

Mehrwertermittlung «GP Herti» Bülach



0 Inhalt

- 1 Einleitung
- 2 Makro- / Mikrolage (Kurzfassung)
- 3 Baurechtliche Eckwerte
- 4 Positionierung
- 5 Mengengerüst
- 6 Bewertungsannahmen
- 7 Ergebnisse «Aktuelles Recht»
- 8 Ergebnisse «Neues Recht»
- 9 Mehrwert

1 Einleitung



Fahrländer Partner
Raumentwicklung AG
Seebahnstrasse 89
8003 Zürich

Fabrikstrasse 20a
3012 Bern

1.1 Ausgangslage

Der öffentliche Gestaltungsplan Herti schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen und formuliert die Anforderungen für die Bebauung bzw. Transformation des Areals «Herti» hin zu einem attraktiven, belebten Areal am Bahnhof Bülach.

Der Gestaltungsplanperimeter umfasst die Grundstück Nrn. 990, 991, 994, 7606, 6484, 6175 und 6176 bzw. die Baufelder A, B, C und D gemäss Richtprojekt. Für die genannten Parzellen soll der planungsbedingte Mehrwert ermittelt werden.

Fahrländer und Partner (nachfolgend FPRE) wurde in diesem Zusammenhang von der Stadt Bülach beauftragt, die notwendigen Leistungen für eine Mehrwertermittlung zu erbringen.

1.2 Grundlagen

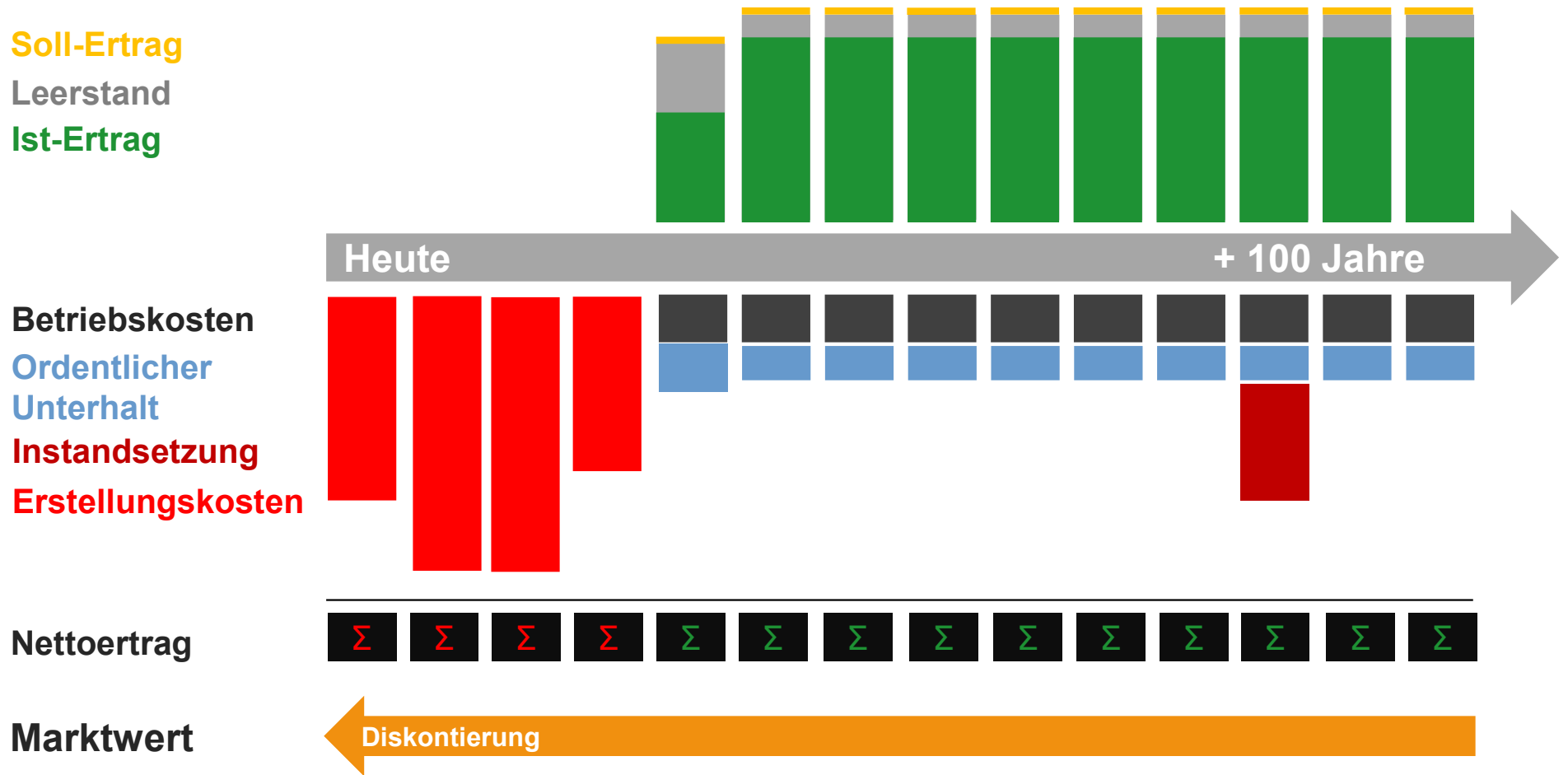
Folgende Unterlagen stehen für die Mehrwertermittlung «GP Herti» Bülach zur Verfügung:

- GP Herti - Situationsplan 1:500 – Entwurf kantonale Vorprüfung vom 7. Februar 2023;
- GP Herti - Bestimmungen – Entwurf kantonale Vorprüfung vom 7. Februar 2023;
- GP Herti - Planungsbericht – Entwurf kantonale Vorprüfung vom 7. Februar 2023;
- Berechnung und Kennzahlen GP «Hertiareal» Baubereich B, C und D von Architekturbüro Oskar Meier AG vom 28. Februar 2023;
- Planunterlagen (Richtprojekt) von Architekturbüro Oskar Meier AG vom 10. Februar 2023;
- Richtprojekt GP Herti Bülach von op-arch/ Kuhn Landschaftsarchitektur vom 29. Juni 2022.

Folgende Dokumente dienen FPRE als ergänzende Grundlagen zur Wertermittlung:

- Gemeindecheck Wohnen Stadt Bülach - 2. Quartal 2023;
- Gemeindecheck Geschäft Stadt Bülach - 2. Quartal 2023.

1.3 Bewertungsmethodik DCF-Modell (Landwertermittlung)



1.4 Bewertungsprinzipien

Folgende, generelle Bewertungsprinzipien sind für die Ermittlung des Land- bzw. Projektwerts von Bedeutung:

- Gestützt auf die Marktwertdefinition gemäss «Swiss Valuation Standard» (2017) entspricht der Marktwert 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;
- Die Ermittlung des Marktwerts erfolgt nach dem Prinzip einer bestmöglichen Nutzung des Grundstücks («highest and best use»);
- Die Bewertungsannahmen und Einschätzungen entsprechen denjenigen eines potenziellen Investors zur Ermittlung eines marktgerechten Angebots per Bewertungsstichtag;
- Risiken der Arealentwicklung (Verzögerungen durch Einsprachen, Mehrkosten, negative Marktentwicklungen) werden in der Wertermittlung mittels einer Sicherheitsmarge berücksichtigt;
- Alle Erträge und Kosten haben ihre Gültigkeit per 2. Quartal 2023. Entsprechend sind auch die Bewertungen zu Preisen per 31. März 2023 ermittelt;
- Gemäss Schweizer Bewertungsstandards (SVS) sind keine mit dem Grundstück zusammenhängenden Transaktions- (GB, Notar, etc.) und auch keine Finanzierungskosten enthalten.

2 Makro- / Mikrolage (Kurzfassung)

Für weitere Ausführungen zur Makrolage siehe: Gemeindecheck Wohnen bzw. Geschäft Stadt Bülach, 2. Quartal 2023.

2.1 Makro-Lageratings

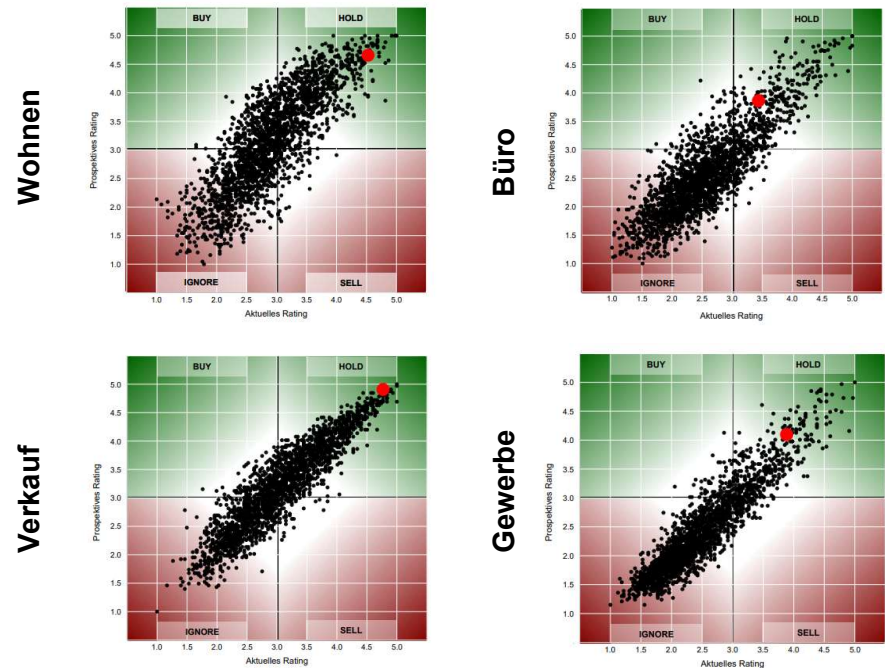
Regionale Einbettung

- Bülach liegt in der FPRE-Region Zürich (MS-Region Zürcher Unterland), im Kanton Zürich und ist Teil der grossen Agglomeration Zürich.



Makro-Lageratings

- Das aktuelle Makro-Lagerating Wohnen (MWG) von Bülach ist sehr gut mit relativem Verbesserungspotenzial (4.47 zu 4.86).
- Das aktuelle Makro-Lagerating von Bülach für Büro ist gut mit relativem Verbesserungspotenzial (3.54 zu 3.84) bzw. für Verkauf exzellent mit gleichbleibendem relativem Ausblick (4.79 zu 4.80).



Quelle: FPRE.

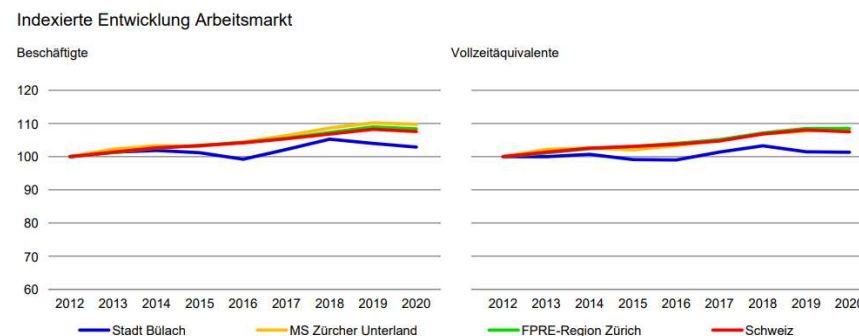
2.2 Bevölkerung und Wirtschaft

Bevölkerung

- Bülach ist eine städtische Arbeitsplatzgemeinde und weist im regionalen und schweizweiten Vergleich eine überdurchschnittliche Bevölkerungsentwicklung auf.
- In Bezug auf die Kaufkraft der Haushalte sind die mittel- und unterschichtigen Nachfragersegmente mit je rund 35% in etwa gleich vertreten. Der Anteil der Oberschichtigen Nachfragersegmente macht rund 30% aus.
- In Bezug auf die Verteilung der Bevölkerung nach Altersklasse (Stand 2021) fällt auf, dass die Altersklassen zwischen 20 und 34 im regionalen und schweizweiten Vergleich leicht überdurchschnittlich vertreten sind.
- Das durchschnittliche reine Einkommen in Bülach liegt im Bereich des Referenzwertes der Schweiz, jedoch unter dem regionalen Durchschnittswert.
- Die Steuerbelastung in Bülach hat in den letzten 10 Jahren leicht abgenommen und liegt leicht unter dem Niveau der Stadt Zürich.

Wirtschaft

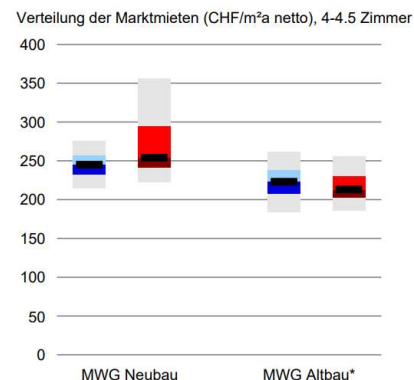
- Bülach weist gemäss Betriebszählung des BFS (STATENT) 1'312 Betriebe mit 10'822 Beschäftigten auf (Stand: 2020). Dies entspricht einer Zunahme von 152 Arbeitsstätten und einer Zunahme von 303 Beschäftigten seit 2012.
- Der Arbeitsmarkt hat sich trotz positiver Entwicklung im regionalen und schweizweiten Vergleich unterdurchschnittlich entwickelt.



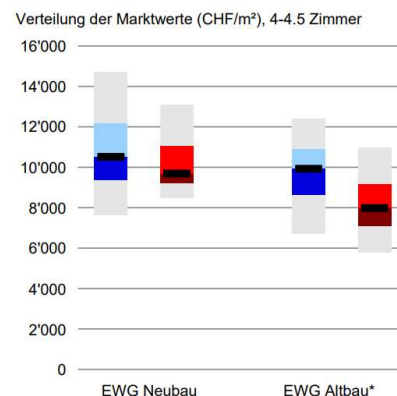
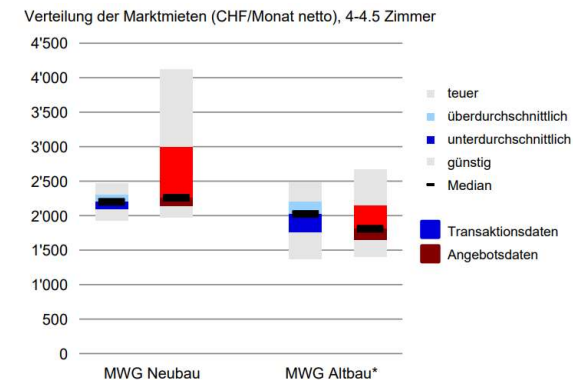
Quelle: BFS, Modellierungen FPRE.

2.3 Wohnungsmarkt

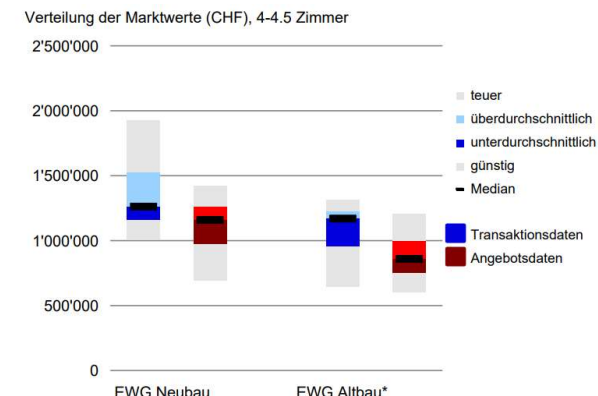
- In der Stadt Bülach liegt die Nettomarktmiete von 3.5-Zimmer Neubauwohnungen an mittleren Lagen bei CHF 2'015 bzw. 269 CHF/m²a. Die Marktmieten von 4.5-Zimmer Neubauwohnungen liegen bei CHF 2'340 bzw. 255 CHF/m²a;
- Die Leerstandquote in Bülach lag im Jahr 2022 bei 1% und ist somit im landesweiten Vergleich (1.31%) leicht unterdurchschnittlich. Dies entspricht 105 Wohneinheiten, wovon 76% Altbauten und 94% Mietwohnungen sind;
- Der Diskontierungssatz (netto, real) für einen Neubau an durchschnittlicher Lage in Bülach liegt bei 2.5%;
- Der Marktwert von Eigentumswohnungen in der Stadt Bülach liegt für eine 4.5 Zimmer-Wohnung mit 120 m² an bei CHF 1'262'000. Dies entspricht 10'517 CHF/m²;
- Die inneren Werte von erschlossenem Bauland betragen, je nach Lage, für ein typisches MFH 2'345 - 3'160 CHF/m² (EWG) bzw. 1'365- 2'605 CHF/m² (MWG).



* Altbau: Objekte mit Baujahr vor 2016.
Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 31. März 2023.



* Altbau: Objekte mit Baujahr vor 2016.
Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 31. März 2023.

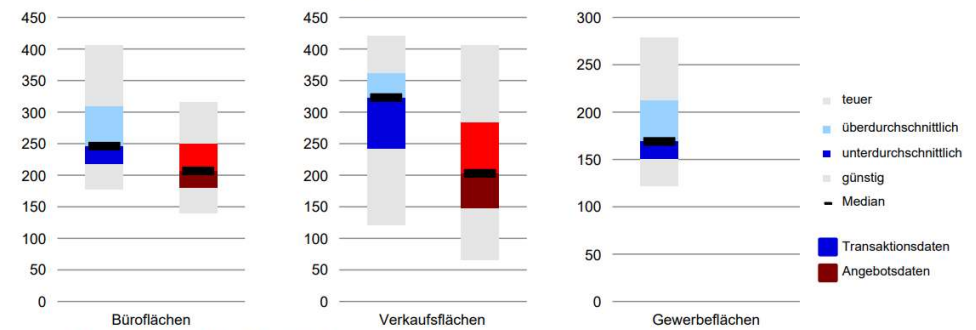


Quelle: BFS, Modellierungen FPRE.

2.4 Geschäftsflächenmarkt

- Die Marktmiete einer typischen Bürofläche (Neubau) in der Stadt Bülach liegt gem. den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE bei 246 CHF/m²a, für eine typische Verkaufsfläche bei 323 CHF/m²a;
- Der Diskontierungssatz (netto, real) für Büro (Neubau an durchschnittlicher Bürolage) in Bülach liegt bei 4.4%;
- Der Diskontierungssatz (netto, real) für Verkauf (Neubau an guter Verkaufslage) in Bülach liegt bei 2.9%.

Verteilung der Marktmieten (CHF netto pro m²a)



Quelle: BFS, Modellierungen FPRE.

2.5 Entwicklung von Bautätigkeit und Nachfrage

Entwicklung von Bautätigkeit und Wohnungsbestand:

- In Bülach beträgt die mittlere Bautätigkeit (2015-2020) 231 Wohneinheiten pro Jahr, wobei die Bautätigkeit vor allem im Jahr 2019 erhöht war;
- In den letzten 5 Jahren wurden in der Gemeinde jährlich 253 Wohnungen vom Markt absorbiert;
- Gemäss Prospektivmodell von FPRE liegt die erwartete Zusatznachfrage bis 2035 bei jährlich ca. 167 Einheiten mit einem Anteil von rund 40% (69 Wohnungen pro Jahr) im Eigentums- und 60% (98 Wohnungen pro Jahr) im Mietsegment;
- Für den betroffenen Zeitraum sind in der Stadt Bülach mehrere grössere Projektentwicklungen in Planung:
 - Areal Sonnenhof: 180 Wohnungen (Bezug ab ca. 2030)
 - Kernstrasse/ Neugut: 40 Wohnungen (2030/2031)
 - Cholplatz: 113 Wohnungen (2033-2035)

Einschätzung FPRE:

Auf dem Areal «Herti» werden schätzungsweise ca. 120 Wohnungen (Fertigstellung ca. 2028/2029) realisiert. Dies entspricht ca. 70% der prognostizierten jährlichen Menge an nachgefragten Wohnungen in Bülach. FPRE schätzt die Absorption von Neubauwohnungen in Bülach als problemlos ein und rechnet entsprechend nicht mit erhöhten Anfangsleerständen.

Quelle: Prospektivmodell FPRE.



Fahrländer Partner
Raumentwicklung AG
Seebahnstrasse 89
8003 Zürich

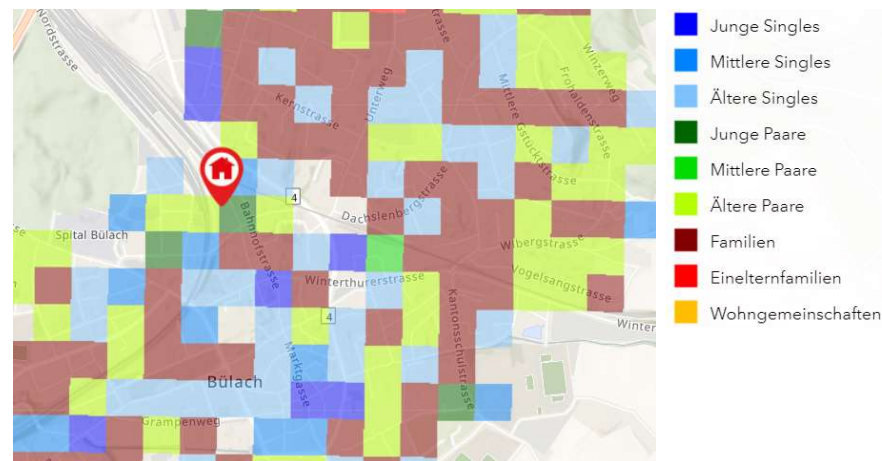
Fabrikstrasse 20a
3012 Bern

2.6 Umgebungsanalyse (1)

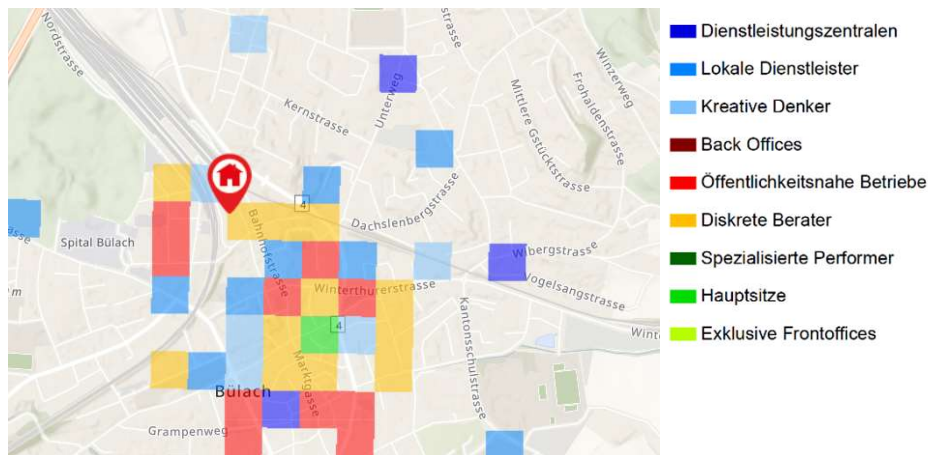
Dominantes Nachfragersegment Wohnen



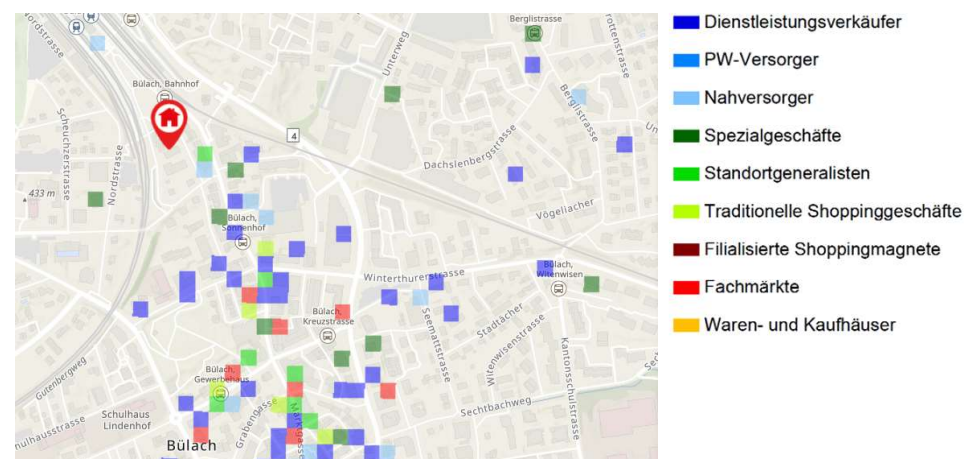
Dominante Lebensphase



Dominantes Nachfragersegment Büromarkt



Dominantes Nachfragersegment Verkaufsflächenmarkt



Quelle: Umgebungsanalyse. IMBAS FPRE.

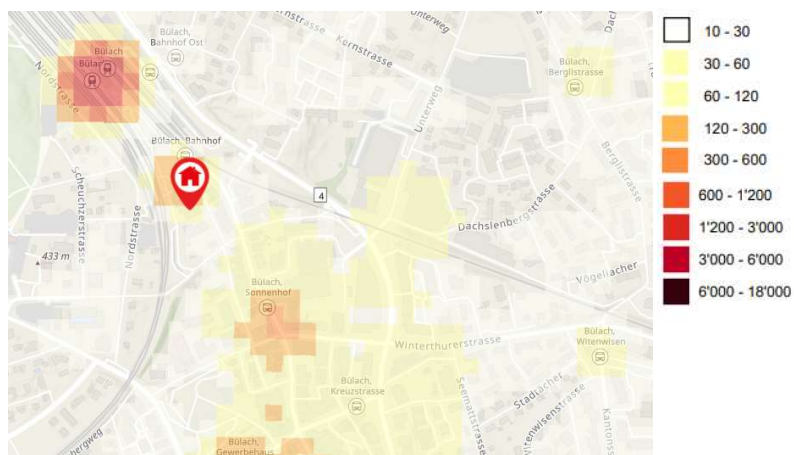


Fahrländer Partner
Raumentwicklung AG
Seebahnstrasse 89
8003 Zürich

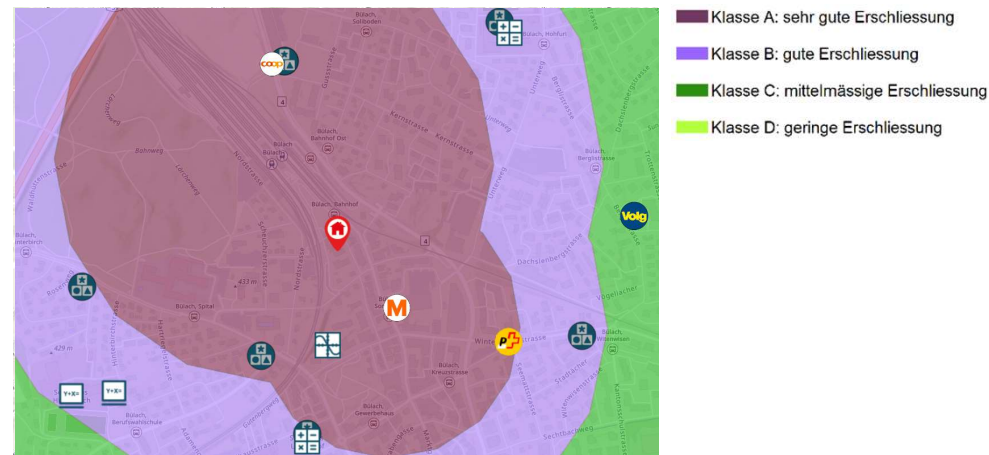
Fabrikstrasse 20a
3012 Bern

2.7 Umgebungsanalyse (2)

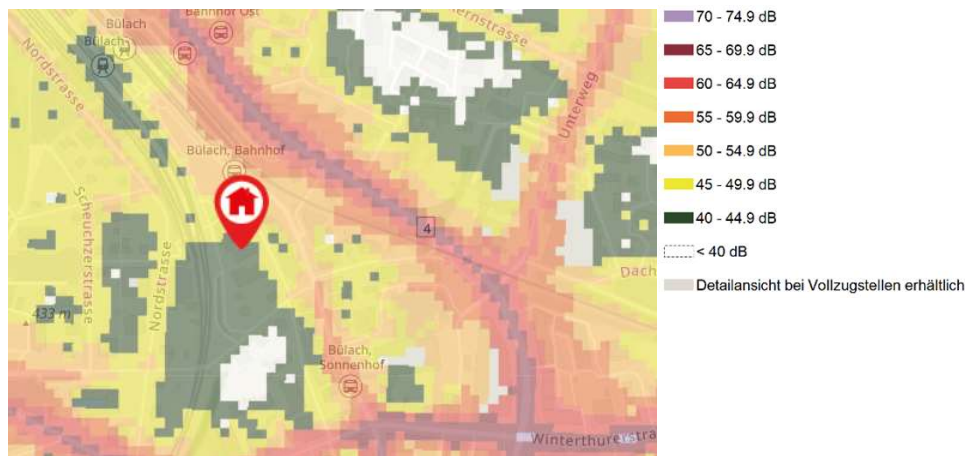
Fussgängerfrequenz (Personen pro Stunde)



Erschliessung mit ÖV/ Angebot Dienstleistungen und Schulen



Strassenlärm (Tag)



Eisenbahnlärm (Tag)



Quelle: Umgebungsanalyse. IMBAS FP RE.

2.8 Beschrieb der Mikrolage (1)

FPRE beurteilt das Areal «Herti» in der Stadt Bülach wie folgt:

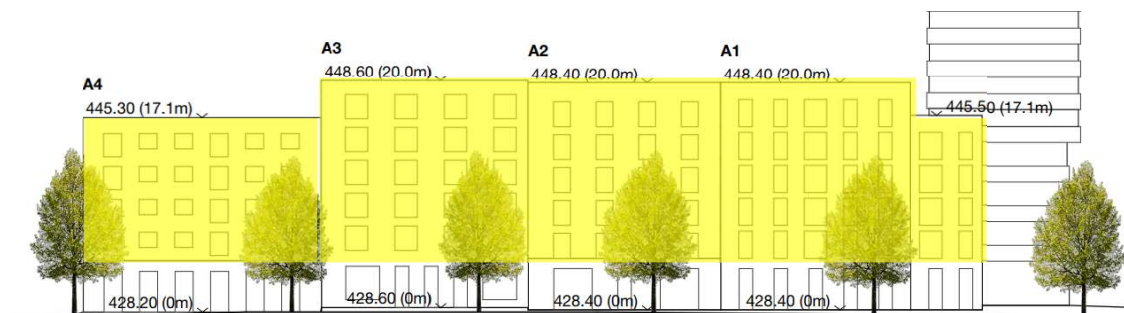
- Bei dem Areal Herti in der Stadt Bülach handelt es sich gem. Mikro-Lagering von FPRE und je nach Geschossigkeit und Lage innerhalb des Areals um eine durchschnittlich-gute Lage (3.5 auf einer Skala 1.0 bis 5.0) bis gute Lage (4.0 von 5.0) für Wohnnutzungen, eine durchschnittlich-gute Lage für Büro-Immobilien (3.5 von 5.0) und eine Lage mit Defiziten (2.5 von 5.0) bzw. eine durchschnittlich-gute Lage für Verkaufsliegenschaften (3.5 von 5.0);
- Die Lage hat Abendsonne und eingeschränkte Aussicht in unteren Geschossen und attraktive Fernsicht in den oberen Geschossen. Es handelt sich um eine ebene Lage;
- Der Standort liegt innerhalb der Zentrumszone. Das Image für Wohn- und Büronutzungen ist mittelmässig bis gut, es handelt sich um eine durchschnittliche Lage. Das Image für Verkaufsnutzungen ist je nach Lage innerhalb des Perimeters als gut bis eher schlecht zu beurteilen. Im nördlichen Bereich des Perimeters beim Bushof kann von einer guten Passantenlage ausgegangen werden, während der südliche Teil des Perimeters als eine eher ungünstige Passantenlage beurteilt wird;
- Die unmittelbare Umgebung ist von Altbauten geprägt;
- In unmittelbarer Nähe (Umkreis von 150 Meter) sind junge Personen mit 35% am stärksten vertreten. Es folgen Personen mittleren Alters mit 26%, ältere Personen mit 21% und Kinder mit 18%. Gemäss den Nachfragersegmenten im Wohnungsmarkt (FPRE & sotomo) ist die Oberschicht mit 42% (30% in der Gemeinde) die dominierende soziale Schicht in der näheren Umgebung. Mit 31% folgt die Mittelschicht und mit 27% die Unterschicht. Die dominante Lebensphase gemäss FPRE & sotomo bilden ältere Paarhaushalte;

2.9 Beschrieb der Mikrolage (2)

- Im Umkreis von 300 Metern sind drei Lebensmittelhändler angesiedelt. Der nächste Detailhändler ist eine Migros und liegt rund 210 Meter entfernt. Das nächste Einkaufszentrum befindet sich 1.4 Kilometer entfernt. Im Übrigen sind Dienstleister meist in nächster Nähe;
- Freizeiteinrichtungen befinden sich in Fussdistanz. Naherholungsgebiete liegen in kurzer Distanz. Das nächste Gewässer ist die Glatt, welche rund 900 Meter entfernt ist. Der nächste Wald liegt rund 225 Meter entfernt;
- Die Lage bietet gute Anbindung im öffentlichen Verkehrsnetz und gute Anbindung im Strassenverkehrsnetz. Die nächste ÖV-Haltestelle liegt in 40 Meter Distanz. Lokal beträgt die ÖV-Güteklasse A (sehr gute Erschliessung). Der nächste Autobahnanschluss liegt 1 Kilometer entfernt;
- Der Standort ist leicht lärmbelastet.

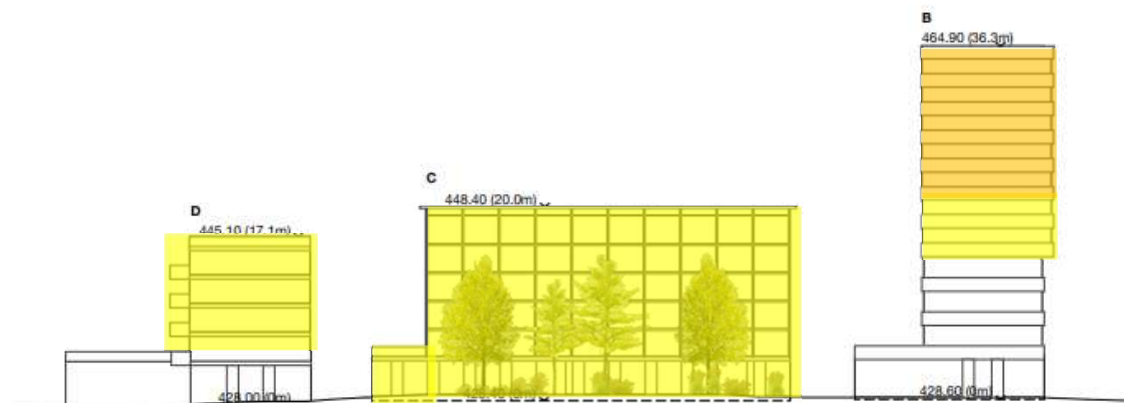
2.10 Mikro-Lagerating Wohnen

Wohnen: Mietwohnungen	3.5 - durchschnittliche-gute Lage
Besonnung	mit Abendsonne
Aussicht	eingeschränkte Aussicht
Image des Quartiers	durchschnittliche Lage
Dienstleistungen	in nächster Nähe
Freizeit/Erholung	in Fussdistanz
Öffentlicher Verkehr	gute Anbindung
Strassenanbindung	gute Anbindung
Lärmbelastung	leicht lärmbelastet
Negative Umstände	keine



Die Mikrolagequalität wird im aktuellen wie neuen Recht bei allen Nutzungen gleich beurteilt. Im neuen Recht wird lediglich die Mikrolage Wohnen im Hochhaus besser eingeschätzt.

Wohnen:	4.0 - gute Lage
Besonnung	mit Abendsonne
Aussicht	attraktive Fernsicht
Image des Quartiers	durchschnittliche Lage
Dienstleistungen	in nächster Nähe
Freizeit/Erholung	in Fussdistanz
Öffentlicher Verkehr	gute Anbindung
Strassenanbindung	gute Anbindung
Lärmbelastung	leicht lärmbelastet
Negative Umstände	keine



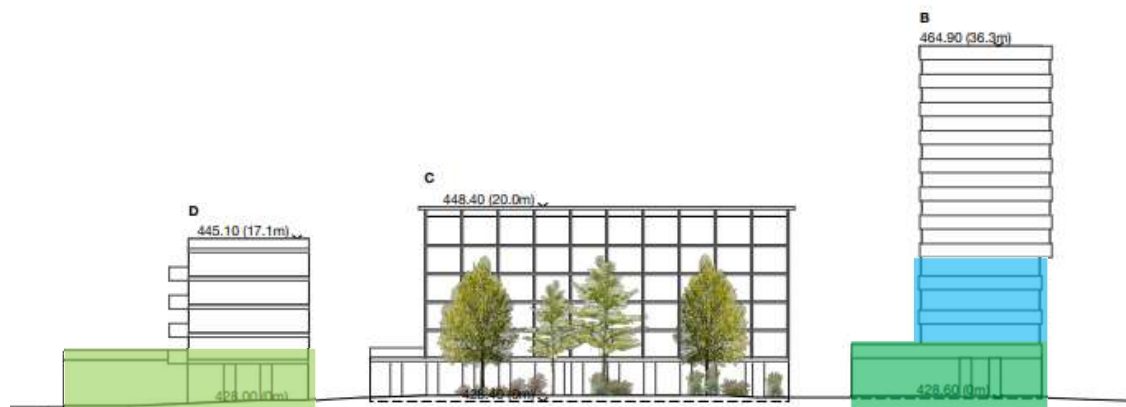
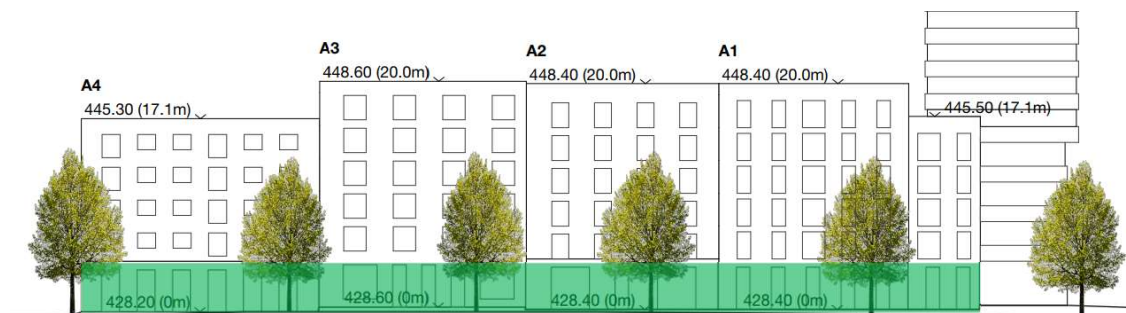
Quelle: Richtprojekt GP Herti. IMBAS FPPE.

2.11 Mikro-Lagerating Geschäft

Verkauf	3.5 - durchschnittliche-gute Lage
Image des Quartiers	Gute Passantenlage
Dienstleistungen	in Fussdistanz
Öffentlicher Verkehr	gute Anbindung
Strassenanbindung	gute Anbindung
Lärmbelastung	leicht lärmbelastet
Negative Umstände	keine

Verkauf	2.5 - Lage mit leichten Defiziten
Image des Quartiers	Schlechte Passantenlage
Dienstleistungen	in Fussdistanz
Öffentlicher Verkehr	gute Anbindung
Strassenanbindung	gute Anbindung
Lärmbelastung	leicht lärmbelastet
Negative Umstände	keine

Büro	3.5 - durchschnittliche-gute Lage
Image des Quartiers	Durchschnittliche Bürolage
Dienstleistungen	in nächster Nähe
Öffentlicher Verkehr	gute Anbindung
Strassenanbindung	gute Anbindung
Lärmbelastung	leicht lärmbelastet
Negative Umstände	keine



Quelle: Richtprojekt GP Herti. IMBAS FPRE.

3 Baurechtliche Eckwerte

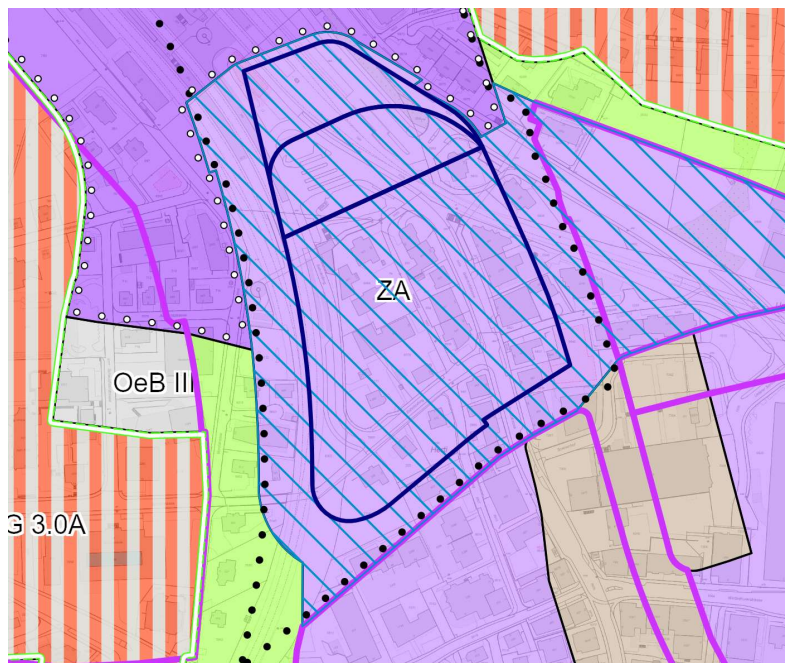






Fahrländer Partner
Raumentwicklung AG
Seebahnstrasse 89
8003 Zürich

Fabrikstrasse 20a
3012 Bern

3.1 Zonenplan

Aktuelles Recht: Zentrumszone A (ZA)



-  Zentrumszonen 4 bis 5 Vollgeschosse
-  Nutzungsmass einschränkend
-  Kommunaler Gestaltungsplan
-  Baubereiche

Neues Recht: GP Herti



-  Gestaltungsplanperimeter (Art. 3.3)
-  Baubereich (A1-4, B, C, D) (Art. 5)
-  Pflichtbaulinie (Art. 6.1)
-  Pflichtbaubereich (Art. 6.2)
-  Bereiche mit Anbaupflicht (Art. 6.3)
-  Bereiche mit Höhenbeschränkung (Art. 7)
-  Baubereich für unterirdische Bauten (Art. 8)
-  Unterirdische Anbaupflicht (Art. 6.4)
-  Publikumsorientierte Nutzungen (Lage schematisch) (Art. 12.4)
-  Gebäudevorzone (Art. 15.3)
-  Private Gebäudevorzone (Art. 15.4)
-  Gleispark (Lage schematisch) (Art. 18)
-  Hertihof (Lage schematisch) (Art. 17)
-  nicht versiegelter und nicht unterbauter Bereich (Lage schematisch) (Art. 17.4)

Quelle: Bau- und Zonenordnung Stadt Bülach, GP Herti - Situationsplan.

3.2 Nutzungsmass

Aktuelles Recht: Zentrumszone A (ZA)

Anmerkung: Weil im GP Bülach Nord das Nutzungsmass nicht parzellenscharf definiert ist, geht FPRE in Absprache mit der Stadt Bülach im aktuellen Recht nicht von den Grundmassen im «GP Bülach Nord», sondern von den Grundmassen und dem Nutzungsmass gem. BZO aus.

Grundmasse (Abs. 3.1 BZO)

- Grundabstand: 3.5m
- Strassenabstand: 6.0m
- grosser Grundabstand (Wohngebäude): 7.0m
- max. Gebäudehöhe: 13.5m
- max. Gesamthöhe: 16.5m
- max. Gebäudelänge: frei
- min. Wohnanteil: 20%
- Freiflächenziffer 10%

Nutzungsmass (einschränkend)

Für die Zentrumszone A im Perimeter des Gestaltungsplans gilt eine Baumassenziffer von maximal 6.0 m³/m².

Spielflächen (Abs. 12.5 BZO)

- pro 300m³ Wohnen > 20m²
- Abweichungen in Zentrumszonen zulässig

Quellen: Bau- und Zonenordnung Stadt Bülach, GP Herti - Bestimmungen.

Neues Recht: GP Herti

Bestimmungen GP Herti (Auszug)

Art. 10 Nutzungsmasse

¹ Es gelten folgende Masse:

Baubereich	A1	A2	A3	A4	B	C	D
Maximale anrechenbare Geschossfläche für Hauptgebäude ²	2'070 m ²	1'200 m ²	1'400 m ²	1'510 m ²	4'570 m ² (siehe Absatz 3)	3'840 m ²	3'210 m ²
Maximale Höhenkote	Teilbereich A1.1: 445.5 m.ü.M A1.2: 448.5 m.ü.M.	448.5 m.ü.M.	449.0 m.ü.M.	445.5 m.ü.M.	465.0 m.ü.M.	449.9 m.ü.M.	445.0 m.ü.M.
Massgebendes Terrain	428.4 m.ü.M.	428.4 m.ü.M.	428.6 m.ü.M.	428.2 m.ü.M.	428.6 m.ü.M.	428.4 m.ü.M.	428.0 m.ü.M.
Maximale Überbauungsziffer in den Bereichen mit Höhenbeschränkung (gemäss Absatz 2)	60 %	40 %	50 %	60 %	-	-	-
Minimale Geschosshöhe des Erdgeschosses	Gemäss Art. 12 Abs. 5					3.5 m	3.5 m

² In den Bereichen mit Höhenbeschränkung in den Baubereichen A1-A4 gilt die jeweilige Überbauungsziffer gemäss Tabelle Absatz 1.

³ Bei einer Gebäudehöhe über 30 m erhöht sich die maximale anrechenbare Geschossfläche für Hauptgebäude im Baubereich B um 270 m².

3.3 Nutzweise

Aktuelles Recht: Zentrumszone A

Nutzweise (Abs. 3.2 BZO)

- Zulässig sind Wohnungen, Dienstleistungsbetriebe, Verwaltungen, Läden, Restaurants, Hotels und andere höchstens mässig störende Gewerbebetriebe;
- Wohnungen sind nur in den Obergeschossen zulässig;
- Verkehrsintensive Einrichtungen (VR) sind nicht zulässig.

Wohnanteil (Abs. 3.3 BZO)

Der Wohnanteil muss mindestens 20% der zu Wohn- und Arbeitszwecken anrechenbaren Gesamtnutzfläche des Gebäudes betragen.

Neues Recht: GP «Herti»

Nutzweise (Art. 12 Bestimmungen GP Herti)

- Im Perimeter des Gestaltungsplans Herti sind Wohnnutzungen, mässig störende Handels-, Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen sowie kulturelle und öffentliche Nutzungen zulässig (...).
- Es gelten die folgenden Nutzungsanteile. Die minimalen Nutzungsanteile beziehen sich auf die realisierte anrechenbare Geschossfläche:

Baubereich	A1	A2	A3	A4	B	C	D
Minimaler Nichtwohnanteil	20 %	20 %	20 %	20 %	40 %	10 %	

- In den Erdgeschossen der Baubereiche A1-A4 und B sind in den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereichen in der ersten Raumtiefe nur publikumsorientierte Nutzungen wie z. B. Gaststätten, Verkaufsgeschäfte oder bediente Velostationen zulässig. Die minimale Geschosshöhe in diesen Bereichen beträgt 4.5 m.
- In Abweichung zu Art. 3.2 BZO ist Wohnen auch in den Erdgeschossen der Baubereiche C und D sowie in jenem Teil von Baubereich A1-A4, der nicht für publikumsorientierte Nutzungen vorgesehen ist, zulässig.
- Nicht zulässig sind verkehrsintensive Einrichtungen (VE) sowie Läden mit einer Verkaufsfläche von mehr als 500 m².

Quellen: Bau- und Zonenordnung Stadt Bülach, GP Herti - Bestimmungen.

3.4 Projektskizze «Aktuelles Recht»

Für die Zentrumszone A im Perimeter des Gestaltungsplans gilt eine Baumassenziffer von maximal $6.0 \text{ m}^3/\text{m}^2$.

FPRE hat die Bebaubarkeit der einzelnen Parzellen aufgrund der geltenden Grenzabstände anhand einer Projektskizze mit den möglichen Gebäudegrundflächen (GGF) geprüft und verifiziert, dass die nötigen Spiel- und Umgebungsflächen Platz finden.

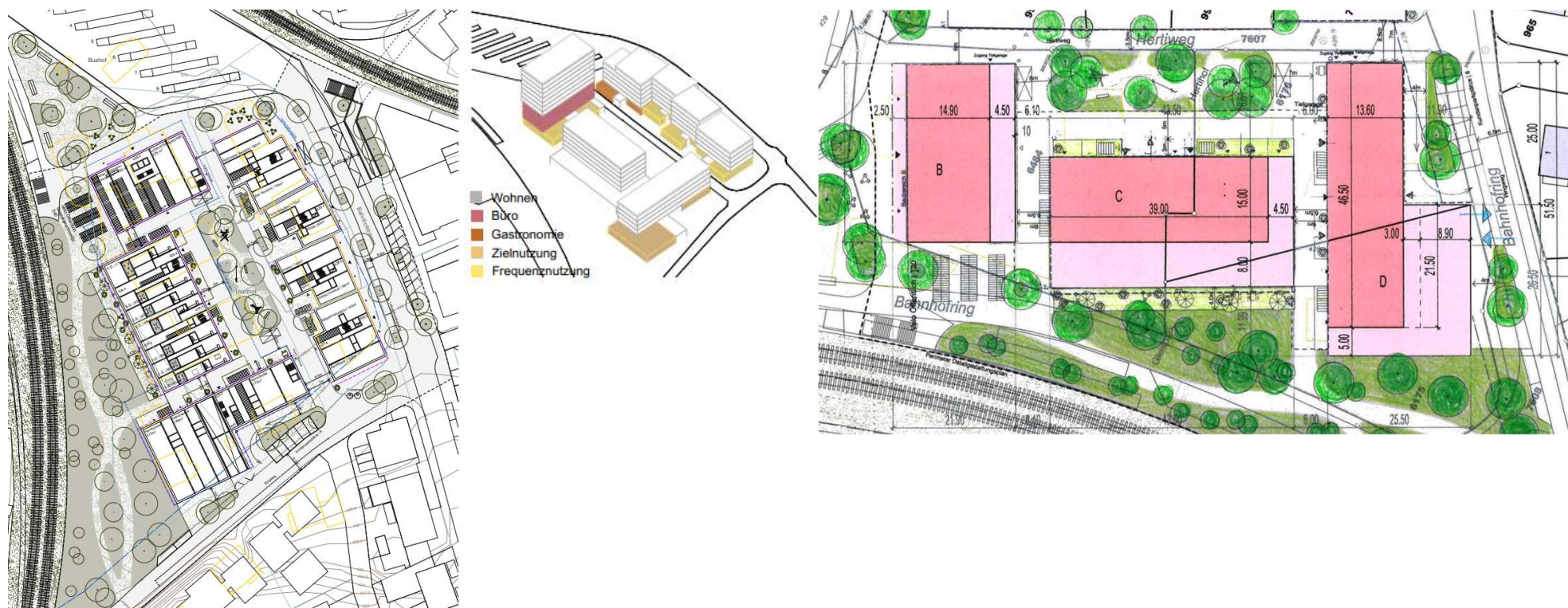


Quelle: FPRE.

3.5 Richtprojekt(e) «Neues Recht»

Für den öffentlichen Gestaltungsplan Herti Bülach wurde von Oester Pfenninger Architekten (op-arch) ein Richtprojekt erarbeitet. Im Anschluss hat das Architekturbüro Oskar Meier AG (OMAG) ein Richtprojekt für die Baufelder B, C und D ausgearbeitet, welches ebenfalls den Bestimmungen des GP Herti entspricht.

FPRE geht für die Bewertungen der Baufelder B, C und D im neuen Recht vom Mengengerüst gem. Richtprojekt OMAG aus. Das Mengengerüst für die Baufelder A1-A4 lehnt sich am Richtprojekt op-arch an.



Quelle: Richtprojekt op-arch, Richtprojekt Architekturbüro Oskar Meier AG.

4 Positionierung

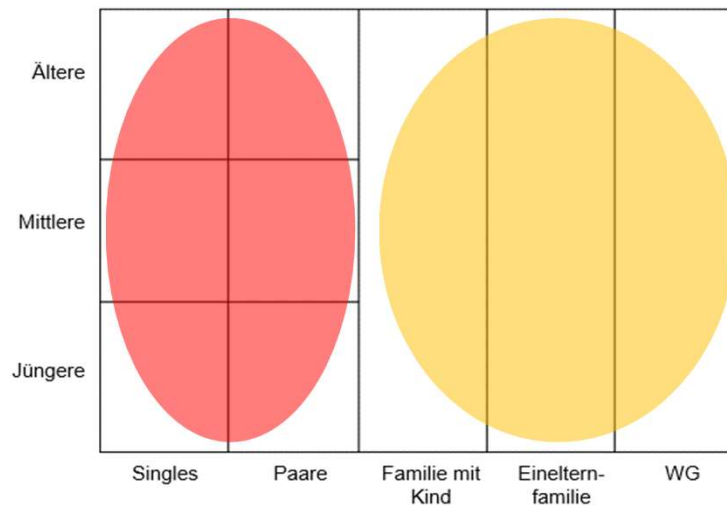
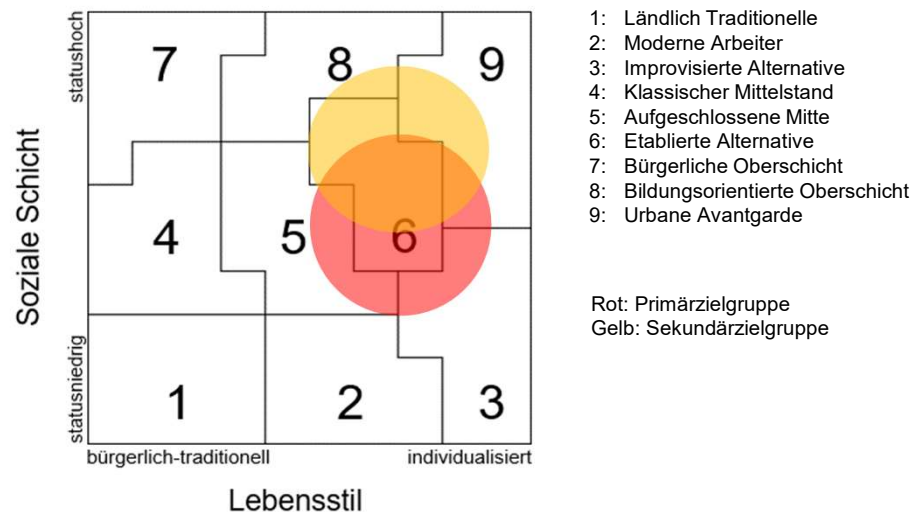


Fahrländer Partner
Raumentwicklung AG
Seebahnstrasse 89
8003 Zürich

Fabrikstrasse 20a
3012 Bern

4.1 Positionierung Mietwohnungen (MWG)

Wohnen (Miete)

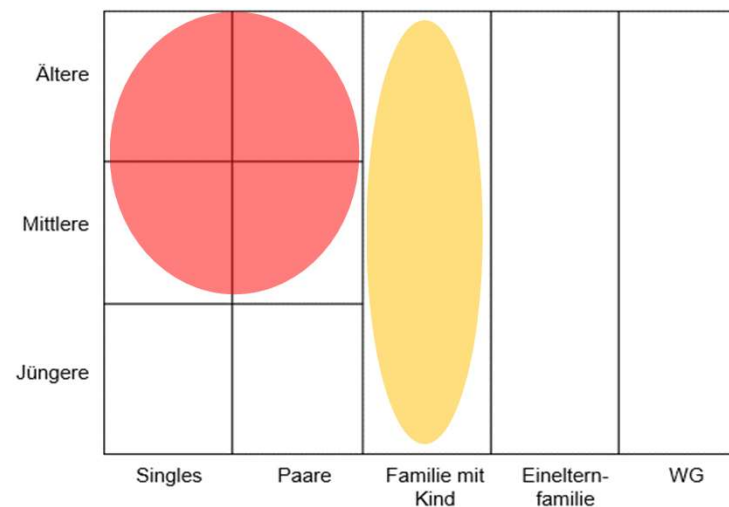
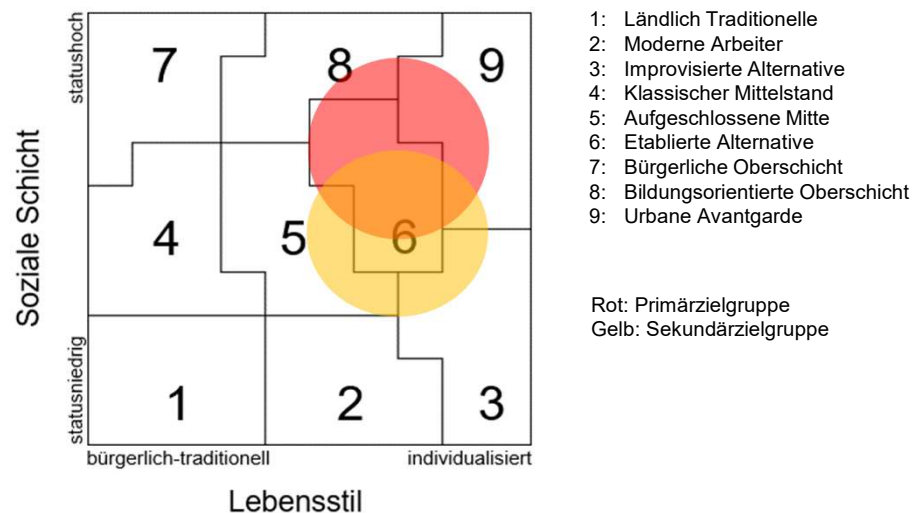


Die Nutzungskonzeption für das «Aktuelles Recht» wie für «Neues Recht» fallen ähnlich aus. Daher kann die Positionierung nach FPRE in beiden Szenarien als gleich angenommen werden.

Quelle: Einschätzung FPRE. * Die Factsheets der Nachfragersegmente stehen auf der Homepage von FPRE zum Download bereit (www.fpre.ch).

4.2 Positionierung Eigentumswohnungen (EWG)

Wohnen (Eigentum)

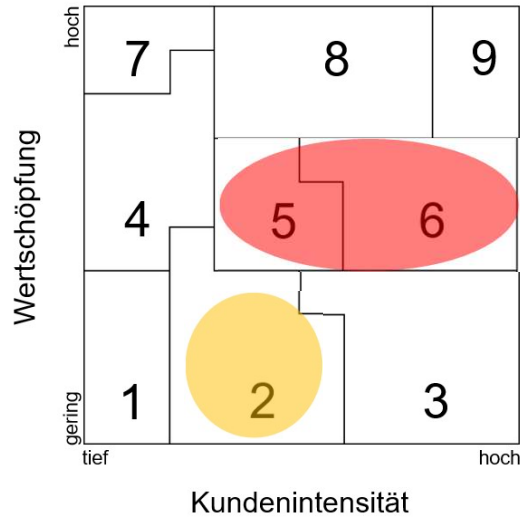


Die Nutzungskonzeption für das «Aktuelles Recht» wie für «Neues Recht» fallen ähnlich aus. Daher kann die Positionierung nach FPRE in beiden Szenarien als gleich angenommen werden.

Quelle: Einschätzung FPRE. * Die Factsheets der Nachfragersegmente stehen auf der Homepage von FPRE zum Download bereit (www.fpre.ch).

4.3 Positionierung Geschäft

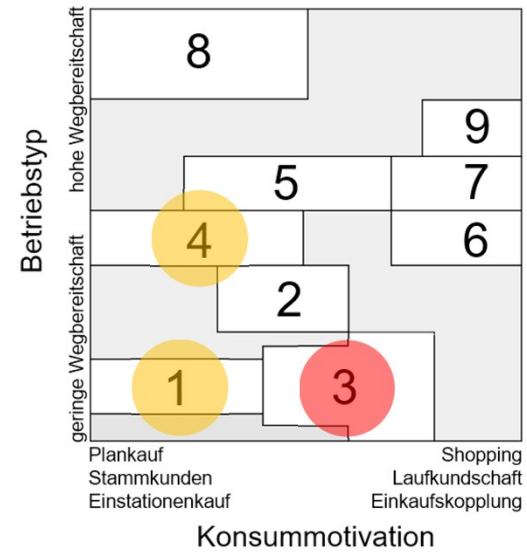
Büro



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

Rot: Primärzielgruppe
Gelb: Sekundärzielgruppe

Verkauf



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

Rot: Primärzielgruppe
Gelb: Sekundärzielgruppe

Quelle: Einschätzung FPRE. * Die Factsheets der Nachfragersegmente stehen auf der Homepage von FPRE zum Download bereit (www.fpre.ch).

4.4 Wohnungsmix, -grössen und -standard

Neues Recht: Baufelder A1-A4

- Die Anzahl Wohnungen pro Baufeld im neuen Recht orientiert sich am Richtprojekt von op-arch.
- Der Wohnungsmix erfolgt gemäss empfohlener Positionierung. Zudem werden eher kleine bis mittlere Flächengrössen gem. Richtprojekt op-arch vorgesehen.
- Die Anzahl Wohnungen werden gleichmässig auf EWG und MWG verteilt. Die Wohnungsgrössen für EWG/MWG sind gleich.

Neues Recht: Baufelder B/C/D

- Die Anzahl Wohnungen sowie der Wohnungsmix pro Baufeld im neuen Recht orientiert sich am Richtprojekt von OMAG. Die Flächengrössen pro Wohnung wurden ebenfalls übernommen.
- Die Anzahl Wohnungen werden gleichmässig auf EWG und MWG verteilt. Die Wohnungsgrössen für EWG/MWG sind gleich.

Aktuelles Recht: Parzellen 990/991/994/7606/6484/6175/6176

Der Wohnungsmix im aktuellen Recht wird dem Wohnungsmix im neuen Recht angeglichen. Dabei wird beachtet, dass die Anzahl Wohnungen gleichmässig auf EWG und MWG verteilbar sind.

Ausbaustandard

Für Mietwohnungen (MWG) wird ein üblich/ durchschnittlicher Ausbaustandard angenommen, während für Eigentumswohnungen (EWG) ein durchschnittlich-gehobener Standard angenommen wird.

Energiestandard

Es gelten die Anforderungen gem. kantonalem Energiegesetz. Es ist kein offizielles Minergie-Label vorgeschrieben. Für die Bewertungen wird dennoch ein Minergie-ähnlicher Energiestandard angenommen.

5 Mengengerüst



Fahrländer Partner
Raumentwicklung AG
Seebahnstrasse 89
8003 Zürich

Fabrikstrasse 20a
3012 Bern

5.1 Mengengerüst «Aktuelles Recht» (1)

Parzelle Nr.		990	991	994	7606	6484	6175	6176	Total
Baufeld		A1	A2	A3	A4	B/C	C/D	C/D	Total
Grundstückfläche (GSF)	m ²	973	444	486	563	2'424	1'578	1'622	8'090
Gebäudegrundfläche (GGF)	m ²	379	167	189	192	944	614	631	3'117
Umgebung	m ²	594	277	297	371	1'480	964	991	4'973
Volumen oberirdisch									
Massgebendes Terrain	m.ü.M.	428.4	428.4	428.6	428.2	428.6	428.4	428.0	
Maximale Höhenkote	m.ü.M.	444.9	444.9	445.1	444.7	445.1	444.9	444.5	
Gesamthöhe	m	16.5	16.5	16.5	16.5	16.5	16.5	16.5	
Anzahl Vollgeschosse		4	4	4	4	4	4	4	
Anzahl Attika		1	1	1	1	1	1	1	
Volumen oberirdisch	m ³	5'838	2'664	2'916	3'378	14'544	9'468	9'732	48'540
Baumassenziffer		6.0	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0

- Die Geschossflächen oberirdisch (GFo) sowie die Gebäudegrundflächen (GGF) wurden vom maximal möglichen Volumen (BMZ) abgeleitet.
- Auf den Baufeldern A1 und A4 mussten die Gebäudegrundflächen (GGF) aufgrund der minimalen Grenzabstände reduziert werden. Die max. Baumassenziffer (BMZ) ist dennoch realisierbar durch zusätzliche Geschossflächen in Gebäudevorsprüngen in den Obergeschossen auf einem Drittel der jeweiligen Fassadenlänge gem. § 260 PBG .

Quelle: FPRE.



Fahrländer Partner
Raumentwicklung AG
Seebahnstrasse 89
8003 Zürich

Fabrikstrasse 20a
3012 Bern

5.2 Mengengerüst «Aktuelles Recht» (2)

Parzelle Nr.		990	991	994	7606	6484	6175	6176	Total
Baufeld		A1	A2	A3	A4	B/C	C/D	C/D	Total
Flächen									
Geschossfläche oberirdisch (SIA 416)	m ² GFo	1'769	807	884	1'024	4'407	2'869	2'949	14'709
Verkauf	m ² GFo	379	167	189	192	630	614	631	2'803
Büro	m ² GFo	0	0	0	0	251	0	0	251
Wohnen	m ² GFo	1390	640	695	832	3526	2255	2318	11'655
Hauptnutzfläche (SIA 416)									
Hauptnutzfläche (SIA 416)	m ² HNF	1'346	615	672	778	3'349	2'182	2'243	11'185
Verkauf	m ² HNF	303	134	151	154	504	491	505	2'242
Büro	m ² HNF					201			201
Wohnen	m ² HNF	1'043	481	521	624	2'644	1'691	1'738	8'742
Flächeneffizienz									
Flächeneffizienz	HNF/GF	0.76	0.76	0.76	0.76	0.76	0.76	0.76	0.76
Verkauf	HNF/GF	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
Büro	HNF/GF	-	-	-	-	0.80	-	-	0.80
Wohnen	HNF/GF	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75

- FPRE geht von einer gewerblichen Nutzung im EG aus (Wohnungen nur in Obergeschossen zulässig).
- FPRE hat übliche Flächeneffizienzen für die entsprechenden Nutzungen angenommen.
- Auf der Parzelle Nr. 6484 wird aufgrund der Lagequalität und Menge ein Teil der Geschäftsfläche der Büronutzung zugeschlagen.
- Der Nutzungsmix entspricht der Positionierung und wurde so gestaltet, dass die Wohnungszahl sinnvoll auf MWG/ EWG aufgeteilt werden kann (s. 5.3).

Quelle: FPRE.

5.3 Mengengerüst «Aktuelles Recht» (3)

Parzelle Nr.		990	991	994	7606	6484	6175	6176	Total
Baufeld		A1	A2	A3	A4	B/C	C/D	C/D	Total
Nutzungen									
EWG	in %	39%	40%	39%	41%	40%	39%	39%	40%
	m ² GF (SIA 416)	695	320	347	416	1'763	1'128	1'159	5'827
	m ² NF (SIA 416)	521	240	260	312	1'322	846	869	4'371
	NF/GF	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75
MWG	in %	39%	40%	39%	41%	40%	39%	39%	40%
	m ² GF (SIA 416)	695	320	347	416	1'763	1'128	1'159	5'827
	m ² NF (SIA 416)	521	240	260	312	1'322	846	869	4'371
	NF/GF	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75
Verkauf	in %	21%	21%	21%	19%	14%	21%	21%	19%
	m ² GF (SIA 416)	379	167	189	192	630	614	631	2'803
	m ² NF (SIA 416)	303	134	152	154	504	491	505	2'242
	NF/GF	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
Büro	in %					6%			2%
	m ² GF (SIA 416)					251			251
	m ² NF (SIA 416)					201			201
	NF/GF					0.80			0.80
Total Anzahl Wohnungen		12	8	8	8	28	18	18	100
2.5-Zimmer		2	4	4	2	6	4	4	26
3.5-Zimmer		8	4	4	4	16	10	10	56
4.5-Zimmer		2			2	6	4	4	18
Durchschnittliche Wohnungsgrösse	m ² NF	87	60	65	78	94	94	97	87

Quelle: FPRE.



Fahrländer Partner
Raumentwicklung AG
Seebahnstrasse 89
8003 Zürich

Fabrikstrasse 20a
3012 Bern

5.4 Mengengerüst «Aktuelles Recht» (4)

Parzelle Nr.		990	991	994	7606	6484	6175	6176	Total
Baufeld		A1	A2	A3	A4	B/C	C/D	C/D	Total
Flächen/ Volumen unterirdisch									
Geschossfläche unterirdisch	m ² GFu	684	359	359	412	1'588	1'000	1'080	5'483
Parkierung (Anzahl PP x 26.5m ²)	m ² GFu	424	186	186	239	981	610	689	3'313
Keller (Anzahl Wohnungen x 21.7m ²)	m ² GFu	260	174	174	174	608	391	391	2'170
Volumen unterirdisch/ Tiefgarage									
Volumen unterirdisch/ Tiefgarage	m ³	2'475	1'299	1'299	1'490	5'743	3'617	3'904	19'826
Volumen total (oberirdisch + unterirdisch)	m ³	8'313	3'963	4'215	4'868	20'287	13'085	13'636	68'366
Parkierung									
Total Einstellplätze	EP	16	7	7	9	37	23	26	125
Wohnen (EWG)	EP	5	2	2	3	12	7	8	39
Wohnen (MWG)	EP	5	2	2	3	12	7	8	39
Büro/ Verkauf	EP	3	1	1	1	6	4	5	21
Besucher (Wohnen)	EP	3	2	2	2	7	5	5	26

- Die Geschossflächen im Untergeschoss (Parkierung, Keller und Technik) werden vom Projekt des Architekturbüros Oskar Meier AG übernommen und auf die einzelnen Baufelder nach geschätztem Flächenbedarf der Parzellen aufgeteilt.
- Das Gesamttotal der Volumen FPRE im Untergeschoss entspricht dem Total des Projekts des Architekturbüros Oskar Meier AG. Dafür wurde die durchschnittliche Geschosshöhe im Untergeschoss des vorliegenden Projektes von 3.6 m eingerechnet.
- Die Anzahl Parkplätze wurden gem. geltender Parkplatzverordnung der Stadt Bülach angenommen.

Quelle: Stadt Bülach, Architekturbüro Oskar Meier AG, aufbereitet durch FPRE.

5.5 Mengengerüst «Neues Recht» (1)

Parzelle Nr.		A1	A2	A3	A4	B	C	D	Total
Baufeld									
Grundstückfläche (GSF)	m ²	973	444	486	563	1'200	1'204	2'782	7'652
Gebäudegrundfläche (GGF)	m ²	435	267	314	367	611	1'001	1'016	4'010
Umgebung	m ²	538	177	172	196	589	204	1'766	3'642
Volumen oberirdisch									
Massgebendes Terrain	m.ü.M.	428.4	428.4	428.6	428.2	428.6	428.4	428.0	
Maximale Höhenkote	m.ü.M.	445.5/448.5	448.5	449.0	445.5	465.0	449.9	445.0	
Gesamthöhe	m	17.1/20.1	20.1	20.4	17.3	36.4	21.5	17.0	
Anzahl Vollgeschosse		5.0/6.0	6	6	5	10	7	5	
Anzahl Attika		0	0	0	0	0	0	0	
Volumen oberirdisch	m ³	7'400	4'300	5'000	5'500	18'101	13'035	11'520	64'856
Baumassenziffer		7.6	9.7	10.3	9.8	15.1	10.8	4.1	8.5

- Die Volumina der einzelnen Baufelder basieren auf dem Richtprojekt op-arch (A1-A4) bzw. dem Richtprojekt OMAG (B/C/D).

Quelle: FPRE.



Fahrländer Partner
Raumentwicklung AG
Seebahnstrasse 89
8003 Zürich

Fabrikstrasse 20a
3012 Bern

5.6 Mengengerüst «Neues Recht» (2)

Parzelle Nr.		A1	A2	A3	A4	B	C	D	Total
Baufeld									
Flächen									
anrechenbare Geschossfläche oberirdisch	m ² aGFo	2'070	1'200	1'400	1'510	4'840	3'840	3'210	18'070
Geschossfläche oberirdisch (SIA 416)	m ² GFo	2'277	1'320	1'540	1'661	5'068	4'343	3'502	19'710
Verkauf	m ² GFo	435	267	314	367	611	0	1'016	3'010
Büro	m ² GFo	0	0	0	0	1'408	0	0	1'408
Wohnen	m ² GFo	1'842	1'053	1'226	1'294	3'049	4'343	2'486	15'292
Hauptnutzfläche (SIA 416)									
Verkauf	m ² HNF	304	174	211	258	408	0	698	2'053
Büro	m ² HNF	0	0	0	0	1'086	0	0	1'086
Wohnen	m ² HNF	1'256	772	872	916	2'130	3'123	1'728	10'797
Flächeneffizienz									
Verkauf	HNF/GF	0.69	0.72	0.70	0.71	0.72	0.72	0.69	0.71
Büro	HNF/GF	0.70	0.65	0.67	0.70	0.67	-	0.69	0.68
Wohnen	HNF/GF	-	-	-	-	0.77	-	-	0.77
Wohnen	HNF/GF	0.68	0.73	0.71	0.71	0.70	0.72	0.70	0.71

- Als Basis für die Hauptnutzflächen dienen die Richtprojekte von op-arch/ OMAG.
- Die oberirdischen Geschossflächen (SIA 416) werden von den anrechenbaren Geschossflächen gem. den Bestimmungen GP Herti abgeleitet.
- Die Anzahl Wohnungen wird gem. Richtprojekt op-arch/ OMAG übernommen. Der Wohnungsmix A1-A4 wurde von FPRE angenommen. Der Wohnungsmix B/C/D entspricht dem Richtprojekt OMAG (s. 5.7).

Quelle: FPRE.

5.7 Mengengerüst «Neues Recht» (3)

Parzelle Nr.		A1	A2	A3	A4	B	C	D	Total
Baufeld									
Nutzungen									
EWG	in %	40%	40%	40%	39%	30%	48%	35%	38%
	m ² GF (SIA 416)	921	527	613	647	1'524	2'104	1'243	7'579
	m ² NF (SIA 416)	628	386	436	458	1'065	1'515	864	5'352
	NF/GF	0.68	0.73	0.71	0.71	0.70	0.72	0.70	0.71
MWG	in %	40%	40%	40%	39%	30%	51%	35%	39%
	m ² GF (SIA 416)	921	527	613	647	1'524	2'235	1'243	7'710
	m ² NF (SIA 416)	628	386	436	458	1'065	1'609	864	5'446
	NF/GF	0.68	0.73	0.71	0.71	0.70	0.72	0.70	0.71
Verkauf	in %	19%	20%	20%	22.1%	12%	0%	29%	15%
	m ² GF (SIA 416)	435	267	314	367	611		1'016	3'010
	m ² NF (SIA 416)	304	174	211	258	408		698	2'053
	NF/GF	0.70	0.65	0.67	0.70	0.67		0.69	0.68
Büro	in %					28%	0%	0%	7%
	m ² GF (SIA 416)					1'408			1'408
	m ² NF (SIA 416)					1'086			1'086
	NF/GF					0.77			0.77
Total Anzahl Wohnungen		14	10	10	12	24	29	16	115
2.5-Zimmer		4	2	2	2	6	6	0	22
3.5-Zimmer		6	6	6	8	6	9	8	49
4.5-Zimmer		4	2	2	2	12	14	8	44
Durchschnittliche Wohnungsgrösse	m ² NF	90	77	87	76	89	108	108	94

Quelle: FPRE.



Fahrländer Partner
Raumentwicklung AG
Seebahnstrasse 89
8003 Zürich

Fabrikstrasse 20a
3012 Bern

5.8 Mengengerüst «Neues Recht» (4)

Baufeld		A1	A2	A3	A4	B	C	D	Total
Flächen/ Volumen unterirdisch									
Geschossfläche unterirdisch	m ² GFu	508	335	355	409	1'024	1'133	718	4'483
Parkierung (Anzahl PP x 26.5m ²)	m ² GFu	204	118	138	149	504	504	371	1'988
Keller (Anzahl Wohnungen x 21.7m ²)	m ² GFu	304	217	217	260	521	629	347	2'496
Volumen									
Volumen unterirdisch/ Tiefgarage	m ³	1'837	1'213	1'284	1'480	3'704	4'097	2'597	16'212
Volumen total (oberirdisch + unterirdisch)	m ³	9'237	5'513	6'284	6'980	21'805	17'132	14'117	81'068
Parkierung									
Total Einstellplätze	EP	8	4	5	6	19	19	14	75
Wohnen (EWG)	EP	4	2	2	3	6	9	6	32
Wohnen (MWG)	EP	4	2	2	3	6	10	6	33
Büro/ Verkauf	EP	0	0	1	0	7	0	2	10
Besucher (Wohnen)	EP								

- Die Geschossflächen im Untergeschoss (Parkierung, Keller und Technik) werden vom Projekt OMAG übernommen und auf die einzelnen Baufelder nach geschätztem Flächenbedarf der Baufelder aufgeteilt.
- Das Gesamtvolumen im Untergeschoss entspricht dem Total des Projekts OMAG. Dafür wurde die durchschnittlich Geschosshöhe im Untergeschoss des vorliegenden Projektes OMAG von 3.6 m eingerechnet.
- Der Normbedarf an PP gemäss Richtprojekt op-arch liegt bei 71 Parkplätzen. In der Tiefgarage wird basierend auf dem Richtprojekt op-arch von max. 75 PP (neues Recht) ausgegangen.

Quelle: Architekturbüro Oskar Meier AG, aufbereitet durch FPRE.

6 **Bewertungsannahmen**



Fahrländer Partner
Raumentwicklung AG
Seebahnstrasse 89
8003 Zürich

Fabrikstrasse 20a
3012 Bern

6.1 Bewertungsannahmen (1)

Eigentums- bzw. Bewertungsstruktur

- Es wird eine Bewertung pro Parzelle (Aktuelles Recht) bzw. Baufeld (Neues Recht) vorgenommen;
- Für die Mehrwertermittlung werden die Projektwerte pro Parzelle ausgewiesen. Die Zuteilung der Projektwerte im neuen Recht erfolgt anhand der Geschossflächen oberirdisch (SIA 416).

Wohnungssplit EWG/MWG

Die künftige prognostizierte Nachfrage nach Wohnungen in der Stadt Bülach liegt gemäss dem Prospektivmodell von FPRE bei rund 170 Wohnungen pro Jahr, wobei leicht mehr Mietobjekte (60%) als Eigentumsobjekte (40%) nachgefragt werden dürften. Aufgrund der durchschnittlich-guten bis guten Mikrolage für Wohnen schlägt FPRE vor, bei den Bewertungen von einem Split EWG/MWG von 50:50 auszugehen.

Erstellungskosten

Es gelten die Anforderungen gem. kantonalem Energiegesetz (kein Minergie-Standard). Verwendet werden die Baukostenmodelle von FPRE/PBK (Daten: b+p) mit einem Baukosten-Indexstand 2/2022.

Restnutzung & Abbruch

Sowohl Restnutzungserträge als auch Abbruchkosten fallen unter aktuellem wie neuem Recht an. Sie bleiben für die Mehrwertermittlung unberücksichtigt.

6.2 Bewertungsannahmen (2)

Sicherheitsmarge

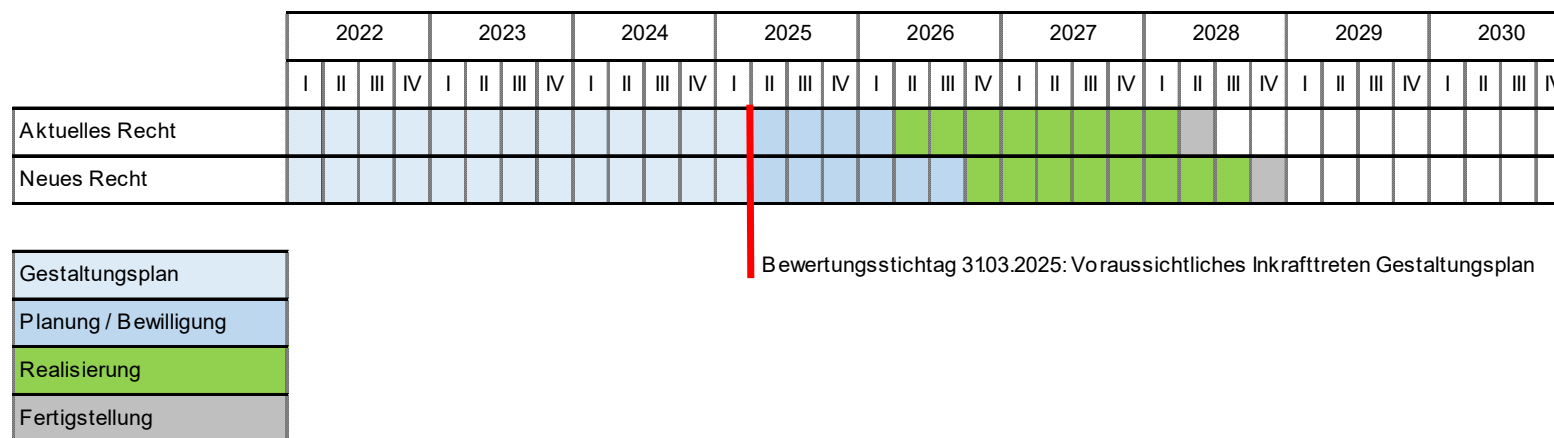
Die mit dem Bauprojekt verbundenen Planungs-, Realisierungs- und Marktrisiken werden in Form einer Sicherheitsmarge den «rohen» Projektwerten in Abzug gebracht («roh» = Projektwert ohne Berücksichtigung von Risiko/ Gewinn).

Bewertungstichtag

Der Bewertungstichtag ist der 31. März 2025 (voraussichtliches Inkrafttreten des Gestaltungsplans).

Zeitachse

Aufgrund der überschaubaren Flächenmenge und einer intakten Nachfrage in der Stadt Bülach kann die Überbauung sowohl im aktuellen wie auch im neuen Recht in einer Etappe erstellt werden. Für die Planung (SIA-Phase 31/32) und das Baubewilligungsverfahren (SIA-Phase 33) rechnen wir mit 18 Monaten, für die Realisierung mit insgesamt 24 Monaten.



7 Ergebnisse «Aktuelles Recht»



Fahrländer Partner
Raumentwicklung AG
Seebahnstrasse 89
8003 Zürich

Fabrikstrasse 20a
3012 Bern

7.1 Erlöse und Erträge

Parzelle Nr.		990	991	994	7606	6484	6175	6176
Baufeld		A1	A2	A3	A4	B/C	C/D	C/D
Verkaufserlöse								
EWG	CHF	5'882'000	2'790'000	3'002'000	3'553'000	14'814'000	9'484'000	9'720'000
	CHF/m ² NF	11'283	11'625	11'546	11'388	11'206	11'210	11'184
PP	CHF	225'000	90'000	90'000	135'000	540'000	315'000	360'000
	CHF/PP	45'000	45'000	45'000	45'000	45'000	45'000	45'000
Total	CHF	6'107'000	2'880'000	3'092'000	3'688'000	15'354'000	9'799'000	10'080'000
Mieterträge								
MWG	CHF	151'080	78'960	82'800	94'200	372'000	238'440	242'160
	CHF/m ² NF	290	329	318	302	281	282	279
Büro	CHF					48'240		
	CHF/m ² NF					240		
Verkauf	CHF	88'160	38'860	44'080	44'660	151'200	122'750	126'250
	CHF/m ² NF	291	290	290	290	300	250	250
PP	CHF	15'360	5'760	5'760	9'600	34'560	21'120	24'960
	CHF/PP/Mt.	160	160	160	160	160	160	160
Total		254'600	123'580	132'640	148'460	606'000	382'310	393'370

Quelle: FPRE.



Fahrländer Partner
Raumentwicklung AG
Seebahnstrasse 89
8003 Zürich

Fabrikstrasse 20a
3012 Bern

7.2 Leerstände, laufende Kosten

Leerstände		MWG	Büro	Verkauf	Einstellplätze
im 1. Jahr	in % Nettomiete	2.0%	20.0%	10.0%	5.0%
im 2. Jahr	in % Nettomiete	0.5%	15.0%	5.0%	1.5%
langfristig	in % Nettomiete	0.5%	5.0%	5.0%	1.5%

Laufende Kosten		
Betriebskosten	CHF/m ² NF	10.1
Ordentlicher Unterhalt	in % BKP 2	0.3
Instandsetzung (ab Jahr 6)	in % BKP 2	0.5

Die hier aufgeführten Ansätze für Leerstände und laufende Kosten wurden für alle Parzellen gleich angenommen.

Quelle: FPRE.

7.3 Erstellungskosten, Diskontierung

Parzelle Nr.		990	991	994	7606	6484	6175	6176
Baufeld		A1	A2	A3	A4	B/C	C/D	C/D
Erstellungskosten								
BKP 1-9	CHF	6'863'666	3'353'690	3'493'470	4'140'550	16'311'380	10'950'590	11'298'380
BKP 2	CHF	6'148'050	3'006'000	3'134'000	3'706'800	14'599'800	9'806'100	10'118'100
	CHF/m ² NF	4'569	4'891	4'660	4'767	4'359	4'493	4'510
	CHF/m ² GFo	3'475	3'725	3'545	3'620	3'313	3'418	3'431
	CHF/m ³ GV	740	759	744	761	720	749	742
Diskontierung								
Wohnen EWG		2.45%	2.45%	2.45%	2.45%	2.45%	2.45%	2.45%
Wohnen MWG		2.55%	2.55%	2.55%	2.55%	2.55%	2.55%	2.55%
Büro						4.35%		
Verkauf		3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	2.95%	3.20%	3.20%
Einstellplätze		2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%
Laufende Kosten		2.65%	2.65%	2.65%	2.65%	2.70%	2.80%	2.80%
Erstellungskosten		1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%

Quelle: FPRE.



Fahrländer Partner
Raumentwicklung AG
Seebahnstrasse 89
8003 Zürich

Fabrikstrasse 20a
3012 Bern

7.4 Projektwerte «Aktuelles Recht»

Parzelle Nr.		990	991	994	7606	6484	6175	6176	Total
Baufeld		A1	A2	A3	A4	B/C	C/D	C/D	Total
AZ		1.8	1.8	1.8	1.8	1.8	1.8	1.8	1.8
BMZ		6.0	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0
Roher Projektwert	CHF	5'680'000	2'694'000	2'985'000	3'336'000	14'115'000	8'496'000	8'713'000	46'019'000
Sicherheitsmarge (Projektrisiken)		1'095'000	531'000	562'000	658'000	2'631'000	1'718'000	1'770'000	8'965'000
in % Erstellungskosten		16.0%	15.8%	16.1%	15.9%	16.1%	15.7%	15.7%	15.9%
Projektwert	CHF	4'585'000	2'163'000	2'423'000	2'678'000	11'484'000	6'778'000	6'943'000	37'054'000
	CHF/m ² GSF	4'712	4'872	4'986	4'757	4'738	4'295	4'281	4'580
	CHF/m ² GF	2'592	2'680	2'741	2'615	2'606	2'362	2'354	2'519
Marktwert bei Fertigstellung	CHF	12'756'000	6'144'000	6'595'000	7'583'000	30'993'000	19'723'000	20'293'000	104'087'000
	BR in %	3.6%	3.5%	3.5%	3.6%	3.6%	3.6%	3.6%	3.6%
	NR in %	2.9%	2.9%	2.9%	2.9%	3.0%	2.9%	2.9%	2.9%

Quelle: FPRE.



Fahrländer Partner
Raumentwicklung AG
Seebahnstrasse 89
8003 Zürich

Fabrikstrasse 20a
3012 Bern

8 Ergebnisse «Neues Recht»



Fahrländer Partner
Raumentwicklung AG
Seebahnstrasse 89
8003 Zürich

Fabrikstrasse 20a
3012 Bern

8.1 Erlöse und Erträge

Parzelle Nr.		990	991	994	7606	6484	6175	6176
Baufeld		A1	A2	A3	A4	B	C	D
Verkaufserlöse								
EWG	CHF	7'067'000	4'398'000	4'923'000	5'226'000	12'615'000	16'939'000	9'572'000
	CHF/m ² NF	11'253	11'394	11'291	11'410	11'845	11'181	11'079
PP	CHF	180'000	90'000	90'000	135'000	270'000	405'000	270'000
	CHF/PP	45'000	45'000	45'000	45'000	45'000	45'000	45'000
Total	CHF	7'247'000	4'488'000	5'013'000	5'361'000	12'885'000	17'344'000	9'842'000
Mieterträge								
MWG	CHF	179'640	116'760	126'120	139'320	321'840	444'480	234'720
	CHF/m ² NF	286	302	289	304	302	276	272
Büro	CHF					260'640		
	CHF/m ² NF					240		
Verkauf	CHF	88'160	50'460	61'190	74'820	122'400		174'500
	CHF/m ² NF	290	290	290	290	300		250
PP	CHF	7'680	3'840	5'760	5'760	24'960	19'200	15'360
	CHF/PP/Mt.	160	160	160	160	160	160	160
Total		275'480	171'060	193'070	219'900	729'840	463'680	424'580

Quelle: FPRE.



Fahrländer Partner
Raumentwicklung AG
Seebahnstrasse 89
8003 Zürich

Fabrikstrasse 20a
3012 Bern

8.2 Leerstände, laufende Kosten

Leerstände		MWG	Büro	Verkauf	Einstellplätze
im 1. Jahr	in % Nettomiete	2.0%	20.0%	10.0%	5.0%
im 2. Jahr	in % Nettomiete	0.5%	15.0%	5.0%	1.5%
langfristig	in % Nettomiete	0.5%	5.0%	5.0%	1.5%

Laufende Kosten		
Betriebskosten	CHF/m ² NF	10.1
Ordentlicher Unterhalt	in % BKP 2	0.3
Instandsetzung (ab Jahr 6)	in % BKP 2	0.5

Die hier aufgeführten Ansätze für Leerstände und laufende Kosten wurden für alle Baufelder gleich angenommen.

Quelle: FPRE.

8.3 Erstellungskosten, Diskontierung

Baufeld		A1	A2	A3	A4	B	C	D
Erstellungskosten								
BKP 1-9	CHF	8'209'900	4'786'600	5'545'520	6'124'240	19'054'340	16'114'586	11'767'920
BKP 2	CHF	7'380'400	4'324'100	5'014'800	5'537'200	17'231'100	14'427'350	10'561'000
	CHF/m ² NF	4'731	4'571	4'630	4'717	4'755	4'620	4'353
	CHF/m ² GFo	3'241	3'276	3'256	3'334	3'400	3'322	3'016
	CHF/m ³ GV	799	784	798	793	790	842	748
Diskontierung								
Wohnen EWG		2.45%	2.45%	2.45%	2.45%	2.45%	2.45%	2.45%
Wohnen MWG		2.55%	2.55%	2.55%	2.55%	2.55%	2.55%	2.55%
Büro						4.35%		
Verkauf		3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	2.95%		3.20%
Einstellplätze		2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%
Laufende Kosten		2.65%	2.65%	2.65%	2.65%	3.30%	2.55%	2.80%
Erstellungskosten		1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%

Quelle: FPRE.

8.4 Projektwerte «Neues Recht»

Baufeld		A1	A2	A3	A4	B	C	D	Total
AZ		2.3	3.0	3.2	3.0	4.2	3.6	1.3	2.6
BMZ		7.6	9.7	10.3	9.8	15.1	10.8	4.1	8.5
Roher Projektwert	CHF	5'875'000	4'004'000	4'271'000	4'746'000	9'926'000	12'972'000	8'219'000	50'013'000
Sicherheitsmarge (Projektrisiken)		1'290'000	783'000	887'000	982'000	2'715'000	2'711'000	1'817'000	11'185'000
in % Erstellungskosten		15.7%	16.4%	16.0%	16.0%	14.2%	16.8%	15.4%	15.6%
Projektwert	CHF	4'585'000	3'221'000	3'384'000	3'764'000	7'211'000	10'261'000	6'402'000	38'828'000
	CHF/m ² GSF								
	CHF/m ² GF	2'014	2'440	2'197	2'266	1'423	2'363	1'828	1'970
Marktwert bei Fertigstellung	CHF	14'272'000	8'951'000	9'971'000	11'051'000	29'320'000	29'478'000	20'280'000	123'323'000
	BR in %	3.6%	3.6%	3.6%	3.6%	4.2%	3.5%	3.8%	
	NR in %	2.9%	2.9%	2.9%	2.9%	3.3%	2.8%	3.0%	

Quelle: FPRE.



Fahrländer Partner
Raumentwicklung AG
Seebahnstrasse 89
8003 Zürich

Fabrikstrasse 20a
3012 Bern

9 Mehrwert



Fahrländer Partner
Raumentwicklung AG
Seebahnstrasse 89
8003 Zürich

Fabrikstrasse 20a
3012 Bern

9.1 Umlegung Baufelder B, C und D auf Parzellen

Parzelle	Kat.Nr.	6175	6176	6484	Total
	GSF (m ²)	1'578	1'622	2'424	5'624
	Anteil Baufeld B (in%)	0.00%	0.00%	100.00%	100%
	Anteil Baufeld C (in%)	4.90%	35.30%	59.80%	100%
	Anteil Baufeld D (in%)	42.00%	58.00%	0.00%	100%
Projektwert	CHF	3'191'629	7'335'293	13'347'078	23'874'000
	CHF/m ² GSF	2'023	4'522	5'506	4'245

- Die Mehrwertermittlung erfolgt parzellenscharf.
- Im neuen Recht entsprechen die Baufelder A1-A4 den Parzellen. Die Baufelder B, C und D sind hingegen parzellenübergreifend und müssen auf die Parzellen Nrn. 6175, 6176 und 6484 umgelegt werden. Als Basis für die Umlegung dient der Anteil des entsprechenden Baufeldes gemessen an den oberirdischen Geschossflächen.

Quelle: FPRE.



Fahrländer Partner
Raumentwicklung AG
Seebahnstrasse 89
8003 Zürich

Fabrikstrasse 20a
3012 Bern

9.2 Mehrwertermittlung

Parzelle Nr.		990	991	994	7606	6484	6175	6176	Total
Projektwert Aktuelles Recht	CHF	4'585'000	2'163'000	2'423'000	2'678'000	11'484'000	6'778'000	6'943'000	37'054'000
Projektwert Neues Recht	CHF	4'585'000	3'221'000	3'384'000	3'764'000	13'347'078	3'191'629	7'335'293	38'828'000
Mehrwert	CHF	0	1'058'000	961'000	1'086'000	1'863'078	0	392'293	5'360'371

Die Summe der Mehrwerte pro Parzelle gem. MAG Art. 19 Abs. 1 beträgt rund CHF 5'360'000.

Quelle: FPRE.



Fahrländer Partner
Raumentwicklung AG
Seebahnstrasse 89
8003 Zürich

Fabrikstrasse 20a
3012 Bern

9.3 Mehrwert und Mehrwertabgabe pro Grundstück

Parzelle Nr.		990	991	994	7606	6484	6175	6176	Total
	GSF	973	444	486	563	2'424	1'578	1'622	8'090
Projektwert Aktuelles Recht	CHF	4'585'000	2'163'000	2'423'000	2'678'000	11'484'000	6'778'000	6'943'000	37'054'000
	CHF/m ² GSF	4'712	4'872	4'986	4'757	4'738	4'295	4'281	4'580
Projektwert Neues Recht	CHF	4'585'000	3'221'000	3'384'000	3'764'000	13'347'078	3'191'629	7'335'293	38'828'000
	CHF/m ² GSF	4'712	7'255	6'963	6'686	5'506	2'023	4'522	4'800
Kalkulatorischer Mehrwert pro Parzelle	CHF	0	1'058'000	961'000	1'086'000	1'863'078	-3'586'371	392'293	1'774'000
Mehrwert pro Parzelle nach MAG Art. 19 Abs. 1	CHF	0	1'058'000	961'000	1'086'000	1'863'078	0	392'293	5'360'371
Freibetrag gemäss MAG Art. 19 Abs. 3	CHF	0	-100'000	-100'000	-100'000	-100'000		-100'000	-500'000
Mehrwert abzgl. Freibetrag	CHF	0	958'000	861'000	986'000	1'763'078	0	292'293	4'860'371
	CHF/m ² GSF	0	2'158	1'772	1'751	727	0	180	601
Mehrwertabgabe (30%)	CHF	0	287'400	258'300	295'800	528'923	0	87'688	1'458'111
	CHF/m ² GSF (gerundet)	0	647	531	525	218	0	54	180
<i>Wirtschaftl. und rechtl. zusammengehörend gem. MAG Art. 4 Abs. 3</i>		<i>nein</i>	<i>nein</i>	<i>nein</i>	<i>nein</i>	<i>nein</i>	<i>ja mit 6176</i>	<i>ja mit 6175</i>	
Mehrwert pro wirtschaftl. Einheit	CHF	0	1'058'000	961'000	1'086'000	1'863'078	392'293		5'360'371

Bei den Parzellen Nrn. 990 und 6175 entsteht kein Mehrwert. Bei den restlichen Parzellen wird eine Mehrwertabgabe pro Parzelle von 30% erhoben. Mit der Berücksichtigung des Freibetrags beträgt die Summe aller Mehrwertabgaben der abgabepflichtigen Parzellen rund CHF 1'458'000.

Quellen: FPRE, BZO Stadt Bülach.

Impressum

Projekt

30346

Auftraggeber

Stadt Bülach

Kontakt

Nicole Zweifel

Ersteller

Fahrländer Partner
Raumentwicklung AG
Seebahnstrasse 89
8003 Zürich
T: +41 44 466 70 00
info@fpre.ch

Fabrikstrasse 20a
3012 Bern
+41 31 348 70 00
bern@fpre.ch

Projektleitung

Denise Dubacher

Bearbeitung

Rainer Marti
Denise Dubacher

Zeitraum

März – August 2023



Fahrländer Partner
Raumentwicklung AG
Seebahnstrasse 89
8003 Zürich

Fabrikstrasse 20a
3012 Bern