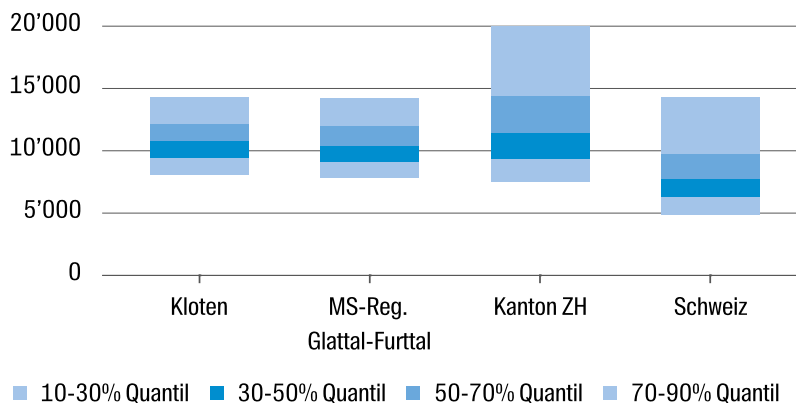
	MS-Reg. Glattal-			
	Kloten	Furtal	Kanton ZH	Schweiz
90% Quantil	409	402	522	405
70% Quantil	349	330	398	288
50% Quantil	312	291	323	240
30% Quantil	271	261	274	207
10% Quantil	228	218	222	168

Die Marktanspannung, die sich aus der Gegenüberstellung von Suchabos und Inseraten in der Gemeinde Kloten zusammensetzt, zeigt für Mietwohnungen einen starken Nachfrageüberhang über alle Wohnungsgrössen (Verhältnis Suchabos zu Inseraten bei 11.8, bei 1707 Suchabos zu 145 Inseraten).



Marktanspannung für Miet-
 wohnungen (Miete in
 CHF/Mt.)
 Stand: Q1 2025
 Quelle: Wüest Partner

Die Angebotspreise für Eigentumswohnungen in der Gemeinde Kloten befinden sich im Vergleich zur Gesamtschweiz im Mittel ebenfalls auf überdurchschnittlichem Niveau. Betrachtet man das 70%-Quantil, d.h. denjenigen Bereich, in welchem durchschnittliche Neubau-Eigentumswohnungen angeboten werden, so beträgt der Angebotspreis rund CHF 12'200 pro m² (YOY +3.4%) und liegt damit 24.5% über dem nationalen Durchschnitt von CHF 9'800 pro m² und 1.7% über dem Durchschnitt der MS-Region Glattal-Furtal von CHF 12'000 pro m².



Angebotspreise pro m² Net-
 towohnfläche für Eigentums-
 wohnungen (CHF pro m²)
 Stand: Q1 2025
 Quelle: Wüest Partner

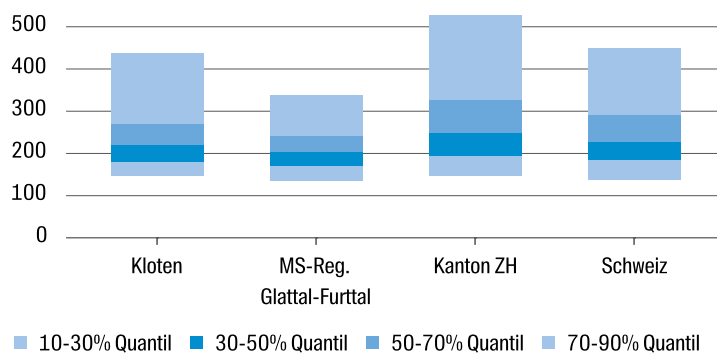
Quelle: Wüest Partner

	MS-Reg. Glattal-			
	Kloten	Furtal	Kanton ZH	Schweiz
90% Quantil	14'300	14'200	20'000	14'300
70% Quantil	12'200	12'000	14'400	9'800
50% Quantil	10'800	10'400	11'500	7'720
30% Quantil	9'460	9'140	9'400	6'330
10% Quantil	8'090	7'790	7'540	4'840

Die Neubautätigkeit im Segment für Eigentumswohnungen dürfte gemäss Einschätzung von Wüest Partner auf absehbare Zeit unter Berücksichtigung laufender Konkurrenzprojekte (z.B. Wohn- und Gewerbeüberbauung Am Stadtplatz) in der Umgebung erhöht bleiben, auch wenn sich das gesamtschweizerische Volumen der Neubaubewilligungen zwischenzeitlich reduziert hat. In den Agglomerationsgemeinden der Grosszentren ist die Verfügbarkeit (Angebotsquote) an Wohnungen sehr tief und trifft auf eine hohe Nachfrage, sodass auch weiterhin von einem Nachfrageüberhang auszugehen ist.

4.3 Immobilienmarkt Büro

In der Agglomeration Zürich gibt es insgesamt ca. 16'030'000 m² Bürofläche (davon 468'000 m² in Kloten). Gemessen am Schweizer Mittelwert bewegten sich in der Agglomeration Zürich die Neubauinvestitionen im Bürobereich (bezogen auf den Bestand) in den vergangenen Jahren auf einem durchschnittlichen Niveau. In Kloten liegen die mittleren Angebotsmieten (netto) für Büros bei CHF 219 pro m² und Jahr. Dieser Wert liegt im Bereich des Schweizer Referenzwertes von CHF 228 pro m² und Jahr



Büroflächen: Preisspektren
 (Nettomiete in CHF pro m²
 und Jahr)
 Stand: Q1 2025
 Quelle: Wüest Partner

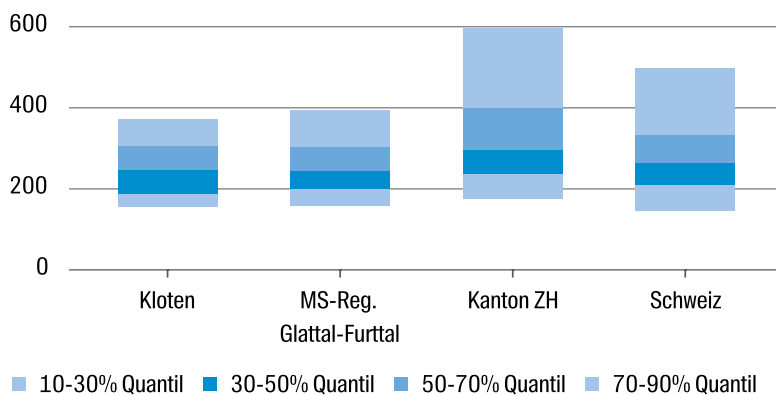
Quelle: Wüest Partner

	MS-Reg. Glattal-			
	Kloten	Furtal	Kanton ZH	Schweiz
90% Quantil	437	338	528	449
70% Quantil	271	243	328	291
50% Quantil	219	205	249	228
30% Quantil	179	171	195	184
10% Quantil	146	136	147	138

4.4 Immobilienmarkt Verkaufsflächen

In der Agglomeration Zürich gibt es insgesamt ca. 5'745'000 m² Verkaufsfläche (davon 458'000 m² in Kloten). Pro Einwohner der Agglomeration stehen somit 4.0 m² Verkaufsfläche zur Verfügung, etwa gleich viel wie im Schweizer Durchschnitt (4.2 m² pro Einwohner). Gemessen am Schweizer Mittelwert bewegten sich in der Agglomeration Zürich die Neubauinvestitionen bei den Verkaufsflächen (in Bezug auf den Flächenbestand) in den vergangenen Jahren auf einem überdurchschnittlichen Niveau.

In Kloten liegen die mittleren Angebotsmieten (netto) für Verkaufsflächen bei CHF 246 pro m² und Jahr. Dieser Wert liegt unter dem Schweizer Referenzwert von CHF 264 pro m² und Jahr.



Verkaufsflächen: Preisspektren (Nettomiete in CHF pro m² und Jahr)
 Stand: Q1 2025
 Quelle: Wüest Partner

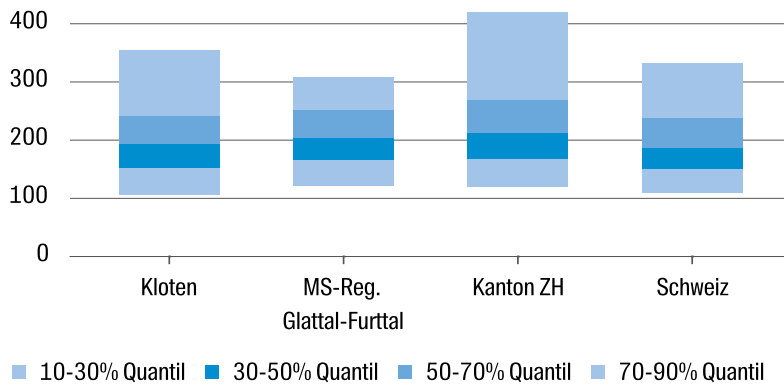
Quelle: Wüest Partner

	Kloten	MS-Reg. Glattal-Furtal	Kanton ZH	Schweiz
90% Quantil	373	394	597	498
70% Quantil	307	303	402	334
50% Quantil	246	246	297	264
30% Quantil	187	200	237	210
10% Quantil	156	158	177	146

4.5 Immobilienmarkt Gewerbe

In der Agglomeration Zürich gibt es insgesamt ca. 20'167'000 m² Industrie- und Gewerbefläche (davon 324'000 m² in Kloten). Gemessen am Schweizer Mittelwert bewegten sich in der Agglomeration Zürich die Neubauinvestitionen in Industrie- und Gewerbeflächen (in Bezug auf den Flächenbestand) in den vergangenen Jahren auf einem durchschnittlichen Niveau.

In Kloten liegen die mittleren Angebotsmieten (netto) für Gewerbe / Industrie bei CHF 194 pro m² und Jahr (YOY -2.5%). Dieser Wert liegt im Bereich des Schweizer Referenzwertes von CHF 187 pro m² und Jahr. Die Angebotsmieten im 70%-Quantil liegen in Kloten bei CHF 241 pro m² und Jahr (YOY +0.4%).



Gewerbeflächen: Preisspektren (Nettomiete in CHF pro m² und Jahr)
 Stand: Q1 2025
 Quelle: Wüest Partner

Quelle: Wüest Partner

	Kloten	MS-Reg. Glattal-Furttal	Kanton ZH	Schweiz
90% Quantil	354	308	420	331
70% Quantil	241	252	269	238
50% Quantil	194	204	213	187
30% Quantil	152	166	167	151
10% Quantil	106	122	120	110

4.6 Standort- und Marktrating

Gemäss Standort- und Marktrating von Wüest Partner gilt Kloten als Ort mit exzellenter Standortqualität für Mietwohnungen (5.0 Punkte), exzellenter Standortqualität für Büronutzungen (4.9 Punkte), exzellenter Standortqualität für Gewerbe- und Industrieflächen (4.8 Punkte) und exzellenter Standortqualität für Verkaufsflächen (5.0 Punkte auf einer Skala von 1 [Gemeinde mit extrem schlechter Standortqualität] bis 5 [Gemeinde mit exzellenter Standortqualität]).

In den letzten 3 Jahren hat sich das Standort- und Marktrating für Mietwohnungen für die Gemeinde Kloten kaum verändert um 0.1 Punkte. Jenes für Büroflächen hat sich nicht verändert. Jenes für Gewerbe-, Industrie- und Verkaufsflächen hat sich kaum verändert um 0.1 Punkte.

4.7 Mikrolage

Die Mikrolage wird von Wüest Partner innerhalb der Gemeinde Kloten für Mietwohnungen heute, d.h. vor Entwicklung des Areals, als gut (Note 4.0) beurteilt. Die Lage für Verkauf und Büronutzungen wird insgesamt als sehr gut (Note 4.3) eingeschätzt. Über das gesamte Areal und alle Nutzungen wird die Mikrolage als gut eingeschätzt.

Die Mikrolage zeichnet sich wie folgt aus:

- Die Liegenschaft befindet sich an der Schaffhauserstrasse 115-121 im Zentrum von Kloten, rund 300 m nordöstlich des Bahnhofs Kloten. Die Umgebung ist geprägt von einer Mischung aus Wohn-, Geschäfts- und Dienstleistungsnutzungen.
- Umgebung: Die Schaffhauserstrasse ist eine gut frequentierte Hauptstrasse mit direkter Anbindung an das Stadtzentrum. In der Umgebung befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomiebetriebe und Dienstleister. Die

Schaffhauserstrasse 115-121 befindet sich in Nähe des Flughafens Zürich sowie des Hardwalds, einem ausgedehnten Naherholungsgebiet.

- ÖV: Die Bushaltestelle «Kloten, Stadthaus» ist ca. 50m entfernt und wird von mehreren Linien bedient, darunter die Linien 731, 733 und N54. Die Bushaltestelle «Kloten, Bahnhof» ist ca. 200 m entfernt und wird von den Linien 732, 733, 735, 766, N52 und N54 bedient. Der Bahnhof Kloten ist in etwa 300 m erreichbar und bietet Anschluss an die S-Bahn-Linie S7 sowie den Nachtzug SN7. Die Fahrzeit zum Zürcher Hauptbahnhof beträgt rund 15 Minuten, zum Flughafen Zürich ca. 5 Minuten. Die ÖV-Güteklasse A entspricht somit einer sehr guten Erschliessung.
- MIV: Die Liegenschaft ist über die Schaffhauserstrasse direkt an das übergeordnete Strassennetz angebunden. Die Autobahnauffahrt zur A51 ist in wenigen Fahrminuten erreichbar, wodurch eine schnelle Verbindung nach Zürich und zum Flughafen gewährleistet ist.
- Einkaufsmöglichkeiten: Im Umkreis bis 500m existiert ein gutes Angebot (Migros, Aldi, Denner Express, diverse Bäckereien). Das Einkaufszentrum Square Kloten bietet zusätzlich ein breites Angebot an Geschäften und Dienstleistungen.
- Infrastruktur: Die Stadt Kloten verfügt über ein umfassendes Bildungsangebot mit mehreren Primar- und Sekundarschulen. Die nächstgelegene Schule ist die Primarschule Dorf/Feld und die Berufswahlschule Kloten, welche jeweils in wenigen Minuten erreichbar sind. Zudem befinden sich Arztpraxen, Apotheken und weitere medizinische Einrichtungen in der Nähe.
- Lärmemissionen: Lärmemissionen durch Strassenverkehr insbesondere entlang der Schaffhauserstrasse vorhanden.
- Naturgefahren: Keine Gefährdung (GIS-Abfrage betreffend Hochwasser und Massenbewegungen).



Legenden:
Mikrolagerating für Mietwohnungen:

Points of Interest:

- 1.0: Sehr schlecht
- 1.5: Schlecht
- 2.0: Mässig
- 2.5: Leicht unterdurchschnittlich
- 3.0: Durchschnittlich
- 3.5: Leicht überdurchschnittlich
- 4.0: Gut
- 4.5: Sehr gut
- 5.0: Exzellent

Points of Interest:

Nach Kategorie

- 1: Gastronomie
- 2: Kultur / Freizeit
- 3: öffentliche Gebäude
- 4: Schule
- 5: Shopping / Service
- 6: Verkehr
- 7: Telekommunikation

Quelle: Wüest Partner

4.8 Areal

Der betrachtete Perimeter besteht aus der Parzelle Kat.-Nr. 6391 (EGRID CH610593087797) und weist folgende Eckwerte auf:

– Grundstücksfläche Perimeter (GSF)	7'643 m ²
– Zone	aktuelles Recht: Wohn- und Gewerbezone WG4 (AZ 1.00, Arealbonus 10%, Familienbonus 10%, Gewerbebonus 10% (Gewerbebonus und Familienbonus schliessen einander aus), zulässiger Wohnanteil mind. 1/3 der dem Wohnen und Arbeiten dienenden Flächen, max. 2 Untergeschosse, max. 4 Vollgeschosse, max. 1 Dachgeschoss, max. 1 Attikageschoss, Gebäudehöhe max. 14.7 m, Firsthöhe 5.0m, Gebäudelänge frei, Grundgrenzabstand min. 5 m, Freiflächenziffer mind. 0.3, Arealüberbauung zulässig, Parkplatzbedarfsgebiet, Quartierplan; neues Recht Überbauung mit AZ max. 2.20.
– Baulinien	Baulinien Verkehr kantonal entlang Obstgartenstrasse und Schaffhauserstrasse
– Grundstück	Erschlossen
– Altlasten	Kein Eintrag im KbS gemäss Online-Abfrage GIS 23.05.2025
– Denkmalschutz	Kein Schutzstatus gemäss Onlineabfrage GIS 23.05.2025
– Lärmempfindlichkeitsstufe	ES III (100%)
– Gebäudebestand	Zurzeit befinden sich je zwei Wohn- und Gewerbegebäude auf dem Areal (nicht berücksichtigt).

Wüest Partner liegen sämtliche Grundbuchauszüge und diverse Belege und Pläne zu den Einträgen vor. Es wird davon ausgegangen, dass allfällige Grundbucheintragungen im Hinblick auf die Mehrwertermittlung keine wesentliche Wertrelevanz haben, bereinigt werden, oder aber sich gleichermaßen auf eine Neubebauung gemäss dem Gestaltungsplan nach neuem Recht sowie auf eine Bebauung nach aktuellem Recht auswirken.

5 Marktwertermittlungen

5.1 Vorgehen

Der Mehrwert entspricht der Differenz zwischen dem Marktwert (=Verkehrswert) eines Grundstücks vor und jenem nach dem Inkrafttreten der raumplanerischen Massnahme. Es werden für den Gestaltungsplanperimeter Schaffhauserstrasse 115-121 zwei Marktwertermittlungen (jeweils aufgeteilt auf zwei Etappen) erarbeitet:

- Bewertung nach aktuellem Recht: Marktwertermittlung gemäss Regelbauweise (Perimeter nach aktuellem Recht nicht Gestaltungsplanungspflichtig, es gilt die Regelbauweise mit einer AZ von 1.20 inkl. Areal- und Familienbonus).
- Bewertung nach neuem Recht: Marktwertermittlung gemäss privatem Gestaltungsplan Schaffhauserstrasse 115-121 (AZ 2.20 für das Gesamtareal).
- Mehrwert = Differenz Bewertung nach neuem Recht abzüglich Bewertung nach aktuellem Recht.
- Gestaltungsplan per Berichtsdatum noch in kantonaler Vorprüfung, Annahme Rechtskraft Gestaltungsplan per 01. September 2026 (Bewertungsstichtag) gemäss Stadt Kloten und Allreal Office AG. Der jeweils ausgewiesene Marktwert stellt dabei den Wert des Grundstücks zum angenommenen Bewertungszeitpunkt dar.
- Gebäude, die nach Einschätzung von Wüest Partner sowohl nach aktuellem Recht sowie in einem Gestaltungsplanverfahren nach neuem Recht in ähnlicher Art und Weise erhalten, erneuert oder umgenutzt würden, werden im Rahmen der Mehrwertermittlung gleichbehandelt (vorliegend keine solchen Gebäude vorhanden).
- Untergeschoss: Es wird davon ausgegangen, dass die Parkierung vollständig in einem Untergeschoss realisiert werden kann («autoarmes Wohnen»).
- Für die bestehenden Bauten wird von einem Abbruch-Neubau ausgegangen.
- Städtebau und Mengengerüst Bebauung, Gebäudevolumen, Geschossfläche (GF total, GFoi, GFui), anrechenbare Geschossfläche, Hauptnutzflächen und anrechenbare Untergeschossfläche für neues Recht gemäss privatem Gestaltungsplan «Schaffhauserstrasse 115-121» von Armon Semadeni Architekten GmbH & Balliana Schubert Landschaftsarchitekten AG.
- Es werden keine Altlasten-, Gebäudeschadstoff- und Baugrundrisiken berücksichtigt.
- Das Richtprojekt soll den SNBS-Areal-Standard erfüllen (Nachfolgestandard des 2000-Watt-Areal-Standards). Mehrkosten in diesem Zusammenhang können vom Mehrwert in Abzug gebracht werden (siehe Kapitel 5).
- Massnahmen für die Aufwertung (z.B. Baumbepflanzung, o.Ä.) können von der Mehrwertabgabe in Abzug gebracht werden, soweit diese von der Allreal Office AG zu tragen sind (siehe Kapitel 5).

Bei der Mehrwertermittlung ist immer die höchstmögliche Ausnützung nach BZO massgebend (vgl. §7 Abs. 2 MAV). Aus diesem Grund ist die Bewertung nach aktuellem Recht als Vergleich hinzugezogen.

5.2 Bewertungsmethodik

Die Bewertungen orientieren sich an der dynamischen Ertragswertmethode auf der Basis eines Discounted Cashflow-Modelles. Der zum Stichtag der Bewertung relevante Marktwert einer Immobilie ergibt sich aus der Summe der auf den Stichtag abdiskontierten, zukünftig zu erwartenden Zahlungsströme ohne Berücksichtigung von allfälligen Handänderungs-, Grundstücksgewinn- oder Mehrwertsteuern sowie anderer bei einer allfälligen Veräusserung der Liegenschaft anfallenden Kosten oder Provisionen. Im Weiteren sind auch keinerlei Verbindlichkeiten der Eigentümerin hinsichtlich allfälliger Subjektsteuern oder Finanzierungskosten enthalten.

In der DCF-Bewertung werden sowohl die künftigen Erträge sowie die künftigen Betriebs- und Unterhaltskosten, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten ab Fertigstellungsdatum, als auch die gesamten Anlagekosten vor Fertigstellung innerhalb der Planungs- und Bauzeit abgebildet. Diese beinhalten sowohl die Erstellungskosten (BKP 1-5), als auch eine angemessene Risiko-/Gewinn-Komponente (in % der Erstellungskosten BKP 1-5), Kosten für Bauherrenleistungen (1.5% von BKP 1-5) und Vermarktungskosten für die Erstvermietung (10% des Jahresmietertrages). Die Kosten werden dabei auf die entsprechenden Jahre verteilt. Weitere Details siehe Abschnitt «Bewertungsannahmen» im Beschrieb und Kontoubersicht in den Bewertungen.

5.3 Bewertung nach neuem Recht: Szenario mit raumplanerischer Massnahme (GP Schaffhauserstrasse 115-121 mit entsprechender Ausnützung), AZ 2.20 für Gesamtareal

Bei Realisierung eines Neubauprojekts anhand der vorliegenden Gestaltungsplandokumentation für den privaten Gestaltungsplan Schaffhauserstrasse 115-121 mit einer vorgegebenen oberirdischen Geschossfläche (GF_{oi}) von ca. 18'099 m² beläuft sich die total realisierbare Hauptnutzfläche gemäss Allreal Office AG und Armon Semadeni Architekten GmbH auf rund 14'320 m².

– Ausnützungsziffer:	2.20
– Grundstücksfläche (GSF):	7'643 m ²
– Oberirdische Geschossfläche (GF_{oi}):	18'099 m ²
– Geschossfläche gesamt (ohne Aussengeschossfläche):	25'470 m ²
– Verhältnis HNF/GF für Wohnnutzungen:	0.75
– Verhältnis HNF/GF für Geschäftsnutzungen:	0.80
– Total HNF:	14'320 m ²

Terminplanung neues Recht (Annahme)

Terminplan Projektierung und Erstellung (Einschätzung Wüest Partner gem. Besprechung mit Auftraggeberschaft):

– Planungsbeginn:	per 01.09.2026
– Baubeginn:	per 01.09.2031
– Fertigstellung:	per 01.09.2034

Terminplanung (Annahme)
nach neuem Recht)
Quelle: Wüest Partner AG

Einstellplätze nach neuem Recht

Bezüglich Einstellplätze orientiert sich Wüest Partner am neuen Recht von der erhaltenen Parkplatzberechnung gemäss Kennzahlen Mobilitätskonzept B+S AG, bei der die erforderliche Anzahl Parkplätze für die Kategorien Wohnen Mieter/Bewohner, Wohnen Besucher, Geschäft Mieter/Beschäftigte, Geschäft Besucher/

Kunden unter Berücksichtigung der Reduktion aufgrund der ÖV-Güteklasse A hergeleitet wurden. Hieraus ergeben sich folgende Parkplatzzahlen:

– Einstellplätze Wohnen Mieter/Bewohner (total):	49
– Einstellplätze Gewerbe Mieter (total):	18
– Einstellplätze Besucher Wohnen/Gewerbe (total):	22
– Total Einstellplätze:	89
– Total Einstellplätze Motorrad Wohnen/Gewerbe:	13

Mehrausnutzung

Die Mehrnutzung des Gestaltungsplan-Richtprojektes nach aktuellem Recht beträgt gegenüber der Bewertung nach altem Recht **+5'204 m2 realisierbare Hauptnutzfläche**.

Es wird in der Bewertung davon ausgegangen, dass der Gestaltungsplan Rechtskraft erlangen wird (keine Berücksichtigung von Bewilligungsrisiken für den Gestaltungsplan), da per Rechtskraft des Gestaltungsplans zu bewerten ist.

5.4 Bewertung nach aktuellem Recht: Szenario ohne raumplanerische Massnahme (Bebauung nach Regelbauweise gem. BZO inkl. Areal- und Familienbonus), AZ 1.20

Bei Realisierung eines Neubauprojekts anhand der aktuell gültigen BZO schätzt Wüest Partner die realisierbare Hauptnutzfläche bei rund 9'116 m2 HNF ein, davon 1'514 m2 HNF Attikageschoss. Gemäss geltender BZO dürfen in der Wohn- und Gewerbezone WG4 max. 1/3 der gesamtzulässigen anrechenbaren Fläche gewerblich genutzt werden. Der Wohnanteil muss mindestens 1/3 der dem Wohnen und Arbeiten dienenden Flächen betragen.

– Ausnutzungsziffer:	1.20
– Grundstücksfläche (GSF):	7'643 m2
– Anrechenbare Geschossfläche:	9'172 m2
– Geschossfläche 4x Vollgeschosse:	10'089 m2
– Geschossfläche Attikageschoss:	2'018 m2
– Geschossfläche Total:	12'107 m2
– Verhältnis HNF/GF für Wohnnutzungen:	0.75
– Verhältnis HNF/GF für Geschäftsnutzungen:	0.80
– Total HNF inkl. Dachgeschoss:	9'116 m2

Die Geschossfläche vom Dach- bzw. Attikageschoss darf zusätzlich zur erlaubten Geschossfläche gem. AZ dazugerechnet werden. Die Fläche vom Dachgeschoss entspricht 80% der Fläche eines Vollgeschosses (approximative Herleitung durch Wüest Partner anhand der jeweiligen Baugesetzgebung/ des PBG).

Einstellplätze nach aktuellem Recht

Bezüglich Einstellplätze geht Wüest Partner analog zum neuen Recht von einer erlaubten Parkplatzreduktion abhängig von der ÖV-Güteklasse A aus. Es werden folgende Vorgaben berücksichtigt: Für Beschäftigtenparkplätze (Büro/Gewerbe) 1 PP pro 50 m2 GF und Reduktion 20%; für Kundenparkplätze 1 PP pro 300 m2 GF und Reduktion 20%; für Bewohnerparkplätze 1 PP pro 80 m2 Wohnfläche und Reduktion 50%; für Besucherparkplätze (Wohnen) 1 PP pro 4 Wohneinheiten und Reduktion 50%. Die erforderliche Anzahl von rund 68 Parkplätzen wird vollständig

innerhalb der bestehenden Tiefgarage nachgewiesen, welche im Zuge der Überbauung erhalten bleibt. Somit sind keine oberirdischen Besucherparkplätze vorgesehen.

– Einstellplätze Wohnen Mieter/Bewohner (total):	53
– Einstellplätze Wohnen Besucher (total):	11
– Einstellplätze Gewerbe Mieter/Beschäftigte (total):	3
– Einstellplätze Gewerbe Besucher/Kunden (total):	1
– Total Einstellplätze:	68

Terminplanung aktuelles Recht (Annahme)

Terminplan Projektierung und Erstellung (Einschätzung Wüest Partner gem. Besprechung mit Auftraggeberschaft):

– Planungsbeginn:	per 01.09.2026
– Baubeginn:	per 01.09.2029
– Fertigstellung:	per 01.09.2031

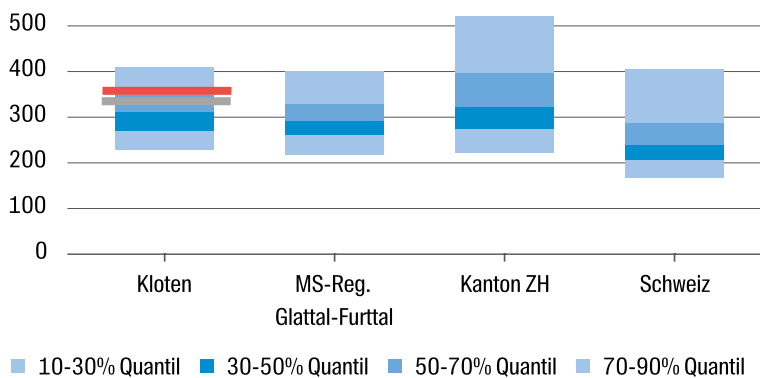
Terminplanung (Annahme)
 nach aktuellem Recht)
 Quelle: Wüest Partner AG

5.5 Mietzinseinschätzung

Die Mietzinspotenziale (Marktmieten) werden für die Bewertungen wie folgt eingeschätzt:

- ø Mietzinspotenzial Wohnen **CHF 350.-/m2a (aktuelles Recht)**
bzw. 370.-/m2a (neues Recht)
- Mietzinspotenzial EP Mieter **CHF 150.-/Stück und Mt.**
- Mietzinspotenziale Büro **CHF 250-290.-/m2a**
- Mietzinspotenziale Verkauf **CHF 290.-/m2a**

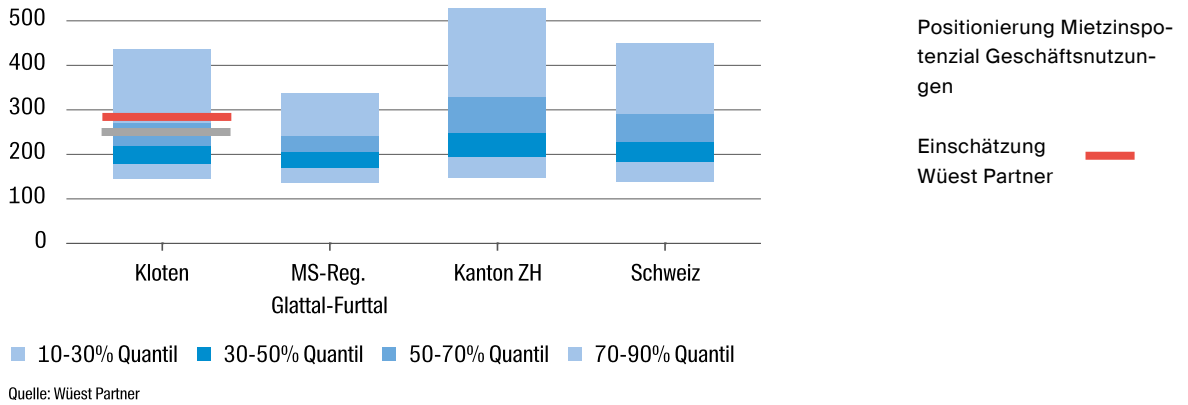
Wohnen (Miete):



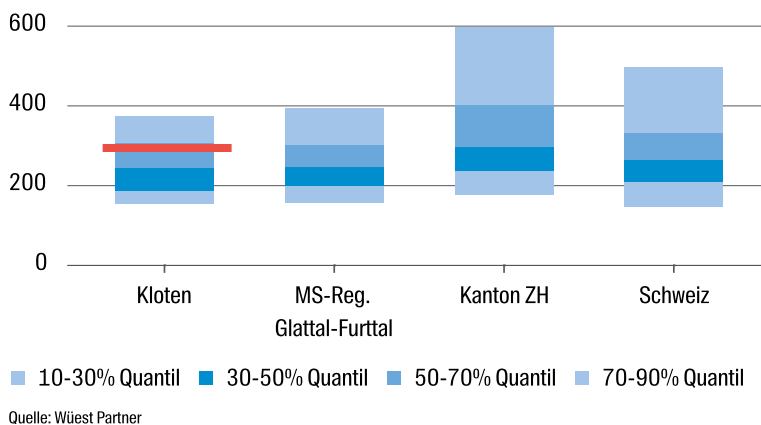
Positionierung Mietzinspotenzial Mietwohnungen

Einschätzung —
 Wüest Partner —

Büronutzungen (Miete, Positionierung innerhalb der Quantile für Büro):



Verkaufsnutzungen (Miete, Positionierung innerhalb der Quantile für Verkauf):



5.6 Einschätzung Diskontierungssatz neues Recht

Der marktgerechte Diskontierungssatz (netto, real) wird für Wohnnutzungen bei 2.60% und für Geschäftsnutzungen bei 3.50% eingeschätzt, wodurch der für die Neubau-Bewertungen nach Nutzungsanteilen gewichtete **Diskontierungssatz für das neue Recht bei 2.80%** eingeschätzt wird.

5.7 Einschätzung Diskontierungssatz aktuelles Recht

Der marktgerechte Diskontierungssatz (netto, real) wird für Wohnnutzungen bei 2.60% und für Geschäftsnutzungen bei 3.50% eingeschätzt, wodurch der für die Neubau-Bewertung nach Nutzungsanteilen gewichtete **Diskontierungssatz für das aktuelle Recht bei 2.70%** eingeschätzt werden.

5.8 Einschätzung Erstellungskosten

Wüest Partner schätzt die Erstellungskosten anhand von Benchmarks wie folgt ein:

- Erstellungskosten BKP 2
 - Wohnen (Miete) BKP 2 CHF 4'600.- HNF (aktuelles sowie neues Recht)
 - Büro (Miete) BKP 2 CHF 3'500.- HNF (aktuelles sowie neues Recht)
 - Gewerbe (Verkauf, etc.) BKP 2 CHF 3'500.- HNF

	(aktuelles sowie neues Recht)
– Lager BKP 2	CHF 2'500.-/m2 HNF (neues Recht)
– Einstellplatz BKP 2	CHF 45'000.-/Stk.
– Vorbereitungsarbeiten BKP 1	5.5% von BKP 2,
– Umgebungskosten BKP 4	CHF 300.-/m2 Umg.-Fläche (aktuelles und neues Recht)
– Baunebenkosten BKP 5	5.0% von BKP 2
– Bauherrenleistungen	1.5% von BKP 1-5
– Erstvermietungskosten	10.0% der Soll-Mieterträge
– Risiko-/Gewinn-Komponente	10% aktuelles Recht 13% neues Recht

Hieraus ergeben sich folgende Anlagekosten:

– Erstellungskosten BKP 1-5	
Bewertungen neues Recht, total	CHF 73.027 Mio.
	CHF 5'100.-/m2 HNF
Bewertungen aktuelles Recht, total	CHF 51.160 Mio.
	CHF 5'612.-/m2 HNF
– Bauherrenleistungen	
Bewertungen neues Recht, total	CHF 1.095 Mio.
Bewertungen aktuelles Recht, total	CHF 0.767 Mio.
– Erstvermietungskosten (Miete)	
Bewertungen neues Recht, total	CHF 0.481 Mio.
Bewertungen aktuelles Recht, total	CHF 0.326 Mio.
– Risiko/Gewinn	
Bewertungen neues Recht, total	CHF 9.494 Mio.
	ø 13.0% von BKP 1-5
Bewertungen aktuelles Recht, total	CHF 5.116 Mio.
	ø 10.0% von BKP 1-5
– Total Anlagekosten BKP 0-9	
Bewertungen neues Recht, total, gerundet	CHF 84.097 Mio.
	CHF 5'873.-/m2 HNF
Bewertungen aktuelles Recht, total, gerundet	CHF 57.369 Mio.
	CHF 6'293.-/m2 HNF

5.9 Bewertung Marktwert

Wüest Partner schätzt den Marktwert des Areals per angenommenem Datum Rechtskraft GP (Bewertungsstichtag) in Abhängigkeit des jeweiligen Bebauungs-szenarios wie folgt ein:

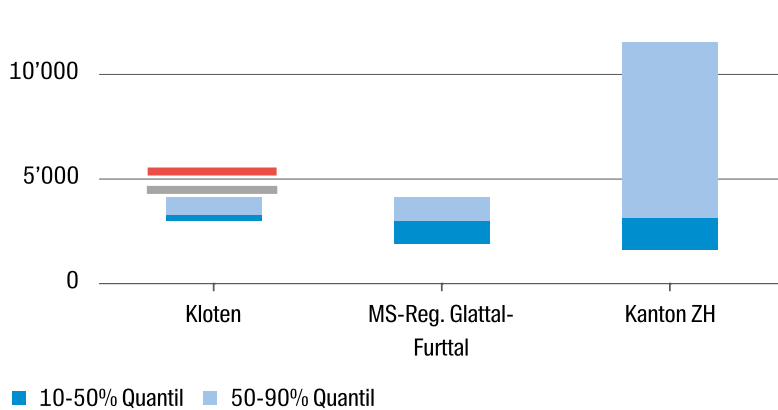
Bewertung nach neuem Recht (GP Schaffhauserstrasse 115-121)	CHF 39.670 Mio. CHF 5'190.-/GSF
Bewertung nach aktuellem Recht (Regelbauweise)	CHF 33.910 Mio. CHF 4'437.-/GSF

5.10 Plausibilisierung Landwerte

Der ermittelte Landwert pro m2 Bauland liegt ohne raumplanerische Massnahme nach aktuellem Recht bei rund CHF 4'437.-/m2 GSF.

Durch die Aufzoning infolge des Gestaltungsplans nach neuem Recht erhöht sich der Landwert pro m2 Bauland auf rund CHF 5'190/m2 GSF (ohne Berücksichtigung anrechenbarer Ausgleichsleistungen, siehe dazu nachfolgende Kapitel).

Die ermittelten Landwerte werden im Baulandpreismodell von Wüest Partner für die Gemeinde Kloten sowie im Vergleich zur MS-Region Glattal-Furttal und Kanton Zürich dargestellt. Das untenstehende Baulandpreismodell für Wohnnutzungen mit hoher Ausnützung zeigt dabei die Preisspektren für erschlossenes Bauland in Wohnbauzonen mit einer hohen Ausnützungsziffer von 0.90 (Kaufpreis in CHF pro m2).



Quelle: Wüest Partner

Baulandpreismodell Wüest Partner
 Quelle: Wüest Partner AG
 Stand Abfrage: 03.06.2025

Rot: Bewertung nach neuem Recht (Wohn- und Geschäftsnutzungen), CHF 5'190.-/m2 GSF

Grau: Bewertung nach aktuellem Recht (Wohn- und Geschäftsnutzungen), CHF 4'437.-/m2 GSF

6 Mehrwert ohne Berücksichtigung von Mehraufwänden und Ausgleichsleistungen

6.1 Mehrwert

Wüest Partner schätzt den Mehrwert infolge der Planungsmassnahme (GP Schaffhauserstrasse 115-121) ohne Berücksichtigung anrechenbarer Ausgleichsleistungen (siehe dazu nachfolgende Kapitel) zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planungsmassnahme und unter Berücksichtigung der im vorliegenden Bericht erläuterten Annahmen (Eigentumsanteile, Erträge und Kosten, etc.) bei rund **CHF 5.760 Mio.** ein (Differenz zwischen Bewertung nach neuem Recht und Bewertung nach aktuellem Recht; entspricht rund **CHF 750/m2 GSF**).

Mehrwert infolge Planungsmassnahme				
	Neues Recht GP AZ 2.20	Aktuelles Recht AZ 1.20	Abweichung absolut CHF	relativ %
Landwert nach Bauprojekt	39'670'000	33'910'000	5'760'000	17.0%
Total	39'670'000	33'910'000	5'760'000	17.0%
	pro m2 GSF	5'190	4'440	750

Aufstellung Mehrwerte neues Recht und aktuelles Recht, ohne Berücksichtigung von Mehraufwänden und Ausgleichsleistungen

Quelle: Wüest Partner AG

Der ermittelte Mehrwert (ohne Berücksichtigung von Mehrkosten und anrechenbaren Ausgleichsleistungen gem. Kapitel 6) von CHF 5.760 Mio. entspricht bei einer oberirdischen Geschossfläche von total 18'099 m2 gemäss den aktuellen Gestaltungsplanvorschriften einem relativen Mehrwert von rund **CHF 318 pro m2 oberirdischer Geschossfläche**.

7 Kostenermittlung Anforderungen und geplante Auflagen gemäss Gestaltungsplan

Im Rahmen des Gestaltungsplanprojektes Schaffhauserstrasse 115-121 entstehen gegenüber einer Bebauung nach Regelbauweise zusätzliche Aufwände, die massgeblich zur Verbesserung der Siedlungsqualität beitragen. Diese sind je nach Fall vom ausgleichspflichtigen Mehrwert oder von der Mehrwertabgabe abzuziehen.

Aktuell liegt ein Entwurf des Gestaltungsplans (Fassung für die Mehrwertermittlung) vor, Städtebauliche Verträge liegen indes keine vor. Die Mehrkosten und Mehrwert-Ausgleichsleistungen werden daher auf Basis des Gestaltungsplans, der Besprechungen zwischen der Gemeinde Kloten und der Eigentümerin (Allreal Offices AG) sowie des begleitenden Planungsbüros (Gossweiler Ingenieure AG) und des für das Richtprojekt zuständigen Architekturbüros (Armon Semadeni Architekten und Balliana Schubert Landschaftsarchitekten AG) ausgewiesen. Die nachfolgenden Punkte sind daher noch Gegenstand laufender Verhandlungen.

Es handelt sich im Detail um folgende Positionen:

Mehrkosten (vom Mehrwert abzuziehen)

– 7.1.1 Mehrkosten Gestaltungsplanverfahren	nicht abzugsfähig
– 7.1.2 Mehrkosten durchgeführter Studienauftrag	CHF 506'000
– 7.1.3 Mehrkosten durchgeführte Machbarkeitsstudie	CHF 249'000
– 7.1.4 Erstellungskosten erforderliche Veloabstellplätze ohne Mobilitätskonzept (Differenzbetrachtung)	CHF 456'000
– 7.1.5 Mehrkosten erforderliche Veloabstellplätze mit Mobilitätskonzept	CHF 85'000
– 7.1.6 Mehrkosten Erstellung Mobilitätskonzept	CHF 50'000
– 7.1.7 Kosteneinsparung Reduktion Einstellplätze gem. Mobilitätskonzept	CHF -258'000
– 7.1.8 Mehrkosten bauliche Nachhaltigkeitsstandards	CHF 891'000
– Mehrkosten total:	CHF 1'979'000

Mehrwert-Ausgleichsleistungen (von Abgabe abzuziehen)

– 7.2.1 Entschädigung Landabtretung Schaffhauserstrasse	CHF 40'000
– 7.2.2 Entschädigung Erstellung Loorenenweg	CHF 71'000
– Weitere Ausgleichsleistungen total:	CHF 111'000

7.1 Ermittlung Mehrkosten (vom Mehrwert abzuziehen)

Die Eigentümer verpflichten sich, auf der Grundlage des auszuarbeitenden Gestaltungsplans folgende Anlagen und Leistungen gemäss gemeinsamer Vorbesprechung zu errichten, beizubehalten und zu unterhalten.

7.1.1 Mehrkosten Gestaltungsplanverfahren (nicht abzugsfähig)

Im Folgenden werden diejenigen Verfahrenskosten ermittelt und erläutert, die nach neuem Recht (Gestaltungsplan Schaffhauserstrasse 115-121) gegenüber einer Bebauung nach aktuellem Recht (Regelbauweise, keine Gestaltungsplanpflicht) zusätzlich anfallen. Es werden beim neuen Recht und beim aktuellen Recht

für das Gestaltungsplanverfahren in den Bewertungen keine Kosten berücksichtigt. Dies im Fall des aktuellen Rechts mit Gestaltungsplanpflicht gestützt auf die aktuelle Rechtsprechung, wonach Kosten im Zusammenhang mit dem eigentlichen Planungsverfahren nicht abzugsfähig sind.

7.1.2 Mehrkosten durchgeführter Studienauftrag (Gestehungskosten):

In der Weisung zum MAG steht Folgendes: Kantonalrechtlich wird vorgegeben, dass die bei Planungen anfallenden Kosten für vorbereitende Testplanungen, Studienaufträge oder Wettbewerbsverfahren sowie Beteiligungsverfahren, die über die gesetzlich geforderte Mitwirkung hinausgehen, vom ausgleichspflichtigen Mehrwert in Abzug gebracht werden können. Die Abzugsmöglichkeit bezweckt die Förderung von Verfahren, die geeignet sind, die orts- und städtebauliche Qualität zu verbessern. Fachgutachten oder erforderliche Nachweise, beispielsweise in den Bereichen Umwelt, Verkehr, Lärm oder Bedarf, aber auch Kosten aufgrund von Rechtsmittelverfahren sind davon ausgenommen.

Im Einverständnis der Gemeinde Kloten werden die Gestehungskosten für den durchgeführten Studienauftrag beim neuen Recht als Mehrkosten berücksichtigt. Wüest Partner liegen Angaben zu den effektiven Kosten durch die Allreal Offices AG in Höhe von **CHF 506'000** vor. Diese Kosten setzen sich wie folgt zusammen: CHF 262'000 interne Kosten Allreal Office AG und CHF 244'000 externe Kosten. Da nach aktuellem Recht keine Pflicht besteht, einen Studienauftrag oder ein Wettbewerbsverfahren durchzuführen, werden nach aktuellem Recht keine entsprechenden Kosten berücksichtigt.

7.1.3 Mehrkosten durchgeführte Machbarkeitsstudie (Gestehungskosten):

Wüest Partner liegen zur Machbarkeitsstudie Angaben zu den effektiven Kosten durch die Allreal Offices AG in Höhe von **CHF 249'000** vor. Diese Kosten setzen sich wie folgt zusammen: CHF 175'000 interne Kosten Allreal Office AG und CHF 74'000 externe Kosten.

Da nach aktuellem Recht keine Pflicht besteht, eine Machbarkeitsstudie durchzuführen, werden nach aktuellem Recht keine entsprechenden Kosten berücksichtigt.

7.1.4 Erstellungskosten erforderliche Veloabstellplätze ohne Mobilitätskonzept (Differenzbetrachtung)

In den beiden separaten Bewertungen nach altem Recht und nach neuem Recht sind in den jeweiligen Erstellungskosten die Erstellungskosten für die jeweils auch ohne Mobilitätskonzept zu erstellenden Veloabstellplätze noch nicht berücksichtigt. Dies liegt daran, dass sich deren Anzahl und Verteilung (oberirdische Aussenplätze oder unterirdische oder ebenerdige Innenplätze) im Planungsverlauf häufig verändert und so – durch die nachgängige Berücksichtigung unter der Kategorie «Mehrkosten» – eine einfachere Anpassung bei Veränderungen ermöglicht wird. Es handelt sich hier jedoch nicht um eigentliche Mehrkosten, sondern um einfach noch mit zu berücksichtigende Erstellungskosten für die jeweilige Anzahl Veloabstellplätze beim alten und neuen Recht. Diese werden nachfolgend für das alte und neue Recht ermittelt, wobei dann die Kostendifferenz der Erstellungskosten vom Mehrwert in Abzug gebracht wird. Dadurch werden die Erstellungskosten für die Veloparkierung in der Mehrwertermittlung erst berücksichtigt.

Der Minimalbedarf gem. Parkplatzreglement sieht nach neuem Recht rund 394 Veloabstellplätze vor, was einer approximativen Gesamtfläche von ca. 315 m²

entspricht. Diese Fläche teilt sich zu 20% auf die Aussen- sowie 80% auf die Innenräume auf.

Wüest Partner schätzt die zusätzlichen Erstellungskosten für die Erstellung der zusätzlichen Fläche für die Veloparkierung ohne Mobilitätskonzept basierend auf eingeschätzten Erstellungskosten von CHF 1'800.-/m² HNF für BKP 2 ein. Für die Bebauung nach neuem Recht mit einer HNF von rund 14'320 m² ist damit eine Fläche für die Veloparkierung ohne Mobilitätskonzept von 315 m² HNF für 394 Veloparkplätze zu berücksichtigen.

Nach Einschätzung von Wüest Partner, sind jedoch auch im Regelfall nach aktuellem Recht (keine Gestaltungsplanpflicht, Regelbauweise) genügend Veloparkplätze zu erstellen. In der Geschäftsnutzung (Büro, Dienstleistung, Gewerbe) geht Wüest Partner davon aus, dass pro rund 75 bis 100 m² Nutzfläche (entspricht der Fläche von rund 5 bis 7 Arbeitsplätzen) ein Veloparkplatz vorzusehen ist. Mit einer HNF von rund 9'116 m² nach aktuellem Recht wäre daher eine durchschnittliche Fläche für die Veloparkierung von rund 85 m² HNF für 106 Veloparkplätze zu erstellen.

Damit ergibt sich eine Differenz von 184 m² HNF für die Veloparkierung bzw. eine Differenz von 288 Veloparkplätzen zwischen den neuen und dem aktuellen Recht, jeweils ohne Mobilitätskonzept.

Für die Ermittlung der Erstellungskosten der Differenz an Veloparkplätzen wird davon ausgegangen, dass rund 20% der Veloparkplätze im Aussenraum (oberirdisch, gedeckt) erstellt werden (46 m² bzw. 57 Stk.) und 80% der Veloparkplätze im Innenraum (184 m² bzw. 230 Stk.) erstellt werden. Unter Berücksichtigung der innenliegenden Mehrfläche von 184 m² HNF, multipliziert mit den Erstellungskosten von CHF 1'800.-/m² HNF und dividiert mit dem Verhältnis BKP 2 zu BKP 0-9 von 77.7% ergeben sich zusätzliche Erstellungskosten von CHF 426'000. Dies entspricht Kosten von rund CHF 1'850 pro innenliegendem Veloabstellplatz. Unter Berücksichtigung von Kosten von CHF 500 pro Stück für die aussen zusätzlich zu erstellenden 57 Veloabstellplätzen ergeben sich zusätzliche Erstellungskosten von CHF 29'000 für die aussenliegenden Veloabstellplätze.

Die zusätzlichen Erstellungskosten werden daher für die zusätzlich zu erstellenden Veloparkplätze ohne Mobilitätskonzept insgesamt mit **CHF 456'000** berücksichtigt. Die Veloparkplätze werden in den Bewertungen ertragsseitig nicht berücksichtigt, daher wird von einer unentgeltlichen zur Verfügungstellung an die Bewohner und Besucher des Areals ausgegangen.

7.1.5 Mehrkosten erforderliche Veloabstellplätze mit Mobilitätskonzept

Das vorliegende Mobilitätskonzept von B+S AG bietet die Basis für die Berechnung des Bedarfs der Veloabstellplätze nach neuem Recht, wonach voraussichtlich rund 53 Velostellplätze zusätzlich zum neuen Recht ohne Mobilitätskonzept zu erstellen sind, was einer approximativen Gesamtfläche von ca. 42 m² entspricht. Diese Fläche teilt sich zu 20% auf die Aussen- sowie 80% auf die Innenräume auf.

Wüest Partner schätzt die Mehrkosten für die Erstellung der zusätzlichen Fläche für die Veloparkierung mit Mobilitätskonzept basierend auf eingeschätzten Erstellungskosten von CHF 1'800.-/m² HNF für BKP 2 ein.

Für die Ermittlung der Mehrkosten der Differenz an Veloparkplätzen wird davon ausgegangen, dass rund 20% der Veloparkplätze im Aussenraum (oberirdisch, gedeckt) erstellt werden (8 m² bzw. 10 Stk.) und 80% der Veloparkplätze im Innenraum (34 m² bzw. 43 Stk.) erstellt werden.

Unter Berücksichtigung der innenliegenden Mehrfläche von 34 m² HNF, multipliziert mit den Erstellungskosten von CHF 1'800.-/m² HNF und dividiert mit dem Verhältnis BKP 2 zu BKP 0-9 von 77.7% ergeben sich Mehrkosten von CHF 79'000. Dies entspricht Kosten von rund CHF 1'850 pro innenliegendem Veloabstellplatz. Unter Berücksichtigung von Kosten von CHF 500 pro Stück für die aussen zusätzlich zu erstellenden 10 Veloabstellplätzen ergeben sich Mehrkosten von CHF 5'000 für die aussenliegenden Veloabstellplätze.

Die Mehrkosten werden daher für die zusätzlich zu erstellenden Veloparkplätze mit Mobilitätskonzept insgesamt mit **CHF 85'000** berücksichtigt.

Die Veloparkplätze werden in den Bewertungen ertragsseitig nicht berücksichtigt, daher wird von einer unentgeltlichen zur Verfügungstellung an die Bewohner und Besucher des Areals ausgegangen.

Insgesamt belaufen sich die Mehrkosten für die Veloabstellplätze nach neuem Recht ohne Mobilitätskonzept auf CHF 456'000 und die zusätzlichen Veloabstellplätze nach neuem Recht mit Mobilitätskonzept auf CHF 85'000, was einer Gesamtsumme von CHF 541'000 entspricht.

7.1.6 Mehrkosten Erstellung Mobilitätskonzept

Wüest Partner geht analog weiterer Gestaltungspläne in der Gemeinde Kloten davon aus, dass die GP-Vorschriften die verbindliche Durchführung eines Mobilitätskonzepts für das Areal vorschreiben werden (es wird von folgendem Umfang ausgegangen, den diese mindestens zu umfassen haben: Verantwortlichkeiten, Ziele zur Erreichung der min./max. Vorgaben, Zusammenspiel von Parkplatz-Angebot und erwarteter Parkplatz-Nachfrage, mögliche Parkplatzbewirtschaftung, Informationen und Anreize zur Benützung des öffentlichen Verkehrs sowie des Fuss- und Veloverkehrs, Prüfung von Ladestationen für E-Mobilität, Controlling, Vorschlag Massnahmen, Massnahmen bei Zielverfehlung).

Die Kosten für die Durchführung und Erstellung eines Mobilitätskonzepts werden gemäss Einschätzung von Wüest Partner für ein Areal vergleichbarer Grösse bei rund **CHF 50'000** eingeschätzt.

7.1.7 Kosteneinsparung Reduktion Einstellplätze gem. Mobilitätskonzept

Der Minimalbedarf gem. Parkplatzreglement sieht nach neuem Recht rund 104 Personenwagen-PP vor. Gemäss dem vorliegenden Mobilitätskonzept von B+S AG, welches die Basis für die Berechnung des Bedarfs bildet, ist eine Unterschreitung des Minimalbedarfs an Autoabstellplätzen auf 89 PW-PP zulässig. Dies entspricht einer Reduktion um 15 PW-PP.

Wüest Partner schätzt die Kosteneinsparung für die Reduktion der PW-PP mit Mobilitätskonzept basierend auf eingeschätzten Erstellungskosten von CHF 45'000 für BKP2 pro PW-PP ein. Dividiert mit dem Verhältnis BKP 2 zu BKP 0-9 von 77.7% ergeben sich Mehrkosten von CHF 58'000 pro PW-PP.

Bei einer Reduktion von 15 PW-PP ergibt das **Kosteneinsparungen von CHF 869'000.**

Dem gegenüber stehen die Erträge der zusätzlichen 15 PW-PP. Es werden jährliche Erträge pro PW-PP mit CHF 1'800 angenommen. Bei einer Leerstandsquote von 3% ergibt das einen durchschnittlichen jährlichen Ertrag pro PW-PP von CHF 1'746. Nach Abzug der Betriebs- und Instandsetzungskosten in Höhe von 18.5% ergibt das eine jährliche Nettorendite von CHF 1'423 pro PW-PP, was einer jährlichen Nettorendite aller 15 PW-PP von CHF 21'345 entspricht. Die Nettodiskontierung beträgt 2.8%. Somit beträgt der **Nettoerwarteter NPV der entgangenen Erträge CHF 611'000**.

Die Kosteneinsparung nach Abzug der entgangenen Erträge beträgt CHF 258'000, welche von den Mehrkosten abzuziehen sind.

7.1.8 Mehrkosten bauliche Nachhaltigkeitsstandards

Im Rahmen des geplanten Gestaltungsplanes sollen Nachhaltigkeitsziele festgehalten werden, die auch den Umgang mit der energetischen Versorgung regeln. Diese können u.a. folgende Punkte umfassen:

- Dachbegrünung (Biodiversität, etc.) und Retentionsvolumen (Verhinderung Regenwasser-Abflussspitzen)
- Optimierung zu möglichst geringem Heizwärmebedarf, Nachweis Energielösung mittels Energiekonzept im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens
- Die Neubauten sollen gemäss geplanten GP-Vorschriften und gemäss dem gemeinsamen Entscheid zwischen der Gemeinde Kloten und der Eigentümerin den **SNBS-Arealstandard** anstreben und zertifizieren lassen. Es werden daher entsprechend erhöhte und vom Mehrwert abzugsfähigen Mehrkosten für den energetischen Standard und die Zertifizierung berücksichtigt.

Standard «SNBS-Areal» und aktueller Stand

Gemäss Netzwerk Nachhaltiges Bauen Schweiz (NNBS, Werkstattbericht SNBS Hochbau und SNBS-Areal, Stand November 2022) ist das SNBS-Areal eine Neukreation und befindet sich in Ausarbeitung. Dieser Standard dient insbesondere als Anschlusslösung für das nicht mehr weiterentwickelte Label «2000-Watt-Areale». Anders als beim SNBS Hochbau werden aber keine abgestuften Zertifizierungslevels (Silber, Gold, Platin) angeboten.

Bezüglich Inhalt und Struktur orientiert sich das SNBS-Areal an seinem Pendant für den Hochbau. Der «Blick ins Gebäude» wird aber weniger tief sein - wichtiger ist die nachhaltige Verbesserung der Arealeigenschaften. Ebenso wichtig ist, dass die Nachweise bereits während der Entwicklung des Areals erbracht werden können. Dabei bildet der Klimaschutz weiterhin einen Schwerpunkt. Eine zentrale Rolle spielen auch Themen der Environmental, Social and Governance (ESG), sowie die EU-Taxonomie.

Im Entwicklungsprozess von Arealen liegt der erste Bearbeitungsschwerpunkt auf Phase 2 des SIA Leistungsmodells, also bei den Vorstudien. Hier müssen die Weichen bereits richtiggestellt und einige Schlüsselentscheide getroffen werden. Dem wird Rechnung getragen, indem die provisorische Zertifizierung bereits am Ende der Phase 2 vollzogen werden kann. Im Folgenden Planungs- und Bauprozess wird die provisorische Zertifizierung nur noch verifiziert, was dann zu definitiven Zertifizierung führt. Angedacht sind periodische Rezertifizierungen, mit denen in der Bewirtschaftungsphase sichergestellt werden soll, dass die Anforderungen dauerhaft eingehalten werden.

Strukturell und thematisch sind die Leitplanken für den Areal-Standard inzwischen gesetzt. Derzeit liegt der Schwerpunkt auf der inhaltlichen Entwicklung der Kriterien. Zurzeit verfügt der Standard über 36 Kriterien und 98 Messgrössen. Die meisten stimmen thematisch mit dem SNBS Hochbau überein, sind aber fallweise auf die spezifische Fragestellung bei Arealen angepasst. Zusätzlich geschaffen wurden Kriterien, welche die Governance, die Arealentwicklung, das kostengünstige Bauen und die Konnektivität betreffen. Mit Letzterem ist die soziale Vernetzung des Areals nach aussen gemeint. Die inhaltliche Entwicklung des Standards geschah in Zusammenarbeit mit Durable Planung und Beratung, Zürich (Tochterfirma der Wüest Partner AG).

Mehrkosten gem. Standard «SNBS-Areal» (grobe Indikation)

Wüest Partner geht im Zuge des vereinbarten Nachhaltigkeitsstandards des SNBS-Areals von höheren Erstellungskosten gegenüber einem «Neubaustandard» (bzw. einem Minergie-Standard oder analogem Standard) aus. Die Mehrkosten setzen sich einerseits aus Beratungskosten für die Fachbegleitung und zusätzlichen Investitionskosten zusammen. Wie viel mehr ein nachhaltiges Produkt kostet, hängt vom Niveau ab, das erreicht werden soll, was sich ohne weitere Abklärungen nicht allgemeingültig beziffern lässt. Unter guten Rahmenbedingungen können gemäss Zertifizierungsstelle SNBS bei grossen Projekten 1 bis 2% der Gebäudekosten (BKP 2) veranschlagt werden, bei ungünstigen Rahmenbedingungen oder kleinen Projekten können sie gegen 5% betragen. Grob indikativ geht Wüest Partner angesichts der Arealgrösse und -Komplexität sowie unter Berücksichtigung der frühzeitigen Planung des Nachhaltigkeitsstandards in der jetzigen Planungsphase von Mehrkosten von ca. **1.0%** aus.

Hieraus ergeben sich grob indikativ **Mehrkosten** von CHF 0.644 Mio. bei den Gebäudekosten BKP 2 bzw. CHF 0.730 Mio. bei den Erstellungskosten BKP 1-5 bzw. von **CHF 0.841 Mio. bei den Anlagekosten BKP 0-9.**

Hierbei handelt es sich um eine Indikation anhand bestehender Erfahrungswerte von vergleichbaren Arealen. Durch eine frühzeitige Planung und Integration der Nachhaltigkeitsanforderungen in der Phase 2 gemäss «SNBS-Areal-Standard» lassen sich die Auswirkungen auf die Investitions- und Planungskosten frühzeitig ermitteln und kontrollieren, was die zu erwartenden Mehrkosten für den angestrebten und vereinbarten Standard in Grenzen hält.

Zertifizierungskosten «SNBS-Areal» (grobe Indikation)

Für das Areal wird von **Zertifizierungskosten** von rund **CHF 50'000** ausgegangen. Da das Areal im Falle der SNBS-Areal-Zertifizierung als Ganzes zertifiziert wird, sind die Kosten tiefer einzuschätzen, als wenn – wie z.B. im Falle einer Minergie-Zertifizierung oder einer Zertifizierung nach SNBS Hochbau – jedes einzelne Gebäude einzeln zertifiziert würde.

Die Mehrkosten werden daher für den Standard «SNBS-Areal» grob indikativ insgesamt mit **CHF 0.891 Mio.** berücksichtigt.

7.1.9 Fazit - Mehrwert nach Abzug der Mehrkosten

Wüest Partner schätzt den Mehrwert nach Abzug der Mehrkosten von CHF 1'979 Mio. bei rund CHF 3.781 Mio. (vor Kürzung gem. §19 MAG) ein (entspricht CHF 209.- pro m2 oberirdischer Geschossfläche).

Nach Kürzung um CHF 100'000 für die betroffene Parzelle beläuft sich der gem. §19 MAG **gekürzte Mehrwert nach Abzug der Mehrkosten auf CHF 3.681 Mio.** (entspricht CHF 203.- pro m² oberirdischer Geschossfläche).

7.2 Ermittlung Mehrwert-Ausgleichsleistungen (von Abgabe abzuziehen)

Die Eigentümer sollen gemäss Vorbesprechung allfälliger GP-Vorgaben **voraus-sichtlich** folgende, nach Einschätzung von Wüest Partner auf die Mehrwertabgabe anrechenbare Ausgleichsleistungen im Sinne einer Erstellung und Gewährleistung von primär öffentlichen Infrastrukturleistungen erbringen:

7.2.1 Entschädigung Landabtretung Schaffhauserstrasse

Im Zusammenhang mit der Entwicklung entlang der Schaffhauserstrasse ist eine Landabtretung zugunsten des Kantons Zürich vorgesehen. Die betroffene Fläche umfasst insgesamt rund 263 m². Gemäss den Bewertungsgrundsätzen wird für die Entschädigung dieser öffentlichen Infrastrukturnutzung ein pauschaler Anteil von 20 % des Baulandwerts berücksichtigt, da die zugehörige Ausnützung weiterhin bei der Allreal Office AG verbleibt.

Die Landabtretung wird sowohl im aktuellen wie im neuen Recht stattfinden, weshalb für die Mehrwert-Ausgleichsleistungen das Delta der Landpreise Relevanz hat.

Auf Basis eines durchschnittlichen Baulandpreises im neuen Recht von CHF 5'190 pro m² über das gesamte Areal ergibt sich eine Entschädigung in der Höhe von CHF 273'000. Auf Basis eines durchschnittlichen Baulandpreises im aktuellen Recht von CHF 4'437 pro m² über das gesamte Areal ergibt sich eine Entschädigung in der Höhe von CHF 233'000. Das Delta entspricht somit **CHF 40'000**.

Dieser Betrag wird als abzugsfähige Leistung im Sinne des Mehrwertausgleichs berücksichtigt.

Weitere Folgekosten, etwa für Bau, Unterhalt oder Pflege der betreffenden Fläche, verbleiben beim Kanton und werden im Rahmen dieser Betrachtung nicht weiter berücksichtigt. Dies entspricht einem **Mehraufwand für die Entschädigung der Landabtretung von total CHF 40'000**.

7.2.2 Entschädigung Erstellungskosten Loorenweg

Für die Erschliessung des Projektperimeters ist die Erstellung des Loorenwegs vorgesehen. Dieser soll eine Fläche von ca. 236 m² aufweisen (118 Laufmeter auf 2m Breite). Die Wegverbindung ist im kommunalen Richtplan eingetragen und wird nicht abparzelliert. Es findet keine Landabtretung statt, jedoch sind die Erstellungskosten von dem Mehrwert abzugsfähig.

Gemäss der Kostenschätzung von Wüest Partner fallen für die Erstellung des Loorenwegs Investitionskosten in Höhe von CHF 71'000 an. Diese setzen sich aus Kosten für Kandelaber (CHF 150 pro Laufmeter), Randabschlüsse (CHF 150 pro Laufmeter) sowie für die befestigte Wegfläche (CHF 300 pro Laufmeter) zusammen. Daraus ergibt sich ein Gesamtpreis von CHF 600 pro Laufmeter.

Laufende Betriebs- und Unterhaltskosten für den Loorenweg verbleiben bei der Gemeinde Kloten und wurden in der vorliegenden Betrachtung nicht berücksichtigt. **Total ergibt sich ein Mehraufwand von CHF 71'000**.

7.2.3 Pflanzung von grosskronigen Bäumen

Pro 400 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ost ein zukunftsfähiger Grossbaum zu pflanzen. Da sowohl im aktuellen wie im neuen Recht erhöhte

Anforderungen an die Aussenraumgestaltung gestellt werden, entfällt eine Ausgleichsleistung.

7.2.4 Fazit – abzugsfähige Mehrwert-Ausgleichsleistungen

Wüest Partner schätzt die von der Mehrwertabgabe abzugsfähigen **Mehrwert-Ausgleichsleistungen** bei rund **CHF 0.111 Mio.** ein. Die Höhe ist jedoch von den finalen Bestimmungen und Vereinbarungen abhängig und kann je nach Anpassungen vom vorliegend eingeschätzten Betrag abweichen.

8 Mehrwertausgleich

Die Mehrwertabgabe wird unter Berücksichtigung der verschiedenen relevanten Aspekte (insbes. vom Mehrwert abzuziehende Mehrkosten, von der Abgabe abzuziehende Mehrwert-Ausgleichsleistungen) wie folgt hergeleitet:

Abgabesatz	25%
Mehrwert infolge Planungsmassnahme	5'760'000
Mehrkosten gem. Kap. 6.1	-1'979'000
Mehrwert nach Abzug von Mehrkosten	3'781'000
Kürzung Mehrwert (§19 MAG) ¹	-100'000
Mehrwert nach Kürzung	3'681'000
Mehrwertabgabe vor Abzug Mehrwert-Ausgleichsleistungen	920'000
Mehrwert-Ausgleichsleistungen gem. Kap. 6.2	-111'000
Mehrwertabgabe nach Abzug der Ausgleichsleistungen	809'000
Mehrwertabgabe eff. zu leisten	809'000

¹ Kürzung Mehrwert um CHF 100'000 für jedes im Perimeter enthaltene Grundstück (1 Stk) berücksichtigt gem. §19 MAG (700.9)

Die im Zusammenhang mit dem privaten Gestaltungsplan Schaffhauserstrasse 115-121 monetär zu leistende Mehrwertabgabe wird auf Basis des durch die Gemeinde vorgegebenen Abgabesatzes von 25% sowie nach aktuellem Planungsstand durch Wüest Partner bei **CHF 809'000** eingeschätzt.

Die zu leistende Mehrwertabgabe widerspiegelt die Veränderungen, insbesondere der baulichen Ausnützung, die durch eine Bebauung nach neuem Recht ermöglicht werden, ist aber schwächer als es die Betrachtung rein über die AZ (neues Recht AZ 2.20, aktuelles Recht AZ 1.20) vermuten liesse.

Da die höhere bauliche Ausnützung und höhere Mieterträge bei der Bebauung nach neuem Recht entsprechend höheren Anlagekosten (u.a. höhere Erstellungskosten infolge SNBS-Standard als Mehrkosten berücksichtigt, relativ betrachtet höhere Risiko-Gewinn-Komponente) gegenüberstehen, nimmt der Landwert im Vergleich zum aktuellen Recht nicht linear mit der höheren bzw. zusätzlich möglichen Ausnützung zu.

Die relativen Nutzungsanteile (Wohnen und Geschäft) sind in beiden Fällen unterschiedlich, wodurch es diesbezüglich zu Verschiebungen zu Lasten des neuen Rechtes kommt. So ist der Geschäftsflächenanteil beim neuen Recht gemessen am Gesamtertrag höher als beim aktuellen Recht), was sich aufgrund leicht höherer Risiken und entsprechender Renditeerwartungen von Marktteilnehmern auf Seiten der Diskontierung mit einer um +10 Bp. höheren Diskontierung beim neuen Recht niederschlägt. Der vorgeschriebene Mindestgewerbeanteil von 25% führt zu einer Reduzierung der Wertdifferenz gegenüber dem alten Recht, wo eine anteilig höhere Wohnnutzung möglich ist.

In beiden Fällen wird indes von reinen Renditeliegenschaften (100% Vermietung, kein STOWE) als Grundannahme ausgegangen.

Die voraussichtlich gemäss den vorliegenden und geplanten Vereinbarungen zwischen der Gemeinde und der Eigentümerin einzuhaltenden Vorgaben (siehe Kapitel Mehrkosten) und die zu erbringenden Infrastrukturleistungen (siehe Kapitel Mehrwert-Ausgleichsleistungen) vermögen den wirtschaftlichen Mehrwert der Planungsmassnahme bzw. die Mehrwertabgabe nach Abzug der

Ausgleichsleistungen numerisch betrachtet weiter zu reduzieren. Die Mehrwert-Ausgleichs-leistungen bestehen primär aus den Landabtretungen der Schaffhauserstrasse und den Erstellungskosten des Loorenwegs. So wird ein Teil der Mehrwertabgabe durch Sach- bzw. Ausgleichsleistungen im Umfang von **CHF 111'000** geleistet, was in einer monetär zu leistenden Mehrwertabgabe von **CHF 809'000** resultiert.

Der GP «Schaffhauserstrasse 115-121» und dessen Richtprojekt stellen aus Sicht von Wüest Partner sowohl für die Eigentümerin als auch für die Gemeinde Kloten einen wertvollen und angesichts der zentralen Lage überaus gelungenen Beitrag für die Realisierung von Wohnungen und Geschäftsflächen, sowie die Verdichtung bzw. Wandlung des Zentrums von Kloten dar.

9 Szenario: Stockwerkeigentum

Wüest Partner wurde beauftragt ein zusätzliches Szenario im Zusammenhang mit dem privaten Gestaltungsplan Schaffhauserstrasse 115-121 zu erstellen, welches eine Aufteilung der Wohnnutzungen in Stockwerkeigentum (STOWE) und Mietwohnungen vorsieht. Dazu wurde das Hofhaus A nach neuem Recht mit einer Gesamt-Hauptnutzfläche Wohnen von 2'786 m² als Stockwerkeigentum beurteilt. Dies entspricht 28.60% der 9'742 m² Gesamt-Hauptnutzfläche Wohnen vom Gestaltungsplan Schaffhauserstrasse 115-121. Zur Gewährleistung der Vergleichbarkeit der Marktwertschätzungen wurde nach aktuellem Recht ebenso 28.60% der Gesamt-Hauptnutzfläche Wohnen als STOWE eingeteilt. Dies entspricht 2'441 m² Hauptnutzfläche.

9.1 Einschätzung Diskontierungssatz aktuelles Recht

Der marktgerechte Diskontierungssatz (netto, real) wird für Wohnnutzungen bei 2.60% und für Geschäftsnutzungen bei 3.50% eingeschätzt, wodurch der für die Neubau-Bewertung nach Nutzungsanteilen gewichtete **Diskontierungssatz für das aktuelle Recht bei 2.70%** eingeschätzt wird.

9.2 Einschätzung Diskontierungssatz neues Recht

Der marktgerechte Diskontierungssatz (netto, real) wird für Wohnnutzungen bei 2.60% und für Geschäftsnutzungen bei 3.50% eingeschätzt, wodurch der für die Neubau-Bewertung nach Nutzungsanteilen gewichtete **Diskontierungssatz für das aktuelle Recht bei 2.85%** eingeschätzt wird.

9.3 Verkaufserlöse STOWE

Die Verkaufserlöse nach neuem Recht unter Einbezug der Minimalanforderung, dass 30% der zu erstellenden Wohnungen vier oder mehr Zimmer verfügen, wird mit CHF 13'000 pro m² eingeschätzt.

Die Verkaufserlöse nach aktuellem Recht unter Einbezug des Familienbonus (mind. 50% der zu erstellenden Wohnungen mit vier oder mehr Zimmern) wird mit CHF 12'300 pro m² eingeschätzt.

Die Verkaufserlöse für Tiefgaragen-Einstellplätze wird mit CHF 55'000 pro Einstellplatz eingeschätzt.

9.4 Einschätzung Erstellungskosten

Wüest Partner schätzt die Erstellungskosten anhand von Benchmarks wie folgt ein:

– Erstellungskosten BKP 2	
– Wohnen (Miete) BKP 2	CHF 4'600.- HNF (aktuelles sowie neues Recht)
– STOWE BKP 2	CHF 5'100.- HNF (aktuelles sowie neues Recht)
– Büro (Miete) BKP 2	CHF 3'500.- HNF (aktuelles sowie neues Recht)
– Gewerbe (Verkauf, etc.) BKP 2	CHF 3'500.- HNF (aktuelles sowie neues Recht)
– Lager BKP 2	CHF 2'500.-/m ² HNF (neues Recht)

– Einstellplatz BKP 2	CHF 45'000.-/Stk.
– Vorbereitungsarbeiten BKP 1	5.5% von BKP 2,
– Umgebungskosten BKP 4	CHF 300.-/m2 Umg.-Fläche
– Baunebenkosten BKP 5	5.0% von BKP 2
– Bauherrenleistungen	1.5% von BKP 1-5
– Erstvermietungskosten	10.0% der Soll-Mieterträge
– Risiko-/Gewinn-Komponente	12.3% aktuelles Recht 14.2% neues Recht

Die Risiko-/Gewinn-Komponente ergibt sich aus dem gewichteten Durchschnitt nach Nutzungsanteilen. Der Rendite-Anteil nach aktuellem Recht wird mit einer Risiko-/Gewinn-Komponente von 10.0% eingeschätzt, nach neuem Recht mit 13.0%. Der STOWE-Anteil wird im aktuellen sowie im neuen Recht bei 18.0% eingeschätzt.

Hieraus ergeben sich folgende Anlagekosten:

– Erstellungskosten BKP 1-5	
Bewertungen neues Recht, total	CHF 74.539 Mio. CHF 5'205.-/m2 HNF
Bewertungen aktuelles Recht, total	CHF 52.509 Mio. CHF 5'760.-/m2 HNF
– Bauherrenleistungen	
Bewertungen neues Recht, total	CHF 1.118 Mio.
Bewertungen aktuelles Recht, total	CHF 0.788 Mio.
– Erstvermietungskosten (Miete)	
Bewertungen neues Recht, total	CHF 0.374 Mio.
Bewertungen aktuelles Recht, total	CHF 0.238 Mio.
– Vermarktungskosten (STOWE)	
Bewertungen neues Recht, total	CHF 0.745 Mio.
Bewertungen aktuelles Recht, total	CHF 0.618 Mio.
– Risiko/Gewinn	
Bewertungen neues Recht, total	CHF 10.552 Mio. ø 14.16% von BKP 1-5
Bewertungen aktuelles Recht, total	CHF 6.469 Mio. ø 12.32% von BKP 1-5
– Total Anlagekosten BKP 0-9	
Bewertungen neues Recht, total, gerundet	CHF 87.328 Mio. CHF 6'098.-/m2 HNF
Bewertungen aktuelles Recht, total, gerundet	CHF 60.622 Mio. CHF 6'650.-/m2 HNF

9.5 Bewertung Marktwert

Wüest Partner schätzt den Marktwert des Areals per angenommenem Datum Rechtskraft GP (Bewertungsstichtag) in Abhängigkeit des jeweiligen Bebauungsszenarios wie folgt ein:

Bewertung nach neuem Recht (GP Schaffhauserstrasse 115-121)	CHF 40.510 Mio. CHF 5'300.-/GSF
Bewertung nach aktuellem Recht (Regelbauweise)	CHF 34.940 Mio. CHF 4'570.-/GSF

9.6 Mehrwert

Wüest Partner schätzt den Mehrwert infolge der Planungsmassnahme (GP Schaffhauserstrasse 115-121) ohne Berücksichtigung anrechenbarer Ausgleichsleistungen (siehe dazu nachfolgende Kapitel) zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planungsmassnahme und unter Berücksichtigung der im vorliegenden Bericht erläuterten Annahmen (Eigentumsanteile, Erträge und Kosten, etc.) bei rund **CHF 5.570 Mio.** ein (Differenz zwischen Bewertung nach neuem Recht und Bewertung nach aktuellem Recht; entspricht rund **CHF 730/m2 GSF**).

Mehrwert infolge Planungsmassnahme				
	Neues Recht GP AZ 2.20	Aktuelles Recht AZ 1.20	Abweichung absolut CHF	relativ %
Landwert nach Bauprojekt	40'510'000	34'940'000	5'570'000	15.9%
Total	40'510'000	34'940'000	5'570'000	15.9%
	pro m2 GSF	5'300	4'570	730

Aufstellung Mehrwerte neues Recht und aktuelles Recht, ohne Berücksichtigung von Mehraufwänden und Ausgleichsleistungen

Quelle: Wüest Partner AG

Der ermittelte Mehrwert (ohne Berücksichtigung von Mehrkosten und anrechenbaren Ausgleichsleistungen) von CHF 5.570 Mio. entspricht bei einer oberirdischen Geschossfläche von total 18'099 m2 gemäss den aktuellen Gestaltungsplanvorschriften einem relativen Mehrwert von rund CHF 308 pro m2 oberirdischer Geschossfläche.

Aktuell liegt ein Entwurf des Gestaltungsplans (Fassung für die Mehrwertermittlung) vor, Städtebauliche Verträge liegen indes keine vor. Die Mehrkosten und Mehrwert-Ausgleichsleistungen werden daher auf Basis des Gestaltungsplans, der Besprechungen zwischen der Gemeinde Kloten und der Eigentümerin (Allreal Offices AG) sowie des begleitenden Planungsbüros (Gossweiler Ingenieure AG) und des für das Richtprojekt zuständigen Architekturbüros (Armon Semadeni Architekten und Balliana Schubert Landschaftsarchitekten AG) ausgewiesen. Die nachfolgenden Punkte sind daher noch Gegenstand laufender Verhandlungen.

Es handelt sich im Detail um folgende Positionen:

Mehrkosten (vom Mehrwert abzuziehen)	
– 7.1.1 Mehrkosten Gestaltungsplanverfahren	nicht abzugsfähig
– 7.1.2 Mehrkosten durchgeführter Studienauftrag	CHF 506'000
– 7.1.3 Mehrkosten durchgeführte Machbarkeitsstudie	CHF 249'000
– 7.1.4 Erstellungskosten erforderliche Veloabstellplätze ohne Mobilitätskonzept (Differenzbetrachtung)	CHF 456'000

– 7.1.5 Mehrkosten erforderliche Veloabstellplätze mit Mobilitätskonzept	CHF	85'000
– 7.1.6 Mehrkosten Erstellung Mobilitätskonzept	CHF	50'000
– 7.1.7 Kosteneinsparung Reduktion Einstellplätze gem. Mobilitätskonzept	CHF	-258'000
– 7.1.8 Mehrkosten bauliche Nachhaltigkeitsstandards	CHF	924'000
– Mehrkosten total:	CHF	2'012'000

Mehrwert-Ausgleichsleistungen (von Abgabe abzuziehen)		
– 7.2.1 Entschädigung Landabtretung Schaffhauserstrasse	CHF	40'000
– 7.2.2 Entschädigung Erstellung Loorenweg	CHF	71'000
– Weitere Ausgleichsleistungen total:	CHF	111'000

9.7 Mehrkosten gem. Standard «SNBS-Areal» (grobe Indikation)

Wüest Partner geht im Zuge des vereinbarten Nachhaltigkeitsstandards des SNBS-Areals von höheren Erstellungskosten gegenüber einem «Neubaustandard» (bzw. einem Minergie-Standard oder analogem Standard) aus. Die Mehrkosten setzen sich einerseits aus Beratungskosten für die Fachbegleitung und zusätzlichen Investitionskosten zusammen. Wie viel mehr ein nachhaltiges Produkt kostet, hängt vom Niveau ab, das erreicht werden soll, was sich ohne weitere Abklärungen nicht allgemeingültig beziffern lässt. Unter guten Rahmenbedingungen können gemäss Zertifizierungsstelle SNBS bei grossen Projekten 1 bis 2% der Gebäudekosten (BKP 2) veranschlagt werden, bei ungünstigen Rahmenbedingungen oder kleinen Projekten können sie gegen 5% betragen. Grob indikativ geht Wüest Partner angesichts der Arealgrösse und -Komplexität sowie unter Berücksichtigung der frühzeitigen Planung des Nachhaltigkeitsstandards in der jetzigen Planungsphase von Mehrkosten von ca. **1.0%** aus.

Hieraus ergeben sich grob indikativ **Mehrkosten** von CHF 0.658 Mio. bei den Gebäudekosten BKP 2 bzw. CHF 0.746 Mio. bei den Erstellungskosten BKP 1-5 bzw. von **CHF 0.874 Mio. bei den Anlagekosten BKP 0-9.**

Zertifizierungskosten «SNBS-Areal» (grobe Indikation)

Für das Areal wird von **Zertifizierungskosten** von rund **CHF 50'000** ausgegangen. Da das Areal im Falle der SNBS-Areal-Zertifizierung als Ganzes zertifiziert wird, sind die Kosten tiefer einzuschätzen, als wenn – wie z.B. im Falle einer Minergie-Zertifizierung oder einer Zertifizierung nach SNBS Hochbau – jedes einzelne Gebäude einzeln zertifiziert würde.

Die Mehrkosten werden daher für den Standard «SNBS-Areal» grob indikativ insgesamt mit **CHF 0.924 Mio.** berücksichtigt.

9.8 Mehrwertausgleich

Die Mehrwertabgabe wird unter Berücksichtigung der verschiedenen relevanten Aspekte (insbes. vom Mehrwert abzuziehende Mehrkosten, von der Abgabe abzuziehende Mehrwert-Ausgleichsleistungen) wie folgt hergeleitet:

Abgabesatz	25%
Mehrwert infolge Planungsmassnahme	5'570'000
Mehrkosten gem. Kap. 6.1	-2'012'000
Mehrwert nach Abzug von Mehrkosten	3'558'000
Kürzung Mehrwert (§19 MAG) ¹	-100'000
Mehrwert nach Kürzung	3'458'000
Mehrwertabgabe vor Abzug Mehrwert-Ausgleichsleistungen	865'000
Mehrwert-Ausgleichsleistungen gem. Kap. 6.2	-111'000
Mehrwertabgabe nach Abzug der Ausgleichsleistungen	754'000
Mehrwertabgabe eff. zu leisten	754'000

¹ Kürzung Mehrwert um CHF 100'000 für jedes im Perimeter enthaltene Grundstück (1 Stk.) berücksichtigt gem. §19 MAG (700.9)

Die im Zusammenhang mit dem privaten Gestaltungsplan Schaffhauserstrasse 115-121 monetär zu leistende Mehrwertabgabe wird auf Basis des durch die Gemeinde vorgegebenen Abgabesatzes von 25% sowie nach aktuellem Planungsstand durch Wüest Partner bei **CHF 754'000** eingeschätzt.

9.9 Fazit

Der Mehrwertausgleich mit Stockwerkeigentum beträgt mit CHF 754'000 etwas weniger als ohne Stockwerkeigentum mit CHF 809'000. Dieses Resultat erklärt sich aufgrund der folgenden Punkte:

1. Erhöhung der Diskontierung nach neuem Recht mit STOWE-Nutzung um 5 Basispunkte: Aufgrund des reduzierten Mietwohnungsanteils bei gleichbleibendem Gewerbeanteil verliert die Renditeliegenschaft an Attraktivität, was sich durch eine erhöhte Diskontierung bemerkbar macht. Beim aktuellen Recht ist der Gewerbeanteil deutlich tiefer, wodurch sich die Diskontierung nicht verändert. Die Differenz der Diskontierung zwischen aktuellem und neuem Recht erhöht sich von 10 BP (ohne STOWE-Nutzung) auf 15 BP (mit STOWE-Nutzung).
Hinweis: Würde die Diskontierung beibehalten werden, würde ein entsprechender Mehrwert von ca. CHF 7.17 Mio. entstehen, eine Erhöhung um 24.5% zum Mehrwert ohne STOWE-Nutzung.
2. Die Erstellungskosten erhöhen sich nach neuem Recht mit STOWE-Nutzung, wodurch sich auch die Mehrkosten im Zusammenhang mit dem «SNBS»-Areal-Standard erhöhen, was eine Reduzierung der Mehrwertabgabe zur Folge hat.

Schlussfolgend kann festgehalten werden, dass die Nutzung von 28.6% STOWE oder Mietwohnungen keinen wesentlichen Einfluss auf die Mehrwertabgabe haben. Der höhere Mehrwert durch das STOWE wird durch die erhöhte Diskontierung der Renditeliegenschaft überkompensiert.

Disclaimer

Wüest Partner hat die vorliegenden Bewertungen und Beurteilungen im Rahmen des Auftrags mit Sorgfalt auf der Basis geltender Standards durchgeführt. Die Bewertung beruht mitunter auf folgenden Annahmen und Haftungseinschränkungen:

- Untersuchungen über rechtliche Sachverhalte wurden nicht durchgeführt. Es wird davon ausgegangen, dass Grundstücke, Gebäude sowie deren Nutzung vollumfänglich allen geltenden nationalen, kantonalen und kommunalen gesetzlichen Normen und anderweitigen Vorschriften oder Teilen davon entsprechen.
- Boden- und Altlastengutachten sowie detaillierte bautechnische Analysen wurden nicht in Auftrag gegeben. Allfällige damit verbundene und unter Umständen grosse Wertveränderungen bleiben unberücksichtigt, sofern im Bericht nicht ausdrücklich erwähnt. Es wird zudem angenommen, dass sich weder auf dem Grundstück noch in den Gebäuden Gefahrgüter befinden.
- Die Richtigkeit der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Informationen und Grundlagen über die in der Bewertung berücksichtigten Gebäude und Grundstücke (z. B. Flächenmasse) wird vorausgesetzt. Alle weiteren Informationen, die durch Dritte zur Verfügung gestellt wurden, sind als verlässlich bekannt; für deren Richtigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden.

Diese Daten und Informationen sind ausschliesslich zur Information für den Auftraggeber bestimmt und dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Wüest Partner AG Dritten zugänglich gemacht werden. Der Nutzer dieser Daten und Informationen trägt das Risiko für deren weitere Verwendung. Die Wüest Partner AG übernimmt für diese Daten und Informationen keine Gewähr, insbesondere nicht für ihre Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Jede diesbezügliche Haftung ist ausgeschlossen.

Diese Daten und Informationen stellen weder ein Angebot noch eine Empfehlung zum Kauf oder Verkauf einer Immobilie, eines Wertpapiers/Wertrechts oder einer bestimmten Anlage- oder Handelsstrategie dar. Ebenso wenig sind die Daten und Informationen als Empfehlung für Investitionen oder als Anlageberatung zu verstehen bzw. zu verwenden.

Eine weiter gehende Nutzung wie Vervielfältigung oder Bildung von Derivaten oder anderer Produkte, insbesondere im Zusammenhang mit Finanzinstrumenten (einschliesslich passiv gemanagter Fonds und indexabhängiger derivater Wertpapiere), oder zur Überprüfung anderer Daten oder Indizes ist ohne schriftliche Zustimmung der Wüest Partner AG verboten.