

Mehrwertermittlung

GP «Dorfstrasse 31», Kloten

Bericht vom 18. Juni 2024
Stadt Kloten

FP RE



Fahrländer Partner
Raumentwicklung AG
Seebahnstrasse 89
8003 Zürich

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

Fabrikstrasse 20A
3012 Bern

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

Zusammenfassung

Die Stadt Kloten führte gemeinsam mit den Eigentümern Verena und Rudolf Wettstein einen einstufigen Studienauftrag durch, um eine sinn- und qualitätsvolle Entwicklung des Gebiets «Dorfstrasse 31» sicherzustellen. Zu diesem Zweck muss für das Gebiet der private Gestaltungsplan «Dorfstrasse 31» erarbeitet werden. Durch den Gestaltungsplan erhöht sich die maximal zulässige Geschossfläche von ca. 2'900 m² auf 3'605 m². Nach rechtsgültiger BZO können die zulässigen Flächen vollumfänglich der Wohnnutzung zugeschrieben werden, wobei ein maximaler Gewerbeanteil von 2/3 gilt. Nach dem neuen Gestaltungsplan ist ein Teil der Flächen zwingend für Geschäftsnutzungen bestimmt.

Die neue baurechtliche Grundordnung führt zu einer Aufzonung gem. §1 MAG und damit zu einer Mehrwertabgabe. Der Mehrwertabgabesatz in der Stadt Kloten beträgt 25%.

Die Stadt Kloten hat Fahrländer Partner Raumentwicklung (nachfolgend FPRE) beauftragt, den durch die Aufzonung und den Gestaltungsplan entstehende Mehrwert zu ermitteln.

Bei zusätzlichen Geschossflächen im neuen Recht von 635 m² (+21.4%) beläuft sich der Mehrwert auf dem Areal auf CHF 537'000. Der Mehrwert entspricht damit 5.5% des Marktwerts (Land- bzw. Projektwert) im aktuellen Recht.

Tabelle 1 Zusammenstellung der Kennwerte, Mehrwert

		Aktuelles Recht	Neues Recht		Mehrwert
Geschossfläche	m ² GF	2'970	3'605	+21.4%	635
Nutzfläche	m ² NF	2'228	2'744	+23.2%	516
Marktwerte per 31.08.2024	CHF	9'762'000	10'299'000	+5.5%	537'000

Quelle: IMBAS FPRE. Datenstand 2. Quartal 2024.

Inhaltsverzeichnis

Glossar	10
1 Einleitung	1
1.1 Ausgangslage	1
1.2 Auftrag	1
1.3 Unterlagen	2
1.4 Aufbau des Berichts	2
2 Grundlagen	3
2.1 Gesetzliche Grundlage	3
2.1.1 Baurecht	3
2.1.2 Mehrwertermittlung	3
2.2 Landwertermittlung	3
2.2.1 Landwert	3
2.2.2 Methoden der Landwertermittlung	3
2.2.3 Discounted Cashflow Methode (DCF)	4
2.2.4 Diskontierung	4
2.3 Mehrwertermittlung	5
2.3.1 Methodik der Mehrwertermittlung	5
2.3.2 Besonderheiten der Mehrwertermittlung	6
2.3.3 Unsicherheiten bei Mehrwertermittlungen	6
2.3.4 Sicherheitsmarge	6
2.3.5 Wertrelevante Faktoren bei Mehrwertermittlungen	7
2.4 Grundlagen der Bewertungen	7
3 Analyse der Makrolage	8
3.1 Regionale Einbettung	8
3.2 Bevölkerung (Zusammenfassung)	8
3.3 Wirtschaft (Zusammenfassung)	10
3.4 Makro-Lagering	12
3.4.1 Methodisches	12
3.4.2 Makro-Lagerings Stadt Kloten	12
3.5 Analyse der Wohnflächenmärkte	13
3.5.1 Allgemeiner Beschrieb	13
3.5.2 Marktwerte von Eigentumswohnungen	14
3.5.3 Marktmieten von Wohnungen	14
3.5.4 Marktwerte und Marktmieten im regionalen Vergleich	15
3.5.5 Diskontierungssätze Wohnen	16
3.5.6 Innere Werte von Bauland (modellerte Baulandpreise)	16
3.5.7 Künftig erwartete Nachfrage	17
3.5.8 Zusammenfassung Analyse Wohnflächenmarkt	18
3.6 Analyse der Geschäftsflächenmärkte	18

3.6.1	Marktmieten	18
3.6.2	Innere Werte von Bauland (modellierte Baulandpreise)	19
3.6.3	Diskontierungssätze Geschäft	20
3.6.4	Künftig erwartete Nachfrage	20
3.6.5	Zusammenfassung Analyse Geschäftsflächenmarkt	21
4	Analyse der Mikrolage	22
4.1	Umgebungsanalyse	22
4.1.1	Image für Wohnnutzungen	22
4.1.2	Image für Büronutzungen	23
4.1.3	Image für Verkaufsnutzungen	24
4.1.4	Dienstleistungsangebot	25
4.1.5	Erschliessung mit ÖV und MIV	25
4.1.6	Lärm	26
4.2	Mikro-Lagequalität	27
4.2.1	Erläuterungen zur Mikro-Lagequalität Rating	27
4.2.2	Mikro-Lagequalitäten (aktuell)	27
4.2.3	Mikro-Lagequalitäten (prospektiv)	29
4.2.4	Zusammenfassung Analyse Mikrolage	29
5	Bewertungsgrundlagen	30
5.1	Grundstück	30
5.1.1	Grundbuch	31
5.1.2	Bodenbelastungen und Gebäudeschadstoffe	31
5.1.3	Gewässerschutzkarte	31
5.1.4	Sicherheitszonenplan «Flughafen Zürich»	31
5.1.5	Kommunaler Richtplan	31
5.2	Bestehende Gebäude	32
5.2.1	Fortführungswerte	32
5.2.2	Restnutzung Bestandesbauten	32
5.2.3	Rückbaukosten	32
5.3	Ortsbildschutz	32
5.4	Bewertungszeitraum	33
5.5	Bewertungstichtag	33
5.6	Anteil an Geschäftsflächen	33
5.7	Anteile an Miet- und Eigentumswohnungen	33
5.8	Aktuelles Recht	33
5.8.1	Baurechtliche Grundlagen	33
5.8.2	Mengengerüst	36
5.8.3	Realisierungszeitraum	37
5.9	Neues Recht	37
5.9.1	Baurechtliche Grundlagen	37
5.9.2	Mengengerüst	39
5.9.3	Zeitplan	40
6	Bewertungen	41
6.1	Einleitung	41
6.2	Erträge und Leerstände	41
6.2.1	Geschäftsflächen	41
6.2.2	Mietwohnungen	41

6.2.3	Eigentumswohnungen	42
6.2.4	Parkierung	42
6.3	Kosten	42
6.3.1	Erstellungskosten	42
6.3.2	Laufende Kosten	43
6.4	Sicherheitsmarge	43
6.5	Diskontierung	43
6.6	Land- bzw. Projektwerte	44
6.6.1	Aktuelles Recht	44
6.6.2	Neues Recht	44
6.7	Plausibilisierung der ermittelten Landwerte	45
6.8	Mehrwerte	45
Anhang		46
A 1	Gemeindecheck Wohnen, Stadt Kloten, 2. Q. 2024	46
A 2	Gemeindecheck Geschäft, Stadt Kloten, 2. Q. 2024	46
A 3	Projektbewertung «Aktuelles Recht»	46
A 4	Projektbewertung «Neues Recht»	46

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Zusammenstellung der Kennwerte, Mehrwert	2
Tabelle 2	Beispielhafte Beurteilung von Risiken gemäss Risikomodul von FPRE	6
Tabelle 3	Kennzahlen Bevölkerung: Stadt Kloten	9
Tabelle 4	Kennzahlen Arbeitsmarkt: Stadt Kloten	10
Tabelle 5	Kernbranchen 2021: Stadt Kloten	10
Tabelle 6	Kennzahlen Wohnungsmarkt: Stadt Kloten	13
Tabelle 7	Leerstandsquote: Stadt Kloten	13
Tabelle 8	Marktwerte von Eigentumswohnungen: Ortschaft Kloten	14
Tabelle 9	Marktmieten (netto) von Wohnungen: Ortschaft Kloten	14
Tabelle 10	Marktwerte/Marktmieten in der Region	15
Tabelle 11	Diskontierungssätze Wohnen (MWG) in der Region	16
Tabelle 12	Innere Werte von Bauland für MFH mit EWG (erschlossen): Ortschaft Kloten*	16
Tabelle 13	Innere Werte von Bauland für MFH mit MWG (erschlossen): Ortschaft Kloten*	16
Tabelle 14	Perspektive 2040 (Wohnen): Stadt Kloten	17
Tabelle 15	Perspektive 2040 (Wohnen): MS-Region Glattal-Furtal	17
Tabelle 16	Perspektive 2040 (Wohnen) pro Jahr	17
Tabelle 17	Marktmieten typischer Geschäftsflächen: Ortschaft Kloten	18
Tabelle 18	Marktmieten in der Region	19
Tabelle 19	Innere Werte von Bauland (erschlossen): Ortschaft Kloten	19
Tabelle 20	Diskontierungssätze im Vergleich	20
Tabelle 21	Perspektiven 2040 (Geschäftsflächen): Stadt Kloten	20
Tabelle 22	Perspektiven 2040 (Geschäftsflächen): MS-Region Glattal-Furtal	21
Tabelle 23	Perspektiven 2040 (Geschäftsflächen) pro Jahr	21
Tabelle 24	Einschätzungen der Mikro-Lagequalität im Teilareal ML a (Hofseite)	28
Tabelle 25	Einschätzungen der Mikro-Lagequalität im Teilareal ML b (Strassenseite)	28
Tabelle 26	Bau- und Zonenordnung	33
Tabelle 27	Art. 10 Grundmasse K	35
Tabelle 28	Mengengerüst: Geschossflächen (m ² GF)	37
Tabelle 29	Abmessungen Gebäudemantel	39
Tabelle 30	Neues Recht: Herleitung der max. Geschossfläche SIA 416 anhand Mantellinien	39
Tabelle 31	Neues Recht: Hauptnutzfläche (m ² HNF) nach Nutzung	40
Tabelle 32	Terminplan «neues Recht»	40
Tabelle 33	Einschätzung von Marktmieten	41
Tabelle 34	MWG – Einschätzungen Marktmieten	41
Tabelle 35	EWG – Einschätzungen Verkaufserlöse	42
Tabelle 36	Parkplätze – Einschätzungen der Marktmieten und Verkaufserlöse	42
Tabelle 37	Erstellungskosten	42
Tabelle 38	Laufende Kosten	43
Tabelle 39	Sicherheitsmargen	43
Tabelle 40	Diskontierungssätze	44
Tabelle 41	Zusammenstellung der Land- bzw. Projektwerte	44
Tabelle 42	Innere Werte von Bauland, gewichtet	45

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Baurechtliche Grundlagen im aktuellen und im neuen Recht	1
Abbildung 2	Schema Discounted-Cashflow Methode (DCF)	4
Abbildung 3	Landwertermittlung, Mehrwertermittlung	5
Abbildung 4	Schema Mehrwertermittlung	5
Abbildung 5	Regionale Einbettung der Gemeinde	8
Abbildung 6	Verteilung der Nachfragersegmente Wohnen: Stadt Kloten	9
Abbildung 7	Verteilung der Lebensphasen: Stadt Kloten	9
Abbildung 8	Nachfragersegmente im Büroflächenmarkt: Stadt Kloten	11
Abbildung 9	Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt: Stadt Kloten	11
Abbildung 10	Makro-Lagerating Wohnen (MWG): Stadt Kloten	12
Abbildung 11	Makro-Lagerating Büro: Stadt Kloten	12
Abbildung 12	Makro-Lagerating Verkauf: Stadt Kloten	13
Abbildung 13	Verteilung der Marktwerte von Eigentumswohnungen: Ortschaft Kloten	14
Abbildung 14	Verteilung der Marktmieten von Wohnungen: Ortschaft Kloten	15
Abbildung 15	Verteilung der Marktmieten (CHF netto pro m ² a)	18
Abbildung 16	Dominante Nachfragersegmente Wohnen	22
Abbildung 17	Dominante Lebensphasen	23
Abbildung 18	Dominante Nachfragersegmente Büromarkt	23
Abbildung 19	Dominante Nachfragersegmente Verkaufsflächenmarkt	24
Abbildung 20	Fussgängerfrequenz (Personen pro Stunde)	24
Abbildung 21	Dienstleistungsangebote	25
Abbildung 22	öV-Güteklassen	25
Abbildung 23	Strassenlärmbelastung am Tag und in der Nacht	26
Abbildung 24	Fluglärmbelastung	26
Abbildung 25	Normalverteilung der Ratings	27
Abbildung 26	Luftbild 2021	27
Abbildung 27	Zuteilung Mikro-Lagequalität (ML)	28
Abbildung 28	Katasterplan	30
Abbildung 29	Grundstück mit Bestandsbauten	30
Abbildung 30	Ausschnitt kommunaler Richtplan Stadt Kloten	31
Abbildung 31	Geschützte Gebäude gem. dem geplanten Schutzvertrag	32
Abbildung 32	Aktuelles Recht: Ausschnitt aus dem ÖREB-Kataster	34
Abbildung 33	Aktuelles Recht: Kernzonenplan «Alt Kloten» (Ausschnitt)	35
Abbildung 34	Öffentlicher Gestaltungsplan «Im Rätchengässli West» (Ausschnitt)	36
Abbildung 35	Aktuelles Recht: Projektskizze (Situationsplan und schematischer Querschnitt)	36
Abbildung 36	Terminplan Aktuelles Recht	37
Abbildung 37	Privater Gestaltungsplan «Dorfstrasse 31» - Situationsplan	38
Abbildung 38	Richtprojekt	38

Abkürzungsverzeichnis

aGF	Anrechenbare Geschossfläche
aGSF	anrechenbare Grundstücksfläche
AZ	Ausnutzungsziffer
BGF	Bruttogeschossfläche
BMZ	Baumassenziffer
BM	Baumasse (entspricht dem oberirdischen Gebäudevolumen)
BWO	Bundesamt für Wohnungswesen
BZO	Bau- und Zonenordnung
DG	Dachgeschoss
EFH	Einfamilienhaus
EWG	Eigentumswohnung
FPRE	Fahrländer Partner Raumentwicklung
GB	Grundbuch
GF	Geschossfläche nach SIA 416
GFo	Geschossfläche oberirdisch nach SIA 416
GFu	Geschossfläche unterirdisch nach SIA 416
GH	Gebäudehöhe
GP	Gestaltungsplan
GSF	Grundstücksfläche
GV	Gebäudevolumen
GVA	Gebäudeversicherungsausweis
IMBAS	Immobilien Bewertungs- und Analysesystem von Fahrländer Partner
HNF	Hauptnutzfläche
Kat. Nr.	Kataster Nummer
MFH	Mehrfamilienhaus
MWG	Mietwohnung
NF	Nutzfläche
NNF	Nebennutzfläche
ÖV	Öffentlicher Verkehr
PBG	Planungs- und Baugesetz
PP	Parkplatz
UF	Umgebungsfläche
VG	Vollgeschoss

Glossar

Absorptionsrisiken

Bei der Bebauung von Arealen mit grossen Nutzflächenmengen entstehen Absorptions- bzw. Leerstandsrisiken. Das grosse Angebot an Mietflächen innert kurzer Zeit führt dazu, dass die Vermietung der Nutzflächen nicht gesichert ist.

Zur Reduktion von Absorptions- bzw. Leerstandsrisiken erfolgt die Bebauung eines Areals in Etappen. Dadurch verteilt sich das neue Angebot an Nutzflächen über einen längeren Zeitraum, und entsprechend reduzieren sich die Absorptions- bzw. Leerstandsrisiken.

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

Barwert

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

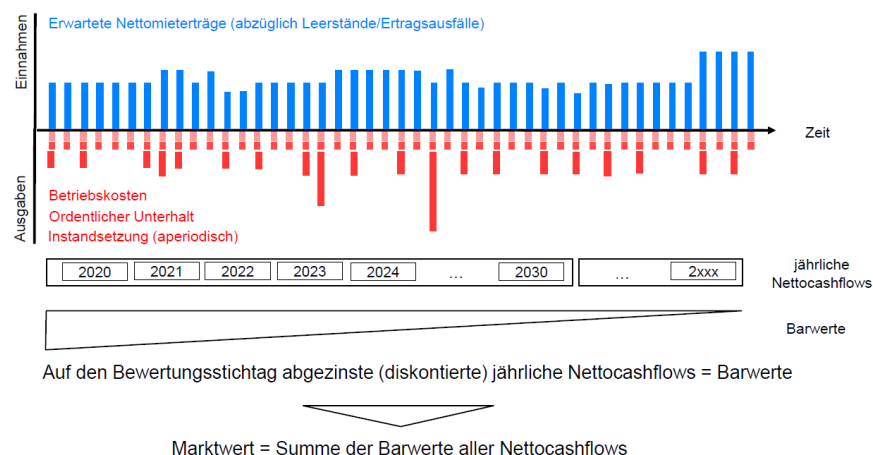
Bestmögliche Nutzung des Grundstücks (Highest and Best Use bzw. HIBU)

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

DCF (Discounted Cash-Flow)

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

Bewertung mit der Discounted-Cashflow-Methode



Quelle: FPRE.

Diskontierung	Zur Ermittlung des Barwertes einer Zahlung (Cashflow) wird diese mit einem laufzeit- und risikogerechten Kalkulationszinssatz abgezinst (diskontiert). Die Diskontierung berücksichtigt den Umstand, dass der heutige Wert einer Zahlung sowohl für den Zahlungspflichtigen als auch für den Zahlungsempfänger umso geringer ist, je später die Zahlung fällig wird.
Diskontierungsmodell	Auf Ebene Ortschaft / Stadtquartier wird auf der Basis von Vergleichswerten ein marktgerechter Diskontierungssatz für die wichtigsten Immobiliennutzungen modelliert. Mithilfe eines Generalisierungsmodells, welches im Wesentlichen auf den kommunalen Makro-Lageratings von Fahrländer Partner basiert, können auch für Regionen mit knapper Datenlage realistische Diskontierungssätze hergeleitet werden. Das Modell von Fahrländer Partner ist verfügbar für die Nutzungen Wohnen, Büro, Verkauf und Gewerbe.
Fortführungswert	Gemäss Swiss Valuation Standard (SVS) gilt der Fortführungswert (Going-Concern Value) als Wert einer Immobilie unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Nutzung, ungeachtet eines möglichen Potenzials durch alternative Nutzungen oder andere Aspekte, welche den Wert beeinflussen.
Gemeindecheck	Der Gemeindecheck von FPRE stellt umfassendes statistisches Material für jeden Standort in der Schweiz bereit. Die Gemeindechecks bieten umfassende gut visualisierte Informationen zu sämtlichen für die Immobilienmärkte relevanten Themen auf Ebene Makrolage. Es stehen Gemeindechecks für Wohn- bzw. Geschäftsnutzungen zur Verfügung.
IMBAS (Immobilien Bewertungs- und Analysesystem)	Webapplikation von Fahrländer Partner zur fundierten und transparenten Immobilienbewertung. IMBAS erlaubt hierbei eine schnelle Erstbewertung sämtlicher Objektarten sowie verschiedene Vertiefungsmöglichkeiten, insbesondere zur fundierten Bewertung nicht typischer Objekte sowie von Spezialfällen.
Land- bzw. Projektwert	Der Land- bzw. Projektwert entspricht dem Marktwert einer unbebauten Liegenschaft. Die Ermittlung von Land- bzw. Projektwerten erfolgt mittels der dynamischen Residualwertmethode. Dabei werden künftig erwartete Kosten und Erträge mittels der Discounted Cashflow-Methode (DCF) auf der Zeitachse verortet und auf den Bewertungsstichtag diskontiert. Der Markt- bzw. Landwert entspricht der Summe der Barwerte aller künftigen Kosten und Erträge. Dabei werden nutzungsspezifische Diskontierungssätze vorgeschlagen. Kosten und Erträge werden auf Grundlage der alten baurechtlichen Rahmenbedingungen anhand von fiktiven Projekten eingeschätzt.
Landwertbeitrag in CHF/m ² GF bzw. in CHF/m ³ GV	Der Landwertbeitrag entspricht dem Landwert des Grundstücks geteilt durch die baurechtlich zulässige Geschossfläche (GF) bzw. das baurechtlich zulässige Gebäudevolumen (GV). Der Landwertbeitrag kann sich zwischen den Grundstücken unterscheiden, je nach aktuellen Bauvorschriften und spezifischen Lagequalitäten (Mikrolage).
Marktwert	Gemäss Swiss Valuation Standard (SVS) ist der Marktwert «der geschätzte Betrag, für welchen ein Immobilienvermögen am Tag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Veräusserer und einem kaufbereiten Erwerber, nach angemessenem Vermarktungszeitraum, in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgetauscht werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt».
Makro-Lagerating	Erlaubt die Reduktion der Datenfülle zu den einzelnen Standorten auf eine einzige Kennzahl, die den Vergleich von Standorten untereinander erleichtert. Die weist Fahrländer Partner für zwei Zeitpunkte aus: Aufgezeigt wird zunächst das heutige Rating eines Standorts im Vergleich zu allen anderen Standorten. Parallel dazu wird die relative Attraktivität eines Standorts in prospektiver Hinsicht berechnet und ausgewiesen. Das Makro-Lagerating steht für Mietwohnungen, Büro, Verkauf, Gewerbe und Industrie zur Verfügung.
Mikro-Lagerating	Das Mikro-Lagerating basiert auf 80 kleinräumigen Indikatoren, die landesweit in einem 25 x 25-Meter-Raster vorliegen. Diese werden für das gesamte Schweizer

Siedlungsgebiet zu den Teilratings Besonnung, Aussicht, Image des Quartiers, Dienstleistungen, Freizeit / Erholung, öffentlicher Verkehr, Strassenanbindung und Lärmbelastung verdichtet. Die Teilratings werden danach für die Nutzungen Wohnen, Büro, Verkauf, Gewerbe, Gastronomie, Hotels und Bildung zu Mikro-Lageratings verrechnet.

Segmentierung der
Nachfrage im
Wohnungsmarkt

Für die von Fahrländer Partner & sotomo entwickelten Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt werden alle Schweizer Haushalte nach den Dimensionen «Soziale Schicht» und «Lebensstil» klassiert und mit der Dimension «Lebensphase» gekreuzt. Die resultierenden Segmente werden anschliessend mit den Wohnverhältnissen der Haushalte in Verbindung gebracht. Die detailliert beschriebenen Nachfragersegmente bilden ein wichtiges Instrument zur Analyse von Standorten sowie zur Konzeption und Vermarktung von Wohnungen.

Prospektivmodell
Wohnen und
Geschäft

Das Prospektivmodell von Fahrländer Partner bildet die langfristige Nachfrage nach Wohn- und Geschäftsflächen auf Ebene Gemeinde ab. Dabei wird sowohl nach den einzelnen Nutzungen EWG, EFH und MWG sowie nach Branchen differenziert, als auch nach verschiedenen Qualitäten der Flächen wie u.a. Grösse oder Ausbaustandard. Neben mehreren nachfrageseitigen Szenarien werden auch unterschiedliche raumplanerische Szenarien modelliert. Das Prospektivmodell erlaubt damit Aussagen zu kleinräumigen Nachfragetrends in quantitativer und qualitativer Hinsicht bis ins Jahr 2040.

Sicherheitsmarge

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

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

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

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Die Stadt Kloten führte gemeinsam mit den Eigentümern Verena und Rudolf Wettstein einen einstufigen Studienauftrag durch, um eine sinn- und qualitätsvolle Entwicklung des Gebiets «Dorfstrasse 31» sicherzustellen. Auf Basis des Studienauftrags wurde ein Richtprojekt ausgearbeitet, welches einen Beitrag zur Entwicklung des Klotener Stadtzentrums leistet. Dabei wurden sowohl die Interessen des Heimatschutzes berücksichtigt als auch der Wunsch nach einer nachhaltigen Verdichtung. Das aus dem Studienauftrag resultierende Richtprojekt ermöglicht dabei die bauliche Verdichtung und eine städtebauliche Aufwertung des Ortsbildes.

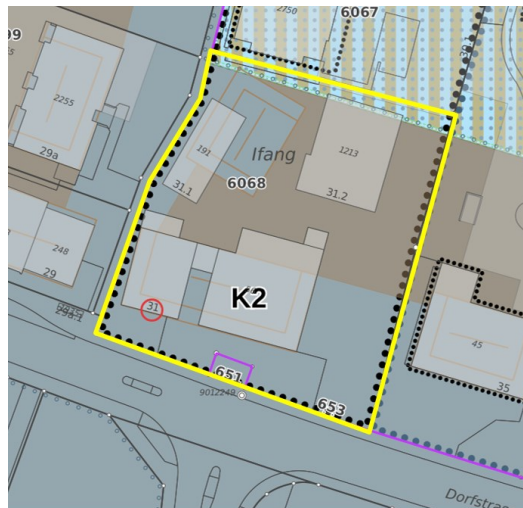
Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans «Dorfstrasse 31» umfasst die Grundstücke Nrn. 6068, 651 und 653 mit einer Gesamtfläche von 3'187 m². Aktuell liegen die Parzellen in der Kernzone K2, zu einem kleinen Teil in der Wohn- und Gewerbezone WG2b. Das Areal liegt vollumfänglich innerhalb des Perimeters des Kernzonenplans «Alt Kloten», der die zulässige Lage der Neubauten und deren Abmessungen festlegt. Des Weiteren liegt das Grundstück im Perimeter des rechtskräftigen Bebauungsplans «Im Rätchengässli West», der für das Grundstück jedoch auf die Bestimmungen der BZO verweist.

Für das Areal soll nun ein neuer Gestaltungsplan festgelegt werden. Dieser sichert den Fortbestand des inventarisierten Ökonomiegebäude und definiert die drei Baubereiche A, B und C, welche für Neubauten bestimmt sind.

Durch den privaten Gestaltungsplan «Dorfstrasse 31» erhöht sich die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche von insgesamt ca. 2'900 m² auf 3'605 m². Diese Flächen können nach rechtsgültiger BZO vollumfänglich der Wohnnutzung zugeschrieben werden, nach dem neuen Gestaltungsplan ist ein Teil der Flächen jedoch auch für Geschäftsnutzungen bestimmt.

Abbildung 1 Baurechtliche Grundlagen im aktuellen und im neuen Recht

Aktuelles Recht



Neues Recht



Quelle: GIS Kt. Zürich, GP «Dorfstrasse 31».

1.2 Auftrag

Vor diesem Hintergrund wurde Fahrländer Partner, nachfolgend FPRE damit beauftragt, die Mehrwertermittlung für das Areal des Gestaltungsplans «Dorfstrasse 31» durchzuführen.

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

1.3 Unterlagen

- Privater Gestaltungsplan «Dorfstrasse 31», Situationsplan, Fassung für die 2. kantonale Vorprüfung und öffentliche Auflage, Stand 31. Januar 2024;
- Privater Gestaltungsplan «Dorfstrasse 31» Vorschriften, Fassung für die 2. kantonale Vorprüfung und öffentliche Auflage, Stand: 2. Februar 2024;
- Privater Gestaltungsplan «Dorfstrasse 31» Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 2. Februar 2024;
- E-Mail-Korrespondenz mit der Stadt Kloten und dem Planungsbüro Gossweiler bezüglich Präzisierung des Art. 11 des neuen Gestaltungsplanes (28. Mai 2024 – 3. Juni 2024).

1.4 Aufbau des Berichts

Nach der Einleitung in Abschnitt 1 werden in Abschnitt 2 das Vorgehen und die verwendeten Begriffe erläutert. In den Abschnitten 3 und 4 findet sich eine Zusammenfassung der Analyse von Makro- und Mikrolage. Im Abschnitt 5 werden die Bewertungsgrundlagen, die Mengengerüste und die zeitlichen Rahmenbedingungen beschrieben. Die Ergebnisse der Wertermittlungen und Mehrwertermittlung finden sich im Abschnitt 6.

2 Grundlagen

2.1 Gesetzliche Grundlage

2.1.1 Baurecht

Gemäss rechtskräftigem Zonenplan der Stadt Kloten, genehmigt am 4. Juni 2013, ist der Perimeter des Gestaltungsplans im aktuellen Recht der Kernzone K2 und der Wohn- und Gewerbezone WG 2b (Mischzone) zugeteilt. In der Kernzone gilt ein maximaler Gewerbeanteil von 2/3 der dem Wohnen und Arbeiten dienenden Fläche. (Details s. Abschnitt 5.8.1)

Durch den neuen Gestaltungsplan erhöht sich die zulässige Bruttogeschossfläche¹ auf dem Areal von insgesamt ca. 2'900 m² auf 3'605 m². Für die Baubereiche A und «Ökonomiegebäude» wird ein Mindestgewerbeanteil von 20% festgelegt. Es handelt sich somit um eine Aufzonung gem. Definition im § 1 MAG. (Details s. Abschnitt 5.9.1)

Als Folge der Aufzonung ist eine Mehrwertabgabe zu entrichten.

2.1.2 Mehrwertermittlung

Gemäss Artikel 5 des Raumplanungsgesetzes haben die Kantone und Gemeinden einen angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen entstehen zu regeln.

Der Kanton Zürich kommt diesem Auftrag im Rahmen des Mehrwertausgleichsgesetz vom 28. Oktober 2019 nach. Das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und die Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) vom 30. September 2020 wurde am 1. Januar 2021 in Kraft gesetzt.

Die Stadt Kloten hat eine Mehrwertabgabe bei Auf- und Umzonungen in Ihrem Bau- und Zonenordnung vom 2. Juli 2021 verankert. Die Freifläche gem. §19 Abs. 2 MAG beträgt 1'200m². Die Mehrwertabgabe beträgt 25% des um CHF 100'000 gekürzten Mehrwerts. (Art. 4a, BZO).

2.2 Landwertermittlung

2.2.1 Landwert

Der Wert von Land bemisst sich nach dem ökonomischen Nutzen, der damit erzielt werden kann. Wertbestimmende Faktoren des Landwerts sind die Qualität der Mikrolage, die Nutzungsart und das Nutzungsmass. Gestützt auf die Marktwertdefinition gemäss «Swiss Valuation Standard» entspricht der Landwert dem geschätzten Preis, welcher für ein Grundstück am Bewertungsstichtag unter normalen Rahmenbedingungen, d.h. ohne Zwang, mit ausreichender Vermarktungszeit und bei ausreichender Sachkenntnis der Transaktionsparteien, erzielt werden kann.

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

2.2.2 Methoden der Landwertermittlung

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

¹ Die Bruttogeschossfläche ist im neuen GP wie folgt definiert: «Unter Bruttogeschossfläche wird die Summe der Grundflächen – welche sich in den Vollgeschossen und Dachgeschossen eines Gebäudes befinden - verstanden. Anrechenbar sind alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in Vollgeschossen und Dachgeschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden und Aussenwandquerschnitten. Untergeschosse werden nicht an die Bruttogeschossfläche angerechnet.»

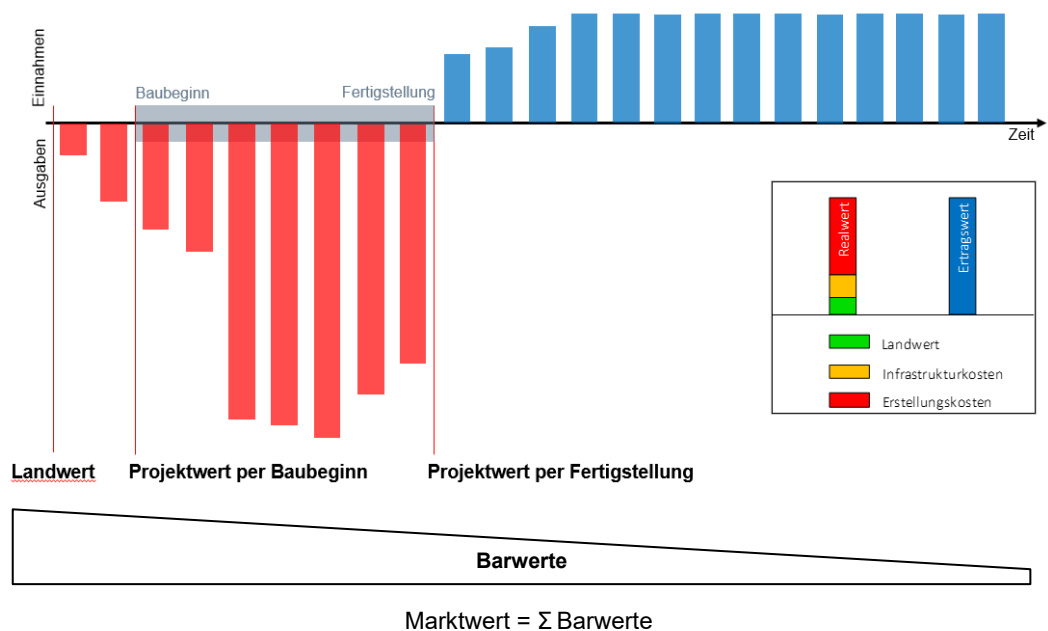
Bei der Residualwertmethode unterscheidet man zwischen einer statischen Berechnung ohne Berücksichtigung von zeitlichen Rahmenbedingungen (statische Residualwertmethode) und einer dynamischen Berechnung. Statische Residualwertmethoden kommen für kleinere Parzellen in Zentren und Agglomerationen und bei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

2.2.3 Discounted Cashflow Methode (DCF)

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

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

Abbildung 2 Schema Discounted-Cashflow Methode (DCF)



Quelle: FPRE.

2.2.4 Diskontierung

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

Die Einschätzung der Diskontierungssätze erfolgt mit dem analytischen Zinssatzmodell von FPRE, wobei die Eckpunkte anhand der Metaanalyse Immobilien, der REIDA-Transaktionsdatenbank und von eigenen Datenbanken und Modellen justiert werden. Zur Erhöhung der Transparenz wird der analytisch bestimmte Zinssatz zerlegt und im Zuschlagsmodell von FPRE wieder aufgebaut.

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

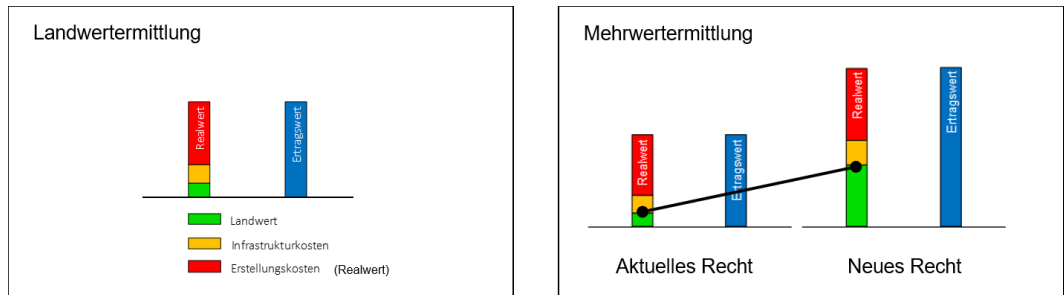
Im Diskontierungssatz sind die Risiken nach Fertigstellung abgebildet.

2.3 Mehrwertermittlung

2.3.1 Methodik der Mehrwertermittlung

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

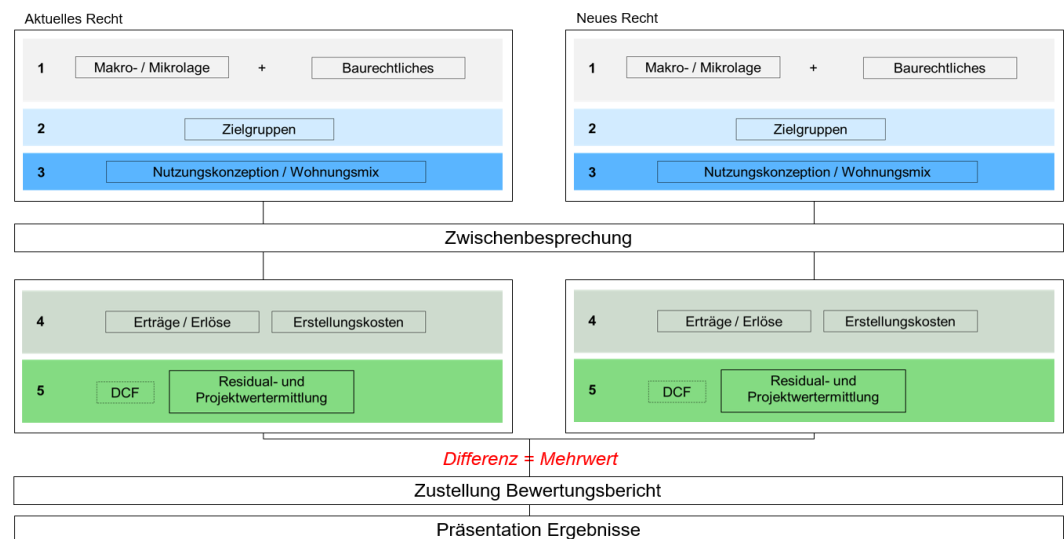
Abbildung 3 Landwertermittlung, Mehrwertermittlung



Quelle: FPPE.

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

Abbildung 4 Schema Mehrwertermittlung



Quelle: FPPE.

Schritt 1:

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

Schritt 2:

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

Schritt 3:

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

Schritt 4:

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

Schritt 5:

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

2.3.2 Besonderheiten der Mehrwertermittlung

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

2.3.3 Unsicherheiten bei Mehrwertermittlungen

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

Annahmen in Bezug auf das Projekt (planungsbedingte Risiken):

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

Annahmen in Bezug auf die Bewertungsgrundlagen (Marktrisiken):

- Datengrundlage für die Einschätzung von Marktmieten, Leerständen und Diskontierungssätzen sind die Marktdaten vom 2. Quartal 2024;
- Die Einschätzung gilt aber für den Zeitpunkt einer Realisierung, die zu einem deutlich späteren Zeitpunkt stattfindet;
- Prognosen zur Entwicklung der Immobilienmärkte sind mit Unsicherheiten verbunden.

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

2.3.4 Sicherheitsmarge

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

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

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

Tabelle 2 Beispielhafte Beurteilung von Risiken gemäss Risikomodul von FPRE

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

Quelle: Risikomodul von Fahrländer Partner.

2.3.5 Wertrelevante Faktoren bei Mehrwertermittlungen

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

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

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

2.4 Grundlagen der Bewertungen

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

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

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

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

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

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

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

3 Analyse der Makrolage

3.1 Regionale Einbettung

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

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

Abbildung 5 Regionale Einbettung der Gemeinde



Quelle: IMBAS Fahrländer Partner.

3.2 Bevölkerung (Zusammenfassung)

Die Agglomeration Zürich zählt per Ende 2023 1'460'771 Einwohner und 652'020 Haushalte. Die Stadt Kloten selber hat 21'271 Einwohner (2023), verteilt auf 9'780 Haushalte (2022). Die durchschnittliche Haushaltsgrösse beträgt 2.1 Personen. Zwischen 2013 und 2022 ist die Bevölkerung der Stadt um 14.0% und damit überdurchschnittlich stark gewachsen (Schweiz: +8.3%).

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

Gemäss Fahrländer Partner & sotomo zählen mit 39.5% überdurchschnittlich viele Haushalte zu den unteren Schichten (Schweiz: 33%). Der Anteil an ober- sowie mittelschichtigen Haushalten liegt unter dem schweizerischen Mittelwert (36% resp. 31%).

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

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

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

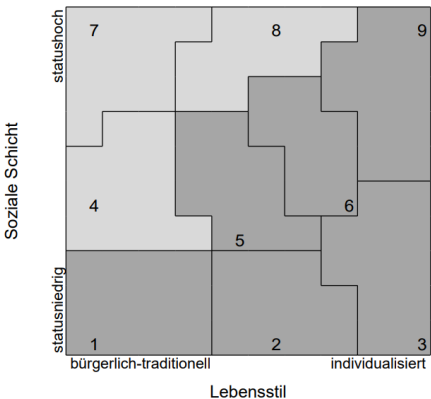
Tabelle 3 Kennzahlen Bevölkerung: Stadt Kloten

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Bevölkerung (ständig)	18'373	18'452	19'086	19'408	19'679	20'130	20'429	20'779	20'980	21'271
Anzahl Haushalte	8'394	8'415	8'688	8'810	9'003	9'219	9'421	9'625	9'780	-
Ø Haushaltsgrösse	2.19	2.19	2.20	2.20	2.19	2.18	2.17	2.16	2.15	-
Bevölkerungswachstum (%)	-0.15	0.43	3.44	1.69	1.40	2.29	1.49	1.71	0.97	1.39
Ausländeranteil (%)	31.33	31.87	32.46	32.78	32.87	33.44	33.93	34.83	35.47	36.66

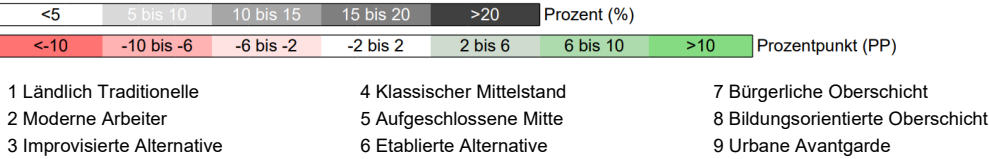
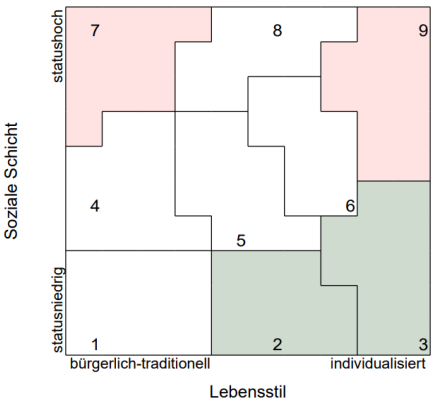
Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Abbildung 6 Verteilung der Nachfragersegmente Wohnen: Stadt Kloten

Verteilung der Nachfragersegmente in der Stadt



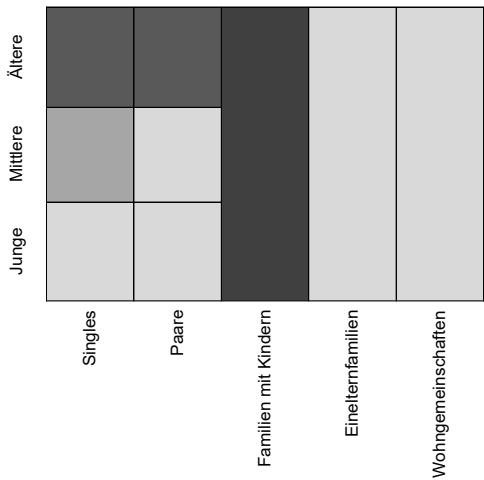
Differenz zu schweizweiten Anteilen



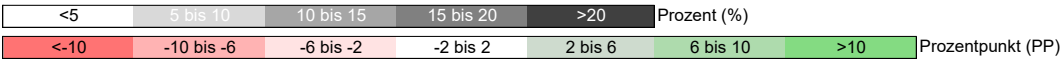
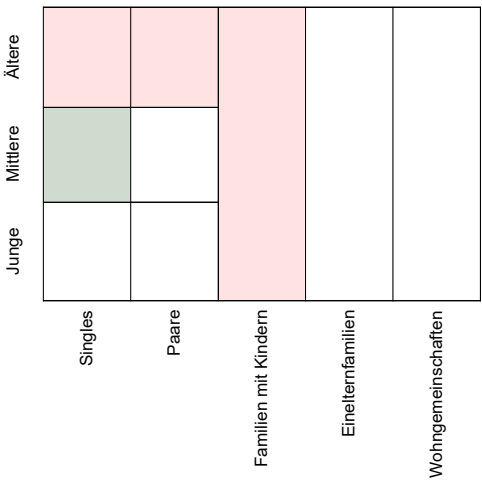
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abbildung 7 Verteilung der Lebensphasen: Stadt Kloten

Verteilung der Lebensphasen in der Stadt



Differenz zu schweizweiten Anteilen



Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

3.3 Wirtschaft (Zusammenfassung)

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

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

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

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

Tabelle 4 Kennzahlen Arbeitsmarkt: Stadt Kloten

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

Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Tabelle 5 Kernbranchen 2021: Stadt Kloten

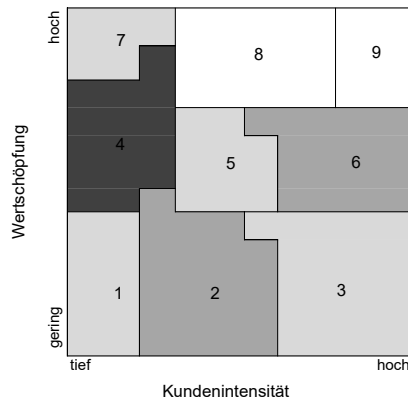
NOGA 2008	Ø-Grösse*	Arbeitsstätten	Vollzeitäquivalente	Δ VZA (2012 - 21)
H51 Luftfahrt	180	34 2.2%	6'107 20.9%	1.9%
H52 Lagerei sowie Erbringung von sonstigen Dienstleistungen für den Verkehr	57	82 5.3%	4'643 15.9%	-14.5%
C33 Reparatur und Installation von Maschinen und Ausrüstungen	160	12 0.8%	1'918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

* Durchschnittliche Anzahl Vollzeitäquivalente pro Arbeitsstätte.

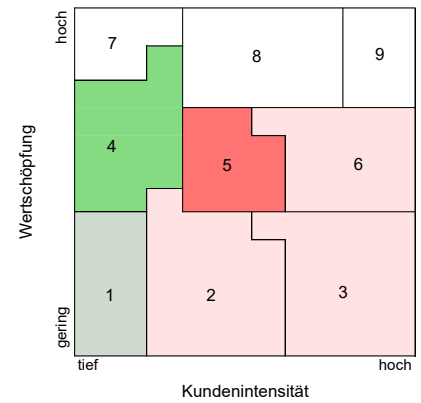
Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Abbildung 8 Nachfragersegmente im Büroflächenmarkt: Stadt Kloten

Verteilung der Nachfragersegmente in der Stadt Kloten



Differenz zu schweizweiten Anteilen



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

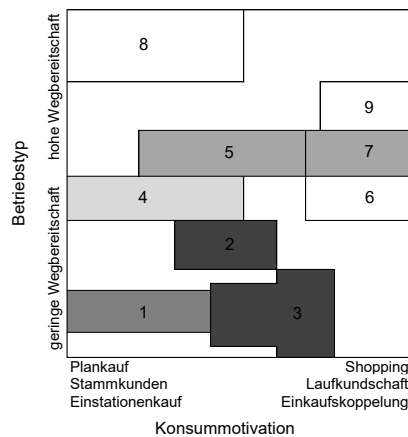
- | | | |
|----------------------------|--------------------------------|----------------------------|
| 1 Dienstleistungszentralen | 4 Back Offices | 7 Spezialisierte Performer |
| 2 Lokale Dienstleister | 5 Öffentlichkeitsnahe Betriebe | 8 Hauptsitze |
| 3 Kreative Denker | 6 Diskrete Berater | 9 Exklusive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

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

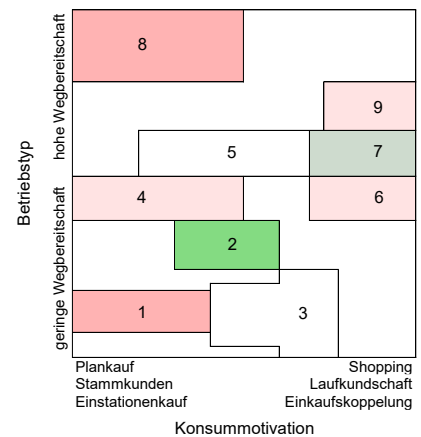
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Abbildung 9 Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt: Stadt Kloten

Verteilung der Nachfragersegmente in der Stadt Kloten



Differenz zu schweizweiten Anteilen



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

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

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

Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

3.4 Makro-Lagerating

3.4.1 Methodisches

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

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

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

3.4.2 Makro-Lageratings Stadt Kloten

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

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

Abbildung 10 Makro-Lagerating Wohnen (MWG): Stadt Kloten

Aktuelle Marktemperatur, langfristiger Trend und Angebotsentwicklung

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

Gesamtrating Wohnen

	Aktuelles Rating	Prospektives Rating
Rating	4.39	4.79
Einschätzung	Sehr guter Standort mit relativem Verbesserungspotential	

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

Abbildung 11 Makro-Lagerating Büro: Stadt Kloten

Aktuelle Marktemperatur und langfristiger Trend

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

Gesamtrating Büro

	Aktuelles Rating	Prospektives Rating
Rating	4.53	4.74
Einschätzung	Exzellenter Standort mit gleichbleibendem relativem Ausblick	

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

Abbildung 12 Makro-Lagering Verkauf: Stadt Kloten

Aktuelle Markttemperatur und langfristiger Trend

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

Gesamtrating Verkauf

	Aktuelles Rating	Prospektives Rating
Rating	4.79	4.90
Einschätzung	Exzellenter Standort mit gleichbleibendem relativem Ausblick	

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

3.5 Analyse der Wohnflächenmärkte

3.5.1 Allgemeiner Beschrieb

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

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

Tabelle 6 Kennzahlen Wohnungsmarkt: Stadt Kloten

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

Quelle: BFS, ARE Wohnungsinventar, Modellierungen Fahrländer Partner.

Tabelle 7 Leerstandsquote: Stadt Kloten

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

Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

3.5.2 Marktwerte von Eigentumswohnungen

Das Preisniveau von Wohneigentum liegt gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE für eine Eigentumswohnung (EWG) mit 4.5 Zimmern an durchschnittlichen bis guten Lagen in Kloten bei 12'767 CHF/m² für Neu- und bei 10'900 CHF/m² für Altbauten.

Tabelle 8 Marktwerte von Eigentumswohnungen: Ortschaft Kloten

Marktwerte von Eigentumswohnungen

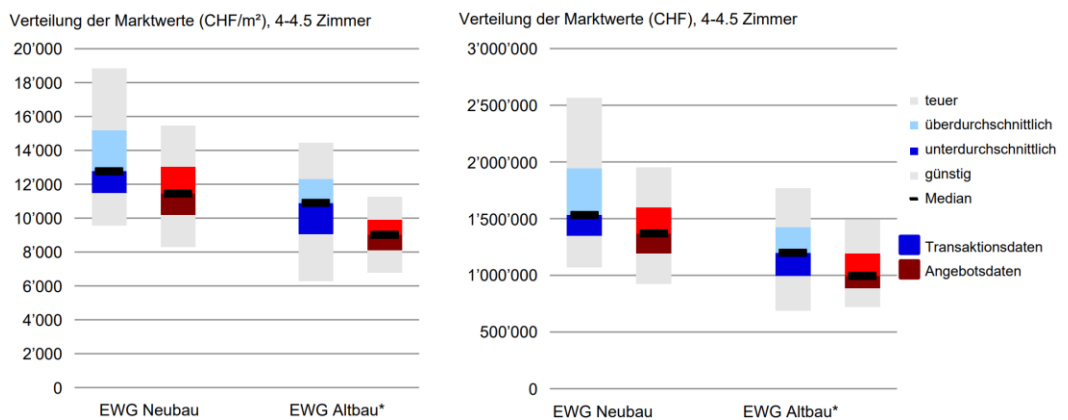
Ortschaft Kloten	Neubau*		Altbau**	
	CHF/m ²	CHF	CHF/m ²	CHF
4.5-Zimmer-Wohnung (120 m ² / 110 m ² HNF SIA 416)	12'767	1'532'000	10'900	1'199'000
3.5-Zimmer-Wohnung (100 m ² / 80 m ² HNF SIA 416)	13'090	1'309'000	11'350	908'000
2.5-Zimmer-Wohnung (80 m ² / 60 m ² HNF SIA 416)	13'450	1'076'000	11'750	705'000

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

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

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 31. März 2024.

Abbildung 13 Verteilung der Marktwerte von Eigentumswohnungen: Ortschaft Kloten



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

* Altbau: Objekte mit Baujahr vor 2017.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 31. März 2024.

In den letzten 5 Jahren haben sich die Preise mittlerer Eigentumswohnungen (EWG) in der MS-Region Glattal-Furtal um 26.7% zugelegt. Der Baulandpreis für ein Grundstück, welches für ein Mehrfamilienhaus mit EWG geeignet ist, stieg im selben Zeitraum um 31.9%.

3.5.3 Marktmieten von Wohnungen

Die Nettomarktmiete von Mietwohnungen (MWG) mit 4.5 Zimmern liegt an mittleren Lagen in Kloten gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE bei 312 CHF/m²a für Neu- und bei 271 CHF/m²a für Altbauten.

Tabelle 9 Marktmieten (netto) von Wohnungen: Ortschaft Kloten

Marktmieten (netto) von Wohnungen

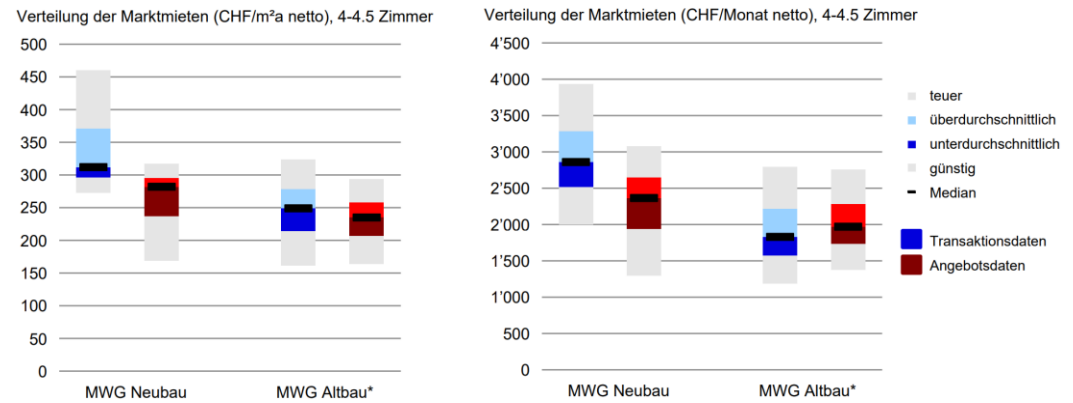
Ortschaft Kloten	Neubau*		Altbau**	
	CHF/m ² a	CHF/Monat	CHF/m ² a	CHF/Monat
4.5-Zimmer-Wohnung (110 m ² / 100 m ² HNF SIA 416)	312	2'860	271	2'260
3.5-Zimmer-Wohnung (90 m ² / 80 m ² HNF SIA 416)	327	2'450	287	1'910
2.5-Zimmer-Wohnung (70 m ² / 60 m ² HNF SIA 416)	345	2'015	310	1'550
1.5-Zimmer-Wohnung (45 m ² / 35 m ² HNF SIA 416)	384	1'440	357	1'040

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

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

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 31. März 2024.

Abbildung 14 Verteilung der Marktmieten von Wohnungen: Ortschaft Kloten



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

* Altbau: Objekte mit Baujahr vor 2017.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 31. März 2024.

Die Marktmieten für Mietwohnungen (MWG) nahmen in den letzten 5 Jahren um 8.4% zu. Im selben Zeitraum haben die Baulandpreise für Grundstücke, auf welchen ein Mehrfamilienhaus mit MWG realisiert werden kann, um 4.3% zugenommen.

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

3.5.4 Marktwerte und Marktmieten im regionalen Vergleich

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

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

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

Tabelle 10 Marktwerte/Marktmieten in der Region

	Eigentumswohnungen*		Einfamilienhäuser**		Mietwohnungen***	
	CHF/m²		CHF/m²		CHF/m²a	
Kloten	12'767		14'533		312	
Opfikon	11'842	(-7%)	14'630	(+1%)	293	(-6%)
Glattbrugg (Opfikon)	13'167	(+3%)	16'081	(+11%)	293	(-6%)
Gerlisberg (Kloten)	10'625	(-17%)	16'630	(+14%)	304	(-2%)
Augwil (Lufingen)	8'317	(-35%)	11'356	(-22%)	271	(-13%)
Glattpark (Opfikon)	13'683	(+7%)	16'548	(+14%)	311	(0%)
Bänikon (Kloten)	10'583	(-17%)	16'630	(+14%)	291	(-7%)
Bassersdorf	11'742	(-8%)	14'622	(+1%)	292	(-6%)
Rüti (Winkel)	12'225	(-4%)	14'393	(-1%)	285	(-9%)
Rümlang	12'800	(0%)	13'104	(-10%)	272	(-13%)
Wallisellen	13'817	(+8%)	18'200	(+25%)	297	(-5%)
Birchwil (Nürensdorf)	11'233	(-12%)	15'230	(+5%)	298	(-4%)
Dietlikon	12'242	(-4%)	14'941	(+3%)	334	(+7%)
Seebach (Kr. 11) (Zürich)	15'175	(+19%)	23'541	(+62%)	311	(0%)
Saatlen (Kr. 12) (Zürich)	15'217	(+19%)	20'096	(+38%)	337	(+8%)
Brütisellen (Wangen-Brütisellen)	11'567	(-9%)	14'622	(+1%)	291	(-7%)
Oberwil (Nürensdorf)	10'817	(-15%)	14'281	(-2%)	252	(-19%)
Lufingen	9'408	(-26%)	13'526	(-7%)	317	(+2%)
Nürensdorf	10'475	(-18%)	13'348	(-8%)	260	(-17%)

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

** 450m² Grundstückfläche, 710m³ SIA 416, freistehend, Neubau, durchschn. ausgebaut, durchschn.-gute Mikrolage, Dach nicht ausgebaut.

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

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 31. März 2024.

3.5.5 Diskontierungssätze Wohnen

Gemäss Diskontierungsmodell von FPRE liegt der durchschnittliche Diskontierungssatz für Wohnen (MWG) in Kloten aktuell bei 2.57%. Er liegt damit leicht unter dem Durchschnitt der Diskontierungssätze der Vergleichsortschaften in der Region.

Tabelle 11 Diskontierungssätze Wohnen (MWG) in der Region

Ortschaft (FPRE-Ort)	Diskontierungssatz	Delta in %P
Kloten	2.57%	
Opfikon	2.68%	0.11
Glattbrugg (Opfikon)	2.68%	0.11
Gerlisberg (Kloten)	2.82%	0.25
Augwil (Lufingen)	3.32%	0.75
Glattpark (Opfikon)	2.40%	-0.18
Bänikon (Kloten)	2.75%	0.18
Bassersdorf	2.71%	0.14
Rüti (Winkel)	2.64%	0.07
Rümlang	3.39%	0.82
Wallisellen	2.40%	-0.18
Birchwil (Nürensdorf)	3.19%	0.62
Dietlikon	2.99%	0.42
Seebach (Kr. 11) (Zürich)	2.54%	-0.04
Saatlen (Kr. 12) (Zürich)	2.68%	0.11
Brüttisellen (Wangen-Brüttisellen)	3.19%	0.62
Oberwil (Nürensdorf)	3.32%	0.75
Lufingen	3.32%	0.75
Nürensdorf	3.59%	1.02

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 31. März 2024.

3.5.6 Innere Werte von Bauland (modellierte Baulandpreise)

Die inneren Werte von erschlossenem Bauland betragen, je nach Lage, für ein typisches Mehrfamilienhaus mit Eigentumswohnungen 3'370 bis 4'845 CHF/m² (EWG), für ein typisches Mehrfamilienhaus mit Mietwohnungen 2'225 bis 3'985 CHF/m² (MWG).

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

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

	Durchschnittliche Lage	Gute Lage	Beste Lage
CHF/m ²	3'370 - 3'545	3'570 - 3'945	4'170 - 4'845
CHF/m ² GF SIA 416 (oberirdisch)	4'670 - 4'910	4'945 - 5'470	5'780 - 6'715

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

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 31. März 2024.

Tabelle 13 Innere Werte von Bauland für MFH mit MWG (erschlossen): Ortschaft Kloten*

	Durchschnittliche Lage	Gute Lage	Beste Lage
CHF/m ²	2'225 - 2'340	2'715 - 3'005	3'430 - 3'985
CHF/m ² GF SIA 416 (oberirdisch)	3'085 - 3'245	3'765 - 4'160	4'750 - 5'520

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

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 31. März 2024.

3.5.7 Künftig erwartete Nachfrage

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

Gemäss Prospektivmodell 2023 von FPRE ist im mittleren Szenario zwischen 2022 und 2040 in der Stadt Kloten von einer Zusatznachfrage von 2'802 Wohnungen auszugehen, was 156 Einheiten pro Jahr entspricht. Die künftig erwartete Nachfrage liegt damit unter der Sockelbautätigkeit der letzten Jahre.

Rund 63% der künftig erwarteten Nachfrage bzw. jährlich rund 99 Einheiten dürfte auf Mietwohnungen entfallen, die restlichen 57 Einheiten auf Wohneigentum.

Tabelle 14 Perspektive 2040 (Wohnen): Stadt Kloten

	Stagnation		Trend		Prosperität	
Bevölkerungswachstum 2022 - 2040	4'391	20.9%	5'764	27.5%	7'137	34.0%
Veränderung Anzahl Haushalte 2022 - 2040	2'211	22.6%	2'802	28.6%	3'387	34.6%
Zusatznachfrage MWG 2022 - 2040	1'654	20.4%	1'773	21.9%	2'062	25.4%
unteres Segment	-		+10% bis +20% (3)		-	
mittleres Segment	-		+10% bis +20% (3)		-	
gehobenes Segment	-		+10% bis +20% (3)		-	
Zusatznachfrage Wohneigentum 2022 - 2040	557	33.4%	1'029	61.7%	1'325	79.4%
unteres Segment	-		> 20% (4)		-	
mittleres Segment	-		> 20% (4)		-	
gehobenes Segment	-		> 20% (4)		-	
Relatives Wertsteigerungspotenzial MWG	Erhebliches Potenzial (4)*					

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

Quelle: Prospektivmodell 2023 Fahrländer Partner.

In der MS-Region Glattal-Furtal liegt die Zusatznachfrage bei rund 26'400 Wohnungen bis 2040 bzw. bei jährlich rund 1'470 Einheiten. In der MS-Region dürften rund 59% bzw. 872 Einheiten pro Jahr auf Mietwohnungen entfallen.

Tabelle 15 Perspektive 2040 (Wohnen): MS-Region Glattal-Furtal

	Stagnation		Trend		Prosperität	
Bevölkerungswachstum 2022 - 2040	43'796	20.5%	57'257	26.8%	70'052	32.8%
Veränderung Anzahl Haushalte 2022 - 2040	20'961	22.1%	26'444	27.9%	31'573	33.3%
Zusatznachfrage MWG 2022 - 2040	13'671	20.3%	15'692	23.3%	18'930	28.1%
unteres Segment	-		+10% bis +20% (3)		-	
mittleres Segment	-		+10% bis +20% (3)		-	
gehobenes Segment	-		+10% bis +20% (3)		-	
Zusatznachfrage Wohneigentum 2022 - 2040	7'290	26.7%	10'752	39.4%	12'642	46.3%
unteres Segment	-		> 20% (4)		-	
mittleres Segment	-		+10% bis +20% (3)		-	
gehobenes Segment	-		+10% bis +20% (3)		-	

Quelle: Prospektivmodell 2023 Fahrländer Partner.

Tabelle 16 Perspektive 2040 (Wohnen) pro Jahr

Stadt Kloten		MS-Region Glattal-Furtal	
Bevölkerungswachstum p.a.	320	Bevölkerungswachstum p.a.	3'181
Veränderung Anzahl Haushalte p.a.	156	Veränderung Anzahl Haushalte p.a.	1'469
Zusatznachfrage MWG p.a.	99	Zusatznachfrage MWG p.a.	872
Zusatznachfrage Wohneigentum p.a.	57	Zusatznachfrage Wohneigentum p.a.	597

Quelle: Prospektivmodell 2023 Fahrländer Partner.

3.5.8 Zusammenfassung Analyse Wohnflächenmarkt

- Bei einem Bestand von rund 10'700 Einfamilienhäuser und Wohnungen in Mehrfamilienhäusern betrug die mittlere jährliche Bautätigkeit in der Stadt Kloten zwischen 2016 und 2021 204 Wohneinheiten.
- Die Leerstandsquote ist mit 0.46% im landesweiten Vergleich stark unterdurchschnittlich. Bei den leerstehenden Wohnungen handelt es sich überwiegend um Mietwohnungen in Altbauten.
- Das Preisniveau von Eigentumswohnungen (EWG) liegt bei durchschnittlich 12'767 CHF/m². Die Nettomarktmiete von Wohnungen (MWG) liegt bei durchschnittlich 312 CHF/m²a.
- Weil mit Eigentumswohnungen höhere Landwerte erzielt werden können, muss gemäss dem Grundsatz einer bestmöglichen Ausnutzung des Grundstücks (Highest and Best Use) der Anteil an Eigentumswohnungen optimiert werden.
- In Kloten beträgt der Diskontierungssatz für Wohnen (MWG) 2.60%. Er liegt damit leicht unter dem Durchschnitt der Diskontierungssätze von Vergleichsgemeinden in der MS-Region Glattal-Furtal.
- Die künftig erwartete Nachfrage in Kloten beträgt jährlich knapp 160 Wohnungen, in der MS-Region sind es rund 1'470 Einheiten. Dabei entfallen etwas mehr als die Hälfte auf Mietwohnungen.
- Unter Berücksichtigung der künftig erwarteten Zusatznachfrage in Kloten und in der Region von rund 200 Wohnungen dürfte die Realisierung der geplanten Wohnungen (gem. Richtprojekt im neuen Recht) einen Zeitraum von einem Jahr in Anspruch nehmen. Die Absorption der geplanten Wohnungsmenge ist mit grosser Wahrscheinlichkeit gegeben.

3.6 Analyse der Geschäftsflächenmärkte

3.6.1 Marktmieten

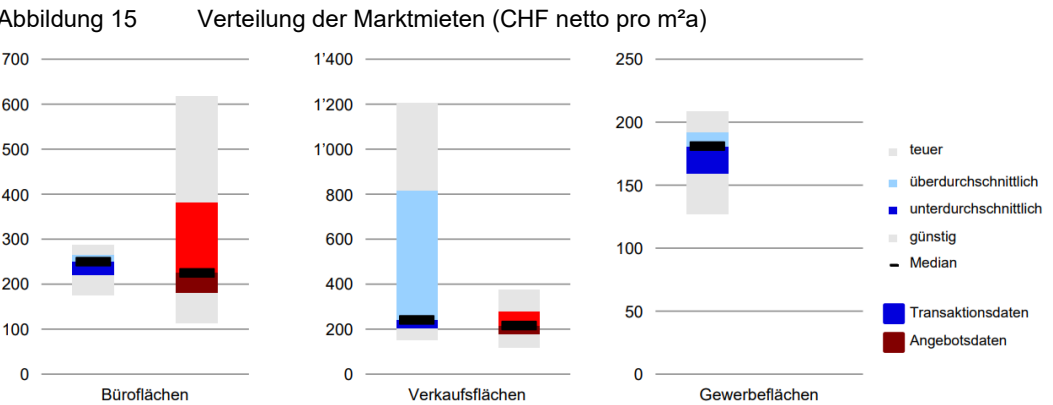
Die Marktmiete einer typischen Bürofläche (Neubau) liegt in Kloten gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE bei 242 CHF/m²a. Typische Verkaufsflächen-Mieten liegen bei 279 CHF/m²a. Der Median der Marktmieten von typischen Gewerbeflächen liegt bei 181 CHF/m²a.

In den letzten 5 Jahren sind die Marktmieten für Büroflächen in der MS-Region Glattal-Furtal um 11.2% gestiegen. Die inneren Werte von erschlossenem Bauland für Büroliegenschaften sind im gleichen Zeitraum um -13.9% gesunken.

Tabelle 17 Marktmieten typischer Geschäftsflächen: Ortschaft Kloten

Marktmiete Büroflächen (150 m² NF SIA 416, CHF netto pro m²a)*	242
Marktmiete Verkaufsflächen (150 m² NF SIA 416, CHF netto pro m²a)**	279
Marktmiete Gewerbeflächen (Median)	181

* Neubau, 1.OG., Edelrohbau, durchschnittlicher Standard und durchschnittliche Bürolage.
** Neubau, EG, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard und gute Verkaufslage.
Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 31. März 2024.



Anmerkung: Im Datensatz sind Objekte mit unterschiedlichen Merkmalen (Baujahr, Flächen, Mikrolage, Ausbaustandard etc.) enthalten.
Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 31. März 2024.

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

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

Tabelle 18 Marktmieten in der Region

	Büroflächen (CHF/m²a)*		Verkaufsflächen (CHF/m²a)**	
Kloten	242		279	
Opfikon	256	(+6%)	350	(+25%)
Glattbrugg (Opfikon)	229	(-5%)	307	(+10%)
Gerlisberg (Kloten)	261	(+8%)	355	(+27%)
Augwil (Lufingen)	232	(-4%)	320	(+15%)
Glattpark (Opfikon)	274	(+13%)	297	(+6%)
Bänikon (Kloten)	249	(+3%)	339	(+22%)
Bassersdorf	218	(-10%)	299	(+7%)
Rüti (Winkel)	248	(+2%)	343	(+23%)
Rümlang	233	(-4%)	315	(+13%)
Wallisellen	303	(+25%)	594	(+113%)
Birchwil (Nürensdorf)	259	(+7%)	357	(+28%)
Dietlikon	293	(+21%)	375	(+34%)
Seebach (Kr. 11) (Zürich)	255	(+5%)	309	(+11%)
Saatlen (Kr. 12) (Zürich)	307	(+27%)	427	(+53%)
Brütisellen (Wangen-Brütisellen)	248	(+2%)	341	(+22%)
Oberwil (Nürensdorf)	219	(-10%)	304	(+9%)
Lufingen	272	(+12%)	367	(+32%)
Nürensdorf	222	(-8%)	305	(+9%)

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

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

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 31. März 2024.

3.6.2 Innere Werte von Bauland (modellierte Baulandpreise)

Die inneren Werte von erschlossenem Bauland betragen, je nach Lage, für eine typische Büroliegenschaft 590 bis 1'595 CHF/m² GSF und für eine typische Verkaufsliegenschaft 840 bis 1'920 CHF/m² GSF. Für eine typische Gewerbeliegenschaft an durchschnittlicher Lage betragen sie 505 bis 615 CHF/m² GSF.

Die Werte pro Quadratmeter Geschossfläche für eine typische Bürofläche betragen je nach Lage zwischen 975 und 2'635 CHF/m² GF, für eine typische Verkaufsliegenschaft zwischen 1'675 und 3'835 CHF/m² GF.

Tabelle 19 Innere Werte von Bauland (erschlossen): Ortschaft Kloten

CHF/m²	Durchschnittliche Lage	Gute Lage	Beste Lage
Bauland für Büroliegenschaft*	590 - 620	930 - 1'030	1'375 - 1'595
Bauland für Verkaufsliegenschaft**	840 - 880	1'180 - 1'305	1'650 - 1'920
Bauland für Gewerbeliegenschaft***	505 - 615	-	-
CHF/m² GF SIA 416 (oberirdisch)	Durchschnittliche Lage	Gute Lage	Beste Lage
Bauland für Büroliegenschaft*	975 - 1'025	1'535 - 1'695	2'265 - 2'635
Bauland für Verkaufsliegenschaft**	1'675 - 1'765	2'360 - 2'605	3'300 - 3'835

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

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

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

*** Modellerte Baulandpreise für Industrie- und Gewerbezone.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 31. März 2024.

3.6.3 Diskontierungssätze Geschäft

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

Tabelle 20 Diskontierungssätze im Vergleich

Ortschaft (FPRE-Ort)	Büro		Verkauf		Gewerbe
	Disk.	Delta in %P	Disk.	Delta in %P	
Kloten	3.14%		2.92%		4.30%
Opfikon	3.00%	-0.04	3.26%		3.90%
Glattbrugg (Opfikon)	3.06%	-0.03	3.32%	0.11	3.90%
Gerlisberg (Kloten)	3.20%	0.02	2.92%	0.14	4.30%
Augwil (Lufingen)	5.21%	0.66	4.13%	0.00	4.78%
Glattpark (Opfikon)	3.00%	-0.04	3.32%	0.41	3.90%
Bänikon (Kloten)	3.14%	0.00	2.92%	0.14	4.30%
Bassersdorf	3.94%	0.25	3.66%	0.00	4.60%
Rüti (Winkel)	5.41%	0.72	3.80%	0.25	5.57%
Rümlang	3.48%	0.11	3.86%	0.30	3.90%
Wallisellen	2.84%	-0.10	2.65%	0.32	3.75%
Birchwil (Nürensdorf)	4.65%	0.48	4.13%	-0.09	5.43%
Dietlikon	4.28%	0.36	3.12%	0.41	4.90%
Seebach (Kr. 11) (Zürich)	2.84%	-0.10	2.92%	0.07	3.35%
Saatlen (Kr. 12) (Zürich)	3.08%	-0.02	3.26%	0.00	3.35%
Brüttisellen (Wangen-Brüttisellen)	4.13%	0.31	4.46%	0.12	5.20%
Oberwil (Nürensdorf)	4.79%	0.53	4.20%	0.53	5.43%
Lufingen	5.28%	0.68	4.20%	0.44	4.78%
Nürensdorf	4.79%	0.53	4.26%	0.44	5.43%

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 31. März 2024.

3.6.4 Künftig erwartete Nachfrage

Gemäss Prospektivmodell Geschäft von FPRE ist im mittleren Szenario zwischen 2021 und 2040 in der Stadt Kloten mit einer Zusatznachfrage von 586'229 m² Bruttogeschossfläche im Geschäftsflächenbereich (+19.5%) zu rechnen, was 30'854 m² BGF pro Jahr entspricht.

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

Tabelle 21 Perspektiven 2040 (Geschäftsflächen): Stadt Kloten

	Stagnation		Trend		Prosperität	
Arbeitsplätze (Vollzeitäquivalente) 2021-2040	3'627	12.4%	6'869	23.5%	10'414	35.6%
2. Sektor 2021-2040	47	1.3%	406	11.4%	799	22.4%
3. Sektor (inkl. öffentliche Hand) 2021-2040	3'580	14.0%	6'463	25.2%	9'615	37.5%
Büro 2021-2040	2'063	19.0%	3'334	30.7%	4'722	43.5%
Traditionelle Industrie 2021-2040	17	0.8%	225	10.8%	453	21.8%
Spitzenindustrie 2021-2040	10	3.8%	37	14.1%	67	25.4%
Bruttogeschossfläche (m ²) 2021-2040	262'295	8.7%	586'229	19.5%	940'362	31.2%
2. Sektor 2021-2040	8'625	1.4%	69'475	11.5%	136'021	22.5%
3. Sektor (inkl. öffentliche Hand) 2021-2040	253'670	10.5%	516'754	21.5%	804'341	33.4%
Büro 2021-2040	64'148	17.5%	106'444	29.1%	152'663	41.7%
Traditionelle Industrie 2021-2040	4'864	1.0%	51'545	11.1%	102'596	22.1%
Spitzenindustrie 2021-2040	2'624	3.8%	9'773	14.1%	17'590	25.3%

Quelle: Prospektivmodell 2023 Fahrländer Partner.

In der MS-Region Glattal-Furtal liegt die erwartete Zusatznachfrage nach Geschäftsflächen bei rund 2'103'000 m² Bruttogeschossfläche, was rund 110'700 m² BGF pro Jahr entspricht. Davon dürften rund 28'300 m² BGF pro Jahr auf Büroflächen ausfallen und 26'800 m² BGF auf Gewerbe- und Industrieflächen (total).

Tabelle 22 Perspektiven 2040 (Geschäftsflächen): MS-Region Glattal-Furtal

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

Quelle: Prospektivmodell 2023 Fahrländer Partner.

Tabelle 23 Perspektiven 2040 (Geschäftsflächen) pro Jahr

Stadt Kloten		MS-Region Glattal-Furtal	
Arbeitsplätze (Vollzeitäquivalente) p.a.	362	Arbeitsplätze (Vollzeitäquivalente) p.a.	1'533
Büro p.a.	175	Büro p.a.	899
Gewerbe / Industrie (Total) p.a.	18	Gewerbe / Industrie (Total) p.a.	150
Bruttogeschossfläche (m²) p.a.	30'854	Bruttogeschossfläche (m²) p.a.	110'679
Büro p.a.	5'602	Büro p.a.	28'287
Gewerbe / Industrie (Total) p.a.	3'499	Gewerbe / Industrie (Total) p.a.	26'842

Quelle: Prospektivmodell 2022 Fahrländer Partner.

3.6.5 Zusammenfassung Analyse Geschäftsflächenmarkt

- Gemäss Betriebszählungen des BFS weist die Stadt Kloten im Jahr 2021 rund 1'550 Betriebe mit rund 35'200 Beschäftigten auf. Dies entspricht einer Zunahme von 87 Arbeitsstätten und einer Abnahme von über 600 Beschäftigten seit 2012.
- Die Marktmiete einer typischen Bürofläche (Neubau) liegt gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE bei 242 CHF/m²a, typische Verkaufsflächen-Mieten liegen bei 279 CHF/m²a. Der Median der Marktmieten von typischen Gewerbeflächen liegt bei 181 CHF/m²a. Das Preisniveau der Marktmieten ist im Vergleich zu den umliegenden Ortschaften und Gemeinden eher tief.
- Die Diskontierungssätze für Büro- (3.1%), Verkaufs- (2.9%) und Gewerbeflächen (4.3%) liegen in der Stadt Kloten im Vergleich zu den umliegenden Ortschaften auf einem durchschnittlichen Niveau.
- Gemäss Prospektivmodell Geschäft von FPRE ist in der Stadt Kloten im Geschäftsflächenbereich zwischen 2021 und 2040 mit einer Zusatznachfrage von rund 586'000 m² BGF zu rechnen. Dies entspricht einer jährlichen Zusatznachfrage von knapp 31'000 m² BGF. Die künftig erwartete Nachfrage nach reinen Büroflächen in der Stadt Kloten liegt gemäss dem Prospektivmodell von Fahrländer Partner bei rund 5'600 m² BGF pro Jahr.

4 Analyse der Mikrolage

4.1 Umgebungsanalyse

Gemäss Mikro-Lagering von FPRE handelt es sich beim Planungsperimeter (Kat. Nrn. 6068, 651 und 653, Referenzadresse Dorfstrasse 31) in der Stadt Kloten um eine durchschnittliche (3.0 von 5.0) bis durchschnittliche-gute Lage für Wohnnutzungen (3.5 von 5.0), eine durchschnittliche Lage für Büro- und Verkaufsflächen (3.0 von 5.0).

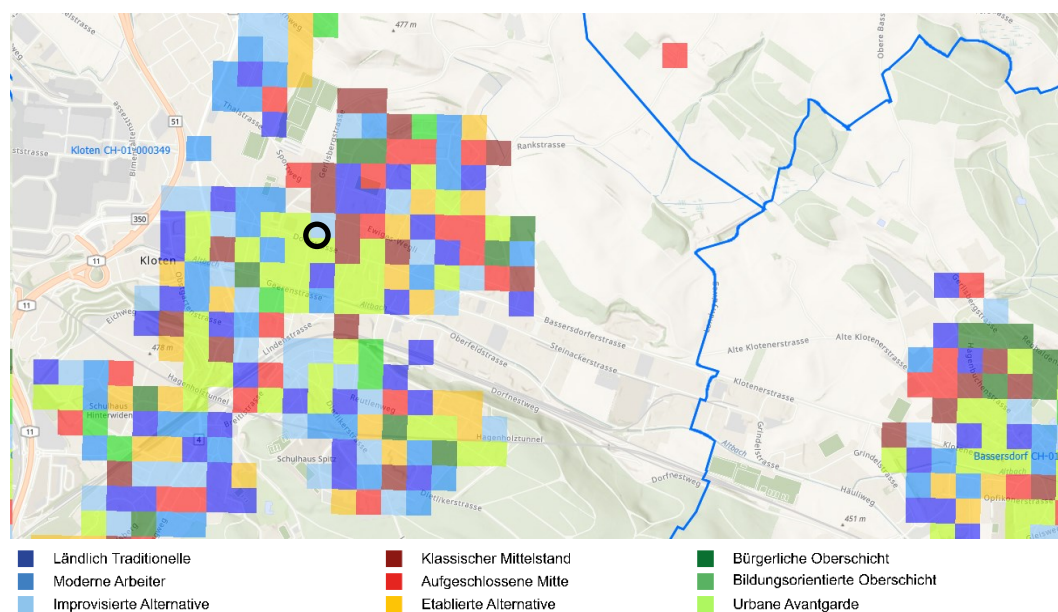
Die Lage hat eine sehr gute Besonnung und eine eingeschränkte Aussicht (strassenseitig) bzw. eine Aussicht ins Grüne (hofseitig). Das Areal ist überwiegend eben.

4.1.1 Image für Wohnnutzungen

Aktuell liegt der Standort innerhalb der Kernzone. Das Image für Wohnnutzungen entspricht einer guten Wohneigentumlage.

Die unmittelbare Umgebung ist von Altbauten geprägt, die Mehrheit der Gebäude in der Nachbarschaft wurde vor 1920 errichtet. Gemäss den Nachfragersegmenten im Wohnungsmarkt (FPRE & sotomo) ist die Oberschicht mit 44% (27% in der Gemeinde) die dominierende soziale Schicht in der näheren Umgebung. Mit 29% folgt die Mittelschicht und mit 27% die Unterschicht.

Abbildung 16 Dominante Nachfragersegmente Wohnen

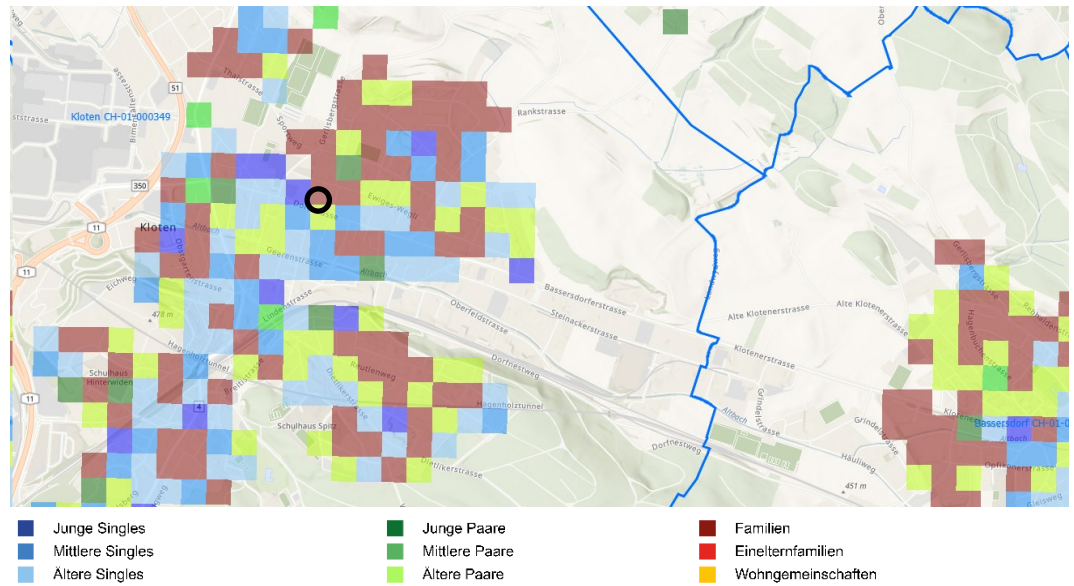


Anmerkung: Die Nachfragersegmente sind Klassifikationen der Haushalte in den Dimensionen Soziale Schicht und Lebensstil. Die neun Nachfragersegmente repräsentieren unterschiedliche Teilgruppen der Gesellschaft, die sich in ihren Wohnpräferenzen und in ihren Möglichkeiten, diese Präferenzen im Wohnungsmarkt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

Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

In unmittelbarer Nähe (Umkreis von 150 Meter) sind junge Personen mit 33% am stärksten vertreten. Es folgen Personen mittleren Alters mit 30%, ältere Personen mit 22% und Kinder mit 15%. Die dominante Lebensphase gemäss FPRE & sotomo bilden Paare mit Kindern.

Abbildung 17 Dominante Lebensphasen



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

Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

4.1.2 Image für Büronutzungen

Das Image für Büronutzungen ist unterdurchschnittlich, es handelt sich um ein Einzelobjekt in diesem Gebiet.

Abbildung 18 Dominante Nachfragersegmente Büromarkt



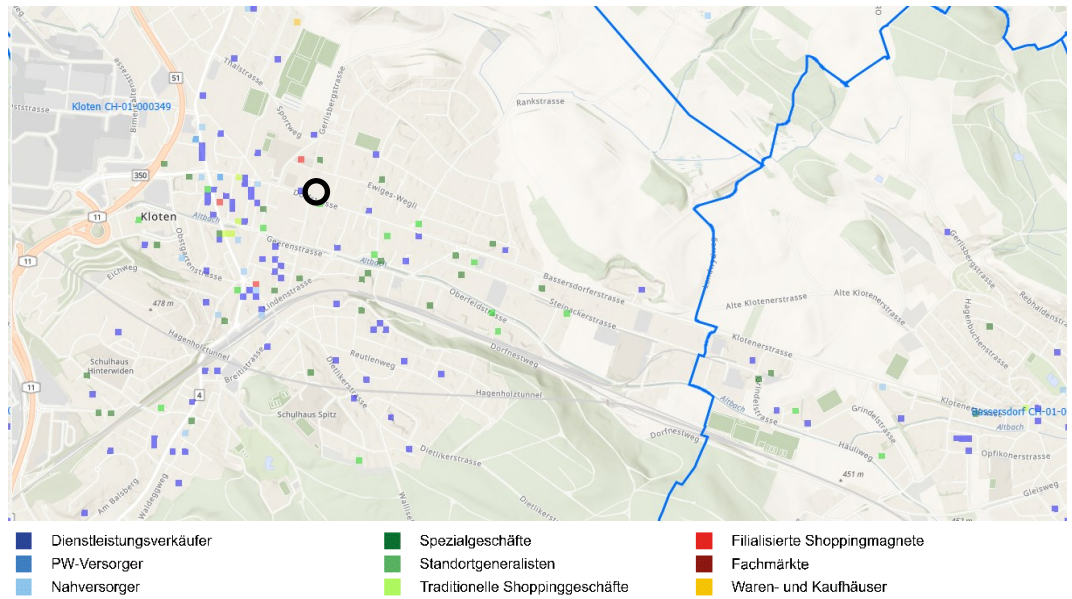
Anmerkung: Die Nachfragersegmente im Büromarkt sind eine Klassifikation der für den Büromarkt relevanten Betriebe nach den Dimensionen der Wertschöpfung, Kundenintensität und Betriebsgrösse. Die neun Nachfragersegmente repräsentieren unterschiedliche Betriebe, die sich in ihren Präferenzen und in ihren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

Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

4.1.3 Image für Verkaufsnutzungen

Das Image für Verkaufsnutzungen ist ebenfalls eher schlecht, es handelt sich um eine schlechte Passantenlage.

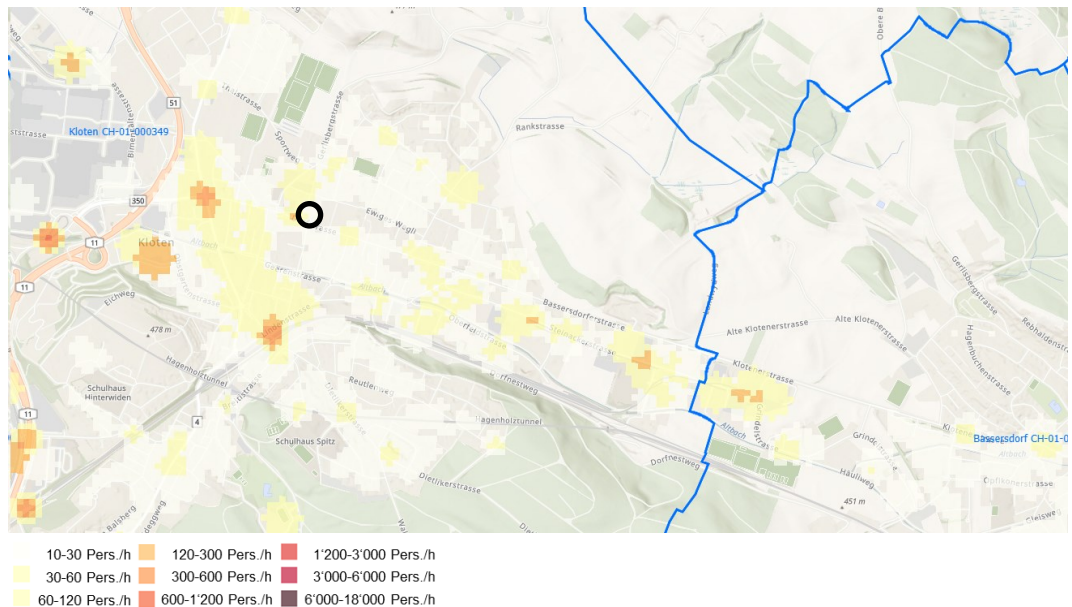
Abbildung 19 Dominante Nachfragersegmente Verkaufsflächenmarkt



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

Quelle: Fahrlander Partner & CSL Immobilien.

Abbildung 20 Fussgängerfrequenz (Personen pro Stunde)



Anmerkung: Die Fussgängerfrequenz zeigt die mittlere Anzahl Fussgänger pro Stunde im Tagesverlauf von 07:00 - 20:00 Uhr. Die Darstellung der Frequenzen erfolgt auf einem 25x25 Meter Raster entlang der Strassen im überbauten Gebiet, sowie der Achsen des öffentlichen Verkehrs. Die Frequenzen sind in 9 Klassen eingeteilt (unter 10 Personen pro Stunde wird nicht dargestellt).

Quelle: IMBAS Fahrlander Partner.

4.1.4 Dienstleistungsangebot

Das Dienstleistungsangebot liegt in Fussdistanz. Der nächste Lebensmittelhändler ist ein Denner und liegt rund 20 Meter entfernt. Das nächste Einkaufszentrum befindet sich 1.6 Kilometer entfernt. In Gehdistanz sind mehrere Dienstleister (Bank, Post, usw.) und einige Restaurants zu finden. Freizeiteinrichtungen befinden sich in Fussdistanz. Naherholungsgebiete liegen in der Nähe. Das nächste Gewässer liegt im Landschaftsschutzgebiet Nägelimoos, welches rund 975 Meter entfernt ist. Der nächste Wald liegt rund 475 Meter entfernt.

Abbildung 21 Dienstleistungsangebote

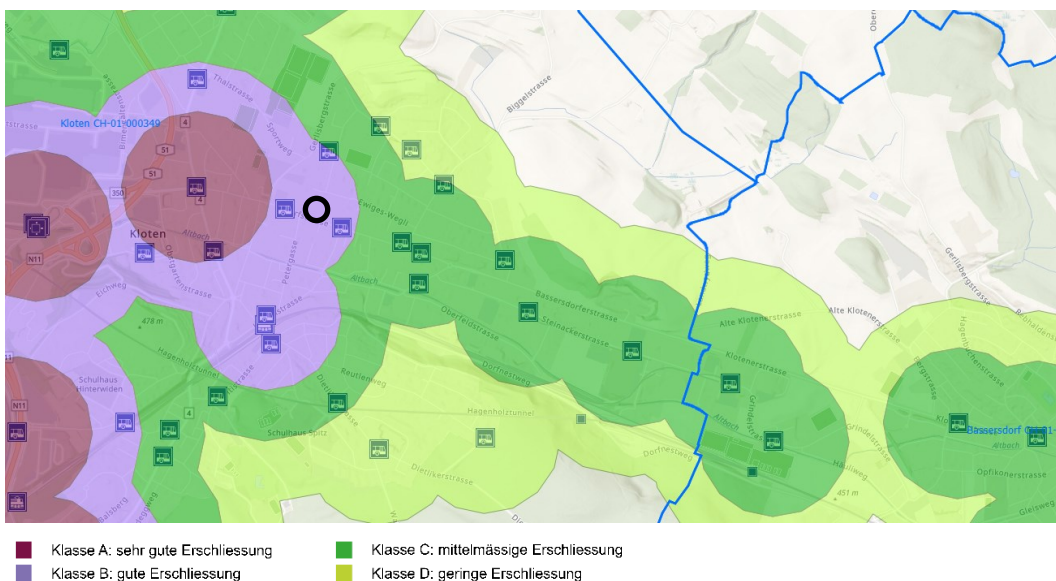


Quelle: IMBAS Fahrländer Partner.

4.1.5 Erschliessung mit ÖV und MIV

Die Lage bietet gute Anbindung im öffentlichen Verkehrsnetz und beste Anbindung im Strassenverkehrsnetz. Die nächste ÖV-Haltestelle «Kloten, Kirchgasse» (Buslinie 732 und 735 nach Bahnhof Kloten und Egetswil bzw. Hürden) liegt in rund 50 Meter Distanz. Der Bahnhof Kloten liegt in 500m Distanz und kann in 7 Gehminuten erreicht werden. Lokal beträgt die ÖV-Güteklasse B (gute Erschliessung). Der nächste Autobahnanschluss liegt 600 Meter entfernt.

Abbildung 22 öV-Güteklassen



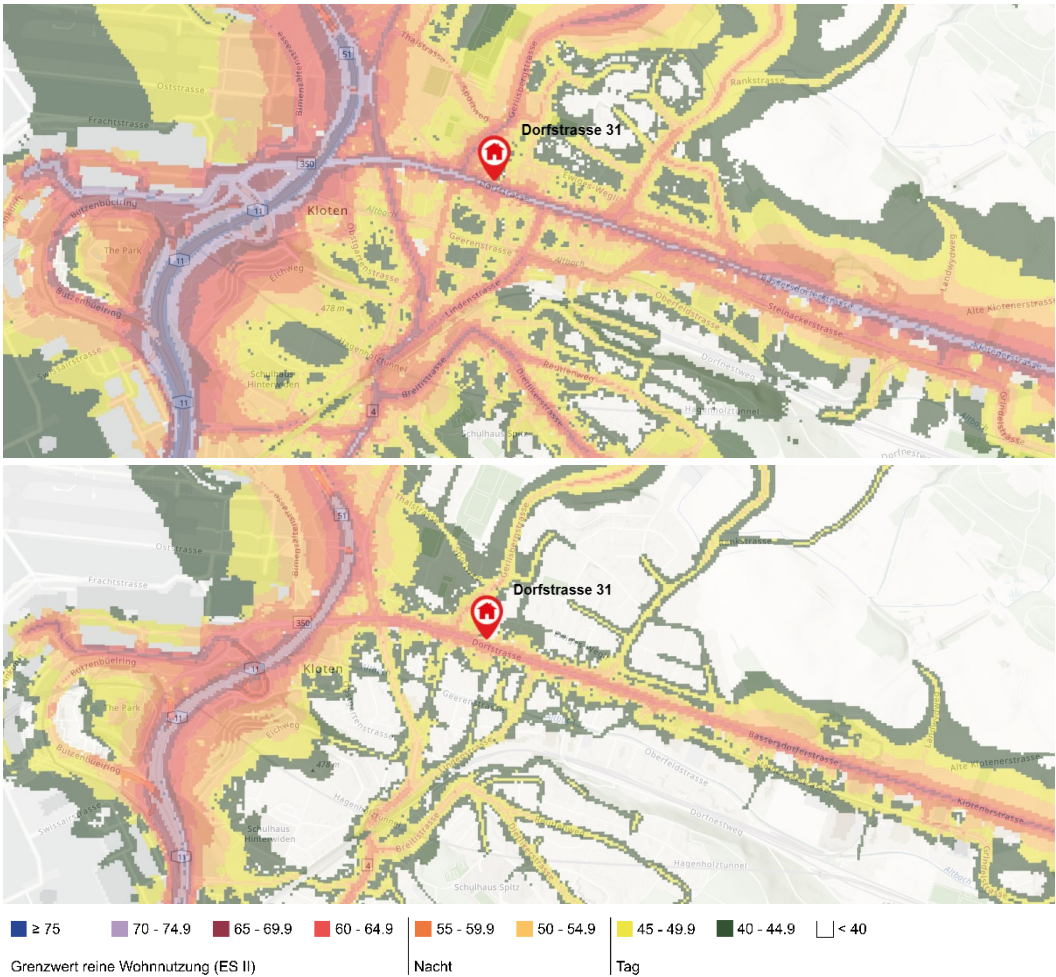
Anmerkung: Die öV-Güteklassen sind ein wichtiger Indikator für die Beurteilung der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr. Die Güteklasse hängt einerseits von der Distanz zur Haltestelle ab, andererseits von der Art der Verkehrsmittel, welche die Haltestelle bedienen (Bahnknoten, Bahnlinie, Tram, Bus, Postauto etc.) sowie vom Kursintervall. Die öV-Güteklassen bilden konzentrische Kreise um die Haltestelle mit Radien von 300m, 500m.

Quelle: Bundesamt für Raumentwicklung ARE, Modellierungen Fahrländer Partner.

4.1.6 Lärm

Der Standort ist sehr lärmbelastet. Der Strassenlärm ist am Tag mit 63 und bei Nacht mit 55 Dezibel zu beziffern. Das Areal ist mit Fluglärm vom Flughafen Zürich belastet, am Tag liegt eine Fluglärmbelastung von 59 Dezibel, in den Nachtstunden eine von 60 (22:00-23:00), 50 (23:00-24:00) sowie 0 (05:00-06:00) Dezibel vor.

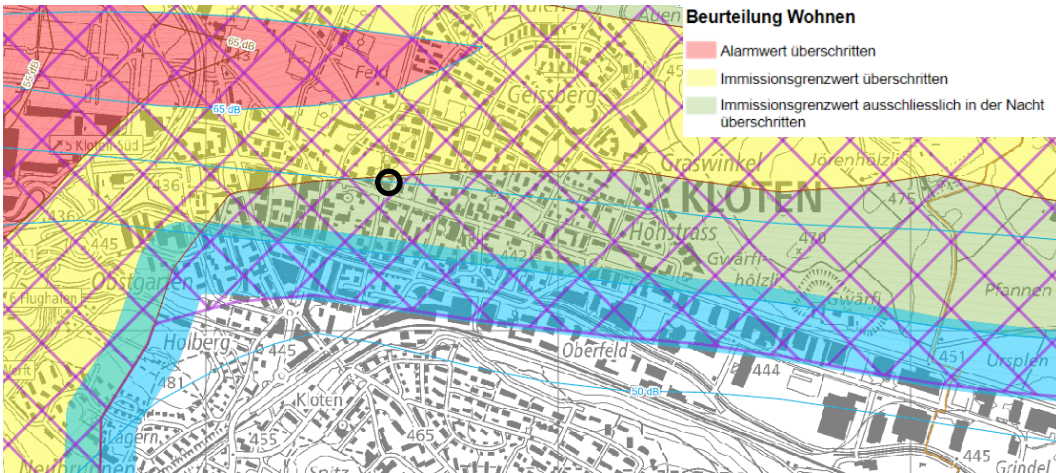
Abbildung 23 Strassenlärmbelastung am Tag und in der Nacht



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

Quelle: Bundesamt für Umwelt (BAFU).

Abbildung 24 Fluglärmbelastung



Quelle: GIS Kanton Zürich; Karte: Fluglärm (Stand 18. April 2024).

4.2 Mikro-Lagequalität

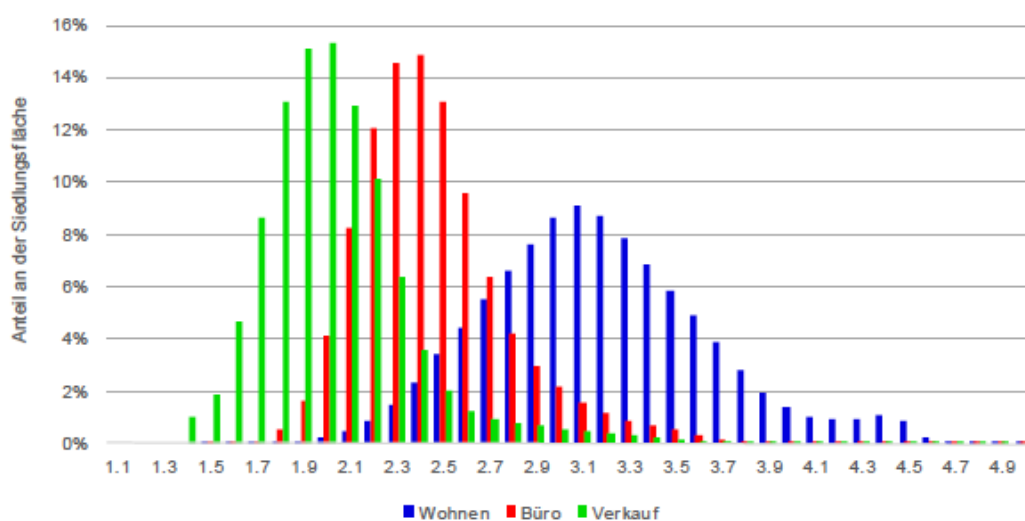
4.2.1 Erläuterungen zur Mikro-Lagequalität Rating

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

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

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

Abbildung 25 Normalverteilung der Ratings



Quelle: Fahrländer Partner.

4.2.2 Mikro-Lagequalitäten (aktuell)

Fast in unmittelbarer Nachbarschaft zur Parzelle Nr. 6068 liegt im Westen die Schule «Dorf», sowie im Nordwesten die Schulanlage «Feld» mit dazugehörigen Sportplätzen. Im Norden liegt die Fussballanlage «Stighag» umgeben von der kantonalen Landwirtschaftszone.

Gemäss Mikro-Lagerating von FPRE handelt es sich bei der Dorfstrasse 31 in der Stadt Kloten aktuell um eine durchschnittliche bis durchschnittliche-gute Lage für Wohnnutzungen (3.0/3.5 von 5.0) und eine durchschnittliche Lage für Büro- und Verkaufsflächen (3.0 von 5.0).

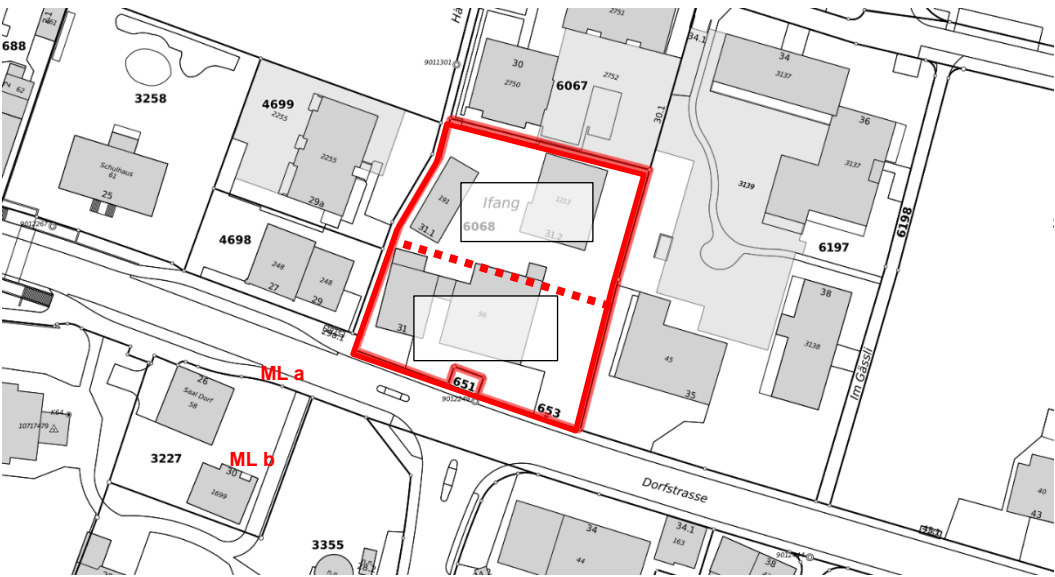
Abbildung 26 Luftbild 2021



Quelle: GIS Kanton Zürich.

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

Abbildung 27 Zuteilung Mikro-Lagequalität (ML)



Quelle: Einschätzungen FPRE, Kartengrundlage: GIS Kt. Zürich.

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

Tabelle 24 Einschätzungen der Mikro-Lagequalität im Teilareal ML a (Hofseite)

	Wohnen
Besonnung	sehr sonnig
Aussicht	Aussicht ins Grüne
Image des Quartiers	gute Lage
Dienstleistungen	in Fussdistanz
Freizeit/Erholung	in Fussdistanz
Öffentlicher Verkehr	gute Anbindung
Strassenanbindung	beste Anbindung
Lärmbelastung	Fluglärmbelastung
Mikrolage	3.5 – durchschn.-gute Lage

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

Quelle: Fahrländer Partner.

Tabelle 25 Einschätzungen der Mikro-Lagequalität im Teilareal ML b (Strassenseite)

	Büro und Verkauf	Wohnen
Besonnung	-	mit Defiziten *
Aussicht	-	eingeschränkte Aussicht
Image des Quartiers	Einzelobjekt	gute Lage
Fussgängerfrequenz	schlechte Passantenlage	
Dienstleistungen	in Fussdistanz	in Fussdistanz
Freizeit/Erholung	in Fussdistanz	in Fussdistanz
Öffentlicher Verkehr	gute Anbindung	gute Anbindung
Strassenanbindung	beste Anbindung	beste Anbindung
Lärmbelastung	sehr lärmbelastet	sehr lärmbelastet
Mikrolage	3.0 - durchschnittliche Lage	3.0 - durchschnittliche Lage

* Annahme: Ausrichtung der Wohnungen eher nach Norden (aufgrund der Lärmbelastung).

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

Quelle: Fahrländer Partner.

4.2.3 Mikro-Lagequalitäten (prospektiv)

Nach Einschätzung von FPRE dürfte sich die Mikro-Lagequalität prospektiv gesehen nicht wesentlich ändern. FPRE rechnet daher sowohl im aktuellen als auch im neuen Recht mit einer identischen Lagequalität.

4.2.4 Zusammenfassung Analyse Mikrolage

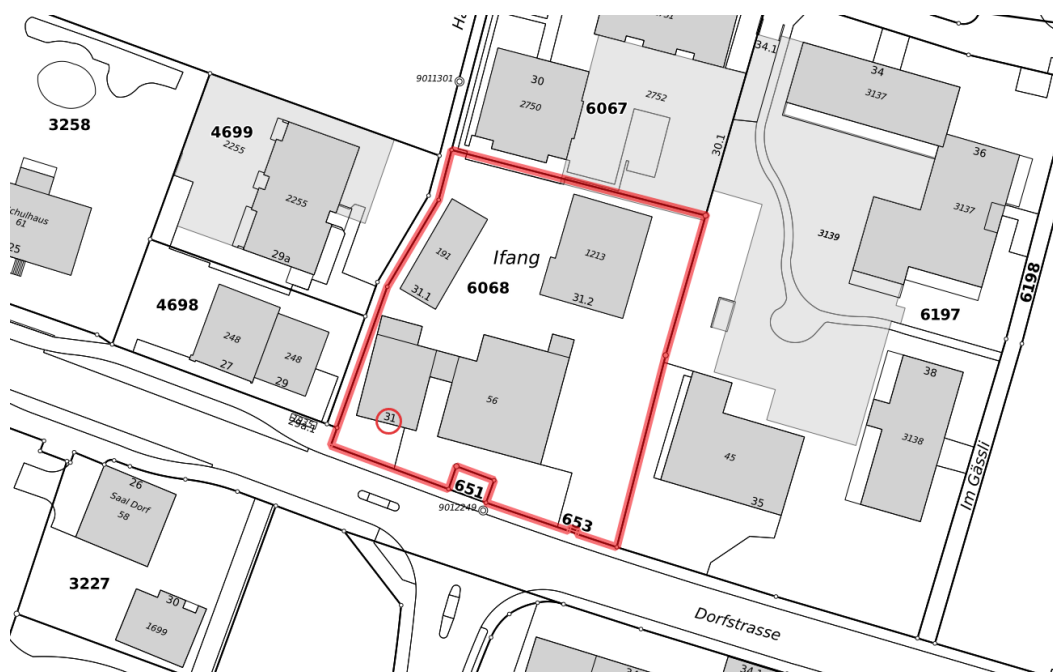
- Die Lärmbelastung durch die Dorfstrasse ist sowohl am Tag wie auch in der Nacht erheblich. Aus diesem Grund unterteilen wir die Parzelle Nr. 6068 sowohl im aktuellen wie auch im neuen Recht in zwei Teile mit unterschiedlicher Mikro-Lagequalität (ML a und ML b).
- In Gehdistanz befindet sich mehrere Dienstleister (Bank, Post, usw.) und Restaurants. Freizeiteinrichtungen befinden sich in Fussdistanz und Naherholungsgebiete liegen ebenfalls in der Nähe. Die Lage bietet aktuell gute Anbindung im öffentlichen Verkehrsnetz und beste Anbindung im Strassenverkehrsnetz.
- Als Folge der Lärmbelastung beurteilen wir im Teil «ML b» die Mikro-Lagequalität für Wohnnutzungen als durchschnittliche Lage (3.0 von 5.0), während im Teil «ML a» die Mikro-Lagequalität für Wohnnutzungen als durchschnittlich-gute Lage (3.5/5.0) eingeschätzt wird.
- Für Büro- und Verkaufsnutzungen schätzen wir die Lage als durchschnittliche ein.
- Die Mikro-Lagequalität im aktuellen und im neuen Recht beurteilen wir gleich.

5 Bewertungsgrundlagen

5.1 Grundstück

Der Gestaltungsplan «Dorfstrasse 31» umfasst die Grundstücke Nr. 6068, Nr. 651 und 653 in Kloten mit einer Gesamtfläche von 3'187 m². Davon entfällt rund 3'153 m² (98.9%) auf das Grundstück Nr. 6068. Die beiden kleineren Grundstücke Nr. 651 und 653 haben eine Gesamtfläche von 34 m² (1.1%).

Abbildung 28 Katasterplan



Quelle: GIS-ZH.

Aktuell befinden sich auf dem Grundstück mehrere Betriebs- und Wohngebäude.

Abbildung 29 Grundstück mit Bestandsbauten



Quelle: Google Maps.

5.1.1 Grundbuch

FPRE liegen keine Grundbuchauszüge vor. Gemäss Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 2. Februar 2024 ist die Erschliessung des Grundstücks Nr. 6068 mit einem Eintrag im Grundbuch zu Lasten des Grundstücks Nr. 6067 gesichert.

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

5.1.2 Bodenbelastungen und Gebäudeschadstoffe

Gemäss Kataster der belasteten Standorte (KbS) sind per 16. April 2024 keine Einträge vorhanden. Zu etwaigen Gebäudeschadstoffen liegen keine Informationen vor.

Für die Mehrwertermittlung sind die Belastungen und Gebäudeschadstoffe nicht weiter wertrelevant, da die damit verbunden Kosten, sowohl im aktuellen wie auch im neuen Recht, gleichermassen anfallen (Differenzbetrachtung).

5.1.3 Gewässerschutzkarte

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

5.1.4 Sicherheitszonenplan «Flughafen Zürich»

Das Areal liegt im Perimeter des Sicherheitszonenplans «Flughafen Zürich», der die maximale Gebäudehöhen regelt. FPRE geht davon aus, dass sowohl im aktuellen als auch im neuen Recht die maximale Nutzungsdichte unter Berücksichtigung der Höhenvorschriften realisiert werden kann.

5.1.5 Kommunalen Richtplan

Im Teil Verkehr, Fuss- und Veloverkehr, des kommunalen Richtplans ist ersichtlich, dass über den Händlenweg und über die Dorfstrasse bestehende kommunale Fusswege verlaufen. Östlich des Perimeters verläuft eine kommunale Veloroute. Auf der Dorfstrasse ist eine übergeordnete Veloroute geplant.

Abbildung 30 Ausschnitt kommunaler Richtplan Stadt Kloten



Quelle: Grundbuchamt Kloten.

Weil diese Gegebenheiten sowohl im aktuellen wie auch im neuen Recht bestehen, werden sie in der Mehrwertermittlung nicht berücksichtigt (Differenzbetrachtung).

5.2 Bestehende Gebäude

5.2.1 Fortführungswerte

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

5.2.2 Restnutzung Bestandesbauten

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

5.2.3 Rückbaukosten

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

5.3 Ortsbildschutz

Das Gebäude «Dorfstrasse 31» ist im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung als Einzelobjekt mit Erhaltung der Struktur erfasst. Im Auftrag der Stadt Kloten wurde ein Schutzwürdigkeitsbericht erarbeitet, welcher den denkmalpflegerischen Eigenschaften der Liegenschaft gemäss dem gesetzlichen Kriterienkatalog von § 203 Abs. 1 lit. c PBG gerecht wird.

Abbildung 31 Geschützte Gebäude gem. dem geplanten Schutzvertrag



Quelle: GIS Kanton Zürich, Markierung FPRE.

Auf Basis des Gutachtens vom 25. März 2022 wurde ein Schutzvertrag aufgesetzt. Gemäss Schutzvertrag ist das Ökonomiegebäude (Gebäude Nr. 56) in Substanz, Erscheinung und Anordnung geschützt. Auch der dem südseitigen Strassenraum zugehörige Vorplatz ist Bestandteil des Schutzvertrags. Der Vertrag ist zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht rechtskräftig.

Nach Absprache mit der Stadt Kloten geht FPRE davon aus, dass der Schutzvertrag nur im Fall des Inkrafttretens des neuen Gestaltungsplan rechtskräftig wird. Das bedeutet, dass für die Wertermittlung im aktuellen Recht das Gebäude als nicht geschützt gilt und damit zurückgebaut werden kann. Im neuen Gestaltungsplan gilt das Gebäude als geschützt und muss erhalten bleiben.

5.4 **Bewertungszeitraum**

Die Bewertungen werden im Mai/Juni 2024 durchgeführt. Die im vorliegenden Bericht verwendeten Daten haben – sofern nicht anders vermerkt – den Stand 2. Quartal 2024.

5.5 **Bewertungsstichtag**

Bewertungsstichtag entspricht dem voraussichtlichen Inkrafttreten des privaten Gestaltungsplans per 31. August 2025.

5.6 **Anteil an Geschäftsflächen**

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

5.7 **Anteile an Miet- und Eigentumswohnungen**

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

Neben der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung wird im Prospektivmodell auch die zukünftige Zusammensetzung der Haushalte prognostiziert. Daraus leiten wir den Split Miete/Eigentum und die Art der benötigten Wohnung (klein/mittel/gross) ab. Gemäss diesem Modell dürfte rund 63% der künftig erwarteten Nachfrage auf Mietwohnungen entfallen, 37% auf Wohneigentum. In der MS-Region Glattal-Furttal liegt der prognostizierte Anteil an Mietwohnungen leicht tiefer bei 59% (vgl. Abschnitt 3.5.7).

Gestützt auf das Prospektivmodell 2023 von FPRE rechnen wir mit einer theoretischen Verteilung von rund 65% Mietwohnungen und 35% Eigentumswohnungen (vgl. Abschnitt 3.5.7).

5.8 **Aktuelles Recht**

5.8.1 **Baurechtliche Grundlagen**

Gemäss rechtskräftigem Zonenplan der Stadt Kloten, genehmigt am 4. Juni 2013, ist das Areal der Kernzone K2 und der Wohn- und Gewerbezone WG 2b (Mischzone) zugeteilt. Gem. Art. 2 BZO gelten für die Kernzonen die Kernzonenpläne, in vorliegenden Fall der Kernzonenplan «Alt Kloten» (genehmigt am 4. Juni 2013).

Tabelle 26 Bau- und Zonenordnung

Grundstücks Nr.	Zone	Fläche
6068	Kernzone K2	2'998 m²
	Wohn- und Gewerbezone WG2b	155 m²
651	Kernzone K2	33 m²
653	Kernzone K2	1 m²
Gesamtfläche		3'187 m²

Quelle: GP «Dorfstrasse 31» Planungsbericht.

Der überwiegende Teil des Areals liegt in der Kernzone K2. Lediglich ein im Norden liegender, schmaler, spitz zulaufender Teil der Parzelle Nr. 6068 liegt in der Wohn- und Gewerbezone WG2b. Dieser Parzellen- teil liegt innerhalb des Perimeters des Kernzonenplans «Alt Kloten». Durch die baulichen Beschränkungen

Tabelle 27 Art. 10 Grundmasse K

Zone	K
a) Vollgeschosse max. ¹⁾	2
b) Anrechenbare Dachgeschosse	2
c) Gebäudehöhe max.	8.1 m
d) Anrechenbare Untergeschosse	1
e) Gebäudelänge max. ^{1) 2)}	30 m
f) Gebäudebreite max. ^{1) 2)}	15 m
g) Grenzabstand min. ^{2) 3)}	3.5 m
h) Gebäudeabstand min. ^{2) 3)}	7 m

¹⁾ Diese Grundmasse finden für „Besondere Gebäude“ und landwirtschaftliche Bauten keine Anwendung.

²⁾ Gilt, sofern nicht durch Mantellinie bestimmt.

³⁾ Ein Mehrlängenzuschlag ist nicht zu beachten.

Quelle: BZO Kloten.

Kernzonenplan «Alt Kloten»

Der rechtsgültige Kernzonenplan «Alt Kloten» legt zwei Baubereiche (Innere / äussere Mantellinien) im Gestaltungsplangebiet fest, welche Dimensionen von 35 m x 15 m und 15 m x 20 m aufweisen. Basierend auf der Annahme, dass die Baubereiche bei einer Bebauung voll ausgeschöpft werden können, lässt der Kernzonenplan - unter Berücksichtigung der anrechenbaren Dachgeschosse - eine Ausnützungsziffer von ca. 90% zu². Die gesamte realisierbare Geschossfläche könnte nach geltender BZO vollumfänglich der Wohnnutzung zugeschrieben werden.

Abbildung 33 Aktuelles Recht: Kernzonenplan «Alt Kloten» (Ausschnitt)



Anmerkung: gelb – Perimeter GP «Dorfstrasse 31».

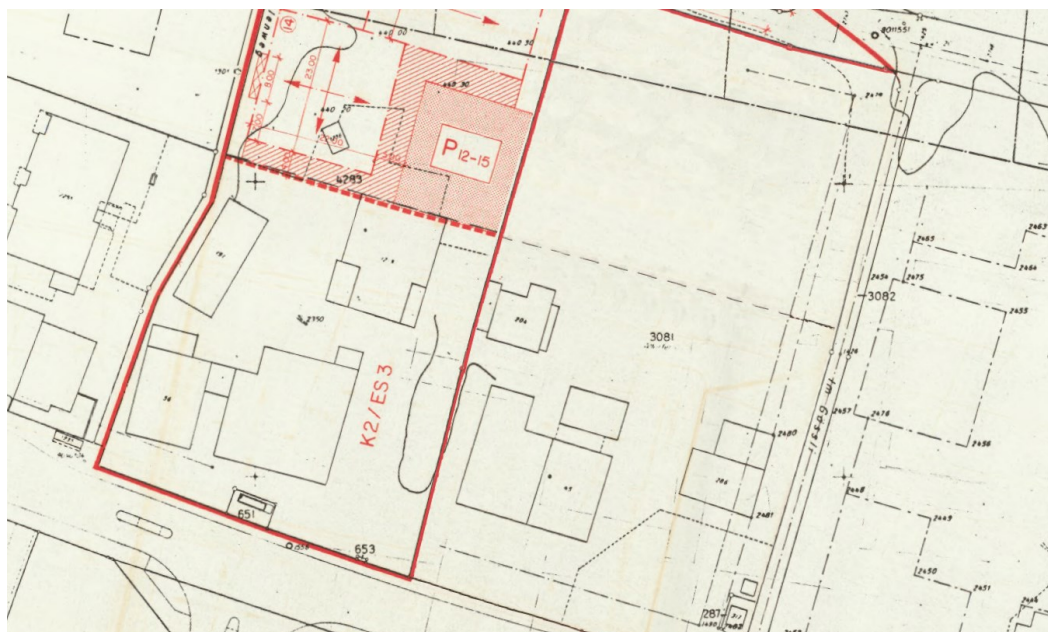
Quelle: Kernzonenplan Alt-Kloten (rechtskräftig, genehmigt am 4. Juni 2013).

Gestaltungsplan «Im Rätchengässli West»

Der Perimeter des Gestaltungsplans liegt innerhalb des rechtskräftigen öffentlichen Gestaltungsplans «Im Rätchengässli West», welcher ursprünglich mit Regierungsratsbeschluss am 22. Februar 1995 genehmigt und am 3. Mai 2000 teilrevidiert wurde. Der Geltungsbereich ist mittlerweile zum grossen Teil überbaut. Einzig der südliche Teil des Geltungsbereichs ist teilweise noch unbebaut oder Teil der Kernzone der Stadt Kloten. Mit Beschluss vom 5. Februar 2019 wurde die östliche Baulücke herausgelöst. Die Dorfstrasse 31 blieb noch im öffentlichen Gestaltungsplanperimeter bestehen. Dieser bestimmt für den Arealteil der Dorfstrasse 31 keine Festsetzungen, sondern verweist auf die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung. Der Gestaltungsplanperimeter wird im Rahmen einer Revision aus dem Perimeter des öffentlichen GP entlassen.

² Gem. Planungsbericht nach Art. 47 RPV.

Abbildung 34 Öffentlicher Gestaltungsplan «Im Rätchengässli West» (Ausschnitt)



Quelle: Öffentlicher Gestaltungsplan «Im Rätchengässli West», Stand 2018.

FPRE geht davon aus, dass im aktuellen Recht die Vorschriften der Bau- und Zonenordnung und des Kernzonenplans «Alt Kloten» gelten und kein zusätzlicher Gestaltungsplan (Erweiterung des GP «Im Rätchengässli West») erarbeitet werden muss.

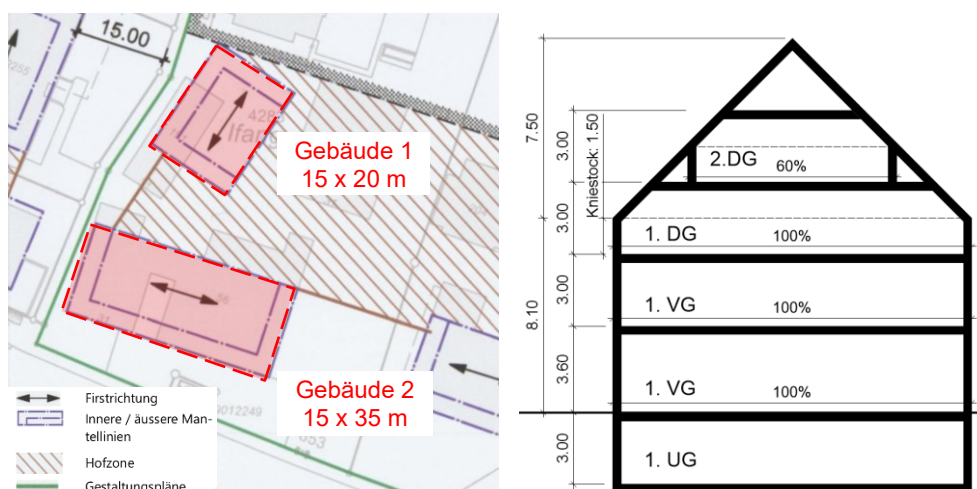
Parkierung

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

5.8.2 Mengengerüst

Auf dem Areal «Dorfstrasse 31» ist die maximale Ausnützung durch die äussere und innere Mantellinie festgelegt. Wie die nachfolgende Projektskizze von FPRE zeigt, kann eine maximal erlaubte Gebäude-grundfläche von 825 m² (Gebäude 1 und 2) realisiert werden.

Abbildung 35 Aktuelles Recht: Projektskizze (Situationsplan und schematischer Querschnitt)



Quelle: Ausschnitt Kernzonenplan Alt-Kloten (rechtskräftig, genehmigt am 4. Juni 2013), Projektskizze FPRE.

Tabelle 28 Mengengerüst: Geschossflächen (m² GF)

	Breite m	Länge m	GGF m ²	VG Anzahl	DG Anzahl	GF m ²	HNF/GF	HNF m ²
Gebäude 1	15	20	300	2	2	1'080	0.75	810
Gebäude 2	15	35	525	2	2	1'890	0.75	1'418
Total			825			2'970		2'228

Anmerkung: GGF – Gebäudegrundfläche, VG – Vollgeschosse, DG – Dachgeschosse, GF – Geschossfläche SIA 416, HNF – Hauptnutzfläche SIA 416

Quelle: Kernzonenplan Alt-Kloten (rechtskräftig), FPRE.

Nach Einschätzung von FPRE können in der durch den Kernzonenplan definierten Mantellinien 2 Voll- und 2 Dachgeschosse realisiert werden, wobei das zweite Dachgeschoss eine Fläche von maximal 60% eines Vollgeschosses aufweisen kann. Daraus resultiert eine maximale realisierbare oberirdische Geschossfläche nach SIA 416 von 2'970 m². Bei einem Umrechnungsfaktor zwischen Geschossfläche (GF) und Hauptnutzfläche (HNF) von 75% beläuft sich die realisierbare Hauptnutzfläche somit auf 2'228 m².

Gemäss Parkplatzreglement der Stadt Kloten vom 1. Oktober 2010 kommt der Gestaltungsplanperimeter innerhalb des Gebiets I (zentrumnahes Gebiet) zu liegen. Der Massgebliche Parkplatzbedarf für Wohn- und Gewerbebauten berechnet sich entsprechend Art. 10 des Parkplatzreglements wie folgt:

- min. 0.2 / max. 0.6 x Normbedarf bei Beschäftigten- und Kundenparkplätzen;
- min. 0.5 / max. 1.2 x Normbedarf bei Bewohner- und wohnungszugehörigen Besucherparkplätzen.

Damit müssen für die Überbauung mindestens 18 und maximal 42 Autoabstellplätze für die Bewohner und Besucher bereitgestellt werden.

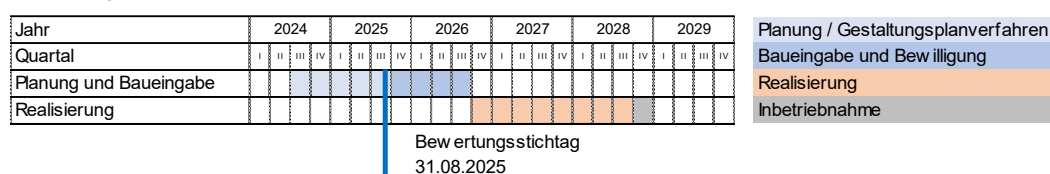
FPRE geht von einem Parkplatz pro Wohnung aus (27 Bewohnerparkplätzen und 4 Besucherparkplätze). Nach Einschätzung von FPRE sollte es möglich sein, die notwendige Anzahl der Parkplätze in einer gemeinsamen Einstellhalle in einem Untergeschoss zu realisieren.

5.8.3 Realisierungszeitraum

Aufgrund der geringen Wohnungszahl (26 Wohnungen) gehen wir davon aus, dass die Überbauung in einer Etappe realisiert werden kann und die Marktabsorption mit grosser Wahrscheinlichkeit gegeben ist. Weiter gehen wir davon aus, dass der bestehende Gestaltungsplan nicht ergänzt werden muss (vgl. Abschnitt 5.9.1).

Für die Planung und Baubewilligung rechnen wir mit einem Zeitraum von 12 Monaten, für die Realisierung mit 24 Monaten.

Abbildung 36 Terminplan Aktuelles Recht



Quelle: FPRE.

5.9 Neues Recht

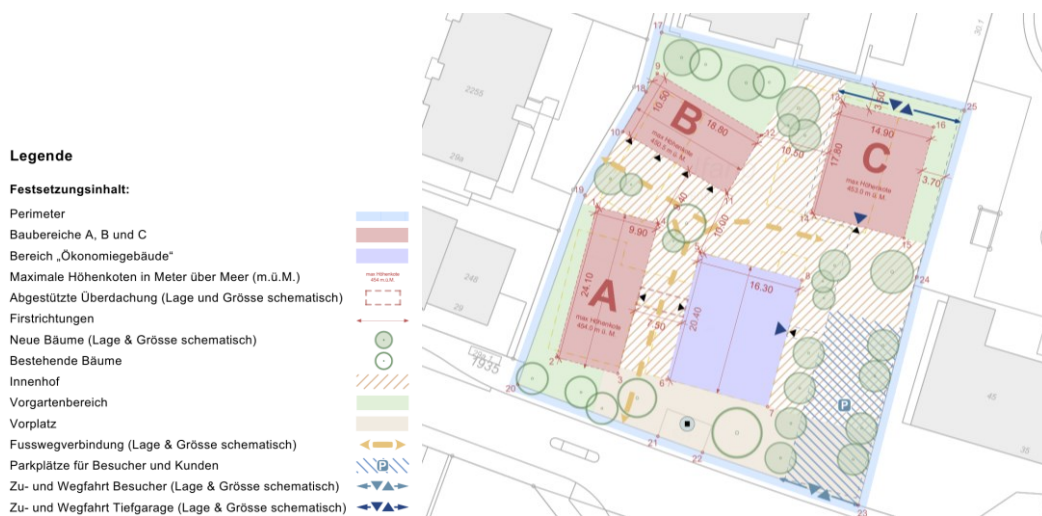
5.9.1 Baurechtliche Grundlagen

Die baurechtliche Grundlage im neuen Recht bildet der neue Gestaltungsplan (Situationsplan und Vorschriften). Die vorliegende Mehrwertermittlung basiert auf dem Stand der 2. Fassung gemäss kantonaler Vorprüfung und öffentliche Auflage vom 31. Januar 2024 (Situationsplan) bzw. vom 2. Februar 2024 (Vorschriften). Des weiteren haben wir die nachträgliche Präzisierung des Art. 11 der Vorschriften zum Gestaltungsplan gemäss E-Mail-Korrespondenz mit der Stadt Kloten und dem Planungsbüro Gossweiler berücksichtigt.

Das Richtprojekt der Marazzi Reinhardt GmbH bildet die Basis für die Vorschriften im Gestaltungsplan, ist jedoch für die Mehrwertermittlung nicht verbindlich. FPRE orientiert sich bei der Herleitung des

Mengengerüsts am Richtprojekt, leitet die Geschoss- und Nutzflächen je Nutzung (Wohnen und Verkauf/Büro) jedoch aus eigenen Berechnungen und den Gestaltungsplanvorschriften ab.

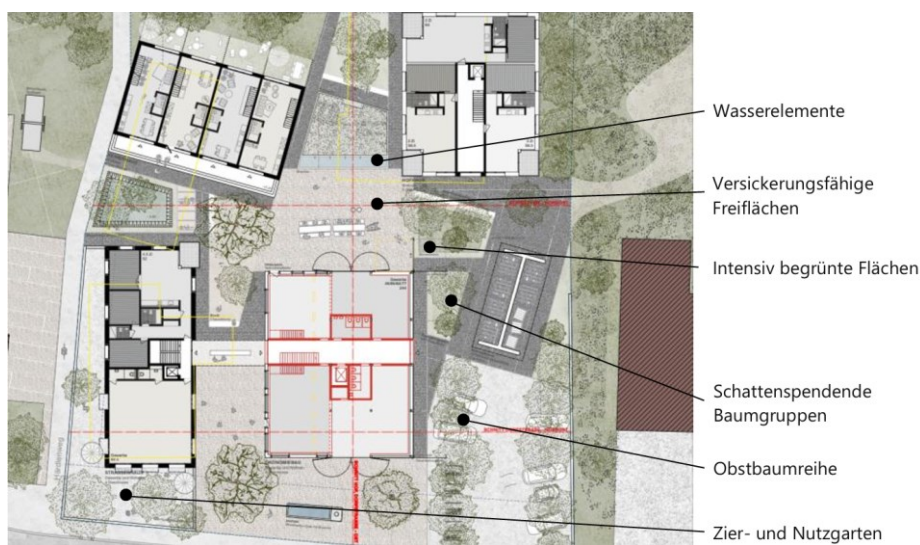
Abbildung 37 Privater Gestaltungsplan «Dorfstrasse 31» - Situationsplan



Quelle: Privater Gestaltungsplan «Dorfstrasse 31», Fassung für die 2. kantonale Vorprüfung und öffentliche Auflage.

Abbildung 38 Richtprojekt

Erdgeschoss und Umgebung



Ansicht Süd



Quelle: Richtprojekt «Dorfgeist» Marazzi Reinhardt GmbH.

Die Vorschriften zum Gestaltungsplan regeln die zulässige Überbauung des Areals wie folgt:

- Der Gestaltungsplan sieht vier Baukörper bzw. Baubereiche innerhalb des Perimeters vor:
 - Die Baubereiche A, B und C (rot) sind für Neubauten bestimmt. In den Baubereichen A und B ist die zulässige Geschosshöhe innerhalb des definierten Gebäudemantels frei. Im Baubereich C sind maximal 4 Vollgeschosse zulässig.

- Im Baubereich A und dem Bereich "Ökonomiegebäude" sind Wohnen, nicht störende und mässig störende Betriebe zulässig. Es gilt jeweils ein Gewerbeanteil von mindestens 20 %. In den Baubereichen B und C sind Wohnen sowie nicht störende Betriebe zulässig.
- Der Bereich «Ökonomiegebäude» (violett) umfasst das bestehende Ökonomiegebäude, das mit dem Inkrafttreten der neuen Vorschriften unter Schutz gestellt wird und soll erhalten bleiben.
- Die unterirdischen Bauten dürften maximal 60% des GP-Perimeters einnehmen. Sie dürfen frei im gesamten Perimeter angeordnet werden.
- Im Perimeter gilt eine maximale Bruttogeschossfläche von 3'605 m². Unter Bruttogeschossfläche wird die Summe der Grundflächen – welche sich in den Vollgeschossen und Dachgeschossen eines Gebäudes befinden – verstanden. Anrechenbar sind alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in Vollgeschossen und Dachgeschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden und Aussenwandquerschnitten. Untergeschosse werden nicht an die Bruttogeschossfläche angerechnet.³
- Eine Etappierung ist zulässig. In einer ersten Etappe ist zwingend auch das Ökonomiegebäude umzunutzen.
- Es gelten erhöhte Gestaltungsanforderungen, welche den Vorgaben an eine Arealüberbauung im Sinne von § 71 PBG entsprechen. Im Innenhof sind Spiel- und Erholungsflächen zu erstellen.
- Die Anzahl an Parkplätzen für Motorfahrzeuge darf maximal dem Minimum der Anzahl Parkplätze gemäss dem jeweils aktuellen Parkplatzreglement der Stadt Kloten betragen. Die Parkplätze für Bewohnende und Beschäftigte sind unterirdisch in der Tiefgarage anzuordnen

5.9.2 Mengengerüst

Gemäss dem Richtprojekt können in den Baubereichen A, B und C folgende Baukörper erstellt werden:

- Strassenhaus (A): 3 Vollgeschosse und 1 Dachgeschoss mit hohem Kniestock von 2.0m. Keine Dachaufbauten, -einschnitte oder -fenster.
- Reihenhaushaus (B): 2 Vollgeschosse und 1 Dachgeschoss mit hohem Kniestock von 2.0m. Keine Dachaufbauten, -einschnitte oder -fenster.
- Hofhaus (C): 4 Vollgeschosse. Dachform ungerichtet. Im Ausdruck ein Holzbau als kompakter geschlossener Gebäudekörper.

Basierend auf dem Richtprojekt wurden für die Baubereiche A, B und C Mantellinien und maximale Höhenkoten in m ü. M. festgelegt (vgl. Tabelle 29). Gegenüber dem Richtprojekt wird ein Spielraum für die Projektierung der Überbauung gewährt. Im Richtprojekt wird von einer Terrainhöhe von 439.00 m ü. M. ausgegangen.

Tabelle 29 Abmessungen Gebäudemantel

Grundstücks Nr.	max. Länge	max. Tiefe	max. Höhenkote	Gebäudehöhe
Baubereich A	24.6m	10.4m	454.0 m ü.M.	15.0m
Baubereich B	18.8m	12.5m	450.5 m ü.M.	11.5m
Baubereich C	20.0m	17.0m	453.0 m ü.M.	14.0m

Quelle: GP «Dorfstrasse 31» Planungsbericht.

Unter Annahme, dass die neuen Gebäude, die im Gestaltungsplan definierten Gebäudeabmessungen vollständig ausnutzen, beläuft sich die maximale realisierbare Geschossfläche (SIA 416) auf dem Areal auf 3'605 m². Die detaillierten Berechnungen können der nachstehenden Tabelle entnommen werden.

Tabelle 30 Neues Recht: Herleitung der max. Geschossfläche SIA 416 anhand Mantellinien

	Länge	Tiefe	GGF	VG+DG	GH	GF	HNF/GF	HNF
	m	m	m ²	Anzahl	m	m ²		m ²
Gebäude A	24.1	9.9	239	4	15.0	954	0.77	735
Gebäude B	18.8	10.5	197	3	11.5	592	0.75	444
Gebäude C	17.8	14.9	265	4	14.0	1'061	0.75	796
Ökonomiegebäude	20.4	16.3	333	3		998	0.77	768
Total			1'034			3'605		2'743

Quelle: Berechnung FPRE anhand GP «Dorfstrasse 31».

³ Angabe gem. revidierten Art. 11 (vgl. E-Mail Korrespondenz).

Für die Mehrwertermittlung geht FPRE von einer Geschossfläche gem. Mantellinien von 3'605 m² aus. Diese Fläche entspricht auch der maximal zulässigen Bruttogeschossfläche gem. Art 11.

Die nachfolgende Tabelle zeigt den Nutzungs- und Wohnungsmix von FPRE. Wir gehen dabei von einer Maximierung der Wohnflächen aus (vgl. Abschnitt 5.7). Somit können auf dem Areal in allen vier Gebäuden rund 2'411 m² (88%) Wohnfläche bzw. 29 Wohnungen und 332 m² (12%) Verkaufsflächen realisiert werden.

Tabelle 31 Neues Recht: Hauptnutzfläche (m² HNF) nach Nutzung

	Gebäude A	Gebäude B	Gebäude C	Ökonomiegebäude
	m ² HNF total	m ² HNF total	m ² HNF total	m ² HNF total
Wohnen	573	444	796	598
Verkaufsflächen	162			170
Total Gebäude	735	444	796	768

Quelle: FPRE und GP «Dorfstrasse 31» Planungsbericht.

Gemäss GP-Vorschriften richtet sich die Ausgestaltung der Abstellplätze für Motorfahrzeuge an dem jeweils aktuellen Parkplatzreglement. Die maximale zulässige Parkplatzzahl entspricht dabei dem Minimum gemäss Parkplatzreglement der Stadt Kloten. Wird ein Mobilitätskonzept, welches besondere Verhältnisse aufzeigt, eingereicht, kann eine angemessene und ersatzabgabefreie Reduktion des minimalen Parkplatzbedarfs im Baubewilligungsverfahren bewilligt werden.

Gemäss Parkplatzreglement der Stadt Kloten vom 1. Oktober 2010 kommt der Gestaltungsplanperimeter innerhalb des Gebiets I (zenturnahes Gebiet) zu liegen. Der massgebliche Parkplatzbedarf für Wohn- und Gewerbebauten berechnet sich entsprechend Art. 10 des Parkplatzreglements wie folgt:

- min. 0.2 / max. 0.6 x Normbedarf bei Beschäftigten- und Kundenparkplätzen;
- min. 0.5 / max. 1.2 x Normbedarf bei Bewohner- und wohnungszugehörigen Besucherparkplätzen.

Unter Berücksichtigung der angenommen Nutzungsmixes (vgl. Tabelle 31) dürfen somit für die Überbauung maximal 20 Autoabstellplätze für die Wohn- und Gewerbeflächen realisiert werden.

Die Parkplätze für Besuchende und Kunden (5 von 20 PP) können oberirdisch, in dem im Situationsplan schematisch bezeichneten Bereich angeordnet werden. Die Parkplätze für Bewohnende und Beschäftigte (15 von 20 PP) sind unterirdisch in einer Tiefgarage anzuordnen.

5.9.3 Zeitplan

Aufgrund der kleinen Wohnungszahl (29 Wohnungen) gehen wir davon aus, dass die Überbauung in einer Etappe realisiert werden kann und die Marktaborption mit grosser Wahrscheinlichkeit gegeben ist.

Für die Planung und Baubewilligung rechnen wir mit einem Zeitraum von 12 Monaten, für die Realisierung mit 24 Monaten.

Tabelle 32 Terminplan «neues Recht»

Jahr	2024	2025	2026	2027	2028	2029	
Quartal	I II III IV	I II III IV	I II III IV	I II III IV	I II III IV	I II III IV	
Planung und Baueingabe							Planung / Gestaltungsplanverfahren
Realisierung							Baueingabe und Bewilligung
							Realisierung
							Inbetriebnahme

Bewertungstichtag
31.08.2025

Quelle: FPRE.

6 Bewertungen

6.1 Einleitung

Nachfolgend finden sich zusammenfassende Erläuterungen zu den Einschätzungen, die Resultate der Land- bzw. Projektwertermittlungen und der Mehrwert. Detaillierte Bewertungsberichte finden sich im Anhang.

6.2 Erträge und Leerstände

Die Einschätzung der Marktmieten erfolgt anhand der hedonischen Modelle von FPRE für Miet- und Eigentumswohnungen und für Geschäftsflächen. Die Einschätzung der Leerstände erfolgt anhand der Kennwerte aus IMBAS.

Als Folge der Lärmbelastung beurteilen wir im Teil «ML b» die Mikro-Lagequalität für Wohnnutzungen als durchschnittliche Lage (3.0 von 5.0), während im Teil «ML a» die Mikro-Lagequalität für Wohnnutzungen als durchschnittlich-gute Lage (3.5/5.0) eingeschätzt wird.

Die Verteilung von Miet- und Eigentumswohnungen ist bei allen Gebäuden gleich (65% MWG, 35% EWG). Der Ausbaustandard der Eigentumswohnungen liegt leicht über demjenigen der Mietwohnungen. Die Einschätzung der Marktmieten von kommerziellen Flächen (Büro und Verkauf) erfolgt im Edelfrohbau.

6.2.1 Geschäftsflächen

Nachfolgenden finden sich die Einschätzungen der Marktmieten von Geschäftsflächen.

Tabelle 33 Einschätzung von Marktmieten

Marktmieten Geschäftsflächen	Aktuelles Recht	Neues Recht
Büro-/Verkaufsflächen	225 CHF/m ² a	225 CHF/m ² a

Quelle: Einschätzungen FPRE. Datenstand 2. Quartal 2024.

Für Verkaufsflächen rechnen wir sowohl im aktuellen Recht wie auch im neuen Recht mit durchschnittlichen Marktmieten von 225 CHF/m² a. Die Einschätzungen liegen als Folge der reduzierten Lagequalität unter den Medianmieten in Kloten (vgl. Abschnitt 3.6.1).

6.2.2 Mietwohnungen

Im neuen Recht liegen die Einschätzungen für die Marktmieten der Wohnflächen bei Durchschnittsgrößen von 78 m² bei durchschnittlich 337 CHF/m² a. Die durchschnittlichen Monatsmieten (netto) betragen CHF 2'204. Für die Mietwohnungen stehen wenige Einstellplätze zur Verfügung. Was jedoch durch die Lage in der Nähe des Bahnhofs kompensiert wird.

Tabelle 34 MWG – Einschätzungen Marktmieten

	Anzahl	Ø Grösse (m ²)	Ø CHF/Mt.	Ø CHF/m ² a	Total CHF/a
Aktuelles Recht	18	80	2'244	335	484'800
Neues Recht	20	78	2'204	337	528'960

Quelle: Einschätzungen FPRE.

Die Einschätzungen der durchschnittlichen Monatsmieten liegen auf der Höhe von Vergleichswerten in Kloten (3.5-Zimmer-Wohnung mit 78 m² liegt bei 2'240 CHF/Monat).

6.2.3 Eigentumswohnungen

Die Verkaufserlösen der Wohnungen bewerten wir mit durchschnittlich rund 12'720 CHF/m² bzw. mit CHF 1'192'700 pro Wohnung. Die durchschnittliche Wohnungsgrösse ist gering und beträgt 94m² NF. Für die Eigentumswohnungen steht eine reduzierte Anzahl Einstellplätze zur Verfügung (0.5 Plätze pro Wohnung).

Als Folge der eher geringen durchschnittlichen Wohnungsgrössen liegen die Einschätzungen der Stückpreise mit durchschnittlich CHF 1'192'700 im Bereich der Vergleichswerte in Kloten (3.5-Zimmer-Wohnung mit 96 m²: CHF 1'194'000, Mikro-Lagequalität von 3.5).

Tabelle 35 EWG – Einschätzungen Verkaufserlöse

	Anzahl	Ø Grösse (m ²)	Ø CHF/m ²	Ø CHF	Total CHF
Aktuelles Recht	9	87	12'814	1'110'556	9'995'000
Neues Recht	9	94	12'718	1'192'700	10'734'000

Quelle: Einschätzungen FPRE.

6.2.4 Parkierung

Die Festlegung der Anzahl Parkplätze erfolgt im aktuellen Recht gemäss dem Parkplatzreglement der Stadt Kloten. FPRE geht von 27 Bewohnerparkplätzen und 4 Besucherparkplätzen (im Aussenbereich) aus.

Im neuen Recht richtet sich die Ausgestaltung der Abstellplätze für Motorfahrzeuge gemäss GP-Vorschriften an dem jeweils aktuellen Parkplatzreglement, allerdings entspricht die maximale zulässige Parkplatzzahl dem Minimum gemäss Parkplatzreglement der Stadt Kloten. Insgesamt dürfen maximal 20 Parkplätze erstellt werden, wovon 5 Parkplätze oberirdisch angeordnet werden dürfen. Einer der oberirdischen Parkplätze gehört zu den Büro-/Verkaufsflächen.

Die Marktmieten belaufen sich auf CHF 140 pro Monat. Der Verkaufserlös der Parkplätze liegt bei CHF 40'000 pro Stück.

Tabelle 36 Parkplätze – Einschätzungen der Marktmieten und Verkaufserlöse

	EP für MWG	EP für EWG	AP	Total PP	Total CHF/a	Total CHF
Aktuelles Recht	18	9	4	31	30'240	360'000
Neues Recht	10	5	5	20	16'800	200'000

Anmerkung: EP = Einstellplatz, AP=Abstellplatz (aussen), PP = Parkplatz (innen und aussen).

Quelle: Einschätzungen FPRE.

6.3 Kosten

6.3.1 Erstellungskosten

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

Tabelle 37 Erstellungskosten

		Aktuelles Recht	Neues Recht		Delta
BKP 2	CHF	10'026'000	11'999'400	120%	1'973'400
	CHF/m ² NF	4'500	4'374		
	CHF/m ² GF	2'421	2'673		
BKP 1-9	CHF	11'619'100	13'737'590	118%	2'118'490
	CHF/m ² GF	5'212	5'007		
	CHF/m ² NF	2'806	3'060		

Quelle: Einschätzung FPRE.

Für gleiche Nutzungen rechnen wir sowohl im aktuellen wie auch im neuen Recht mit gleichen Kennwerten (BKP 2 liegt bei 4'500 CHF/m² NF für Wohnflächen und 3'450 CHF/m² NF für Büro- und Verkaufsflächen).

Für die weiteren Kostenpositionen (BKP 1 und 5) rechnen wir mit einem Zuschlag von 10% auf BKP 2. Für die Umgebung (BKP 4) rechnen wir mit 250 CHF/m².

6.3.2 Laufende Kosten

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

Tabelle 38 Laufende Kosten

		Aktuelles Recht	Neues Recht
Vermarktungskosten	% vom Verkaufsertrag	2.5	2.5
Erstvermietungskosten	% der Nettomiete	15	15
Betriebskosten	CHF/m ² a NF	10.5	10.3
Ordentlicher Unterhalt	% von BKP 2	0.3	0.3
Instandsetzung	% von BKP 2	0.6	0.5

Quelle: Einschätzung FPRE.

6.4 Sicherheitsmarge

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

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

Tabelle 39 Sicherheitsmargen

		Aktuelles Recht	Neues Recht
Sicherheitsmarge	CHF	2'420'000	2'815'000
% des rohen Marktwerts	%	19.9%	21.5%
% der Erstellungskosten	%	21%	21%

Quelle: Einschätzung FPRE.

6.5 Diskontierung

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

Tabelle 40 Diskontierungssätze

		Aktuelles Recht	Neues Recht
Wohnen EWG		2.60%	2.60%
Wohnen MWG		2.65%	2.65%
Büro / Verkauf		-	3.20%
Erstellungskosten	(die ersten 10 Jahre)	1.50%	1.50%
Laufende Kosten	% von BKP 2	2.65%	2.65%

Quelle: Einschätzung FPRE.

6.6 Land- bzw. Projektwerte

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

Tabelle 41 Zusammenstellung der Land- bzw. Projektwerte

		Aktuelles Recht		Neues Recht	
Eckwerte					
Grundstücksfläche GSF	m²		3'187		3'187
Geschossfläche GF (oberirdisch)	m²		2'970		3'605
Nutzfläche NF	m²		2'228		2'744
Wohnen EWG	m²	35%	780	31%	844
Wohnen MWG		65%	1'448	57%	1'568
Büro und Verkauf	m²		-	12%	332
Marktwert					
Roher Marktwert	CHF		12'182'000		13'114'000
./. Sicherheitsmarge	% roh. Marktwerts CHF	19.9%	2'420'000	21.5%	2'815'000
	% Erstellungskosten	20.8%		20.5%	
Marktwert per 31. August 2025	CHF		9'762'000		10'299'000
	CHF/m² GSF		3'063		3'232
	CHF/m² GF		3'287		2'857
Marktwert per Baubeginn (1.10.2026)	CHF		13'229'000		14'330'000
Marktwert per Fertigstellung (30.09.2028)	CHF		25'536'000		28'830'000

Quelle: IMBAS FPRE. Datenstand 2. Quartal 2024.

6.6.1 Aktuelles Recht

Per Bewertungsstichtag vom 31. August 2025 beläuft sich der Land- bzw. Projektwert im aktuellen Recht auf CHF 9'762'000. Der Kennwert pro Quadratmeter Geschossfläche beläuft sich auf 3'287 CHF/m² GF, derjenige pro Quadratmeter Grundstücksfläche auf 3'063 CHF/m² GSF. Der Marktwert per Fertigstellung beläuft sich auf CHF 25'536'000.

6.6.2 Neues Recht

Per Bewertungsstichtag vom 31. August 2025 beläuft sich der Land- bzw. Projektwert im neuen Recht auf CHF 10'299'000. Der Kennwert pro Quadratmeter Geschossfläche beläuft sich auf 2'857 CHF/m² GF, derjenige pro Quadratmeter Grundstücksfläche auf 3'232 CHF/m² GSF. Der Marktwert per Fertigstellung beträgt CHF 28'830'000.

Der Kennwert pro Quadratmeter Grundstücksfläche ist höher als im aktuellen Recht. Grund dafür ist die grössere Ausnutzung der Parzelle durch den privaten Gestaltungsplan.

6.7 Plausibilisierung der ermittelten Landwerte

Die inneren Werte für erschlossenes Bauland von Mehrfamilienhäusern mit Mietwohnungen in Kloten betragen an durchschnittlichen Lagen rund 3'200 CHF/m² GF, an durchschnittlicher bis guter Lage rund 3'500 CHF/m² GF. Die inneren Werte von Bauland für Mehrfamilienhäuser mit Eigentumswohnungen betragen rund 4'800 CHF/m² GF, an durchschnittlicher bis guter Lage rund 4'900 CHF/m² GF. Für Büro- und Verkaufsliegenschaften betragen sie an durchschnittlicher Lage zwischen rund 1'000 CHF/m² GF und 1'700 CHF/m² GF.

Die nach Nutzungsanteilen gewichteten Landwerte (MWG, EWG und Büro- bzw. Verkaufsnutzungen) sind in der nachfolgenden Tabelle:

Tabelle 42 Innere Werte von Bauland, gewichtet

		Aktuelles Recht	Neues Recht
Marktwert per 31. August 2025	CHF	9'762'000	10'299'000
	CHF/m ² GSF	3'063	3'232
	CHF/m ² GF	3'287	2'857
innere Werte von Bauland (gewichtet)	CHF/m ² GF	3'734	3'445

Quelle: IMBAS FPPE. Datenstand 2. Quartal 2024.

Der gewichtete Wert an durchschnittlicher Lage beläuft sich auf rund 3'730 CHF/m² GF im aktuellen und auf 3'445 CHF/m² GF im neuen Recht. Unsere Einschätzungen von 3'290 CHF/m² GF (aktuelles Recht) bzw. 2'857 CHF/m² GF (neues Recht) liegen aufgrund der im Vergleich zum Musterobjekt höheren baulichen Dichte, der längeren Realisierungsdauer und der etwas höheren Kosten aufgrund der zentralen Lage leicht unter diesem Wert.

6.8 Mehrwerte

Durch die neue Überbauungsordnung können zusätzliche Geschossflächen von 635 m² realisiert werden. Der Mehrwert des Areals beläuft sich dadurch auf CHF 537'000.

Tabelle 43 Mehrwerte

		Aktuelles Recht	Neues Recht	Mehrwert	
Geschossfläche	m ² GF	2'970	3'605	+21.4%	635
Nutzfläche	m ² NF	2'228	2'744	+23.2%	516
Marktwert per 31.08.2024	CHF	9'762'000	10'299'000	+5.5%	537'000

Quelle: IMBAS FPPE. Datenstand 2. Quartal 2024.

Anhang

-
- | | |
|-----|--|
| A 1 | Gemeindecheck Wohnen, Stadt Kloten, 2. Q. 2024 |
| A 2 | Gemeindecheck Geschäft, Stadt Kloten, 2. Q. 2024 |
| A 3 | Projektbewertung «Aktuelles Recht» |
| A 4 | Projektbewertung «Neues Recht» |

Impressum

Projekt

30464

Auftraggeber

Stadt Kloten

Kirchgasse 7

8302 Kloten

Kontakt

Andreas Stoll

Ersteller

Fahrländer Partner

Raumentwicklung AG

Seebahnstrasse 89

8003 Zürich

+41 44 466 70 00

info@fpre.ch

www.fpre.ch

Fabrikstrasse 20a

3012 Bern

+41 31 348 70 00

bern@fpre.ch

www.fpre.ch

Projektleitender Partner

Martin Bühler

Bearbeitung

Marta Dittes

Veronika Pichler

Zeitraum

April - Juni 2024