

Mehrwertermittlung

GP «Bachstrasse», Kloten

Bericht vom 14. August 2025
Stadt Kloten

FP RE



Fahrländer Partner
Raumentwicklung AG
Seebahnstrasse 89
8003 Zürich

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

Fabrikstrasse 20A
3012 Bern

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

Zusammenfassung

Ausgangslage

- Der private Gestaltungsplan «Bachstrasse» schafft die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine architektonisch und städtebaulich besonders gut gestaltete Überbauung mit Wohn- und Arbeitsnutzungen im Stadtzentrum von Kloten.
- Im Rahmen der Erarbeitung des Gestaltungsplanes wurde ein Richtprojekt ausgearbeitet, in dem sowohl die Nutzungen, die bauliche Dichte, das Freiraumkonzept sowie technische Aspekte definiert wurden. Das Gestaltungsplangebiet befindet sich aktuell in der Zentrumszone 4, am Rande des alten Dorfkerns von Kloten. Der Perimeter umfasst die Grundstücke 4072, 4089, 4090, 4091, 4689 und 4690.
- Die Umsetzung des Gestaltungsplans vom Juni 2025 führt zu einem Mehrwert, der gemäss §11 der Mehrwertabgabeverordnung des Kantons Zürich (MAV) abgegolten werden muss.
- Fahrländer Partner, nachfolgend FPRE wurde von der Stadt Kloten mit der Ermittlung des Mehrwerts beauftragt.

Grundlagen

- Die Bewertungen erfolgen unter Beachtung der Swiss Valuation Standards (SVS) und unter Berücksichtigung einer bestmöglichen Nutzung des Grundstücks (highest an best use).
- Bewertungsstichtag ist das voraussichtliche Inkrafttreten des Gestaltungsplans.
- Die Ermittlung der Landwerte erfolgt mittels dynamischer Residualwertmethode.
- Die Einschätzung von Verkaufserlösen und Marktmieten erfolgt anhand der hedonischen Modelle von FPRE für Miet- und Eigentumswohnungen und für Büro-, Verkaufs- und Gewerbeflächen.
- Erstellungskosten und laufende Kosten werden anhand der Baukostenmodelle von FPRE (PBK, Datenbasis b+p) eingeschätzt.
- Diskontierung und Projektrisiken werden mit dem Diskontierungsmodell und dem Risikomodul von FPRE bewertet.

Analyse der Makrolage

- Zwischen 2017 und 2022 betrug die mittlere jährliche Bautätigkeit in Kloten 182 Wohneinheiten.
- Die Leerstandsquote ist mit 0.53% 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 12'350 CHF/m², die Nettomarktmiete von Wohnungen (MWG) bei durchschnittlich 323 CHF/m²a.
- Weil mit Eigentumswohnungen höhere Landwerte erzielt werden können, muss gemäss dem Grundsatz highest and best use der Anteil an Eigentumswohnungen optimiert werden.
- In Kloten beträgt der Diskontierungssatz für Wohnen (MWG) 2.50%. Er liegt damit leicht unter dem Durchschnitt der Diskontierungssätze von Vergleichsgemeinden in der MS-Region Glattal-Furttal.
- Die künftig erwartete Nachfrage in Kloten beträgt jährlich knapp 161 Wohnungen, in der MS-Region sind es rund 1'490 Einheiten. Dabei entfallen etwas mehr als die Hälfte auf Mietwohnungen. Unter Berücksichtigung der künftig erwarteten Zusatznachfrage in Kloten und in der Region dürfte die Realisierung der geplanten Wohnungen sowohl im aktuellen wie auch im neuen Recht ohne wesentliche Anfangsleerstände gegeben sein.
- Die Marktmiete einer typischen Bürofläche (Neubau) liegt in Kloten gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE bei 256 CHF/m²a. Typische Verkaufsflächen-Mieten liegen bei 255 CHF/m²a.
- Die inneren Werte von erschlossenem Bauland betragen, je nach Lage, für eine typische Büroliegenschaft 905 bis 2'115 CHF/m² GSF und für eine typische Verkaufsliegenschaft 655 bis 1'715 CHF/m² GSF. Für eine typische Gewerbeliegenschaft an durchschnittlicher Lage betragen sie 550 bis 670 CHF/m² GSF.

Analyse Mikrolage

- Die Mikro-Lagequalität für Wohnen schätzen wir auf dem ganzen Areal trotz leicht unterschiedlicher Einzelindikatoren mit durchschnittlich-gut (3.5 von 5.0) ein.
- Für Verkaufsnutzungen schätzen wir sie als durchschnittlich-gut (3.5 von 5.0) ein, für Büronutzungen als gut (4.0 von 5.0).
- Die Mikro-Lagequalität im aktuellen und neuen Recht beurteilen wir gleich.

Bewertungsgrundlagen

- Der private Gestaltungsplanperimeter «Bachstrasse» umfasst die Grundstücke Kat.-Nrn. 4072, 4089, 4090, 4091, 4689 und 4690 mit einer Gesamtfläche von 5'880 m².
- Mit Ausnahme der Parzellen 4689 und 4089, die im Besitz desselben Grundeigentümers sind, gehören die restlichen Parzellen unterschiedlichen Eigentümerschaften.
- Gemäss Praxis der Stadt Kloten sowie den Richtlinien in den kantonalen Unterlagen zum Mehrwertausgleich werden bei der Mehrwertermittlung die Fortführungswerte nicht berücksichtigt.
- Gestützt auf das Prospektivmodell rechnen wir sowohl im aktuellen wie auch im neuen Recht mit einer Verteilung von 70% Mietwohnungen und 30% Eigentumswohnungen.

Aktuelles Recht

- Aktuell befindet sich der Perimeter in der Zentrumszone 4 (Z4). Im aktuellen Recht gelten die Vorschriften dieser Zone als Grundlage für die Bewertungen.
- In der Zentrumszone Z4 gilt eine maximale Ausnutzungsziffer von 120%. FPRE geht von der Erstellung von Gebäuden mit vier Vollgeschossen aus. Zusätzlich kann ein anrechenbares Untergeschoss sowie ein Attikageschoss berücksichtigt werden. Es gilt eine Maximalhöhe 18.2 m (Gebäudehöhe und Firsthöhe) sowie ein maximaler Wohnanteil von 66%.
- In der Bewertung rechnen wir mit oberirdischen Geschossflächen von 10'652 m² und Nutzflächen von 8'170 m². Gemäss Parkplatzverordnung rechnen wir mit dem Mittelwert der geforderten Parkplätze bzw. mit 102 Parkplätzen.
- Weil im aktuellen Recht Nutzungsmass, Nutzungsmix und Mikro-Lagequalität auf dem gesamten Areal gleich sind, erfolgt die Bewertung anhand einer Bewertungseinheit. Die Wertzuteilung auf die Parzellen erfolgt anhand des so ermittelten Kennwerts (CHF/m² GSF).

Neues Recht

- Die baurechtliche Grundlage im neuen Recht bildet der private Gestaltungsplan «Bachstrasse» (Situationsplan und Vorschriften).
- Verteilt auf die Baubereiche A-E beträgt die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche (aGF) aller Voll-, Unter-, und Attikageschosse 14'690 m².
- In den jeweiligen Baubereichen ist ein Anteil von mindestens 30% der Gesamtnutzflächen für Wohnen sowie ein Anteil von mindestens 25% der Gesamtnutzflächen für «nicht Wohnnutzungen» sicherzustellen.
- Im den Baubereichen A1/A2 rechnen wir mit oberirdischen Geschossflächen im Umfang von 4'564 m². Die Nutzflächenmenge beträgt 3'477 m². In den Baubereichen B-E sind es oberirdischen Geschossflächen im Umfang von 11'081 m². Die Nutzflächenmenge beträgt 8'443 m².
- Weil sich im neuen Recht das Nutzungsmass zwischen dem Baubereiche A1/A2 und den Baubereichen B-E unterscheidet, erfolgt die Bewertung anhand von zwei Bewertungseinheiten. Die Wertzuteilung auf die Parzellen erfolgt auch im neuen Recht anhand der so ermittelten Kennwerte (CHF/m² GF).

Bewertungen

- Im aktuellen Recht belaufen sich die Verkaufserlöse der Eigentumswohnungen auf durchschnittlich 13'011 CHF/m², im neuen Recht auf 13'095 CHF/m². Die leicht höheren Quadratmeterpreise im neuen Recht sind auf den leicht höheren Energiestandard und die höheren Geschossezahlen zurückzuführen.
- Die Marktmieten der Mietwohnungen im aktuellen Recht betragen durchschnittlich 351 CHF/m²a, im neuen Recht 357 CHF/m²a. Auch hier sind die Unterschiede auf den leicht höheren Energiestandard und die höheren Geschossezahlen zurückzuführen.
- Für Büro- oder Verkaufsflächen rechnen wir im aktuellen wie im neuen Recht mit durchschnittlichen Marktmieten von 280 CHF/m²a.
- Im aktuellen Recht liegen die Erstellungskosten (BKP 2) bei durchschnittlich 4'107 CHF/m² NF, im neuen Recht bei 4'500 CHF/m² NF. Die höheren Kennwerte im neuen Recht sind eine Folge des höheren Energiestandards (Minergie) sowie des grösseren Wohnanteils.
- Die Diskontierungssätze schätzen wir im aktuellen und neuen Recht gleich ein. Verkaufserlöse und Mieterträge der Wohnungen diskontieren wir mit 2.50%, Geschäftsflächen mit 2.80%, Parkplätze mit 2.50%. Die Diskontierung der laufenden Kosten erfolgt mit dem gewichteten Durchschnitt der Diskontierung der Erträge von 2.50%. Erstellungskosten diskontieren wir in den ersten 10 Jahren mit 1.5%.
- Sowohl im aktuellen wie auch im neuen Recht rechnen wir mit einer Realisierung ohne Etappierung. Für die Planung rechnen wir sowohl im aktuellen wie auch im neuen Recht mit einer Frist von 18 Monate. Für die Realisierung rechnen wir im aktuellen Recht mit einer Frist von 24 Monaten im neuen Recht mit 36 Monaten.
- Im aktuellen Recht beträgt der Land- bzw. Projektwert über alle Parzellen CHF 32'096'000 bzw. 3'417 CHF/m² GF, im neuen Recht beträgt er CHF 48'451'000 bzw. 3'097 CHF/m² GF. Der tiefere Kennwert im neuen Recht ist eine Folge von höheren Erstellungskosten.
- Im aktuellen Recht beträgt der Kennwert pro Quadratmeter Grundstücksfläche 5'459 CHF/m² GSF, im neuen Recht 8'240 CHF/m² GSF. Der deutlich höhere Wert im neuen Recht ist eine Folge der höheren Ausnutzungsziffer. Im aktuellen Recht beträgt sie 1.6, im neuen Recht 2.7.
- Der Land- bzw. Projektwert von Baufeld A1/A2 beläuft sich auf CHF 14'301'000 bzw. 9'789 CHF/m² GSF, für die Baufelder B-E beträgt er CHF 34'150'000 bzw. 7'728 CHF/m² GSF. Der höhere Kennwert von Baufeld A1/A2 ist eine Folge der höheren Ausnutzungsziffer. Auf Baufeld A1/A2 beträgt sie 3.1, auf den Baufeldern B-E 2.5.

Mehrwert Areal

- Durch den privaten Gestaltungsplan «Bachstrasse» erhöht sich die Menge an Geschossflächen auf dem Areal um 67% bzw. um 6'252 m² GF. Der Wohnanteil erhöht sich von 65% auf 75%.
- Die grösseren Flächenmengen führen zu einer Erhöhung der Verkaufserlöse von 94%. Die Erhöhung der Mieterträge fällt mit 60% geringer aus, weil sich durch die Erhöhung der Wohnflächenanteile die Geschäftsflächenmenge reduziert.
- Die Erstellungskosten erhöhen sich aufgrund des Energiestandards und des höheren Wohnanteils im neuen Recht um 79%. Entsprechend erhöhen sich auch die Sicherheitsmargen.
- Trotz zusätzlichen Geschossflächen und grösseren Wohnanteilen erhöht sich der Land- bzw. Projektwert im neuen Recht als Folge der höheren Kosten lediglich um 51%.
- Der Mehrwert des Areals als Folge des Gestaltungsplans «Bachstrasse» beläuft sich damit auf CHF 16'355'000.

		Aktuelles Recht	Neues Recht	Differenz	in %
Grundstückfläche	m ² GSF	5'880	5'880	0	0%
Geschossfläche oberirdisch	m ² GF	9'393	15'645	6'252	67%
AZ (rechnerisch)		1.60	2.66		
Geschossfläche oberird. Gewerbe	m ² GFo	3'194	3'725	531	17%
Geschossfläche oberird. Wohnen	m ² GFo	6'200	11'920	5'720	92%
Verkaufserlöse	CHF	18'710'000	36'373'000	17'663'000	94%
Mieterträge	CHF	1'952'880	3'132'080	1'179'200	60%
Erstellungskosten (BKP 1-9)	CHF	33'374'730	59'752'040	26'377'310	79%
Rohe Projektwerte	CHF	38'819'000	60'563'000	21'744'000	56%
Sicherheitsmarge	CHF	6'723'000	12'112'000	5'389'000	80%
in % roher Projektwert	%	17%	20%		
in % Erstellungskosten	%	20%	20%		
Land- bzw. Projektwerte per Stichtag	CHF	32'096'000	48'451'000	16'355'000	51%
	CHF/m ² aGSF	5'459	8'240	2'781	51%
	CHF/m ² GFo	3'417	3'097	-320	-9%
Marktwert per Fertigstellung	CHF	77'795'000	132'617'000	54'822'000	70%

Mehrwert Parzellen

- Die Zuteilung des Mehrwerts auf die Parzellen erfolgt mittels der Kennwerte pro Quadratmeter Grundstücksfläche (CHF/m² GSF pro Bewertungseinheit). Im aktuellen Recht sind Nutzungsmass, Nutzungsmix und die Lagequalität für alle Parzellen gleich. Aus diesem Grund erfolgt die Zuteilung für alle Parzellen anhand des gleichen Kennwerts (5'459 CHF/m² GSF). Im neuen Recht gelten als Folge der unterschiedlichen Ausnutzungsdichten zwei unterschiedliche Kennwerte (9'789 bzw. 7'728 CHF/m² GSF).
- Im Vergleich zum aktuellen Recht mit gleichen Ausnutzungsziffern erhöhen sich im neuen Recht die Ausnutzungsziffern auf den Parzellen unterschiedlich stark. Aus diesem Grund unterscheiden sich auch die prozentualen Landanteile der Parzellen von den jeweiligen Anteilen am Mehrwert.

Parzelle	m ² GSF	Anteil	Aktuelles Recht	Neues Recht		Mehrwerte	Anteil
				A1/A2	B-E		
4689	750	13%	4'093'878	7'341'376		3'247'498	20%
4089	711	12%	3'880'996	6'959'624		3'078'628	19%
4690	1'261	21%	6'883'173		9'744'999	2'861'826	17%
4072	1'178	20%	6'430'117		9'103'575	2'673'458	16%
4091	777	13%	4'241'257		6'004'650	1'763'393	11%
4090	1'203	20%	6'566'580		9'296'775	2'730'196	17%
Total	5'880	100%	32'096'000	14'301'000	34'150'000	16'355'000	100%
Kennwerte	CHF/m ² GSF		5'459	9'789	7'728		

Inhaltsverzeichnis

Glossar	12
1 Einleitung	1
1.1 Ausgangslage	1
1.2 Auftrag	1
1.3 Unterlagen	1
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 Definition 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)	9
3.4 Makro-Lagering	10
3.4.1 Methodisches	10
3.4.2 Makro-Lageratings Stadt Kloten	10
3.5 Analyse der Wohnflächenmärkte	11
3.5.1 Allgemeiner Beschrieb	11
3.5.2 Marktwerte von Eigentumswohnungen	12
3.5.3 Marktmieten von Wohnungen	12
3.5.4 Marktwerte und Marktmieten im regionalen Vergleich	12
3.5.5 Diskontierungssätze Wohnen	13
3.5.6 Innere Werte von Bauland (modellierte Baulandpreise)	13
3.5.7 Künftig erwartete Nachfrage	14
3.5.8 Absorptionsrisiken	14
3.5.9 Marktmieten	15

3.5.10	Innere Werte von Bauland (modellierte Baulandpreise)	15
3.5.11	Diskontierungssätze Geschäft	15
3.5.12	Künftig erwartete Nachfrage	15
4	Analyse der Mikrolage	17
4.1	Umgebungsanalyse	17
4.2	Einschätzung der Mikro-Lagequalität	20
4.2.1	Wohnen	20
4.2.2	Geschäftsflächen	20
5	Bewertungsgrundlagen	21
5.1	Grundstück	21
5.1.1	Grundbuch	21
5.1.2	Bodenbelastungen und Gebäudeschadstoffe	21
5.1.3	Sicherheitszonenplan «Flughafen Zürich»	22
5.2	Bestehende Gebäude	22
5.2.1	Fortführungswerte	22
5.2.2	Restnutzung Bestandsbauten und Rückbaukosten	22
5.3	Bewertungszeitraum	22
5.4	Bewertungsstichtag	22
5.5	Anteil an Geschäftsflächen	22
5.6	Anteile an Miet- und Eigentumswohnungen	22
5.7	Aktuelles Recht	23
5.7.1	Baurechtliche Grundlagen	23
5.7.2	Mengengerüst	24
5.7.3	Parkierung	25
5.7.4	Bewertungsstruktur	25
5.7.5	Zeitplan	26
5.8	Neues Recht	26
5.8.1	Baurechtliche Grundlagen	26
5.8.2	Mengengerüst	28
5.8.3	Parkierung	29
5.8.4	Bewertungsstruktur	29
5.8.5	Zeitplan	30
5.9	Vergleich Mengengerüste	30
6	Bewertungen	31
6.1	Einleitung	31
6.2	Erträge	31
6.3	Leerstände und laufende Kosten	32
6.4	Erstellungskosten	32
6.5	Sicherheitsmarge	32
6.6	Diskontierung	33
6.7	Land- bzw. Projektwerte	33
6.8	Mehrwert	34
6.8.1	Mehrwert Areal	34
6.8.2	Mehrwerte Parzellen	34
Anhang		36
A 1	Gemeindecheck Wohnen, Stadt Kloten, 1. Q. 2025	36
A 2	Gemeindecheck Geschäft, Stadt Kloten, 1. Q. 2025	36

A 3	Bewertungsbericht aktuelles Recht	36
A 4	Bewertungsbericht neues Recht A1/A2	36
A 5	Bewertungsbericht neues Recht B-E	36

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Beispielhafte Beurteilung von Risiken gemäss Risikomodul von FPRE	6
Tabelle 2	Kennzahlen Bevölkerung: Stadt Kloten	9
Tabelle 3	Kennzahlen Arbeitsmarkt: Stadt Kloten	10
Tabelle 4	Kennzahlen Wohnungsmarkt: Stadt Kloten	11
Tabelle 5	Leerstandsquote: Stadt Kloten	12
Tabelle 6	Marktwerte von Eigentumswohnungen: Ortschaft Kloten	12
Tabelle 7	Marktmieten (netto) von Wohnungen: Ortschaft Kloten	12
Tabelle 8	Marktwerte/Marktmieten in der Region	13
Tabelle 9	Innere Werte von Bauland für MFH mit EWG (erschlossen): Ortschaft Kloten	13
Tabelle 10	Innere Werte von Bauland für MFH mit MWG (erschlossen): Ortschaft Kloten	14
Tabelle 11	Perspektive 2040 (Wohnen): Stadt Kloten	14
Tabelle 12	Perspektive 2040 (Wohnen) pro Jahr	14
Tabelle 13	Marktmieten typischer Geschäftsflächen: Ortschaft Kloten	15
Tabelle 14	Innere Werte von Bauland (erschlossen): Ortschaft Kloten	15
Tabelle 15	Perspektiven 2040 (Geschäftsflächen) pro Jahr	16
Tabelle 16	Einschätzungen der Mikro-Lagequalität Wohnen	20
Tabelle 17	Einschätzungen der Mikro-Lagequalität Gewerbe Verkauf und Büro	20
Tabelle 18	Eigentümerstruktur	21
Tabelle 19	Art. 17 Grundmasse Z4	24
Tabelle 20	Aktuelles Recht: Geschossflächen	24
Tabelle 21	Aktuelles Recht: Nutzungsmix und Nutzflächen	25
Tabelle 22	Aktuelles Recht: Parkierung	25
Tabelle 23	Anrechenbare Geschossfläche (aGF)	28
Tabelle 24	Neues Recht: Geschossflächen	28
Tabelle 25	Neues Recht: Nutzungsmix und Nutzflächen	29
Tabelle 26	Neues Recht: Parkierung	29
Tabelle 27	Terminplan «neues Recht»	30
Tabelle 28	Vergleich Mengengerüst aktuelles und neues Recht	30
Tabelle 29	Verkaufserlöse und Mieterträge	31
Tabelle 30	Erstellungskosten	32
Tabelle 31	Sicherheitsmargen	32
Tabelle 32	Diskontierung	33
Tabelle 33	Land- bzw. Projektwert	33
Tabelle 34	Zusammenfassung Mehrwertermittlung	34
Tabelle 35	Mehrwerte pro Parzelle	35

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Zonenplan (aktuell) / Ausschnitt Privater Gestaltungsplan Bachstrasse	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	Makro-Lagerating Wohnen (MWG): Stadt Kloten	10
Abbildung 8	Makro-Lagerating Büro: Stadt Kloten	11
Abbildung 9	Makro-Lagerating Verkauf: Stadt Kloten	11
Abbildung 10	Dienstleistungsangebot	17
Abbildung 11	Fussgängerfrequenz	17
Abbildung 12	Dominante Nachfragersegmente Wohnen	18
Abbildung 13	Dominante Lebensphasen	18
Abbildung 14	öV-Güteklassen	19
Abbildung 15	Fluglärmbelastung	19
Abbildung 16	Mikro-Lagequalität Wohnen	20
Abbildung 17	Katasterplan	21
Abbildung 18	Aktuelles Recht: Ausschnitt aus dem ÖREB-Kataster	23
Abbildung 19	Terminplan Aktuelles Recht	26
Abbildung 20	Privater Gestaltungsplan «Bachstrasse» - Situationsplan	26
Abbildung 21	Richtprojekt: Grundriss Erdgeschoss	27
Abbildung 22	Richtprojekt: Schnitt	27

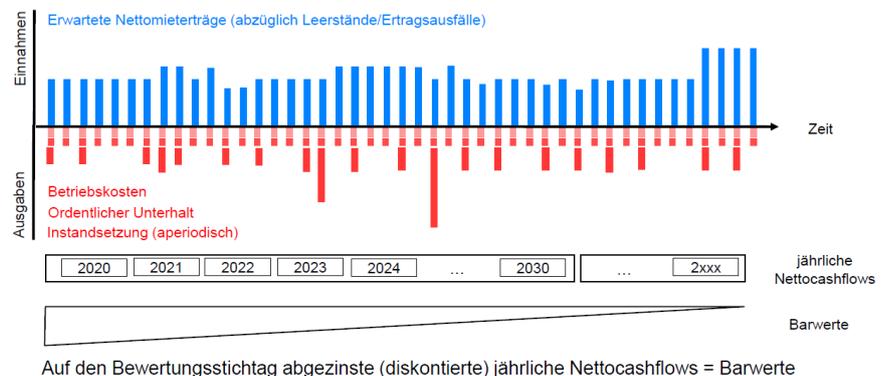
Abkürzungsverzeichnis

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



Marktwert = Summe der Barwerte aller Nettocashflows

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

Der private Gestaltungsplan «Bachstrasse» soll die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine architektonisch und städtebaulich besonders gut gestaltete Überbauung mit Wohn- und Arbeitsnutzungen im Stadtzentrum von Kloten schaffen.

Im Rahmen der Erarbeitung des Gestaltungsplanes wurde ein Richtprojekt ausgearbeitet, in dem sowohl die die Nutzungen, die bauliche Dichte, das Freiraumkonzept sowie technische Aspekte definiert wurden. Das Gestaltungsplangebiet befindet sich in der Zentrumszone 4, am Rande des alten Dorfkerns der Stadt Kloten. Der Perimeter umfasst die Grundstücke Nrn. 4072, 4089, 4090, 4091, 4689 und 4690. Alle Grundstücke sind aktuell mit Gebäuden überbaut.

Auf Basis des Gestaltungsplans vom Juni 2025 soll eine Mehrwertprognose gem. §11 MAV erstellt werden. Nach der Genehmigung ist die Mehrwertermittlung dann definitiv vorzunehmen und von der Stadt Kloten zu verfügen.

Abbildung 1 Zonenplan (aktuell) / Ausschnitt Privater Gestaltungsplan Bachstrasse



Quelle: GIS Kt. Zürich. Privater Gestaltungsplan Bachstrasse, Situationsplan, Stand 30. Juni 2025.

1.2 Auftrag

Vor diesem Hintergrund wurde Fahrländer Partner, nachfolgend FPRE damit beauftragt, die Mehrwertermittlung für das Areal des Gestaltungsplans «Bachstrasse» durchzuführen. Die Mehrwertermittlung erfolgt im Auftrag der Stadt Kloten.

1.3 Unterlagen

- Privater Gestaltungsplan «Bachstrasse», Situationsplan, Fassung für kantonale Vorprüfung und öffentliche Auflage, Stand 30. Juni 2025;
- Privater Gestaltungsplan «Bachstrasse» Vorschriften, Fassung für kantonale Vorprüfung und öffentliche Auflage, Stand 30. Juni 2025;
- Privater Gestaltungsplan «Bachstrasse», Richtprojekt, Züst Gübeli Gambetti Architektur und Städtebau AG, Stand 30. Juni 2025;
- Mengengerüst und Berechnungen aGF, Züst Gübeli Gambetti Architektur und Städtebau AG, Stand 30. Juni 2025.

1.4 Aufbau des Berichts

Der vorliegende Bericht ersetzt den Berichtsentwurf vom 8. April 2025. Die Bewertungen basieren auf den revidierten Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan «Bachstrasse» vom 30. Juni 2025.

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. Im Abschnitt 6 sind die Ergebnisse der Bewertungen beschrieben und der Mehrwert wird ermittelt.

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 privaten Gestaltungsplans im aktuellen Recht der Zentrumszone Z4 zugeteilt. In dieser gilt eine Ausnützung von 120%. Zudem gilt ein Arealbonus (Erhöhung der AZ um 10%), sofern die minimale Arealfläche min. 3'000 m² umfasst.

Durch den neuen Gestaltungsplan erhöht sich die zulässige Geschossfläche auf dem Areal um ca. 60%. Es handelt sich somit um eine Aufzonung gem. Definition im § 1 MAG. 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 1'200 m². Die Mehrwertabgabe beträgt 25% des um CHF 100'000 gekürzten Mehrwerts. (Art. 4a, BZO).

2.2 Landwertermittlung

2.2.1 Definition Landwert

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

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

2.2.2 Methoden der Landwertermittlung

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

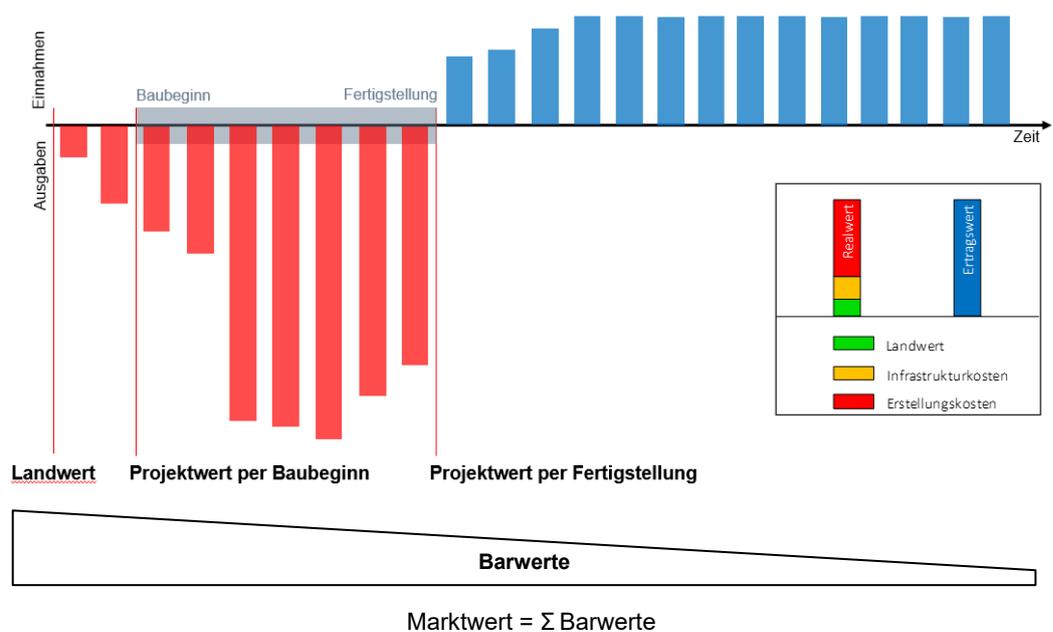
Bei der Residualwertmethode unterscheidet man zwischen einer statischen Berechnung ohne Berücksichtigung von zeitlichen Rahmenbedingungen (statische Residualwertmethode) und einer dynamischen Berechnung. Statische Residualwertmethoden kommen für kleinere Parzellen in Zentren und Agglomerationen und bei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

2.2.3 Discounted Cashflow Methode (DCF)

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

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

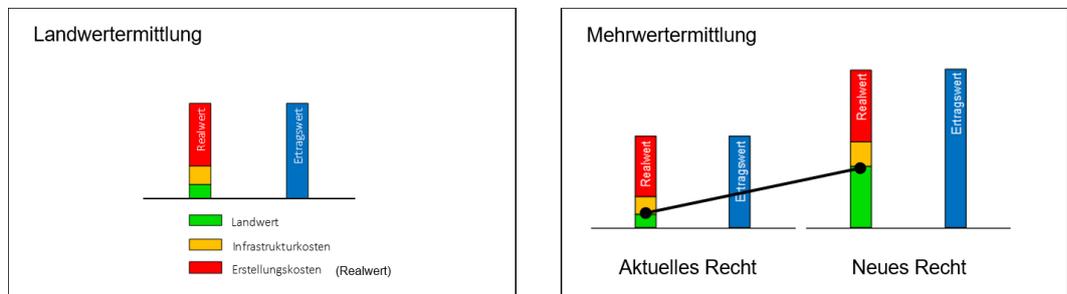
Im Diskontierungssatz sind die Risiken nach Fertigstellung abgebildet.

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.

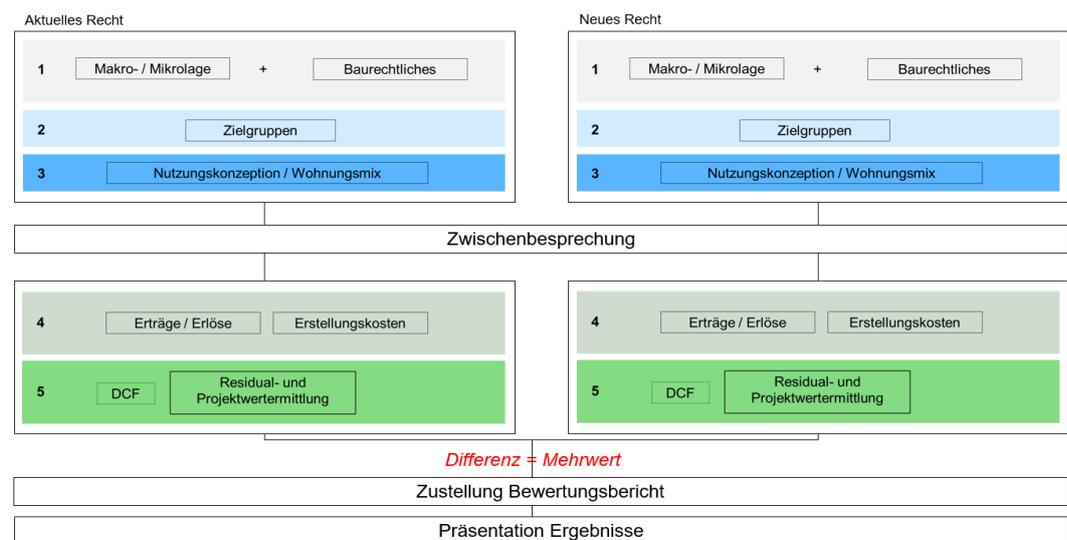
Abbildung 3 Landwertermittlung, Mehrwertermittlung



Quelle: FPRE.

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

Abbildung 4 Schema Mehrwertermittlung



Quelle: FPRE.

Schritt 1:

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

Schritt 2:

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

Schritt 3:

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

Schritt 4:

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

Schritt 5:

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

2.3.2 Besonderheiten der Mehrwertermittlung

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

2.3.3 Unsicherheiten bei Mehrwertermittlungen

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

Annahmen in Bezug auf das Projekt (planungsbedingte Risiken):

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

Annahmen in Bezug auf die Bewertungsgrundlagen (Marktrisiken):

- Datengrundlage für die Einschätzung von Marktmieten, Leerständen und Diskontierungssätzen sind die Marktdaten vom 1. Quartal 2025;
- Die Einschätzung gilt aber für den Zeitpunkt einer Realisierung, die zu einem deutlich späteren Zeitpunkt stattfindet;
- Prognosen zur Entwicklung der Immobilienmärkte sind mit Unsicherheiten verbunden.

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

2.3.4 Sicherheitsmarge

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

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

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

Tabelle 1 Beispielhafte Beurteilung von Risiken gemäss Risikomodul von FPRE

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

Quelle: Risikomodul von Fahrländer Partner.

2.3.5 Wertrelevante Faktoren bei Mehrwertermittlungen

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

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

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

2.4 Grundlagen der Bewertungen

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

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

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

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

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

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

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

3 Analyse der Makrolage

3.1 Regionale Einbettung

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

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

Abbildung 5 Regionale Einbettung der Gemeinde



Quelle: IMBAS Fahrländer Partner.

3.2 Bevölkerung (Zusammenfassung)

Die Agglomeration Zürich zählt per Ende 2023 1'473'778 Einwohner und 664'368 Haushalte. Die Stadt Kloten selber hat 21'272 Einwohner (2023), verteilt auf 9'900 Haushalte (2022). Die durchschnittliche Haushaltgrösse beträgt 2.1 Personen. Zwischen 2014 und 2023 ist die Bevölkerung der Stadt um 15.8% und damit überdurchschnittlich stark gewachsen (Schweiz: +10.2%).

Der durchschnittliche Wanderungssaldo zwischen 2018 und 2023 beläuft sich auf 268 Personen.

Gemäss Fahrländer Partner (FPRE) & sotomo zählen 28.1% der Haushalte im Jahr 2022 zu den oberen Schichten (Schweiz: 36%), 32.4% der Haushalte zu den mittleren Schichten (Schweiz: 31%) und 39.5% der Haushalte zu den unteren Schichten (Schweiz: 33%).

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.

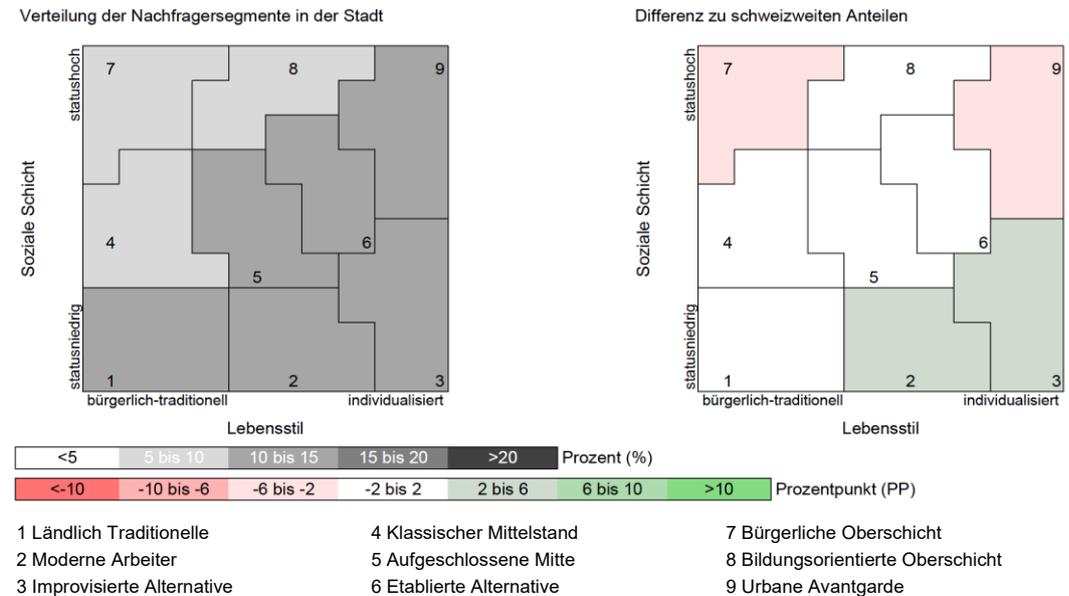
Zwischen 2018 und 2023 ist die durchschnittliche Steuerbelastung für Familien schwach gesunken und für Ledige stabil geblieben.

Tabelle 2 Kennzahlen Bevölkerung: Stadt Kloten

Kennzahlen Bevölkerung										
	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	21'272
Anzahl Haushalte	8'394	8'415	8'688	8'810	9'003	9'219	9'421	9'625	9'780	9'900
Ø Haushaltsgrösse	2.19	2.19	2.20	2.20	2.19	2.18	2.17	2.16	2.15	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



Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

3.3 Wirtschaft (Zusammenfassung)

Die Stadt Kloten weist im Jahr 2022 gemäss Betriebszählung des BFS (STATENT) 1'598 Betriebe mit 38'338 Beschäftigten auf. Dies entspricht einer Zunahme von 139 Arbeitsstätten und einer Zunahme von 2'476 Beschäftigten seit 2012.

Von den 31'835 vollzeitäquivalenten Stellen sind 33.6 (0%) im 1. Sektor, 3'529 (11%) im Industrie- und 28'272 (89%) im Dienstleistungssektor. Gemessen am Anteil der vollzeitäquivalenten Stellen (VZA) sind die wichtigsten Branchen in Kloten gemäss Betriebszählung des BFS «Luftfahrt» (20.3% der VZA), «Lagerei sowie Erbringung von sonstigen Dienstleistungen für den Verkehr» (15.4% der VZA) und «Erbringung von Dienstleistungen der Informationstechnologie» (8.1% der VZA).

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

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

Tabelle 3 Kennzahlen Arbeitsmarkt: Stadt Kloten

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Arbeitsstätten	1'494	1'499	1'505	1'515	1'535	1'546	1'598
Beschäftigte	36'689	37'016	37'595	38'396	35'334	35'226	38'338
Vollzeitäquivalente	29'884	29'997	30'615	31'251	29'288	29'261	31'835

Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

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 Markttemperatur.

Abbildung 7 Makro-Lagerating Wohnen (MWG): Stadt Kloten

Aktuelle Markttemperatur, langfristiger Trend und Angebotsentwicklung

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

Gesamtrating Wohnen

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

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

Abbildung 8 Makro-Lagerating Büro: Stadt Kloten

Aktuelle Markttemperatur und langfristiger Trend

	Markttemperatur	Trend (reale Erträge)
Markttemperatur und Trend	hoch - sehr hoch	--
Angebotsentwicklung	Angebotsentwicklung \approx 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 9 Makro-Lagerating 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 FPRE, IMBAS FPRE, Prospektivmodell FPRE.

3.5 Analyse der Wohnflächenmärkte

3.5.1 Allgemeiner Beschrieb

Die Stadt Kloten weist Ende 2023 einen Bestand von 10'791 Wohneinheiten auf, wovon 791 Einfamilienhäuser und 10'000 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind. Die EFH-Quote ist mit 7.3% im landesweiten Vergleich (21.2%) stark unterdurchschnittlich.

Bei einer mittleren Bautätigkeit von 182 Wohnungen (2017 - 2022; das sind 1.87% des Bestandes 2017), ist die Leerstandsquote mit 0.53% im landesweiten Vergleich (1.08%) stark unterdurchschnittlich. Dies entspricht 57 Wohneinheiten, wovon 51% Altbauten und 75% Mietwohnungen sind. In den letzten 5 Jahren wurden in der Gemeinde jährlich 182 Wohnungen vom Markt absorbiert.

Tabelle 4 Kennzahlen Wohnungsmarkt: Stadt Kloten

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Anzahl Haushalte	8'394	8'415	8'688	8'810	9'003	9'219	9'421	9'625	9'780	9'900
Wohnungsbestand	9'392	9'448	9'651	9'775	9'911	10'205	10'351	10'622	10'682	10'791
davon Einfamilienhäuser	807	800	802	798	800	795	794	795	795	791
davon Zweitwohnungen	-	-	929	833	844	918	915	952	857	880
Zweitwohnungsanteil (%)	-	-	9.7	8.7	8.7	9.2	8.8	9.0	8.1	8.2
Wohnungsbestand 1-1.5 Zimmer	874	877	881	865	866	868	879	921	953	1'018
Wohnungsbestand 2-2.5 Zimmer	1'367	1'404	1'454	1'491	1'519	1'628	1'661	1'761	1'793	1'852
Wohnungsbestand 3-3.5 Zimmer	3'039	3'052	3'115	3'159	3'203	3'336	3'384	3'471	3'484	3'486
Wohnungsbestand 4-4.5 Zimmer	2'968	2'970	3'035	3'092	3'145	3'187	3'240	3'279	3'267	3'259
Wohnungsbestand 5+ Zimmer	1'144	1'145	1'166	1'168	1'178	1'186	1'187	1'190	1'185	1'176
Neubau	74	114	252	65	200	236	234	237	122	-
Wohnungszugang (netto)	52	56	203	124	136	294	146	271	60	109

Quelle: BFS, ARE Wohnungsinventar, Modellierungen Fahrländer Partner.

Tabelle 5 Leerstandsquote: Stadt Kloten

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Stadt (abs.)	125	54	55	85	87	73	85	67	49	57
davon Neubau	28	19	8	29	16	13	6	7	1	28
davon Eigentum	19	16	8	22	5	14	15	10	8	14
Stadt (%)	1.33	0.57	0.57	0.87	0.88	0.72	0.82	0.63	0.46	0.53

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 12'350 CHF/m² für Neu- und bei 10'664 CHF/m² für Altbauten.

Tabelle 6 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)	12'350	1'482'000	10'664	1'173'000
3.5-Zimmer-Wohnung (90 m ² / 80 m ² HNF SIA 416)	12'822	1'154'000	11'075	886'000
2.5-Zimmer-Wohnung (65 m ² / 60 m ² HNF SIA 416)	13'292	864'000	11'433	686'000

* 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. Dezember 2024.

In den letzten 5 Jahren haben sich die Preise mittlerer Eigentumswohnungen (EWG) in der MS-Region Glattal-Furttal um 23.4% zugelegt. Der Baulandpreis für ein Grundstück, welches für ein Mehrfamilienhaus mit EWG geeignet ist, erhöhte sich im selben Zeitraum um 26.9%.

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 323 CHF/m²a für Neu- und bei 279 CHF/m²a für Altbauten.

Tabelle 7 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)	323	2'965	279	2'325
3.5-Zimmer-Wohnung (90 m ² / 80 m ² HNF SIA 416)	335	2'510	291	1'940
2.5-Zimmer-Wohnung (65 m ² / 60 m ² HNF SIA 416)	360	1'950	312	1'560
1.5-Zimmer-Wohnung (40 m ² / 35 m ² HNF SIA 416)	410	1'365	365	1'065

* 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. Dezember 2024.

Die Marktmieten für Mietwohnungen (MWG) nahmen in den letzten 5 Jahren um 8.9% zu. Im selben Zeitraum haben die Baulandpreise für Grundstücke, auf welchen ein Mehrfamilienhaus mit MWG realisiert werden kann, um -1.9% abgenommen.

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 Opfikon und Glattpark (Opfikon) lediglich Wallisellen, Winkel und Dietlikon ein leicht höheres Preisniveau auf.

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

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

Tabelle 8 Marktwerte/Marktmieten in der Region

	Eigentumswohnungen*		Einfamilienhäuser**		Mietwohnungen***	
	CHF/m ²		CHF/m ²		CHF/m ² a	
Kloten	12'350		15'667		323	
Opfikon	12'608	(+2%)	15'785	(+1%)	319	(-1%)
Glattbrugg (Opfikon)	12'258	(-1%)	15'304	(-2%)	318	(-2%)
Gerlisberg (Kloten)	10'808	(-12%)	17'037	(+9%)	315	(-3%)
Augwil (Lufingen)	8'408	(-32%)	11'726	(-25%)	281	(-13%)
Glattpark (Opfikon)	13'425	(+9%)	17'133	(+9%)	322	(-1%)
Bänikon (Kloten)	10'767	(-13%)	17'037	(+9%)	301	(-7%)
Bassersdorf	11'233	(-9%)	14'711	(-6%)	303	(-6%)
Rüti (Winkel)	12'958	(+5%)	16'156	(+3%)	299	(-8%)
Rümlang	12'208	(-1%)	12'570	(-20%)	277	(-15%)
Wallisellen	14'458	(+17%)	19'896	(+27%)	304	(-6%)
Birchwil (Nürensdorf)	11'467	(-7%)	16'807	(+7%)	304	(-6%)
Dietlikon	12'725	(+3%)	14'896	(-5%)	382	(+18%)
Seebach (Kr. 11) (Zürich)	15'600	(+26%)	22'711	(+45%)	320	(-1%)
Saatlen (Kr. 12) (Zürich)	15'933	(+29%)	20'659	(+32%)	327	(+1%)
Brüttsellen (Wangen-Brüttsellen)	10'992	(-11%)	14'881	(-5%)	299	(-8%)
Oberwil (Nürensdorf)	11'308	(-8%)	14'052	(-10%)	241	(-25%)
Lufingen	9'217	(-25%)	14'600	(-7%)	293	(-9%)
Nürensdorf	10'850	(-12%)	14'096	(-10%)	283	(-13%)
Baltenswil (Bassersdorf)	11'400	(-8%)	14'133	(-10%)	272	(-16%)
Oberembrach	8'800	(-29%)	10'919	(-30%)	288	(-11%)

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

** 450m² Grundstücksfläche, 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. Dezember 2024.

3.5.5 Diskontierungssätze Wohnen

Gemäss Diskontierungsmodell von FPRE liegt der durchschnittliche Diskontierungssatz für Wohnen (MWG) in Kloten aktuell bei 2.50%. Er liegt damit leicht unter dem Durchschnitt der Diskontierungssätze der Vergleichsortschaften in der Region.

3.5.6 Innere Werte von Bauland (modellerte Baulandpreise)

Die inneren Werte für Bauland werden mittels der statischen Residualwertmethode berechnet. Dabei werden vom Marktwert einer hypothetischen Überbauung sämtliche Kosten, die für die Erstellung notwendig sind, abgezogen. Dabei werden zusätzliche Risiken (z.B. Kostenüberschreitungen, Marktveränderungen bis zur Fertigstellung) sowie der kalkulierte Entwicklergewinn berücksichtigt. Basis: Mehrfamilienhaus mit 8 Mietwohnungen als Anlageobjekt. Ausnützungsziffer: 0,7, Landfläche: 1'700m², Nutzfläche total: 920m².

Die inneren Werte von erschlossenem Bauland betragen, je nach Lage, für ein typisches Mehrfamilienhaus mit Eigentumswohnungen 3'185 bis 4'445 CHF/m² (EWG), für ein typisches Mehrfamilienhaus mit Mietwohnungen 2'670 bis 4'630 CHF/m² (MWG).

Tabelle 9 Innere Werte von Bauland für MFH mit EWG (erschlossen): Ortschaft Kloten

	Durchschnittliche Lage	Gute Lage	Beste Lage
CHF/m ²	3'185 - 3'350	3'375 - 3'730	3'830 - 4'455
CHF/m ² GF SIA 416 (oberirdisch)	4'415 - 4'640	4'675 - 5'165	5'310 - 6'170

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

Tabelle 10 Innere Werte von Bauland für MFH mit MWG (erschlossen): Ortschaft Kloten

	Durchschnittliche Lage	Gute Lage	Beste Lage
CHF/m ²	2'670 - 2'805	3'210 - 3'545	3'985 - 4'630
CHF/m ² GF SIA 416 (oberirdisch)	3'695 - 3'885	4'445 - 4'915	5'520 - 6'415

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

Die inneren Werte von Bauland für Mehrfamilienhäuser mit Eigentumswohnungen an durchschnittlicher Lage 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.

3.5.7 Künftig erwartete Nachfrage

Zwischen 2017 und 2022 lag die mittlere Bautätigkeit in der Stadt Kloten bei jährlich 182 Wohnungen. Gemäss Prospektivmodell 2024 von FPRE ist im mittleren Szenario zwischen 2023 und 2040 in der Stadt Kloten von einer Zusatznachfrage von 2'736 Wohnungen auszugehen, was 161 Einheiten pro Jahr entspricht. Die künftig erwartete Nachfrage liegt damit leicht unter der Sockelbautätigkeit der letzten Jahre. Rund 70% der künftig erwarteten Nachfrage bzw. jährlich rund 161 Einheiten dürfte auf Mietwohnungen entfallen, die restlichen 30% bzw. 47 Einheiten auf Wohneigentum.

Tabelle 11 Perspektive 2040 (Wohnen): Stadt Kloten

	Stagnation		Trend		Prosperität	
Bevölkerungswachstum 2023 - 2040	4'302	20.2%	5'630	26.5%	6'953	32.7%
Veränderung Anzahl Haushalte 2023 - 2040	2'168	21.9%	2'736	27.6%	3'296	33.3%
Zusatznachfrage MWG 2023 - 2040	1'712	20.7%	1'929	23.4%	2'235	27.1%
unteres Segment	-	-	+10% bis +20% (3)	-	-	-
mittleres Segment	-	-	+10% bis +20% (3)	-	-	-
gehobenes Segment	-	-	+10% bis +20% (3)	-	-	-
Zusatznachfrage Wohneigentum 2023 - 2040	456	27.8%	807	49.2%	1'061	64.7%
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 2024 Fahrländer Partner.

Tabelle 12 Perspektive 2040 (Wohnen) pro Jahr

Stadt Kloten		MS-Region Glattal-Furtal	
Bevölkerungswachstum p.a.	331	Bevölkerungswachstum p.a.	3'232
Veränderung Anzahl Haushalte p.a.	161	Veränderung Anzahl Haushalte p.a.	1'490
Zusatznachfrage MWG p.a.	113	Zusatznachfrage MWG p.a.	893
Zusatznachfrage Wohneigentum p.a.	47	Zusatznachfrage Wohneigentum p.a.	596

Quelle: Prospektivmodell 2024 Fahrländer Partner.

3.5.8 Absorptionsrisiken

Auf dem Areal können im aktuellen Recht rund 50 Wohnungen, gemäss Richtprojekt im neuen Recht rund 120 Wohnungen erstellt werden. Die künftig erwartete jährliche Zusatznachfrage beträgt in Kloten rund 160 Wohneinheiten.

Aufgrund der geplanten Wohnungsmenge im aktuellen Recht beurteilen wir die Absorptionsrisiken als gering. Eine Etappierung ist damit nicht notwendig.

Im neuen Recht beträgt die Bauzeit der rund 100-120 Wohnungen drei Jahre. Auch unter Berücksichtigung von weiteren Wohnbauprojekten in Kloten beurteilen wir die Absorptionsrisiken auch im neuen Recht als gering.

3.5.9 Marktmieten

Die Marktmiete einer typischen Bürofläche (Neubau) liegt in Kloten gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE bei 256 CHF/m²a. Typische Verkaufsflächen-Mieten liegen bei 255 CHF/m²a. Der Median der Marktmieten von typischen Gewerbeflächen liegt bei 167 CHF/m²a.

In den letzten 5 Jahren sind die Marktmieten für Büroflächen in der MS-Region Glattal-Furttal um 8.6% gestiegen.

Tabelle 13 Marktmieten typischer Geschäftsflächen: Ortschaft Kloten

Marktmiete Büroflächen (150 m ² NF SIA 416, CHF netto pro m ² a)*	256
Marktmiete Verkaufsflächen (150 m ² NF SIA 416, CHF netto pro m ² a)**	255
Marktmiete Gewerbeflächen (Median)	167

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

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

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

3.5.10 Innere Werte von Bauland (modellerte Baulandpreise)

Die inneren Werte von erschlossenem Bauland betragen, je nach Lage, für eine typische Büroliegenschaft 905 bis 2'115 CHF/m² GSF und für eine typische Verkaufsliegenschaft 655 bis 1'715 CHF/m² GSF. Für eine typische Gewerbeliegenschaft an durchschnittlicher Lage betragen sie 550 bis 670 CHF/m² GSF.

Die Werte pro Quadratmeter Geschossfläche für eine typische Bürofläche betragen je nach Lage zwischen 1'490 und 3'490 CHF/m² GF, für eine typische Verkaufsliegenschaft zwischen 1'310 und 3'430 CHF/m² GF.

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

CHF/m ²	Durchschnittliche Lage	Gute Lage	Beste Lage
Bauland für Büroliegenschaft*	905 - 950	1'295 - 1'430	1'820 - 2'115
Bauland für Verkaufsliegenschaft**	655 - 685	995 - 1'100	1'475 - 1'715
Bauland für Gewerbeliegenschaft***	550 - 670	-	-
CHF/m ² GF SIA 416 (oberirdisch)	Durchschnittliche Lage	Gute Lage	Beste Lage
Bauland für Büroliegenschaft*	1'490 - 1'570	2'135 - 2'360	3'000 - 3'490
Bauland für Verkaufsliegenschaft**	1'310 - 1'375	1'990 - 2'200	2'950 - 3'430

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. Dezember 2024.

3.5.11 Diskontierungssätze Geschäft

Gemäss Diskontierungsmodell von FPRE liegt der durchschnittliche Diskontierungssatz für Büroflächen an durchschnittlicher Bürolage aktuell bei 3.00%. Für Verkaufsflächen an guter Verkaufslage liegt der durchschnittliche Diskontierungssatz aktuell bei 2.90%.

3.5.12 Künftig erwartete Nachfrage

Gemäss Prospektivmodell Geschäft von FPRE ist im Geschäftsflächenbereich in der Stadt Kloten im mittleren Szenario (Trend) zwischen 2022 und 2040 mit einer Zusatznachfrage von jährlich 65'037 m² (+36.4%) Bruttogeschossfläche zu rechnen.

Tabelle 15 Perspektiven 2040 (Geschäftsflächen) pro Jahr

Stadt Kloten		MS-Region Glattal-Furttal	
Arbeitsplätze (Vollzeitäquivalente) p.a.	657	Arbeitsplätze (Vollzeitäquivalente) p.a.	1'958
Büro p.a.	264	Büro p.a.	1'015
Gewerbe / Industrie (Total) p.a.	27	Gewerbe / Industrie (Total) p.a.	171
Bruttogeschossfläche (m ²) p.a.	65'038	Bruttogeschossfläche (m ²) p.a.	162'325
Büro p.a.	8'755	Büro p.a.	32'740
Gewerbe / Industrie (Total) p.a.	5'823	Gewerbe / Industrie (Total) p.a.	34'495

Quelle: Prospektivmodell 2024 Fahrländer Partner.

4 Analyse der Mikrolage

4.1 Umgebungsanalyse

Der Standort liegt innerhalb der Zentrumszone.

Es handelt sich um eine leichte Hanglage, die Hangneigung liegt zwischen 5.0 und 8.0 Grad. Die unmittelbare Umgebung ist von Altbauten geprägt, die Mehrheit der Gebäude in der Nachbarschaft wurde in der Nachkriegszeit zwischen 1945 und 1967 errichtet.

Das Dienstleistungsangebot liegt in Fussdistanz. Im Umkreis von 300 Metern sind vier Lebensmittelhändler angesiedelt. Der nächste Lebensmittelhändler ist ein Denner und liegt rund 90 Meter entfernt. Das nächste Einkaufszentrum befindet sich 1.3 Kilometer entfernt. In Gehdistanz sind vier Dienstleister (Bank, Post, usw.) sowie 19 Restaurants zu finden. Freizeiteinrichtungen und Naherholungsgebiete befinden sich in Fussdistanz.

Abbildung 10 Dienstleistungsangebot



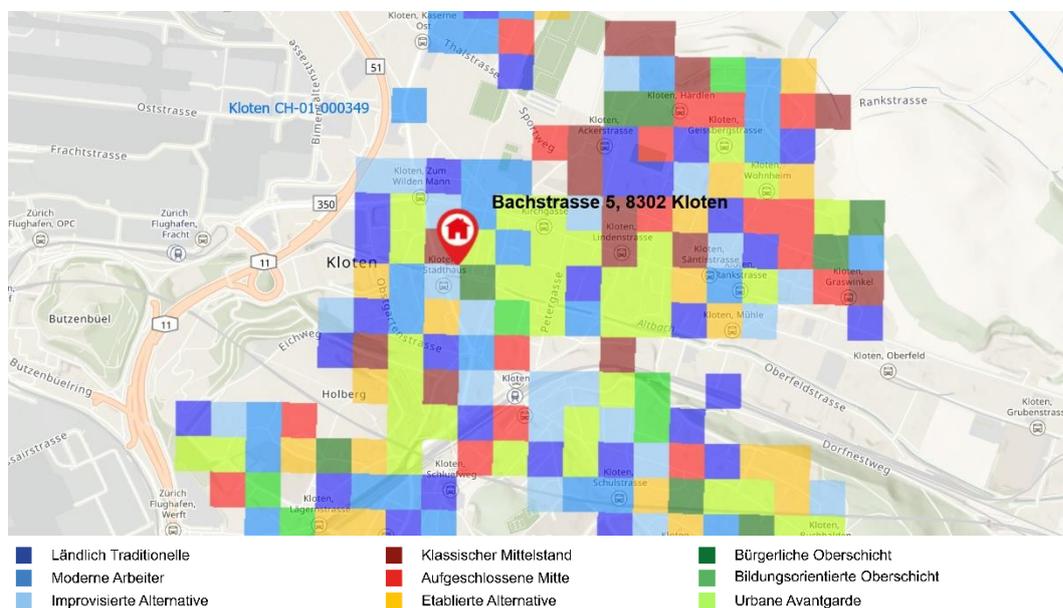
Abbildung 11 Fussgängerfrequenz



Das Image für Wohnnutzungen ist durchschnittlich.

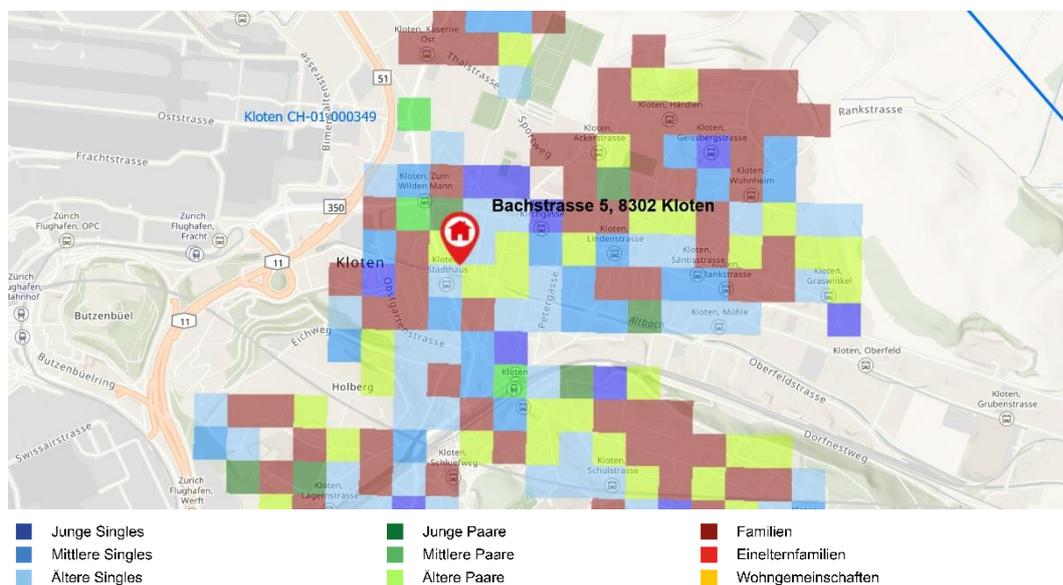
Gemäss den Nachfragersegmenten im Wohnungsmarkt (FPRE & sotomo) ist die Mittelschicht mit 39% (32% in der Gemeinde) die dominierende soziale Schicht in der näheren Umgebung. Mit 38% folgt die Unterschicht und mit 24% die Oberschicht.

Abbildung 12 Dominante Nachfragersegmente Wohnen



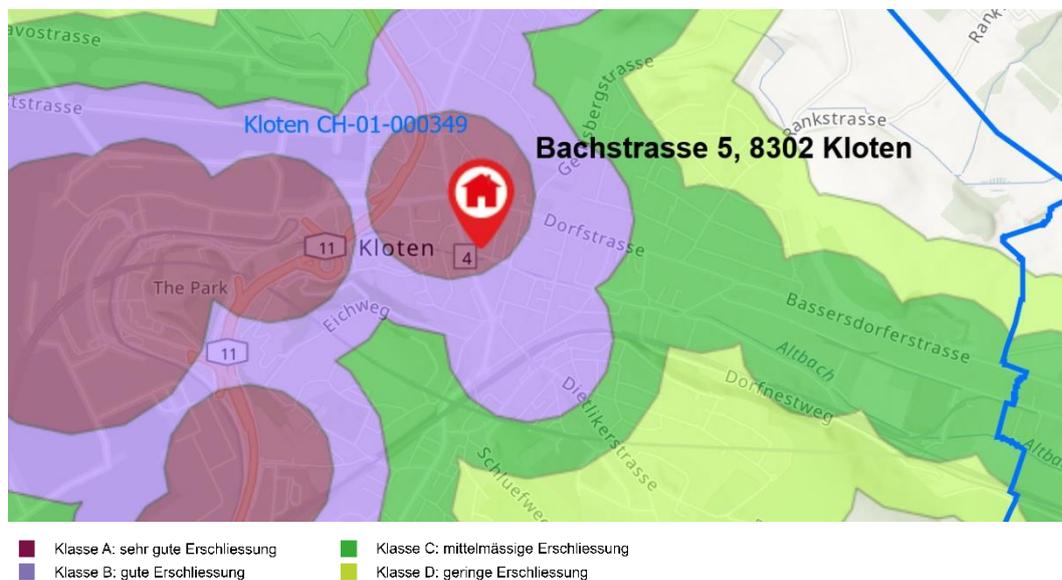
In unmittelbarer Nähe (Umkreis von 150 Meter) sind Personen mittleren Alters mit 30% am stärksten vertreten. Es folgen ältere Personen mit 30%, junge Personen mit 28% und Kinder mit 13%. Die dominante Lebensphase gemäss FPRE & sotomo bilden junge Paarhaushalte.

Abbildung 13 Dominante Lebensphasen



Die Lage bietet gute Anbindung im öffentlichen Verkehrsnetz und beste Anbindung im Strassenverkehrsnetz. Die nächste ÖV-Haltestelle liegt in 55 Meter Distanz. Lokal beträgt die ÖV-Güteklasse A (sehr gute Erschliessung). Der nächste Autobahnanschluss liegt 0.4 Kilometer entfernt.

Abbildung 14 öV-Güteklassen

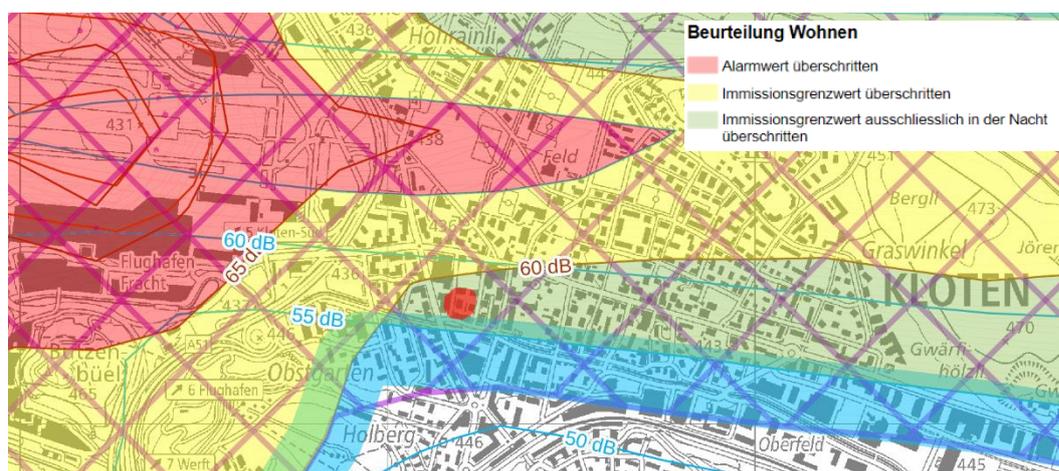


Anmerkung: Die öV-Güteklassen sind ein wichtiger Indikator für die Beurteilung der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr. Die Güteklasse hängt einerseits von der Distanz zur Haltestelle ab, andererseits von der Art der Verkehrsmittel, welche die Haltestelle bedienen (Bahnknoten, Bahnlinie, Tram, 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.

Der Standort ist mehrfach lärmbelastet. Der Strassenlärm am Tag beträgt 58 Dezibel, in Nacht sind es 45 Dezibel. Zudem liegt eine Fluglärmbelastung vor. Am Tag beträgt sie 59 Dezibel, in den Nachtstunden ist sie etwas tiefer (56 Dezibel zwischen 22:00-23:00, 46 Dezibel zwischen 23:00-24:00, Null Dezibel zwischen 05:00-06:00).

Abbildung 15 Fluglärmbelastung



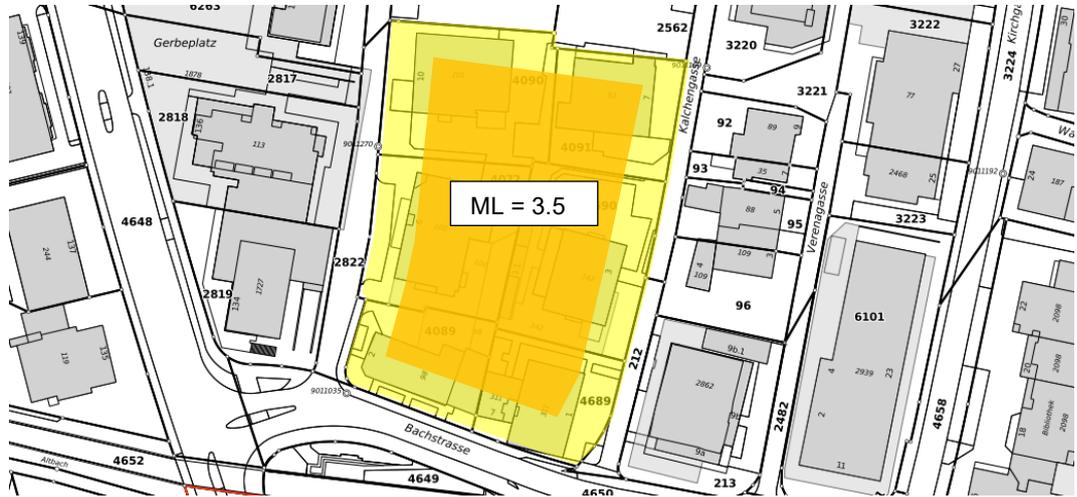
Quelle: GIS Kanton Zürich; Karte: Fluglärm (Stand 4. Februar 2025).

4.2 Einschätzung der Mikro-Lagequalität

4.2.1 Wohnen

Trotz leicht unterschiedlichen Indikatoren bewerten wir die Mikro-Lagequalität für Wohnen auf dem ganzen Areal als durchschnittlich bis gut (3.5 von 5.0). Die Einschätzung gilt sowohl für das aktuelle wie auch für das neue Recht.

Abbildung 16 Mikro-Lagequalität Wohnen



Quelle: GIS Kanton Zürich.

Die detaillierten Einschätzungen können der nachstehenden Tabelle entnommen werden.

Tabelle 16 Einschätzungen der Mikro-Lagequalität Wohnen

	Wohnen (Strassenseite)	Wohnen (Hofseite)
Besonnung	mit Morgensonne	mit Morgensonne
Aussicht	eingeschränkte Fernsicht	eingeschränkte Aussicht
Image des Quartiers	durchschnittliche Lage	durchschnittliche Lage
Dienstleistungen	in nächster Nähe	in nächster Nähe
Freizeit/Erholung	in Fussdistanz	in Fussdistanz
Öffentlicher Verkehr	beste Anbindung	beste Anbindung
Strassenanbindung	beste Anbindung	beste Anbindung
Lärmbelastung	Strassen- und Fluglärmbelastung	Fluglärmbelastung
Mikrolage	3.5 – durchschnittlich-gute Lage	3.5 – durchschnittlich-gute Lage

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

Quelle: Fahrländer Partner.

4.2.2 Geschäftsflächen

Für Verkaufsnutzungen schätzen wir die Mikro-Lagequalität als durchschnittlich bis gut (3.5 von 5.0) ein, für Büronutzungen als gut (4.0 von 5.0). Die Einschätzungen gelten auch hier sowohl für das aktuelle wie auch für das neue Recht. Die detaillierten Einschätzungen können der nachstehenden Tabelle entnommen werden.

Tabelle 17 Einschätzungen der Mikro-Lagequalität Gewerbe Verkauf und Büro

	Verkauf	Büro
Image des Quartiers	gute Passantenlage	durchschnittliche Bürolage
Dienstleistungen	in Fussdistanz	in nächster Nähe
Öffentlicher Verkehr	beste Anbindung	beste Anbindung
Strassenanbindung	beste Anbindung	beste Anbindung
Lärmbelastung	sehr lärmbelastet	sehr lärmbelastet
Mikrolage	3.5 - durchschnittliche Lage	4.0 - gute Lage

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

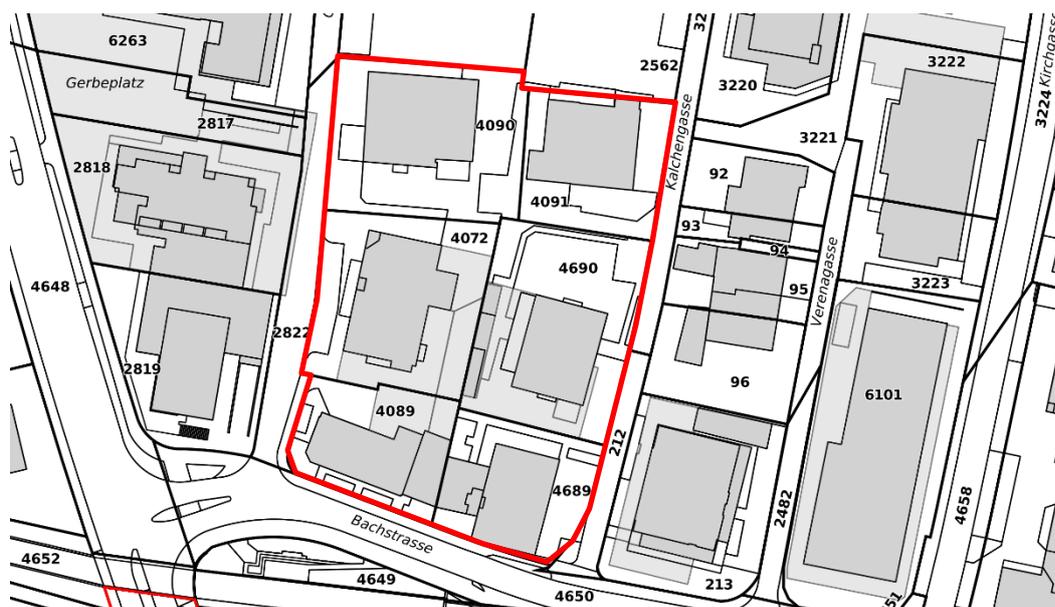
Quelle: Fahrländer Partner.

5 Bewertungsgrundlagen

5.1 Grundstück

Der private Gestaltungsplanperimeter «Bachstrasse» umfasst die Grundstücke Kat.-Nrn. 4072, 4089, 4090, 4091, 4689 und 4690 in Kloten mit einer Gesamtfläche von 5'880 m².

Abbildung 17 Katasterplan



Quelle: GIS-ZH.

Die Parzellen Nrn. 4689 und 4089 gehören demselben Grundeigentümer und werden als wirtschaftliche Einheit betrachtet. Die übrigen Parzellen gehören unterschiedlichen Grundeigentümerschaften.

Tabelle 18 Eigentümerstruktur

Parzellen pro Eigentümer		
4689/4089	m ² GSF	1'461
4690	m ² GSF	1'261
4072	m ² GSF	1'178
4091	m ² GSF	777
4090	m ² GSF	1'203
Total	m ² GSF	5'880

Quelle: Stadt Kloten.

5.1.1 Grundbuch

FPRE liegen keine Grundbuchauszüge vor. Die Bewertung erfolgt unter der Annahme keiner wertrelevanten Einträge.

5.1.2 Bodenbelastungen und Gebäudeschadstoffe

Gemäss Kataster der belasteten Standorte (KbS) sind per 28. Februar 2025 keine Einträge vorhanden. Zu etwaigen Gebäudeschadstoffen liegen keine Informationen vor.

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

5.1.3 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.

5.2 Bestehende Gebäude

5.2.1 Fortführungswerte

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

5.2.2 Restnutzung Bestandsbauten und Rückbaukosten

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.

5.3 Bewertungszeitraum

Die Bewertungen werden im März/ April 2025 durchgeführt. Die im vorliegenden Bericht verwendeten Daten haben – sofern nicht anders vermerkt – den Stand 1. Quartal 2025.

5.4 Bewertungsstichtag

Bewertungsstichtag entspricht dem voraussichtlichen Inkrafttreten des privaten Gestaltungsplans per 31. März 2026.

5.5 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.

5.6 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 Wohnungsmix und den Split aus Miet- und Eigentumswohnungen ab. Gemäss Modell dürfte rund 70% der künftig erwarteten Nachfrage auf Mietwohnungen entfallen, 30% auf Wohneigentum.

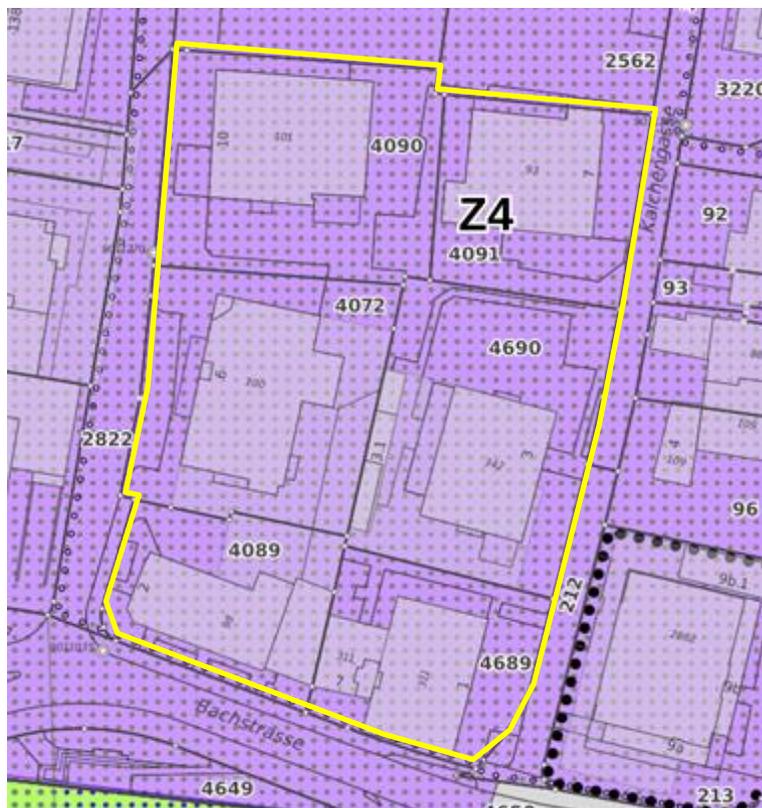
Gestützt auf das Prospektivmodell 2024 von FPRE sowie der Beurteilung der Mikrolage rechnen wir mit einer theoretischen Verteilung von rund 70% Mietwohnungen und 30% Eigentumswohnungen.

5.7 Aktuelles Recht

5.7.1 Baurechtliche Grundlagen

Gemäss rechtskräftigem Zonenplan der Stadt Kloten, Stand 3. Oktober 2023, ist das Areal der viergeschossigen Zentrumszone Z4 zugeteilt.

Abbildung 18 Aktuelles Recht: Ausschnitt aus dem ÖREB-Kataster



Anmerkung: gelb – Perimeter privater GP «Bachstrasse».

Quelle: Ausschnitt ÖREB Kataster (rechtskräftig).

Für die Zentrumszone Z4 gelten gem. geltender BZO folgende Vorschriften:

- Die Zentrumszone dient der Entwicklung eines attraktiven, bewohnten Stadtzentrums. In Kombination mit einer vielfältigen Nutzungsmischung und einer hohen baulichen Dichte sollen gut gestaltete Überbauungen entstehen;
- Zulässig sind Wohnungen, Verwaltungen, Handels-, Versorgungs- und Dienstleistungsbetriebe, sonstige mässig störende Gewerbebetriebe sowie Kultureinrichtungen;
- Ein Drittel der dem Wohnen und Arbeiten dienenden Geschossfläche in Voll-, Dach- und Untergeschossen muss dauernd dem Wohnen dienen;
- In zu Strassen orientierten Erdgeschossen sind nur Nutzungen mit Publikumsverkehr zulässig;
- Gem. Art.16/18 der BZO legt der Zonenplan aufgrund der Fluglärmbelastung abweichende minimale und maximale Wohnanteile fest. Der minimale und maximale Wohnanteil für die Parzellen im GP-Perimeter beträgt 33% bzw. 66%.

Für Neubauten gelten Grundmasse gemäss nachfolgender Tabelle.

Tabelle 19 Art. 17 Grundmasse Z4

¹ Grundmasse:		
a.	Ausnutzungsziffer max.:	120%
	1. Bonus Arealüberbauungen Art. 40:	10%
b.	Vollgeschoss max.:	4
c.	Anrechenbare Dachgeschosse max.:	1
d.	Attikageschosse max.:	1
e.	Anrechenbare Untergeschosse max.:	2 ¹⁴⁾
f.	Gebäudehöhe max. ¹⁵⁾ :	14.7 m
g.	Firsthöhe max. ¹⁶⁾ :	3.5 m
h.	Grundgrenzabstand mind. ¹⁷⁾ :	5 m
	1. Zuschlag Mehrlänge ab ¹⁸⁾ :	14 m
	2. Zuschlag Mehrlänge um ¹⁹⁾ :	1/3
	3. bis max. Grenzabstand ²⁰⁾ :	12.5 m
i.	Freiflächenziffer Art. 48 mind.:	0.2

¹⁴⁾Für anrechenbare Untergeschosse gelten die Bestimmungen nach Art. 58

¹⁵⁾Die maximale Gebäude- und Firsthöhe kann durch die Höhenbeschränkung gemäss Sicherheitszonenplan zusätzlich eingeschränkt werden.

¹⁶⁾Die maximale Gebäude- und Firsthöhe kann durch die Höhenbeschränkung gemäss Sicherheitszonenplan zusätzlich eingeschränkt werden.

Quelle: BZO Kloten.

Des Weiteren kommende folgende Bestimmungen der BZO zur Anwendung:

- Art. 31 Parkierung / Parkplatzbedarfsgebiet I
Die Anzahl der zulässigen Parkplätze richtet sich nach dem aktuell gültigen Parkplatzreglement der Stadt Kloten (Stand 13. Oktober 2023).
- Art. 39-42 Arealüberbauungen
Die minimale Fläche für Arealüberbauungen beträgt 3'000 m². Sämtliche Parzellenflächen erreichen diese Mindestfläche nicht und sind demnach zu klein, um einen Bonus für Arealüberbauungen zu erhalten.
- Art. 58-59 Untergeschosse und Abgrabungen
Anrechenbare Untergeschosse, die mehrheitlich über dem gewachsenen Terrain liegen, sind in der Zentrumszone zulässig, sofern auf die Ausbildung von Dachgeschossen verzichtet wird.

5.7.2 Mengengerüst

Das Mengengerüst im aktuellen Recht orientiert sich an den Grundmassen der Z4. In dieser ist eine Ausnutzungsziffer von 120% festgelegt. FPRE geht von der Erstellung von 4 Vollgeschossen aus. Anstelle eines Dach- oder Attikageschosses rechnen wir zusätzlich mit einem anrechenbaren Untergeschoss (vgl. Art. 58-59). Entsprechend ist ein fünfgeschossiges Gebäude die Bewertungsgrundlage. Aufgrund der zu geringen Parzellengrössen kann kein Arealbonus berücksichtigt werden.

Tabelle 20 Aktuelles Recht: Geschossflächen

Parzellen		Total
Grundstückfläche	m ² GSF	5'880
Ausnutzungsziffer Zentrumszone Z4	AZ	1.20
Anzahl Vollgeschosse		4
anrechenbare Geschossfläche	m ² aGF	7'056
anrechenbares Untergeschoss	m ² aGF	1'764
Zuschlag Gebäudehülle/ Mauerwerk (6.5%)	m ² GF	573
Oberirdische GF (SIA 416)	m ² GF	9'393
Ausnutzungsziffer rechnerisch	AZ	1.60

Quelle: BZO Kloten. FPRE.

Der Wohnanteil in diesem Gebiet beträgt maximal 66%. Für die Herleitung der Nutzflächen rechnen wir für Wohnflächen mit einem Faktor NF/GF von 0.75, für Gewerbeflächen (Verkauf/ Büro) mit 0.80.

Tabelle 21 Aktuelles Recht: Nutzungsmix und Nutzflächen

Parzellen		Total
Oberirdische GF (SIA 416)	m ² GF	9'393
Anteil Wohnen (max. 66%)	m ² GF	6'200
Anteil Gewerbe	m ² GF	3'194
Geschossfläche Wohnen	m ² GF	6'200
Faktor	NF/GF	0.75
Nutzfläche Wohnen	m ² NF	4'650
Geschossfläche Gewerbe (Verkauf/ Büro)	m ² GF	3'194
Faktor	NF/GF	0.80
Nutzfläche Gewerbe (Verkauf/ Büro)	m ² NF	2'555
Total Nutzfläche	m ² NF	7'205
Nutzfläche Wohnen	m ² NF	4'650
Nutzfläche Gewerbe (Verkauf/ Büro)	m ² NF	2'555

Quelle: BZO Kloten. FPRE.

Bei einer fünfgeschossigen Bauweise können im aktuellen Recht 9'393 m² oberirdische Geschossflächen erstellt werden. Die Nutzflächenmenge beträgt 7'205 m². Wir rechnen mit rund 50 Wohnungen.

5.7.3 Parkierung

Gemäss Parkplatzreglement der Stadt Kloten kommt der Gestaltungsplanperimeter innerhalb des Gebiets I (zentrumsnahes Gebiet) zu liegen. Der massgebliche Parkplatzbedarf für Wohn- und Gewerbebauten berechnet sich entsprechend Art. 10 des Parkplatzreglements. Für die Überbauung müssen gem. Berechnungen von FPRE min. 57 und max. 147 Parkplätzen für die Bewohner, die Beschäftigten und die Besucher bereitgestellt werden.

Gem. Angaben der Stadt Kloten kann auf dem Areal lediglich ein Untergeschoss erstellt werden, was die Anzahl der möglichen Einstellplätze beschränkt. Gem. Richtprojekt im neuen Recht sind im Untergeschoss insgesamt 67 Parkplätze möglich. Entsprechend übernimmt FPRE die Anzahl von 67 Parkplätzen im UG und 12 Aussenparkplätze für das aktuelle Recht.

Tabelle 22 Aktuelles Recht: Parkierung

Baubereich	Total
Einstellplätze	67
Aussenparkplätze (Besucher/ Kunden)	12
Total Parkplätze	79

Quelle: Richtprojekt Züst Gübeli Gambetti.

Im aktuellen Recht rechnen wir mit 67 Parkplätzen im Untergeschoss und mit 12 Aussenparkplätzen für Besucher und Kunden.

5.7.4 Bewertungsstruktur

Für Grundstücke mit gleicher Nutzungsart, gleichem Nutzungsmass und vergleichbarer Lagequalität sind die Kennzahlen der Landwerte (Landwertbeitrag in CHF/m² GF) identisch. Weil diese Rahmenbedingungen im aktuellen Recht gleich sind, erfolgt die Bewertung lediglich für ein typisches Objekt, wir nennen dieses Objekt «Bewertungseinheit». Anhand des Landwertbeitrags der Bewertungseinheit erfolgt die Wertzuteilung auf die Parzellen.

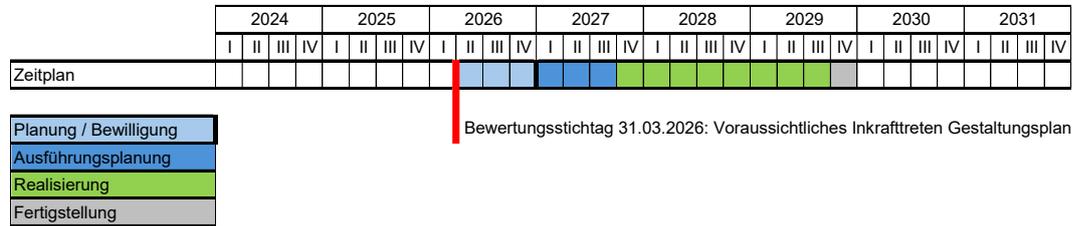
Nicht berücksichtigt in der Bewertung sind grundstücksspezifische wertsteigernde- oder mindernde Komponenten wie Bodenbelastungen, Auflagen der Denkmalpflege und wertrelevante Grundbucheinträge. Da es sich bei einer Mehrwertermittlung um eine Differenzbetrachtung handelt, sind diese Komponenten mehrwertneutral.

Die Bewertung im aktuellen Recht erfolgt anhand einer Bewertungseinheit. Anhand des so ermittelten Landwertbeitrags erfolgt die Wertzuteilung auf die Parzellen.

5.7.5 Zeitplan

Basierend auf den Geschoss- und Nutzflächen rechnen wir mit einer Bebauung aus rund 50 Wohnungen. Wie unter 3.5.8 beschrieben, schätzen wir die Absorptionsrisiken als gering ein. Es muss damit keine Etappierung erfolgen. Auch eine bautechnische Etappierung ist gemäss unserer Einschätzung nicht notwendig. Für die Gewerbeflächen gehen wir von geringen bis mittleren Anfangsleerständen aus.

Abbildung 19 Terminplan Aktuelles Recht



Quelle: FPRE.

Für Planung, Baubewilligung und Ausführungsplanung rechnen wir mit einem Zeitraum von 18 Monaten, für die Realisierung mit 24 Monaten.

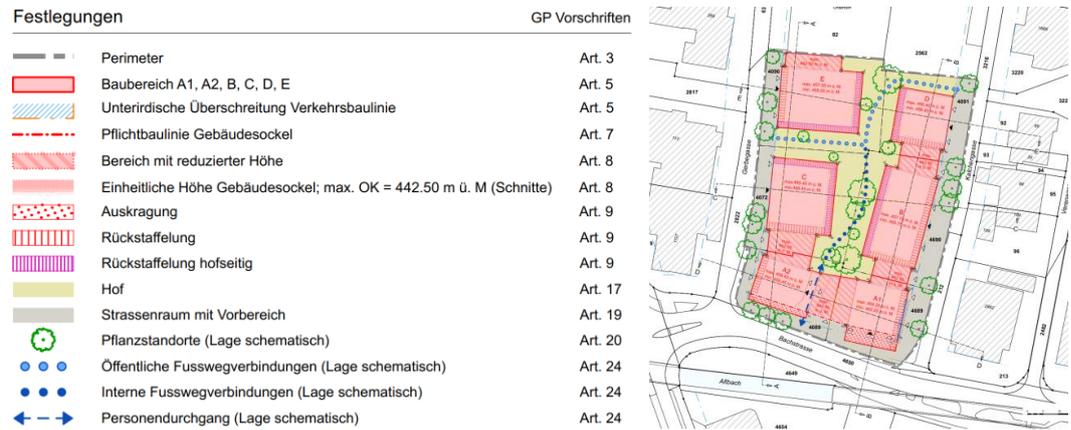
5.8 Neues Recht

5.8.1 Baurechtliche Grundlagen

Die baurechtliche Grundlage im neuen Recht bildet der private Gestaltungsplan «Bachstrasse» (Situationsplan und Vorschriften).

Das Richtprojekt von Züst Gübeli Gambetti bildet die Basis für die Vorschriften im Gestaltungsplan. Für die Mehrwertermittlung verbindlich sind jedoch die Vorschriften und der Situationsplan des Gestaltungsplans.

Abbildung 20 Privater Gestaltungsplan «Bachstrasse» - Situationsplan



Quelle: Privater Gestaltungsplan «Bachstrasse», Stand kantonale Vorprüfung.

Abbildung 21 Richtprojekt: Grundriss Erdgeschoss



Quelle: Richtprojekt «Bachstrasse» Züst Gübeli Gambetti.

Abbildung 22 Richtprojekt: Schnitt



Quelle: Richtprojekt «Bachstrasse» Züst Gübeli Gambetti.

Die wichtigsten Bau- und Nutzungsvorschriften beinhalten:

- Gebäude sind grundsätzlich nur innerhalb der Baubereiche zulässig;
- In allen Baubereichen ist ein von aussen erkennbarer Gebäudesockel auszugestalten. Die Gebäudesockel der Baubereiche A1 – D sind in geschlossener Bauweise zu erstellen;
- Bauten und Anlagen sind innerhalb der definierten minimalen und maximalen Höhenkoten pro Baubereich zu erstellen;
- Die Geschoszhöhe sowie die Geschosshöhe sind grundsätzlich frei. Die Gebäudesockel haben, sofern nicht durch ein Galeriegeschoss unterteilt, eine lichte Höhe von mindestens 5.20 m aufzuweisen;
- Die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche (aGF) in Voll-, Unter-, und Attikageschossen beträgt 14'690 m². Sie verteilt sich wie folgt auf die einzelnen Baubereiche:

Tabelle 23 Anrechenbare Geschossfläche (aGF)

Baubereich		
A1/ A2	m ² aGF	4'285
B	m ² aGF	2'935
C	m ² aGF	2'810
D	m ² aGF	1'805
E	m ² aGF	2'855
Total	m ² aGF	14'690

Quelle: GP «Bachstrasse» Vorschriften.

- Es sind folgende Nutzungen zulässig: Wohnungen, Verwaltungen, Handels-, Versorgungs- und Dienstleistungsbetriebe, Kultur- und Bildungseinrichtungen, sonstige mässig störende Gewerbebetriebe;
- In den jeweiligen Baubereichen ist ein Anteil von mindestens 30% der Gesamtnutzflächen für Wohnen sowie ein Anteil von mindestens 25% der Gesamtnutzflächen für «nicht Wohnnutzungen» sicherzustellen;
- Entlang der «Pflichtbaulinie Sockelgeschoss» sind publikumsorientierte Nutzungen vorzusehen;
- Nicht zulässig sind:
 - Wohnungen im Gebäudesockel, angrenzend an den im Situationsplan bezeichneten «Strassenraum mit Vorzone»;
 - Geschäfte zur Versorgung des täglichen Bedarfs mit einer Verkaufsfläche über 400 m².
- Eine etappierte Ausführung der Überbauung ist zulässig. Die Baubereiche A1 und A2 sind zusammen zu realisieren;
- Hinsichtlich der Gestaltung der Bebauung und der Aussen und Freiräume gilt das Richtprojekt als begleitend. Es ist bei der weiteren Projektierung bzw. bei der Auslegung des Gestaltungsplans beizuziehen;
- Die Anzahl Parkfelder richtet sich nach den Zielvorgaben gemäss Art. 9 und Art. 10 des Parkplatzreglements der Stadt Kloten. Die Maximalwerte dürfen nicht überschritten werden. Die Parkierung für Motorfahrzeuge ist grundsätzlich unterirdisch anzuordnen. Im Freien dürfen innerhalb des im Situationsplan bezeichneten «Strassenraum mit Vorbereich» je Baubereich maximal 2 oberirdische Parkfelder für Besucher und Kunden erstellt werden;
- Neubauten müssen folgende Anforderungen, oder eine gleichwertige / bessere Energieeffizienz erreichen: Minergie-Kennzahl des Minergie-P- oder A-Standards oder Minergie-Eco-Standard (keine Zertifizierung oder kontrollierte Lüftung erforderlich).

5.8.2 Mengengerüst

Zur Herleitung des Mengengerüsts im neuen Recht orientieren wir uns am Richtprojekt von Züst Gübeli Gambetti. Grundlage der Wertermittlung ist jedoch die maximal realisierbaren oberirdischen Geschossflächen (SIA 416) gemäss Gestaltungsplan. Die Unterschiede sind jedoch sehr gering.

Gemäss den Vorschriften des Gestaltungsplans sind mindestens 25% der Gesamtnutzflächen für «nicht Wohnnutzungen» sicherzustellen.

Tabelle 24 Neues Recht: Geschossflächen

Baubereiche		A1 / A2	B-E	Total
Grundstückfläche	m ² GSF	1'461	4'419	5'880
Richtprojekt	m ² aGF	4'282 100%	10'398 100%	14'680
Anteil Wohnen	m ² aGF	2'577 60%	8'445 81%	11'022
Anteil Gewerbe	m ² aGF	1'704 40%	1'953 19%	3'657
Gestaltungsplan	m ² aGF	4'285	10'405	14'690
Differenz GP zu Richtprojekt	m² aGF	3	7	10
Zuschlag Gebäudehülle/ Mauerwerk (6.5%)	m ² GF	279	676	955
Oberirdische GF (SIA 416)	m² GF	4'564	11'081	15'645
Ausnützungsziffer rechnerisch	AZ	3.12	2.51	2.66

Quelle: Kennwerte Richtprojekt Züst Gübeli Gambetti. GP «Bachstrasse». Berechnung FPPE.

Für die Herleitung der Nutzflächen rechnen wir für Wohnflächen mit einem Faktor NF/GF von 0.75, für Gewerbeflächen (Verkauf/ Büro) mit 0.80.

Tabelle 25 Neues Recht: Nutzungsmix und Nutzflächen

Baubereich		A1 / A2	B-E	Total
Oberirdische GF (SIA 416)	m ² GF	4'564 100%	11'081 100%	15'645
Anteil Wohnen	m ² GF	3'479 76%	8'441 76%	11'920
Anteil Gewerbe	m ² GF	1'085 24%	2'640 24%	3'725
<hr/>				
Geschossfläche Wohnen	m ² GF	3'479	8'441	11'920
Faktor	NF/GF	0.75	0.75	0.75
Nutzfläche Wohnen	m ² NF	2'609	6'333	8'942
<hr/>				
Geschossfläche Gewerbe (Verkauf/ Büro)	m ² GF	1'085	2'640	3'725
Faktor	NF/GF	0.80	0.80	0.80
Nutzfläche Gewerbe (Verkauf/ Büro)	m ² NF	868	2'110	2'978
<hr/>				
Total Nutzfläche	m ² NF	3'477 100%	8'443 100%	11'920
Nutzfläche Wohnen	m ² NF	2'609 75%	6'333 75%	8'942
Nutzfläche Gewerbe (Verkauf/ Büro)	m ² NF	868 25%	2'110 25%	2'978

Quelle: Berechnung FPRE anhand GP «Bachstrasse».

Im den Baubereichen A1/A2 rechnen wir mit oberirdischen Geschossflächen im Umfang von 4'564 m². Die Nutzflächenmenge beträgt 3'477 m². In den Baubereichen B-E sind es oberirdischen Geschossflächen im Umfang von 11'081 m². Die Nutzflächenmenge beträgt 8'443 m².

5.8.3 Parkierung

Gemäss Parkplatzreglement der Stadt Kloten 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. Für die Überbauung müssten gem. Berechnungen von FPRE min. 94 und max. 237 Parkplätze für die Bewohner, die Beschäftigten und die Besucher bereitgestellt werden. Eine Unterschreitung der Minimalwerte ist zulässig, sofern mit dem Baugesuch ein Mobilitätskonzept eingereicht wird.

Gem. Angaben der Stadt Kloten kann auf dem Areal lediglich ein Untergeschoss erstellt werden, was die Anzahl der möglichen Einstellplätze beschränkt. Gem. Richtprojekt sind im Untergeschoss insgesamt 67 Parkplätze möglich. Entsprechend übernimmt FPRE die Anzahl von 67 Parkplätzen im UG und setzt ein Mobilitätskonzept voraus.

Tabelle 26 Neues Recht: Parkierung

Baubereich	A1 / A2	B-E	Total
Einstellplätze	20	47	67
Aussenparkplätze (Besucher/ Kunden)	4	8	12
Total Parkplätze	24	55	79

Quelle: Richtprojekt Züst Gübeli Gambetti.

Im neuen Recht rechnen wir mit ebenfalls 67 Einstellplätzen im Untergeschoss. Pro Baubereich können maximal zwei oberirdische Abstellplätze für Besucher und Kunden erstellt werden.

5.8.4 Bewertungsstruktur

Weil die Gebäude auf den Baubereichen A1/A2 und B-E unterschiedliche Geschosshöhen aufweisen, erfolgt die Bewertung im neuen Recht anhand von zwei Bewertungseinheiten. Mittels der so ermittelten Landwertbeiträge erfolgt die Wertzuteilung auf die einzelnen Parzellen.

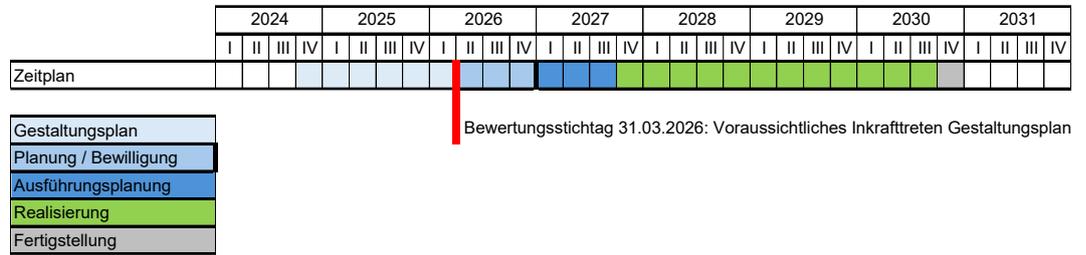
Die Bewertung im neuen Recht erfolgt anhand von zwei Bewertungseinheiten. Mittels der jeweiligen Landwertbeiträge erfolgt die Wertzuteilung auf die einzelnen Parzellen.

5.8.5 Zeitplan

Im Gestaltungsplan ist keine Etappierung vorgeschrieben.

Basierend auf den Geschoss- und Nutzflächen rechnen wir mit einer Bebauung mit ca. 106 Wohnungen. Wie unter 3.5.8 beschrieben, schätzen wir die Absorptionsrisiken als gering ein. Es muss damit keine Etappierung erfolgen. Auch eine bautechnische Etappierung ist gemäss unserer Einschätzung eine Etappierung nicht notwendig. Für die Gewerbeflächen gehen wir von geringen bis mittleren Anfangsleerständen aus.

Tabelle 27 Terminplan «neues Recht»



Quelle: FPRE.

Für Planung, Baubewilligung und Ausführungsplanung rechnen wir mit einem Zeitraum von 18 Monaten, für die Realisierung mit 36 Monaten.

5.9 Vergleich Mengengerüste

Mit dem Gestaltungsplan «Bachstrasse» können zusätzliche oberirdische Geschossflächen von 6'252 m² bzw. zusätzliche Nutzflächen von 4'715 m² realisiert werden. Dies entspricht einer Mehrausnutzung von 67%.

Zusätzlich wird der Wohnanteil erhöht. Entsprechend können zusätzliche Nutzflächen für Wohnen von 92% bzw. von 4'292 m² NF realisiert werden. Der zusätzliche Gewerbeflächen beträgt 17% bzw. 423 m² NF.

Tabelle 28 Vergleich Mengengerüst aktuelles und neues Recht

	Aktuelles Recht		Neues Recht		Differenz
Oberirdische GF (SIA 416)	9'393		15'645		67%
Ausnutzungsziffer rechnerisch	1.60		2.66		67%
Total Nutzfläche	7'205		11'920		65%
Nutzfläche Wohnen	4'650	65%	8'942	75%	92%
Anzahl Wohnungen	58		97		67%
Nutzfläche Gewerbe (Verkauf/ Büro)	2'555	35%	2'978	25%	17%

Quelle: Zusammenstellung FPRE.

6 Bewertungen

6.1 Einleitung

Nachfolgend finden sich zusammenfassende Erläuterungen zu den Einschätzungen, zu den Resultaten der Land- bzw. Projektwertermittlungen und zum ermittelten Mehrwert. Die detaillierten Bewertungsberichte finden sich im Anhang.

6.2 Erträge

Die Einschätzung von Verkaufserlösen und Marktmieten erfolgt mit dem Immobilienbewertungs- und Analysesystem IMBAS von FPRE. In den Einschätzungen werden Ausbau- und Energiestandard, Wohnungsgrössen, Wohnungsmix sowie die Geschosslagen berücksichtigt.

Tabelle 29 Verkaufserlöse und Mieterträge

		Aktuelles Recht	Neues Recht		
		Alle Parzellen	A1/A2	B-E	Alle Baufelder
Verkaufserlöse					
Eigentumswohnungen	Anzahl	14	8	20	28
	CHF/m ² NF	13'011	13'161	13'067	13'095
	Ø m ²	100	98	95	96
	Ø CHF/ Wohnung	1'296'429	1'288'125	1'241'400	1'254'750
Einstellplatz	CHF/PP	40'000	40'000	40'000	40'000
Total Verkaufserlöse inkl. Parkierung	CHF	18'710'000	10'665'000	25'708'000	36'373'000
Mieterträge					
Mietwohnungen	Anzahl	36	20	49	69
	CHF/m ² a NF	351	358	356	357
	Ø m ²	90	91	90	91
	Ø CHF/Mt. (netto)	2'643	2'727	2'685	2'697
Gewerbe (Büro/ Verkauf)	CHF/m ² a NF	280	280	280	280
Einstellplatz	CHF/PP/Mt.	150	150	150	150
Total Mieterträge inkl. Parkierung	CHF	1'952'880	917'320	2'214'760	3'132'080

Quelle: Einschätzungen FPRE. Datenstand 1. Quartal 2025.

Im aktuellen Recht belaufen sich die Verkaufserlöse der Eigentumswohnungen auf durchschnittlich 13'011 CHF/m², im neuen Recht auf 13'095 CHF/m². Die leicht höheren Quadratmeterpreise im neuen Recht sind auf den leicht höheren Energiestandard und die höheren Geschosslagen zurückzuführen. Bei den Einstellplätzen rechnen wir mit CHF 40'000 pro Platz.

Im aktuellen Recht belaufen sich die Marktmieten der Mietwohnungen auf durchschnittlich 351 CHF/m²a, im neuen Recht auf 358 CHF/m²a. Die leicht höheren Quadratmeterpreise im neuen Recht sind auch hier auf den leicht höheren Energiestandard und die höheren Geschosslagen zurückzuführen. Bei den Einstellplätzen rechnen wir mit einem Mietertrag von CHF 150 pro Monat.

Für die Büro- oder Verkaufsflächen rechnen wir im aktuellen wie im neuen Recht mit durchschnittlichen Marktmieten von 280 CHF/m²a. Bei den Einstellplätzen rechnen wir mit einem Mietertrag von CHF 150 pro Monat.

6.3 Leerstände und laufende Kosten

Für die Leerstände und laufenden Kosten rechnet FPRE mit identischen Kennwerten im aktuellen und neuen Recht.

Für die Wohnflächen gehen wir von Anfangsleerständen von 5% aus, bei den Gewerbeflächen sind es 30%. Die strukturellen Leerstände bei den Wohnflächen liegen bei 0.5%, bei den Gewerbeflächen bei 8%.

6.4 Erstellungskosten

Die Einschätzung der Erstellungskosten erfolgt anhand der Baukostenmodelle von FPRE. In den Erstellungskosten sind keine Reserven für Unvorhergesehenes enthalten. Nachfolgend findet sich eine Zusammenstellung der Kennwerte.

Tabelle 30 Erstellungskosten

		Aktuelles Recht	Neues Recht		
		Alle Parzellen	A1/A2	B-E	Alle Baufelder
Erstellungskosten					
BKP 2 (inkl. Tiefgarage)	CHF	29'592'300	15'648'400	37'994'600	53'643'000
	CHF/m ² NF	4'107	4'501	4'500	4'500
	CHF/m ² GF _o	3'150	3'429	3'429	3'429
	CHF/m ³ GV	778	896	899	898
Total Erstellungskosten (BKP 1-9)	CHF	33'374'730	17'391'720	42'360'320	59'752'040
	CHF/m ² NF	4'632	5'002	5'017	5'013
	CHF/m ² GF _o	3'553	3'811	3'823	3'819
	CHF/m ³ GV	877	996	1'003	1'001

Quelle: Einschätzungen FPRE.

Im aktuellen Recht liegen die Erstellungskosten (BKP 2) bei durchschnittlich 4'107 CHF/m² NF, im neuen Recht bei 4'500 CHF/m² NF. Die höheren Kennwerte im neuen Recht sind eine Folge des höheren Energiestandards (Minergie) sowie des grösseren Wohnanteils.

6.5 Sicherheitsmarge

In der Sicherheitsmarge sind die Projektrisiken bis zur Fertigstellung abgebildet. Die Einschätzung der Sicherheitsmarge erfolgt mit dem Risikomodul von FPRE.

Gemessen an den Erstellungskosten beurteilen wir beurteilen die Risiken im aktuellen und neuen Recht gleich. Gemessen am rohen Marktwert sind die Rückstellungen der Sicherheitsmargen leicht höher.

Tabelle 31 Sicherheitsmargen

		Aktuelles Recht	Neues Recht		
		Alle Parzellen	A1/A2	B-E	Alle Baufelder
Sicherheitsmargen	CHF	6'723'000	3'575'000	8'537'000	12'112'000
in % roher Projektwert	%	17%	20%	20%	20%
in % Erstellungskosten	%	20%	21%	20%	20%

Quelle: Einschätzungen FPRE.

6.6 Diskontierung

Im Diskontierungssatz sind die Risiken nach Fertigstellung abgebildet. Die Einschätzung der Diskontierung erfolgt mit dem Diskontierungsmodell von FPRE.

Die Diskontierung der Erträge erfolgt pro Nutzungstyp. Die Diskontierung der laufenden Kosten erfolgt mit dem gewichteten Durchschnitt der Diskontierung der 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: Für alle Bewertungen verwenden wir die gleichen Diskontierungssätze.

Tabelle 32 Diskontierung

		Aktuelles Recht	Neues Recht
Diskontierung (netto, real)			
EWG	%	2.40%	2.40%
MWG	%	2.40%	2.40%
Gewerbe (Büro/ Verkauf)	%	2.85%	2.85%
Parkierung	%	2.50%	2.50%
Erstellungskosten	%	1.50%	1.50%
Maklerhonorare EWG	%	2.50%	2.50%
Laufende Kosten	%	2.50%	2.50%

Quelle: Einschätzungen FPRE.

6.7 Land- bzw. Projektwerte

Im aktuellen Recht beträgt der Land- bzw. Projektwert über alle Parzellen CHF 32'096'000 bzw. 3'417 CHF/m² GF, im neuen Recht beträgt er CHF 48'451'000 bzw. 3'097 CHF/m² GF. Der tiefere Kennwert im neuen Recht ist eine Folge von höheren Erstellungskosten.

Im aktuellen Recht beträgt der Kennwert pro Quadratmeter Grundstücksfläche 5'459 CHF/m² GSF, im neuen Recht 8'240 CHF/m² GSF. Der deutlich höhere Wert im neuen Recht ist eine Folge der höheren Ausnutzungsziffer. Im aktuellen Recht beträgt sie 1.6, im neuen Recht 2.7.

Der Land- bzw. Projektwert von Baufeld A1/A2 beläuft sich auf CHF 14'301'000 bzw. 9'789 CHF/m² GSF, für die Baufelder B-E beträgt er CHF 34'150'000 bzw. 7'728 CHF/m² GSF. Der höhere Kennwert von Baufeld A1/A2 ist eine Folge der höheren Ausnutzungsziffer. Auf Baufeld A1/A2 beträgt sie 3.1, auf den Baufeldern B-E 2.5.

Tabelle 33 Land- bzw. Projektwert

		Aktuelles Recht	Neues Recht		
		Alle Parzellen	A1/A2	B-E	Alle Baufelder
Rohe Projektwerte	CHF	38'819'000	17'876'000	42'687'000	60'563'000
Sicherheitsmargen	CHF	6'723'000	3'575'000	8'537'000	12'112'000
Land- bzw. Projektwerte per Stichtag	CHF	32'096'000	14'301'000	34'150'000	48'451'000
	CHF/m ² GSF	5'459	9'789	7'728	8'240
	CHF/m ² GFo	3'417	3'134	3'082	3'097
Marktwert per Fertigstellung	CHF	77'795'000	38'878'000	93'739'000	132'617'000
Bruttorendite		3.3%	3.2%	3.2%	3.2%
Nettorendite		2.7%	2.7%	2.7%	2.7%

Quelle: Einschätzungen FPRE.

Im Vergleich mit den gewichteten inneren Werten für Bauland mit entsprechendem Nutzungsmix von 3'443 CHF/m² GF liegt der von uns ermittelte Wert im aktuellen Recht mit 3'417 CHF/m² GF praktisch auf derselben Höhenlage. Der Wert im neuen Recht liegt als Folge der höheren Erstellungskosten mit 3'097 CHF/m² GF unter diesem Modellwerten.

6.8 Mehrwert

6.8.1 Mehrwert Areal

Durch den privaten Gestaltungsplan «Bachstrasse» erhöht sich die Menge an oberirdischer Geschossflächen die auf dem Areal um 67% bzw. um 6'252 m² GF. Der Wohnanteil erhöht sich von 66% auf 76%. Die grösseren Flächenmengen führen zu einer Erhöhung der Verkaufserlöse von 94%. Die Erhöhung der Mieterträge fällt mit 60% geringer aus, weil sich durch die Erhöhung der Wohnflächenanteile die Geschäftsflächenmenge reduziert. Die Erstellungskosten erhöhen sich aufgrund des Energiestandards und des höheren Wohnanteils im neuen Recht um 79%. Entsprechend erhöhen sich auch die Sicherheitsmargen.

Trotz zusätzlichen Geschossflächen und höheren Wohnanteilen erhöht sich der Land- bzw. Projektwert im neuen Recht als Folge der höheren Kosten lediglich um 51%. Der Mehrwert des Areals als Folge des Gestaltungsplans «Bachstrasse» beläuft sich damit auf CHF 16'355'000.

Tabelle 34 Zusammenfassung Mehrwertermittlung

		Aktuelles Recht	Neues Recht	Differenz	in %
Grundstückfläche	m ² GSF	5'880	5'880	0	0%
Geschossfläche oberirdisch	m ² GF	9'393	15'645	6'252	67%
AZ (rechnerisch)		1.60	2.66		
Geschossfläche oberird. Gewerbe	m ² GFo	3'194	3'725	531	17%
Geschossfläche oberird. Wohnen	m ² GFo	6'200	11'920	5'720	92%
Verkaufserlöse	CHF	18'710'000	36'373'000	17'663'000	94%
Mieterträge	CHF	1'952'880	3'132'080	1'179'200	60%
Erstellungskosten (BKP 1-9)	CHF	33'374'730	59'752'040	26'377'310	79%
Rohe Projektwerte	CHF	38'819'000	60'563'000	21'744'000	56%
Sicherheitsmarge	CHF	6'723'000	12'112'000	5'389'000	80%
in % roher Projektwert	%	17%	20%		
in % Erstellungskosten	%	20%	20%		
Land- bzw. Projektwerte per Stichtag	CHF	32'096'000	48'451'000	16'355'000	51%
	CHF/m ² aGSF	5'459	8'240	2'781	51%
	CHF/m ² GFo	3'417	3'097	-320	-9%
Marktwert per Fertigstellung	CHF	77'795'000	132'617'000	54'822'000	70%

Quelle: Einschätzungen FPPE.

Der Mehrwert des Areals als Folge des Gestaltungsplans «Bachstrasse» beläuft sich auf CHF 16'355'000. Der Wert gilt per Bewertungsstichtag vom 31. März 2026.

6.8.2 Mehrwerte Parzellen

Die Zuteilung des Mehrwerts auf die Parzellen erfolgt mittels der Kennwerte pro Quadratmeter Grundstücksfläche (CHF/m² GSF pro Bewertungseinheit). Im aktuellen Recht sind Nutzungsmass, Nutzungsmix und die Lagequalität für alle Parzellen gleich. Aus diesem Grund erfolgt die Zuteilung für alle Parzellen anhand des gleichen Kennwerts (5'459 CHF/m² GSF). Im neuen Recht gelten als Folge der unterschiedlichen Ausnutzungsichten zwei unterschiedliche Kennwerte (9'789 bzw. 7'728 CHF/m² GSF).

Im Vergleich zum aktuellen Recht mit gleichen Ausnutzungsziffern erhöhen sich im neuen Recht die Ausnutzungsziffern auf den Parzellen unterschiedlich stark. Aus diesem Grund unterscheiden sich auch die prozentualen Landanteile der Parzellen von den jeweiligen Anteilen am Mehrwert.

Tabelle 35 Mehrwerte pro Parzelle

Parzelle	m ² GSF	Anteil	Aktuelles Recht	Neues Recht		Mehrwerte	Anteil
				A1/A2	B-E		
4689	750	13%	4'093'878	7'341'376		3'247'498	20%
4089	711	12%	3'880'996	6'959'624		3'078'628	19%
4690	1'261	21%	6'883'173		9'744'999	2'861'826	17%
4072	1'178	20%	6'430'117		9'103'575	2'673'458	16%
4091	777	13%	4'241'257		6'004'650	1'763'393	11%
4090	1'203	20%	6'566'580		9'296'775	2'730'196	17%
Total	5'880	100%	32'096'000	14'301'000	34'150'000	16'355'000	100%
Kennwerte	CHF/m ² GSF		5'459	9'789	7'728		

Quelle: Einschätzungen FPRE.

Anhang

- A 1 Gemeindecheck Wohnen, Stadt Kloten, 1. Q. 2025
- A 2 Gemeindecheck Geschäft, Stadt Kloten, 1. Q. 2025
- A 3 Bewertungsbericht aktuelles Recht
- A 4 Bewertungsbericht neues Recht A1/A2
- A 5 Bewertungsbericht neues Recht B-E

Impressum

Projekt

30604

Auftraggeber

Stadt Kloten

Kirchgasse 7

8302 Kloten

Kontakt

Marc Osterwalder

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

Sergio Coluccia

Denise Dubacher

Zeitraum

Februar - August 2025