

4. März 2020

Nutzungskonzeption und indikative Wirtschaftlichkeitsprüfung

Projektentwicklung Zentrum Stallikon

Nutzungskonzeption Die Gemeinde Stallikon ist Eigentümerin von mehreren Grundstücken im Halt von rund 16'000 m² im Zentrum von Stallikon. Sie verfolgt das Ziel, das Dorfzentrum aufzuwerten und generationendurchmisches, preisgünstiges Wohnen und Alterswohnungen zu realisieren. Die Areale sollen zu diesem Zweck an einen gemeinnützigen Bauträger verkauft oder im Baurecht abgegeben werden. Der gemeinnützige Investor übernimmt die Gesamtplanung, die Erstellung und den Betrieb der Wohnnutzungen. Die Gemeinde Stallikon beabsichtigt, Flächen für öffentliche Nutzungen wie z.B. ein Kaffee zurückzumieten.

Die Grundstücke Kat Nr. 2278, 784, 2279, 2280, 558 und 557 in der Kernzone dienen dem generationendurchmischten Wohnen. Auf der Parzelle Nr. 781 in der öffentlichen Zone entstehen Alterswohnungen (Zweckbindung). Ein Gemeinschaftsraum im Schnittbereich der beiden Nutzungen dient dem Aufenthalt und der Förderung der Gemeinschaft.

Gemäss einer indikativen Schätzung von wbg zürich können auf dem Areal rund 55 Wohnungen erstellt werden. Davon müssen gemäss den baurechtlichen Regulatorien mindestens 14 Alterswohnungen sein und durch Pensionäre bewohnt werden.

Gemäss Aussage von Simone Gatti könnten bis zu 30 Alterswohnungen in der öffentlichen Zone vorgesehen werden. Mehr Alterswohnungen würden die Wirtschaftlichkeit verbessern und die Gruppendynamik fördern. Der Entscheid, wieviele Alterswohnungen realisiert werden, sollte durch den zukünftigen Bauträger erfolgen.

wbg zürich empfiehlt für die Ausschreibung unter gemeinnützigen Bauträgern von einem Potenzial von mindestens 14 Alterswohnungen und einem Maximum von ca. 50 Wohnungen auszugehen.

Fazit Gemäss Schätzung von wbg zh können total rund 55 Wohnungen erstellt werden: 14 altersgerechte Kleinwohnungen in der OeBB und ca. 41 Wohnungen für 2-, 3- und 4-Personenhaushalte in der Kernzone B.

Basierend auf Kennzahlen für die Erstellungskosten werden diese auf rund CHF 25 Mio. geschätzt. Ausgehend von einer Kostenmiete knapp unter der Marktmiete kann für das Land rund CHF 4.7 Mio. bezahlt werden. Das entspricht CHF 1'000 pro m² Grundstücksfläche in der Kernzone B und CHF 450 in der Zone für öffentliche Bauten.

Die Kostenmiete liegt in diesem Fall bei rund CHF 215/m²a. Eine 3.5-Zimmerwohnung mit 80m² Wohnfläche kostet inklusive Nebenkosten CHF 1'550 pro Monat.


1/8

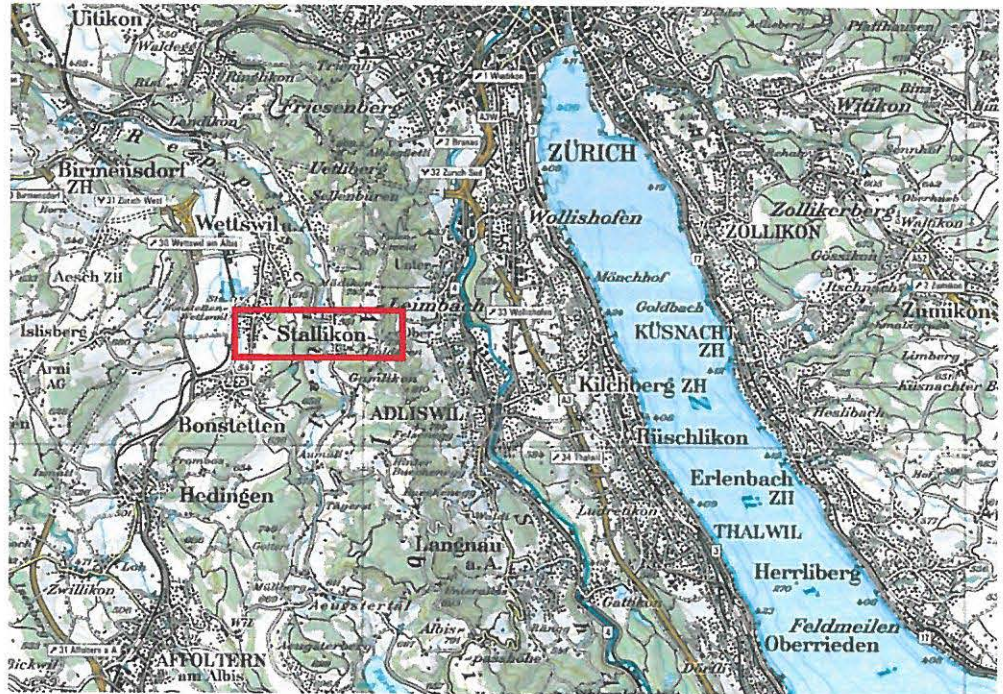
Annahmen

Die vorliegende indikative Wirtschaftlichkeitsprüfung geht von folgenden Annahmen aus:

- Das bestehende Schulhaus und das Gemeindehaus bleiben erhalten. Öffentliche Nutzungen werden in der öffentlichen Zone realisiert oder allenfalls in das Schulhaus integriert und durch die Gemeinde betrieben. Die Erstellung kann partnerschaftlich mit dem Bauträger der Wohnnutzungen erfolgen.

- Auf Kat. Nr. 781 in der OeBB werden altersgerechte Kleinwohnungen vorgesehen (2-Zi.-Whg., 2.5-Zi.-Whg., 3.5-Zi.-Whg. - wenn möglich auch Clusterwohnungen). Die barrierefreien Wohnungen dürfen ausschliesslich an Personen über 65 Jahren vermietet werden.

Makrolage

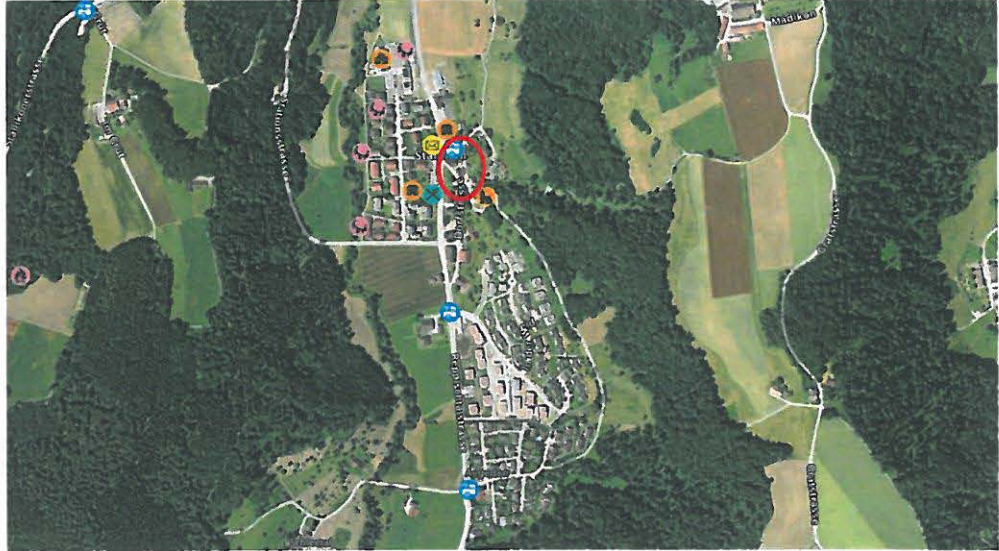


Kurzbeschrieb Makrolage

Stallikon befindet sich im Bezirk Affoltern am Albis im Südwesten des Kantons Zürich. Die Gemeinde liegt in der Region Knonauer Amt, welche im Ranking der CS zur Standortqualität 2018 auf Platz 13 von 110 Schweizer Wirtschaftsregionen gewählt wurde. Die Gemeinden hier werden beschrieben als «zentral gelegen, von ländlicher Natürlichkeit und mit urbaner Wohnqualität». Es handelt sich um Zürichs stärkste Wachstumsregion, mit einem jährlichen Bevölkerungszuwachs von 1,8 % (Vergleich Kanton 1.2%, Stadt Zürich 1.6%), insgesamt 10.8% in den letzten fünf Jahren. Stallikon liegt im Reppischtal und dehnt sich hier in Nord-Süd-Richtung entlang der Reppischtalstrasse aus. Im Westen verläuft die Reppisch, im Osten befindet sich die Albiskette. In den vergangenen Jahren hat sich Stallikon vom ehemaligen Bauerndorf zu einer modernen Gemeinde entwickelt. Im Jahr 2016 wurde ein grösseres Baugebiet entlang der Langfurenstrasse realisiert, auch vorhandene Baulücken werden kontinuierlich geschlossen. Die hohe Standortgunst verdankt Stallikon der Nähe zur Stadt Zürich und den stetig verbesserten Verkehrsverbindungen. Die am Fusse des Uetlibergs gelegene Gemeinde zählt 3'676 Personen (2018), der Ausländeranteil beträgt 20.7%. Zahlreiche Besucher nutzen das Gebiet zur Naherholung (Uetliberg, Reppisch). Verkehrstechnisch ist Stallikon mit diversen Buslinien (227, 235, 236, Nachtbus) erschlossen, die Verbindungen nach Zürich Wiedikon/Aeugst am Albis, Bonstetten/Birnensdorf oder Hausen am Albis herstellen (1 mal stündlich, zu Stosszeiten häufiger). Mit dem MIV ist der Autobahnanschluss Wetzwil in 4 km (8 Min.) erreicht, bis Zürich Zentrum sind es 15 km (30 Min.). Stallikon bietet insgesamt rund 193 Arbeitsstätten für 772 Beschäftigte (Stand 2017).

M.R.
49

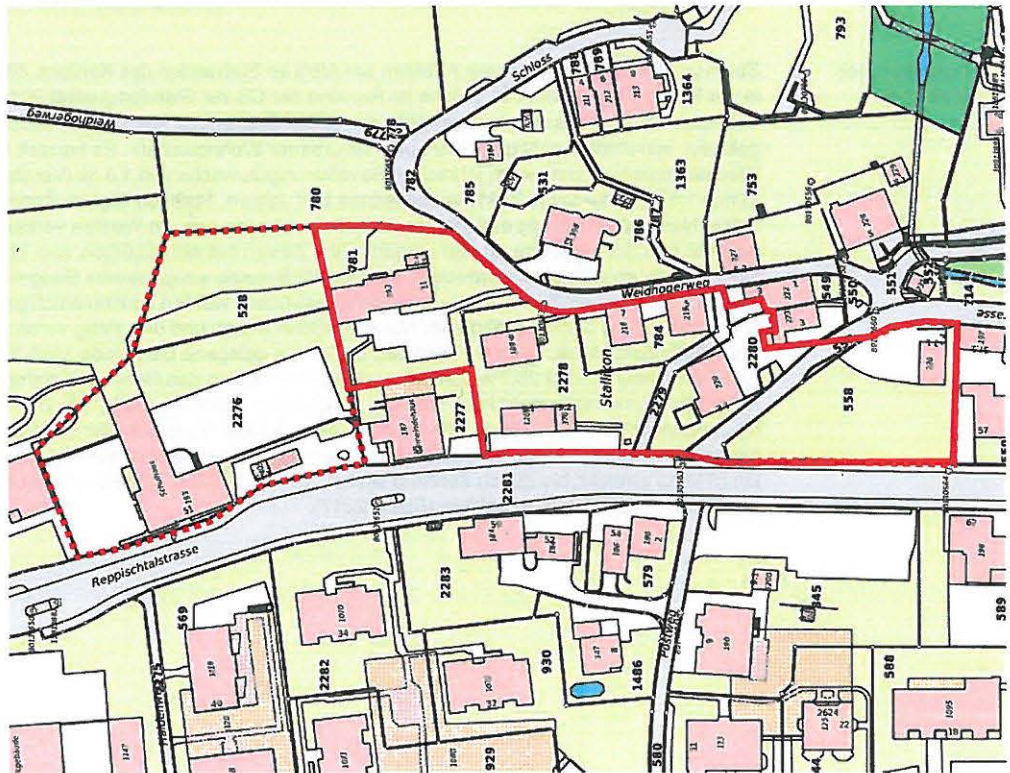
Mikrolage



Kurzbeschreibung
Mikrolage

Die Areale befinden sich östlich der den Ort querenden Reppischtalstrasse im Zentrum von Stallikon. Die südlichste Parzelle stellt eine grössere Freifläche dar, auf der sich ein landwirtschaftliches Gebäude befindet. Auf den mittleren Flächen sind ältere, teilweise ungenutzte Gebäude vorhanden, die von grossen Grünflächen umgeben sind. Entlang der Reppischtalstrasse befinden sich einige Parkplätze. Die Areale werden von der Dorfstrasse und einem Fussweg gequert. Östlich verläuft der Weidhoferweg. Die Umgebung ist geprägt von locker bebauten Grundstücken. Die nördlichen Grundstücke liegen in der Kernzone, die südlichen in der Zone für öffentliche Bauten. Westlich der Reppischtalstrasse sind Wohnzonen (W3) vorhanden. Ein Kindergarten (Dorf) ist in Stallikon angesiedelt sowie zwei Schulhäuser (Dorf, Neubau Pünten). Beide sind fussläufig erreichbar. In Stallikon befindet sich ein Coop, eine Bäckerei mit Post-Agentur sowie eine Metzgerei. Ein umfassendes Infrastrukturangebot und ergänzende Dienstleistungen befinden sich in den umliegenden Dörfern. In Stallikon gibt es drei Bushaltestellen, die Haltestelle Stallikon Dorf befindet sich beim Gemeindehaus in fussläufiger Distanz. Die Areale sind nicht im Kataster der belasteten Standorte gekennzeichnet. Gemäss den Lageklassen 2017 des Kantons Zürich befinden sich die Liegenschaften in der guten Lageklasse 3 (von 7). Diese Festlegung beruht auf Kriterien wie Immissionen, Aussicht/Besonnung, Infrastruktur, Verkehrsanbindung, Zone/Umgebung.

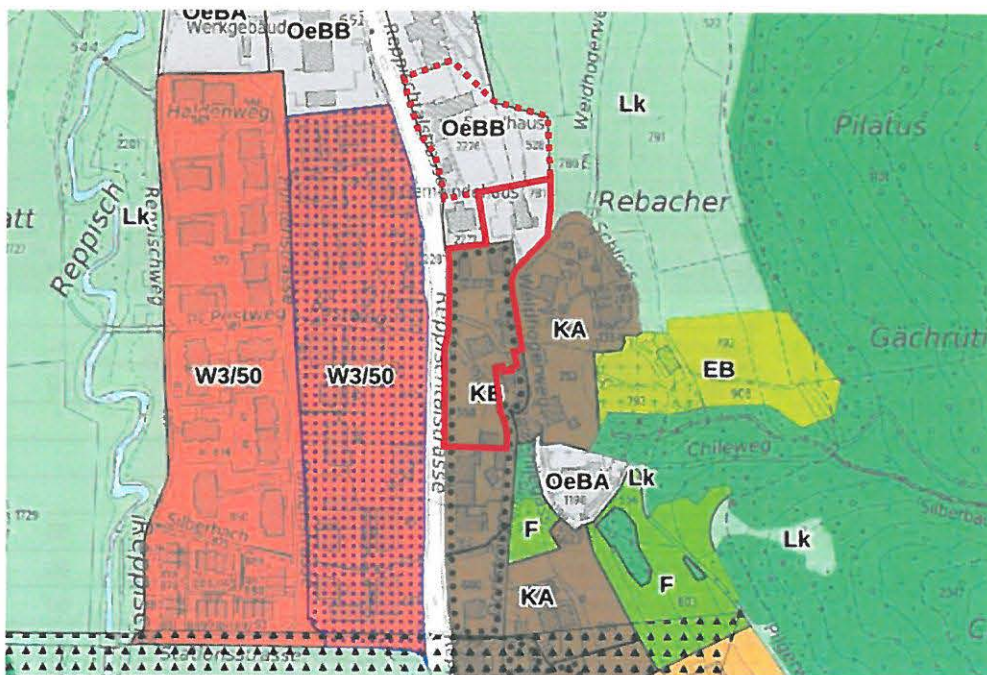
Situation



M.R.

Baurechtliche
Regulatorien (BZO
2012)

Kernzone KB: Bildet den harmonischen Hintergrund der Kernzone A und das ortsbauliche Bindeglied zum weiteren Siedlungsgebiet. Bauten, Anlagen und Umschwung sind so zu gestalten, dass sich in Bezug auf die Kernzone A eine ortsbaulich verträgliche Massstäblichkeit und ein harmonisches Umfeld ergeben. Maximale Grundmasse: 2 Vollgeschosse, 1 Dachgeschoss und 1 anrechenbares Untergeschoss, die Ausnutzungsziffer beträgt max. 40%, 9 m Gebäudehöhe. Keine Arealüberbauung zulässig. Das Areal liegt im Gebiet einer Gestaltungsplanpflicht.



Ausnutzungsbe-
rechnung

Die Ausnutzungsbe-
rechnung stützt sich auf eine Machbarkeitsstudie von Eins zu Eins Architekten, Aarau. Aufgrund der baurechtlich komplizierten Situation geht die Wirtschaftlichkeitsprüfung direkt von den Flächenangaben der vermietbaren BGF (=HNF) aus. Die Angaben stammen von Christoph Haller vom 4. Dezember 2019 (revidierte Kennzahlen).

Handwritten signature and initials: U.R. 4/8

Potenzialanalyse Baurecht

Grundstück Kat. Nr. 781 (OeBB)	m2	1'360
Hauptnutzfläche GS Nord (HNF)	m2	900
AZ aGF + naGF (HNF/0.75/GSF)		88%
Möglicher Wohnungsspiegel für Alterswohnungen		
2-Zimmer-Wohnung	36%	55 5 275
2.5-Zimmer-Wohnung	36%	60 5 300
3.5-Zimmer-Wohnung	29%	80 4 320
Wohneinheiten total	100%	64 14 896
Gemeinschaftsraum	60 m2	
Einstellplätze (0.5 PP pro Whg.)	7 Stk.	
Grundstücke Süd (KB)		
Grundstücke Süd (KB)	m2	4'014
Hauptnutzfläche GS Nord (HNF)	m2	3'186
AZ aGF + naGF (HNF/0.75/GSF)		106%
Möglicher Wohnungsspiegel		
2-Zimmer-Wohnung	12%	55 5 275
2.5-Zimmer-Wohnung	24%	60 10 600
3.5-Zimmer-Wohnung	37%	80 15 1'200
4.5-Zimmer-Wohnung	20%	95 8 760
5.5-Zimmer-Wohnung	7%	105 3 315
Wohneinheiten total	100%	77 41 3'150
Einstellplätze (1 PP pro Whg.)	41 Stk.	
Grundstücksfläche Total	m2	5'374
Hauptnutzfläche Total	m2 HNF	4'086
AZ aGF + naGF Total		101%

Potenzialanalyse Markt für Wohnen im Alter

Einwohner Stallikon 2018	Personen	3'676
Einwohner über 65 Jahren	Personen	607
Einwohner über 65 Jahren	%	17%
Potenzial für Wohnen im Alter	5.0% Personen	30
Potenzial Wohnen im Alter	Whg.	30

Pflegeplätze

Die Alterswohnungen könnten gut mit Pflegeplätzen und weiteren ergänzenden Nutzungen wie z.B. ein Café, eine Bibliothek, eine Arztpraxis, Spitex, etc. kombiniert werden. Damit Pflegeplätze wirtschaftlich betrieben werden können, sollten idealerweise 24 Plätze vorgesehen werden, der Flächenbedarf beträgt rund 800 bis 1'000 m2 Nutzfläche.

Anlagekosten

BKP 0	Landkosten		Kat. Nr. 781 OeBB	GS Süd KB
			CHF	CHF
Indikativer Landpreis Kat. Nr. 781 OeBB	1'360 m2	450 CHF/m2	612'000	
Landpreis / m2HNF		680 CHF/m2HNF		
Indikativer Landpreis GS Süd KB	4'014 m2	1'000 CHF/m2		4'014'000
Landpreis / m2HNF		1'260 CHF/m2HNF		
Wohnbauland Modellpreis Kanton Zürich (75%-Quantil)		614 CHF/m2		
Transaktionskosten		0.5%	3'060	20'070
Solidaritätsbeitrag wbg		0.5%	3'060	20'070
Finanzierung Landkosten	0 a	1.8%	0	0
Zwischentotal			618'000	4'054'000
Landkosten Total		4'700'000		

BKP 1-5	Erstellungskosten			CHF
Entwicklungskosten (Konkurrenzverfahren, Gestaltungsplan)			100'000	300'000
Rückbaukosten (Grobschätzung)			62'500	187'500
Erstellungskosten Abstellplätze	5 #	10'000 CHF/#	10'000	40'000
Erstellungskosten Einstellplätze	48 #	35'000 CHF/#	245'000	1'435'000
Erstellungskosten Gemeinschaftsraum	60 #	4'000 CHF/#	40'000	200'000
Erstellungskosten Wohnungen Alterswhg.	4'500 CHF/m2HNF	4'300 CHF/m2HNF	4'050'000	13'699'800
Erstvermietung (10% Jahresmiete)		0.4 %	20'000	75'000
Total			4'528'000	15'937'000

BKP 0-5	Anlagekosten		5'146'000	19'991'000
Landkosten / Anlagekosten			12%	20%

Berechnung der Mietzinsen nach Kostenmietmodell

				CHF
Anlagekosten			5'146'000	19'991'000
Gebäudeversicherungswert	GK/EK	90 %	3'901'500	13'801'320
Finanzierung	RefZ.	1.50%	77'190	299'865
Bewirtschaftung	BQW	3.25%	126'799	448'543
Mietertrag total			203'989	748'408
Mietertrag Einstellplätze	48 #	130 CHF/#M	-10'920	-63'960
Mietertrag Wohnen			193'069	684'448
Kostenmiete Wohnen		CHF/m2HNFa *	252	215
Marktmiete Wohnen (Angebotspreise Stallikon, 70%-Quantil, WP)		CHF/m2HNFa	252	252
Kostenmiete / Marktmiete			100%	85%
Bruttorendite Kostenmiete			4.0%	3.7%

* Bei der OeBB wird aufgrund der Nutzungseinschränkung (Alterswohnen) ein Sockelleerstand von 15% angenommen

Plausibilisierung

Mietzinse auf Basis Referenzzinssatz 1.50%

	m2HNF	MZ netto	MZ netto
2-Zimmer-Wohnung	55	1'200	1'000
2.5-Zimmer-Wohnung	60	1'300	1'100
3.5-Zimmer-Wohnung	80	1'700	1'400
4.5-Zimmer-Wohnung	95		1'700
5.5-Zimmer-Wohnung	110		2'000

Sensitivitäten

Komponenten	absolut	relativ	Delta Kostenmiete	
Kaufpreis Grundstück	+ 200 CHF/m2	+ 29 %	6	7
Erstellungskosten	+ 500 CHF/m2HNF	+ 11 %	26	22
Referenzzinssatz	+ 0.50 %	+ 33 %	34	37

Anlagekosten nach Wohnbauförderungsverordnung Kanton Zürich

Herleitung der Punktezah nach WBFV

	Punkte WBFV	Anzahl Whg.	Total Punkte
2-Zimmer-Wohnung	6.0	10	60
2.5-Zimmer-Wohnung	6.5	15	98
3.5-Zimmer-Wohnung	8.0	19	152
4.5-Zimmer-Wohnung	9.5	8	76
5.5-Zimmer-Wohnung	11.5	3	35
		55	420

Herleitung der Anlagekosten

	Punkte WBFV	CHF/ Punkt	Total CHF
Anlagekosten	420	53'000	22'260'000
Erstellungskosten	420	42'800	17'976'000
Zuschlag Erstellungskosten Minergie		5%	898'800
Landkosten	420	10'200	4'284'000
Anlagekosten max.			23'158'800
Erstellungskosten max. inkl. Minergiezuschlag			18'874'800
Landkosten max.			4'284'000
Landkosten pro m2 GSF			797

Herleitung indikativer Baurechtszins gemäss Stadtzürcher Modell

Erstellungskosten max. gemäss WBVF inkl. Minergiezuschlag	84%	CHF	18'874'800
Richtlinienlandwert gemäss Stadtzürcher Modell	16%	CHF	3'595'200
Anlagekosten	100%	CHF	22'470'000
Landkosten Baurecht pro m2 GSF			669
Baurechtszinssatz (Ø Hypothekarischer Referenzzinssatz der letzten 5 Jahre, 2015-2019)			1.63%
Approximativer Baurechtszinssatz pro Jahr			58'000

Disclaimer

wohnbaugenossenschaft zürich hat die vorliegende indikative Wirtschaftlichkeitsprüfung mit Sorgfalt aufgrund der verfügbaren Unterlagen durchgeführt. Der Regionalverband bürgt nicht für die Richtigkeit der Informationen und der Berechnungen. Die Daten und Informationen stellen weder ein Angebot noch eine Empfehlung zum Kauf einer Immobilie oder eines Grundstücks dar. Die Genossenschaften sind dafür verantwortlich, eine eigene Prüfung vorzunehmen. Die Informationen dürfen ohne Zustimmung von *wbg zürich* nicht weitergegeben werden.