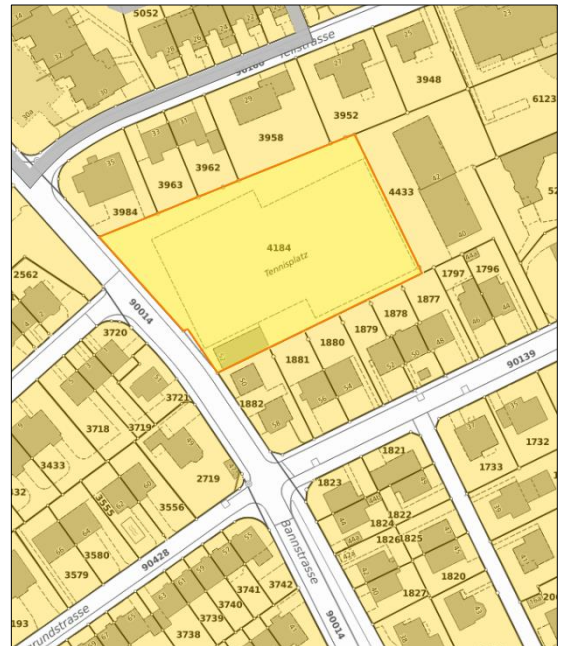


Martin Vögeli, Präsident Tennisclub Olten / Kurt Schneider, Leiter Direktion Bau Olten

**FP
RE**



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

1	Grundlagen	2
1.1	Ausgangslage	2
1.2	Rahmenbedingungen	2
2	Methodenbeschrieb	4
2.1	Methoden und Tools von FPRE	4
2.2	Bewertungsgrundlagen	4
2.3	Landwertermittlungen in Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen	4
2.3.1	Auffassung des Bundesgerichtes (Szenario 1)	5
2.3.2	Praxis des Regierungsrats des Kantons Zürich (Szenario 2)	5
2.3.3	Verwaltungsgerichtsentscheid Kanton Schwyz (Szenario 3)	5
2.4	Landwertermittlung von Teilparzelle GB 3483	5
2.4.1	Szenario 1	5
2.4.2	Szenario 2	5
2.4.3	Szenario 3	6
2.5	Genauigkeit der Wertermittlungen	7
3	Baurechtliches	8
3.1	Baurechtliche Rahmenbedingungen Teilparzelle GB 3483	8
4	Bewertung Teilparzelle GB 3483	9
4.1	Grundlagen	9
4.2	Bewertung Teilparzelle GB 3483	9
4.2.1	Zusammenstellung Marktmieten	9
4.2.2	Plausibilisierung Einschätzungen Marktmieten in Olten	9
4.2.3	Land- bzw. Projektwert	10
4.2.4	Plausibilisierung Einschätzungen Land- bzw. Projektwerte	10
5	Diskussion	11
5.1	Zusammenstellung der ermittelten Werte von Teilparzelle GB 3483	11
5.2	Diskussion der ermittelten Land- bzw. Projektwerte	11
5.2.1	Ausgangslage	11
5.2.2	Diskussion	12

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Einschätzung von Marktmieten von Gewerbe- und Büroflächen	9
Tabelle 2	Zusammenstellung der Land- bzw. Projektwert nach Szenarien	10
Tabelle 3	Innere Werte von Bauland, Olten	10
Tabelle 4	Zusammenstellung der Land- bzw. Projektwert nach Szenarien	11

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Konzeptskizzen neue Tennisanlage im Gheid	2
Abbildung 2	Ausschnitt Zonenplan Projektskizze für Gewerbebauten	6
Abbildung 3	Ausschnitt Zonenplan Projektskizze für Bürobauten	7
Abbildung 4	Gewerbezone G, GG, GW	8
Abbildung 5	Verteilung der Marktmieten von Geschäftsflächen, Quartier Olten	10

Abkürzungsverzeichnis

aGF	Anrechenbare Geschossfläche
AZ	Ausnützungsziffer
BGF	Bruttogeschossfläche
BMZ	Baumassenziffer
BWO	Bundesamt für Wohnungswesen
BZO	Bau- und Zonenordnung
EFH	Einfamilienhaus
EWG	Eigentumswohnung
FPRE	Fahrländer Partner Raumentwicklung
GB	Grundbuch
GF	Geschossfläche
GFo	Geschossfläche oberirdisch
GFu	Geschossfläche unterirdisch
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
PP	Parkplatz
UF	Umgebungsfläche
ÜZ	Überbauungsziffer

Glossar

Absorptionsrisiken

Bei der Bebauung von 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.

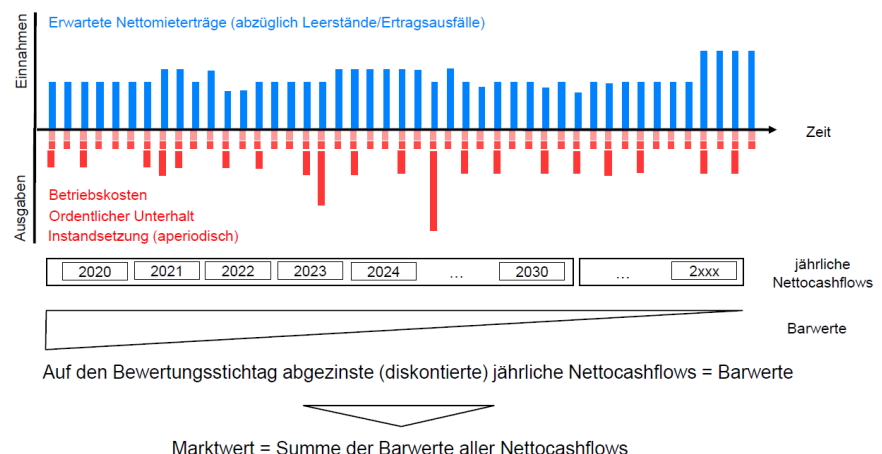
Barwert

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.

DCF (Discounted Cash- Flow)

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

Bewertung mit der Discounted-Cashflow-Methode



Quelle: FPRE.

Diskontierung

Zur Ermittlung des Barwertes einer Zahlung (Cashflow) wird diese mit einem laufzeit- und risikogerechten Kalkulationszinssatz abgezinst (diskontiert). Die Diskontierung berücksichtigt den Umstand, dass der heutige Wert einer Zahlung sowohl für den Zahlungspflichtigen als auch für den Zahlungsempfänger umso geringer ist, je später die Zahlung fällig wird.

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.

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

Im Diskontierungssatz sind die Risiken nach Fertigstellung abgebildet (nicht jedoch jene für die Projektentwicklung).

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.
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 2035.
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 Grundlagen

1.1 Ausgangslage

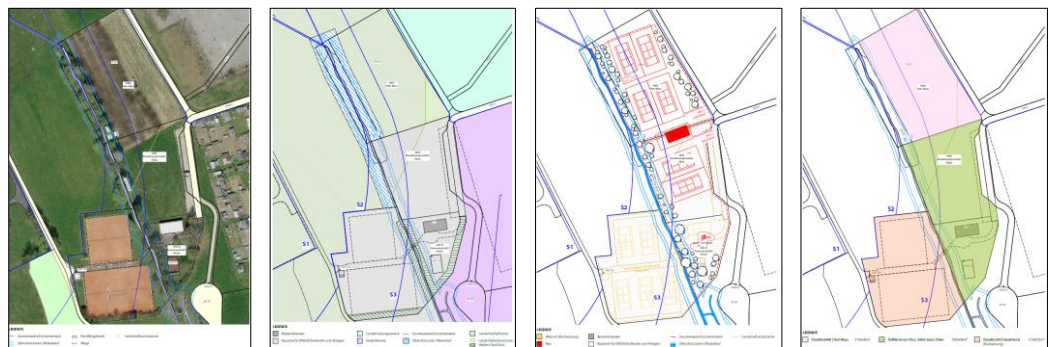
Der Tennisclub Olten (TCO) ist seit längerer Zeit mit der Ausgangslage konfrontiert, dass einerseits der Bauvertragsvertrag mit den Städtischen Betrieben Olten (SBO), welcher noch bis 2031 läuft, nicht mehr verlängert werden kann, und andererseits seitens der SBO ein grosses Interesse signalisiert wird, die bestehende Situation bezüglich der Tennisanlage Gheid aus Grundwasserschutzüberlegungen zu bereinigen.

Der Tennisclub Olten hat entschieden, die Tennisanlage Gheid nicht aufzugeben und konkrete Entwicklungsoptionen im Gheid und Schönggrund zu prüfen. Dazu wurden auch Verhandlungen mit den Grundeigentümern geführt, um die benötigten Landflächen für die Realisierung des Projektes zu kaufen. Für die Realisierung des Projekts ist es wichtig, dass der Stadtrat von Olten das Projekt grundsätzlich positiv würdigt und eine Lösung mit der Stadt für den Kauf der weiteren, notwendigen Landfläche, welche im Besitz der Stadt Olten sind, gefunden werden kann. Der Tennisclub plant den Erwerb von Teilparzelle GB 3483.

Teilparzelle GB 3483 mit einer Fläche von 5'660 m² befindet sich im Eigentum der Einwohnergemeinde Olten. Sie liegt in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.

In der nachfolgenden Abbildung findet sich das Konzept der neuen Tennisanlage im Gheid am Standort von Teilparzelle GB 3483.

Abbildung 1 Konzeptskizzen neue Tennisanlage im Gheid



Quelle: Konzeptskizze neue Tennisanlage Gheid.

Um das Projekt "Neue Tennisanlage Gheid" zu konkretisieren, ist seitens des Tennisclubs Olten folgender Zeitplan angestrebt:

- Juni 2022: Unterzeichnung notarieller Vorvertrag mit Grundeigentümer GB Nr. 6460;
- Oktober 2022: Erstellung geforderte Standortanalyse für Kanton Solothurn;
- Dezember 2022: Abschluss Verhandlungen mit Stadt Olten bezüglich Teilflächen GB Nr. 3483;
- Februar 2023: Grundsatzabstimmung Tennisclub Olten an Generalversammlung.

1.2 Rahmenbedingungen

Der Tennisclub Olten kauft im Rahmen eines Tauschgeschäfts die Landfläche von Teilparzelle GB 3483 zu einem definierten Preis.

Als Tauschelemente erhält die Stadt Olten folgende, im öffentlichen Interesse liegenden Elemente:

- Mitspracherecht bezüglich Rahmenbedingungen für den Verkauf von GB 4181 (z.B. Qualitätsanforderungen Bauprojekt, Zeitachse Veräusserung);

- Rückkaufsrecht der Stadt Olten für Teilparzelle GB 3483 bei Auflösung der Tennisanlage Gheid durch Vereinsauflösung (oder Auflösung Folgeinstitution). Bei Auslösung des Rückkaufrechts gilt der indexierte Landwert, welcher der Tennisclub der Stadt Olten beim Kauf entrichtet hat, als Kaufpreis;
- Teilzugang zu den Tennisplätzen für Nichtmitglieder im Rahmen eines Mietmodells.

Vor diesem Hintergrund wurde Fahrländer Partner, nachfolgend FPRE beauftragt, für den Tennisclub Olten und für die Stadt Olten die Ermittlung des Landwerts von Teilparzelle 3483 zu erarbeiten (Vorschlag Preisdefinition).

Die Bewertungen für das Mitspracherecht der Stadt Olten beim Verkauf von Parzelle GB 4181, für das Rückkaufsrecht und für den Teilzugang zu den Tennisplätzen für Nichtmitglieder sind nicht Bestandteile des vorliegenden Berichts. Sie müssen in der Preisdefinition aber berücksichtigt werden.

2 Methodenbeschrieb

2.1 Methoden und Tools von FPRE

Bei der Wertermittlung stützt sich FPRE sowohl auf öffentliche wie auch auf eigene statistische Daten. Die Ermittlung der Markt- bzw. Projektwerte sowohl im aktuellen wie auch im neuen Recht erfolgt mittels dynamischer Residualwertmethode (DCF-Bewertung) in der Applikation IMBAS von Fahrländer Partner.

- IMBAS (Immobilien Bewertungs- und Analysesystem)
Hedonische Bewertungsmodelle für Wohneigentum, Mietwohnungen, Büro- und Verkaufsflächen sowie Umgebungsanalyse, DCF-Modell;
- DCF-Bewertung (Discounted Cashflow)
Sie entspricht dem heutigen Stand der Bewertungslehre. Dabei werden künftige Kosten und Erträge mittels Diskontierung auf den Bewertungsstichtag bezogen. Die Summe der Barwerte über die angenommene Lebensdauer einer Liegenschaft führt anschliessend zum Marktwert. Im Regelfall entspricht der Bewertungshorizont einem Zeitraum von 100 Jahren. Der Wert einer Liegenschaft entspricht damit der Summe aller künftigen Kosten und Erträge, diskontiert auf den Bewertungsstichtag.
- Residualwertmethode
Die Ermittlung der Landwerte erfolgt mittels der dynamischen Residualwertmethode. Dazu werden die Erstellungskosten einer Liegenschaft von ihrem Marktwert in Abzug gebracht. Der verbleibende Wert (Residualwert) entspricht dem Landwert. Die Ermittlung der Projekt- bzw. Landwerte geschieht mittels DCF-Bewertung in der Applikation IMBAS von FPRE.

Weiter zur Anwendung gelangen Daten von FPRE aus den Immobilienumfragen, den Metaanalysen (Konjunktur und Immobilien) und aus dem Immobilien-Almanach Schweiz.

FPRE verfügt darüber hinaus auch über Erfahrung in planerischen und architektonischen Belangen. Diese sind nicht methodengestützt, sondern beruhen auf Erkenntnissen aus vergleichbaren Aufgabenstellungen.

2.2 Bewertungsgrundlagen

- Bewertungsstichtag ist der 31. Dezember 2022.
- 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.
- Die Ermittlung der Landwerte erfolgt mittels der dynamischen Residualwertmethode.
- Die Einschätzung der Marktmieten erfolgt anhand der hedonischen Modelle von FPRE 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;

2.3 Landwertermittlungen in Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

Durch ihre Lage in einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist Teilparzelle GB 3483 dem Liegenschaftsmarkt und dessen Wertsteigerungspotenzial praktisch entzogen. Es besteht allenfalls ein deutlich eingeschränkter Markt (z.B. für Spitäler, Kultur, Bildung, Werkhöfe, etc.). Die Ermittlung eines eigentlichen «Marktwerts» des Landes ist damit per Definition nicht möglich bzw. sehr schwierig, nicht zuletzt auch deswegen, weil in Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen in der Regel keine Begrenzung der Ausnutzung besteht.

Öffentliche Aufgaben sind in Verfassung und Gesetzgebung umschriebene Staatsaufgaben. Im Sinne von §60Abs.1 PBG gehört zu öffentlichen Aufgaben der Betrieb von Schulen, Spitälern, Heimen, Gefängnissen Verwaltungsbauten und Werkhöfen. Die Aufgaben sind nicht abschliessend definiert. Bauten, die rein privaten Zwecken dienen, können auf Parzellen in Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen nicht realisiert werden.

Weil die Ermittlung eines Marktwerts von Land in Zonen für öffentliche Bauten nach immobilienökonomischen Gesichtspunkten nicht möglich ist, beziehen wir uns bei der Bewertung von Teilparzelle GB 3483 auf die drei nachfolgend aufgeführten Bewertungsansätze bzw. Szenarien.

2.3.1 Auffassung des Bundesgerichtes (Szenario 1)

Gemäss Auffassung des Bundesgerichtes ist Land in der Zone für öffentliche Bauten im Enteignungsfall zum Wert von Landwirtschaftsland zu entschädigen.

2.3.2 Praxis des Regierungsrats des Kantons Zürich (Szenario 2)

Gemäss einem Protokollauszug des Regierungsrats des Kantons Zürich vom 9. Februar 2011 können zur Preisbestimmung in Zonen für öffentliche Bauten «Vergleichspreise von Verkäufen für Land in der Gewerbezone herangezogen werden, von denen unter Berücksichtigung der Lage, Grösse und der konkreten Nutzungsmöglichkeit des Grundstücks ein angemessener Abzug vorgenommen wird». Im Weiteren wird aber darauf hingewiesen, dass die Preisfestsetzung letztlich das Ergebnis von Verhandlungen mit dem entsprechenden Käufer ist. Gemäss Direktion der Justiz und des Inneren des Kantons Zürich beträgt der Abzug auf dem Gewerbeland 50%¹.

2.3.3 Verwaltungsgerichtsentscheid Kanton Schwyz (Szenario 3)

In Einklang mit der Schatzungskommission ist in einer Verwaltungsgerichtsentscheid des Kantons Schwyz² festgehalten, dass die Prämisse des Bundesgerichts, den Landwert in Zonen für öffentliche Bauten zum Wert von Landwirtschaftsland zu entschädigen, in der Realität kaum zutreffe. Sie sei eine richterliche Fiktion. Bei freihändiger und einvernehmlicher Abtretung von Land in Zonen für öffentliche Bauten würden x-fach höhere Werte (z.B. 6- bis 20-mal mehr) vereinbart. Es müsse aus diesem Grund ein Verkehrswert entschädigt werden. Eine gewisse Schematisierung bei der Festlegung des Verkehrswerts sei gemäss Verwaltungsgericht aus Praktikabilitätsgründen aber unumgänglich.

In Zusammenhang mit Mehrwertermittlungen hat FPRE, gestützt auf diesen Entscheid, den Verkehrswert des Landes in Zonen für öffentliche Bauten anhand einer Opportunitätsüberlegung ermittelt (Was-wäre-wenn). Der Marktwert des Landes in Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen entspricht dabei dem Residualwert unter der Annahme einer marktüblichen Nutzung bzw. Vermietung. Auf diese Weise wurde auch dem Umstand Rechnung getragen, dass bei einer möglichen Umzonung die Parzelle über ein erhebliches Wertpotenzial verfügt hätte, an dem ein Käufer durch einen diskontierten Wert partizipiert hätte.

2.4 Landwertermittlung von Teilparzelle GB 3483

Die Landwertermittlung von Parzelle GB 3483 mit einer Fläche von 5'660 m² erfolgt in drei Szenarien. Einmal in Anlehnung an die Praxis des Bundesgerichts als Landwirtschaftsland (Szenario 1), einmal in Anlehnung an die Praxis des Regierungsrats des Kantons Zürich auf Basis von Gewerbeland (Szenario 2) und einmal in Anlehnung an die Praxis des Verwaltungsgerichtsentscheids Kanton Schwyz auf Basis von Bau- land für Gewerbe bzw. Büroliegenschaften (Szenarien 3.1 und 3.2).

2.4.1 Szenario 1

Die Wertermittlung in Szenario 1 beruht auf Kennwerten zur Einschätzung von Landwirtschaftsland auf Basis des ländlichen Bodenrechts (LDFR) und von Vergleichswerten aus erfolgten Transaktionen.

2.4.2 Szenario 2

Die Wertermittlung in Szenario 2 beruht auf der modellhaft getroffenen Annahme, dass der Landwert in Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen dem um 50% reduzierten Landwert von Gewerbe- zonen entspricht

¹ Umgang mit Grundstücken unter HRM2, Bewertungsvorschriften und -problematiken bei Grundstücken im Verwaltungsvermögen. Arbeitstagung KKAG / CACSGC, Bern, 18. September 2014.

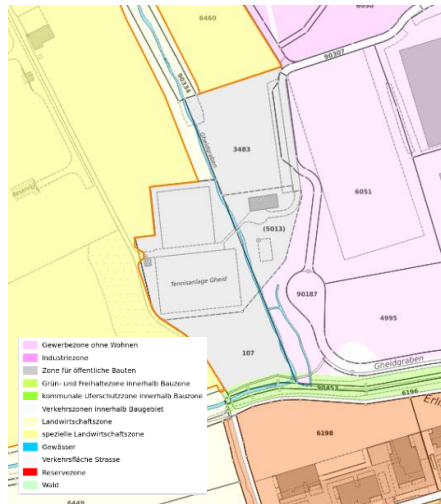
² Verwaltungsgerichtsentscheid Kanton Schwyz. EGV-SZ 1999.

(Praxis Regierungsrat Kanton Zürich). Bewertungsgrundlage bilden die baurechtlichen Rahmenbedingungen von denjenigen Nachbarparzellen, die sich in Gewerbezone befinden.

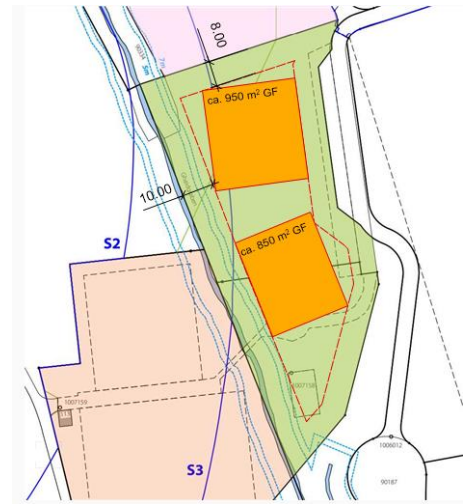
Die benachbarte Parzelle GB 6051 liegt in der Gewerbezone, welche mässig störende Gewerbe-, Dienstleistungs- und Industriebetriebe sowie betriebsnotwendige Wohnungen zulässt. Bei der Baumasse wird eine maximale Gebäudehöhe von 20.00 m vorgeschrieben. Der Bebauungsplan Gheid von 1978, unter welcher ein Teil der Nachbarparzelle 6051 fällt, schreibt eine maximale Gebäudehöhe von 12.00 m vor. In der Wertermittlung in Szenario 2 rechnen wir mit einer Gebäudehöhe von 20 m (highest and best use).

Unter Berücksichtigung einer baurechtlichen Gebäudehöhe vom 20 m und einem Grenzabstand von der Hälfte der Fassadenhöhe (innerhalb der Gewerbezone; mindestens 2 m und höchstens 8 m) resp. von mindestens 10 m gegenüber anderen Zonen, beläuft sich das maximale Gebäudevolumen auf rund 36'000 m³. Bei einer viergeschossigen Bauweise mit Geschosshöhen von 5 m beläuft sich die maximale Geschossfläche auf rund 7'200 m².

Abbildung 2 Ausschnitt Zonenplan



Projektskizze für Gewerbebauten



Quelle: GIS Kanton Solothurn. Projektskizze FPPE.

Die Plausibilisierung des ermittelten Land- bzw. Projektwerts von Szenario 2 erfolgt anhand der Modellwerte für innere Werte von Bauland von FPPE.

2.4.3 Szenario 3

Gemäss Verwaltungsgerichtsentscheid Kanton Schwyz muss bei Abtretungen von Land in Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen in gewisser Weise ein Verkehrswert unter der Annahme einer marktüblichen Nutzung bzw. Vermietung berücksichtigt werden. Ein möglicher Verkehrswert lässt sich unter der Annahme ermitteln, dass die Einwohnergemeinde Olten auf Teilparzelle GB 3483 Gebäude mit Nutzungen für die öffentliche Hand realisiert. In Szenario 3.1 sind gewerbliche Nutzungen die Basis der Wertermittlung, in Szenario 3.2 sind es Büronutzungen.

Szenario 3.1

In Szenario 3.1 rechnen wir mit einer gewerblichen Nutzung. Bei einer Gebäudehöhe vom 12 m und einer Gebäudegrundflächen von 1'800 m² resultiert ein Gebäudevolumen von rund 21'600 m³. Bei dreigeschossiger Bauweise mit Geschosshöhen von 4 m beläuft sich die maximale Geschossfläche auf rund 5'400 m².

Die reduzierte Nutzflächenmenge im Vergleich zur Nutzflächenmenge in Szenario 2 beurteilen wir im Hinblick auf die öffentliche Nutzung (z.B. Werkhof) als realistische Annahmen. Der strukturelle Leerstand beträgt 0 % (Eigennutzung).

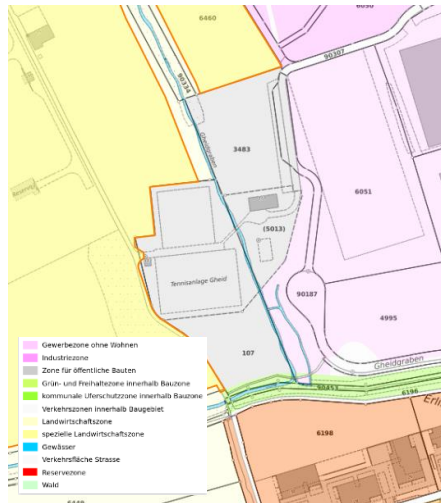
Szenario 3.2

Die Einwohnergemeinde Olten kann auf Teilparzelle GB 3483 auch Büroflächen für die öffentliche Hand realisieren. Höhenbeschränkungen bzw. Beschränkungen im Ausnutzungsmass liegen in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen nicht vor.

Die nachstehende Abbildung zeigt zwei Bürogebäude mit Gebäudegrundflächen von zusammen rund 1'400 m² GF. Für die Wertermittlung rechnen wir mit einer fünfgeschossigen Bauweise bzw. mit einer Geschossfläche von insgesamt rund 7'000 m². Der strukturelle Leerstand beträgt 0 % (Eigennutzung).

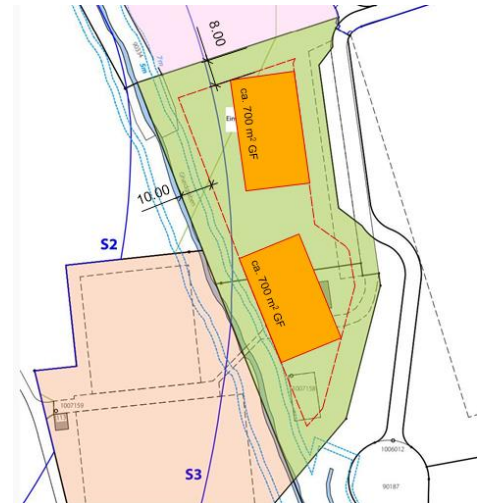
Die Plausibilisierung der ermittelten Land- bzw. Projektwerte erfolgt anhand der Modellwerte für innere Werte von Bauland für Gewerbe- und Büroliegenschaft in Olten.

Abbildung 3 Ausschnitt Zonenplan



Quelle: GIS Kanton Solothurn. Projektskizze FPRE.

Projektskizze für Bürobauten



2.5 Genauigkeit der Wertermittlungen

Weil die Ermittlung eines Marktwerts von Land in Zonen für öffentliche Bauten nach immobilienökonomischen Gesichtspunkten nicht möglich ist, erfolgt die Bewertungen von Teilparzelle GB 3483 anhand von modellhaft getroffenen Annahmen (vgl. Abschnitt 2.3). Bei den modellhaft ermittelten Werten handelt sich damit um Vergleichsgrössen, nicht um Marktwerte.

3 Baurechtliches

3.1 Baurechtliche Rahmenbedingungen Teilparzelle GB 3483

Teilparzelle GB 3483 mit einer Fläche von 5'660 m² befindet sich im Eigentum der Einwohnergemeinde Olten. Sie liegt in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA). In dieser Zone sind nur öffentliche, und öffentlichen Zwecken dienende Bauten oder Anlagen gestattet.

Gemäss den Ausführungen in Abschnitt 2.4.1 erfolgt die Wertermittlung von Teilparzelle GB 3483 auf Basis einer Gewerbezone (Nachbarparzelle GB 6051). Nachfolgend finden sich die baurechtlichen Rahmenbedingungen von Gewerbezonon in Olten.

Abbildung 4 Gewerbezonon G, GG, GW

1. Nutzung Gewerbezone G	Mässig störende Gewerbe-, Dienstleistungs- und Industriebetriebe sowie betriebsnotwendige Wohnungen.	
2. Nutzung Gewerbezone GG	Mässig störende Gewerbe-, Dienstleistungs- und Industriebetriebe sowie betriebsnotwendige Wohnungen. Der Gestaltungsplan ist grundsätzlich obligatorisch; ausgenommen sind kleinere Um-, Aus-, An- und Nebenbauten. Im Gestaltungsplan ist unter anderem nachzuweisen, dass mit planerischen, gestalterischen oder baulichen Massnahmen die massgebenden Grenzwerte der Lärmschutzverordnung eingehalten werden.	
3. Nutzung Gewerbezone GW	Mässig störende Gewerbe-, Dienstleistungs- und Industriebetriebe sowie Wohnungen. Der Wohnanteil beträgt höchstens 50% der Bruttogeschossfläche. Für die Wohnnutzung kann der Stadtrat einen Gestaltungsplan verlangen.	
4. Baumasse	Gebäudehöhe	max. 20.00 m
5. Umgebung	Ein angemessener Teil des Grundstücks ist zu begrünen. Die Grünflächen sind in der Regel im Bereich der Parzellengrenzen anzuordnen und vorwiegend mit standortgerechten einheimischen Arten zu bepflanzen. Dies gilt im Besonderen für den Bauverbotsbereich entlang anderer Zonen gemäss § 24 Abs. 2 KBV und entlang öffentlicher Strassen. Es ist auf eine attraktive Gestaltung des Raumes zwischen Fassade und Strasse als besucherorientierte Seite der Betriebe zu achten. Flachdächer sind grundsätzlich extensiv zu begrünen.	

Quelle: Zonenreglement, Einwohnergemeinde Olten (Beschluss vom 1. Juli 2008).

4 Bewertung Teilparzelle GB 3483

4.1 Grundlagen

Die Verkehrs- bzw. Landwerte in Zonen für öffentliche Bauten sind keine Marktwerte im eigentlichen Sinn. Die Preisfestsetzung von entsprechendem Land dürfte letztlich das Ergebnis von Verhandlungen zwischen der Einwohnergemeinde Olten und dem Tennisclub Olten sein.

Wie unter 2.3 beschrieben, erfolgt die Bewertung von Teilparzelle 3483 in modellhaften Szenarien.

In Szenario 1 erfolgt die Bewertung auf Basis von Landwirtschaftsland.

In Szenario 2 stützen wir uns auf die Praxis des Regierungsrates des Kantons Zürich. Die Bewertung erfolgt auf Basis der Landwerte von Gewerbeland mit einem Abschlag von 50%.

In Szenario 3 stützen wir uns auf den Verwaltungsgerichtsentscheid des Kantons Schwyz. Die Bewertung erfolgt unter der Annahme, dass die Einwohnergemeinde Olten auf der Teilparzelle GB 3483 Gebäude mit öffentlicher Nutzung realisieren kann und für diese Opportunität entschädigt werden muss. In Szenario 3.1 rechnen wir mit einer gewerblichen Nutzung, in Szenario 3.2 mit einer Büronutzung.

4.2 Bewertung Teilparzelle GB 3483

Die Bewertung von Teilparzelle GB 3483 erfolgt mittels dynamischer Residualwertmethode. Nachfolgend sind die wichtigsten Bewertungsgrundlagen sowohl für die Nutzung als Gewerbeliegenschaft wie auch als Büroliegenschaft zusammengestellt. Die detaillierten Bewertungsberichte finden sich im Anhang.

4.2.1 Zusammenstellung Marktmieten

Tabelle 1 Einschätzung von Marktmieten von Gewerbe- und Büroflächen

	CHF/m ² a netto
Marktmiete Gewerbeflächen	210
Marktmiete Büroflächen	175

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 30. September 2022.

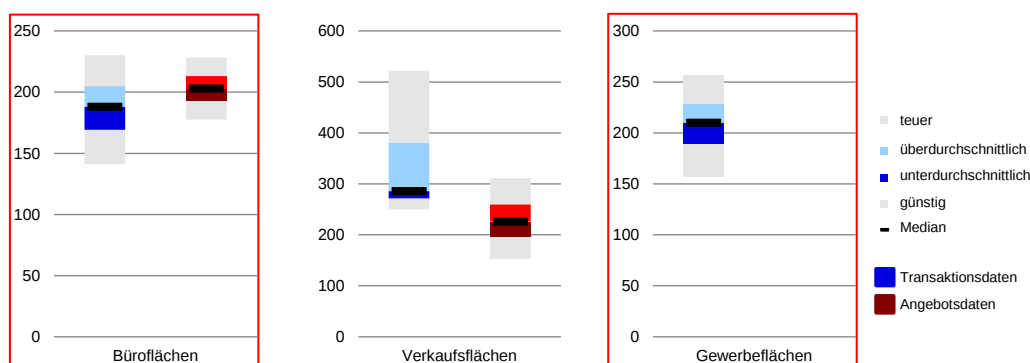
4.2.2 Plausibilisierung Einschätzungen Marktmieten in Olten

Die Marktmiete einer typischen Gewerbefläche in Olten liegt bei 210 CHF/m²a. Die Einschätzungen von FPRE entsprechen dieser Medianmiete.

Typische Büroflächen (Neubau) weisen in Olten eine Marktmiete von 188 CHF/m²a auf. Als Folge einer reduzierten Mikro-Lagequalität (Lage mit leichten Defiziten) für Büronutzung liegen unsere Einschätzungen leicht unter dem Median.

In der nachfolgenden Abbildung findet sich die Verteilung der Marktmieten von Geschäftsflächen im Quartier Olten.

Abbildung 5 Verteilung der Marktmieten von Geschäftsflächen, Quartier Olten



Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 30. September 2022.

4.2.3 Land- bzw. Projektwert

Die Einschätzung der Land- bzw. Projektwerte erfolgt per Stichtag vom 31. Dezember 2022. Grundlage der Land- bzw. Projektwertermittlung sind die Einschätzungen von Marktmieten (vgl. Abschnitt 4.2.1), von Erstellungskosten und einer Fertigstellung per Dezember 2026. Die Projektrisiken bewerten wir sowohl bei den Gewerbe- wie auch bei den Büroflächen mit einer Sicherheitsmarge von 35% des rohen Marktwerts.

Tabelle 2 Zusammenstellung der Land- bzw. Projektwert nach Szenarien

		Teilparzelle GB 3483			
		Szenario 1	Szenario 2	Szenario 3.1	Szenario 3.2
Land- bzw. Projektwert	CHF	56'600	649'000	1'536'000	2'048'000
	CHF/m ² GSF	10	115	271	362
	CHF/m ² GF		90	284	293

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 30. September 2022.

In Szenario 1 beläuft sich der Landwert für Teilparzelle GB 3483 auf 56'600 CHF bzw. auf 10 CHF/m² GSF, in Szenario 2 beläuft sich der Land- bzw. Projektwert auf 649'000 CHF bzw. auf 115 CHF/m² GSF (Gewerbeland mit Korrekturfaktor von 50%). In Szenario 3.1 beläuft er sich auf 1'536'000 CHF bzw. auf 271 CHF/m² GSF (Bauland für Gewerbeliegenschaften), in Szenario 3.2 auf 2'048'000 CHF bzw. auf 362 CHF/m² GSF (Bauland für Büroliegenschaften).

4.2.4 Plausibilisierung Einschätzungen Land- bzw. Projektwerte

Die Plausibilisierung erfolgt anhand der Modellwerte von FPRE für innere Werte von Bauland für Gewerbe- resp. Büroliegenschaft in Olten.

Die inneren Werte von Bauland für Gewerbeliegenschaften an durchschnittlicher Lage betragen zwischen 275 und 335 CHF/m² GSF bzw. durchschnittlich rund 305 CHF/m² GSF. Der tieferen Land- bzw. Projektwerte in den Einschätzungen von FPRE (229 bzw. 271 CHF/m² GSF) sind eine Folge der längeren Realisierungszeiträume und einer höheren Sicherheitsmarge. Die Unterschiede zwischen den Szenarien 2 und 3.1 sind eine Folge der unterschiedlichen Geschossflächenmengen und von Unterschiedlichen Annahmen zu Leerständen und Diskontierung.

Die inneren Werte von Bauland für Büroliegenschaften liegen an durchschnittlichen Lagen zwischen 430 bis 450 CHF/m² GSF. Der durchschnittliche Wert beträgt rund 395 CHF/m² GSF. Der tieferen Land- bzw. Projektwert in der Einschätzung von FPRE in Szenario 3.2 (362 CHF/m² GSF) ist auch hier eine Folge des längeren Realisierungszeitraums und einer höheren Sicherheitsmarge. Zusätzlich beurteilen wir die Mikro-Lagequalität für Büroliegenschaften als unterdurchschnittlich.

Tabelle 3 Innere Werte von Bauland, Olten

		Durchschnittliche Lage	Mittelwert
Bauland für Gewerbeliegenschaft*	CHF/m ² GSF	275 - 335	305
Bauland für Büroliegenschaft**	CHF/m ² GSF	430 - 450	395
	CHF/m ² GF SIA 416 (oberirdisch)	560 - 590	575

* Modellierte Baulandpreise für Industrie- und Gewerbezone.

** Basis: Liegenschaft mit Landfläche: 1'300 m², AZ: 0.8, Nutzfläche total: 800 m², Geschosshöhe: 3.2 m.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 30. September 2022.

5 Diskussion

5.1 Zusammenstellung der ermittelten Werte von Teilparzelle GB 3483

In der nachfolgenden Tabelle findet sich die Zusammenstellung der Land- bzw. Projektwerte gemäss den in Abschnitt 2.3 beschriebenen drei Szenarien. Die ermittelten Werte gelten per Bewertungsstichtag vom 31. Dezember 2022.

In Szenario 1 (Landwirtschaftsland) rechnen wir bei einem durchschnittlichen Kennwert von 10 CHF/m² GSF mit einem Landwert von 56'600 CHF.

In Szenario 2 rechnen wir bei einem durchschnittlichen Kennwert von 229 CHF/m² GSF mit einem Land- bzw. Projektwert von 1'298'000 CHF. Gemäss Praxis des Kantons Zürich ist ein Korrekturfaktor von rund 50% einzurechnen. Der Land- bzw. Projektwert beläuft sich damit auf rund 649'000 CHF.

In Szenario 3.1 rechnen wir bei einem durchschnittlichen Kennwert von 271 CHF/m² GSF mit einem Land- bzw. Projektwert von 1'536'000 CHF.

In Szenario 3.2 rechnen wir bei einem durchschnittlichen Kennwert von 362 CHF/m² GSF mit einem Land- bzw. Projektwert von 2'048'000 CHF.

Tabelle 4 Zusammenstellung der Land- bzw. Projektwert nach Szenarien

		Teilparzelle GB 3483			
		Szenario 1	Szenario 2	Szenario 3.1	Szenario 3.2
Grundstücksfläche	m ² GSF	5'660	5'660	5'660	5'660
Geschossflächen	m ² GF		7'200	5'400	7'000
Land- bzw. Projektwert	CHF	56'600	1'298'000	1'536'000	2'048'000
	CHF/m ² GSF	10	229	271	362
	CHF/m ² GF	0	180	284	293
Korrekturfaktor	%	-50%			
Land- bzw. Projektwert	CHF	56'600	649'000	1'536'000	2'048'000
	CHF/m ² GSF	10	115	271	362
	CHF/m ² GF		90	284	293

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 30. September 2022.

5.2 Diskussion der ermittelten Land- bzw. Projektwerte

5.2.1 Ausgangslage

Wie unter 2.3.3 beschrieben, entspricht der Wert in Szenario 1 (landwirtschaftliche Nutzung) aus Sicht der Einwohnergemeinde Olten nicht der bestmöglichen Nutzung eines Grundstücks (highest and best use).

Der modellhaft ermittelte Land- bzw. Projektwert in Szenario 2 stützt sich auf die Praxis des Regierungsrates des Kantons Zürich zur Ermittlung von Landwerten in Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (Umgang mit Grundstücken unter HRM2).

Die ermittelten Land- bzw. Projektwert in Szenario 3 stützen sich auf den Verwaltungsgerichtsentscheid des Kantons Schwyz. Sie entsprechen den Verkehrswerten bei einer Nutzung der Teilparzelle durch die öffentliche Hand.

Der geringste Wert für Teilparzelle GB 3483 wird in Szenario 1 erreicht. Basis für die Verhandlungen mit der Grundeigentümerin dürfte damit für den Tennisclub Olten der Landwert von Szenario 1 sein (Landwirtschaftsland).

Der höchste Wert für Teilparzelle GB 3483 wird in Szenario 3.2 erreicht. Basis für die Verhandlungen mit dem Tennisclub Olten dürfte damit für die Einwohnergemeinde Olten der Land- bzw. Projektwert von Szenario 3.2 sein (Verwaltungsgebäude für öffentliche Nutzungen).

5.2.2 Diskussion

Für die Einwohnergemeinde Olten dürfte ein Landwert auf Basis von Landwirtschaftsland kein realistisches Szenario darstellen. In Anbetracht der künftigen Nutzung durch den Tennisclub wäre allenfalls ein Szenario denkbar, bei dem der Landwert auf Basis der Kennwerte von Land in Erholungs- und Sportzonen ermittelt wird. Bei einem entsprechenden Kennwert von rund 60 CHF/m² GSF würde der Landwert rund CHF 350'000 betragen. Ein so ermittelter Wert entspricht dem Nutzwert des Landes für den Tennisclub, nicht aber dem potenziellen Nutzwert des Landes für die Stadt Olten.

Aus raumplanerischer Sicht und aus Sicht der Stadt Olten wäre eine Nutzung als Gewerbeliegenschaft (Land- bzw. Projektwert von Szenario 3.1) eine Bewertungsannahme, welche die konkrete Lagequalität des Standorts und damit ihren Wert in angemessener Form beschreibt (Zonierung Nachbargrundstücke). Dabei gilt es aber zu berücksichtigen, dass der Baurechtsvertrag mit den Städtischen Betrieben Olten per Ende 2031 nicht mehr verlängert wird. Eine Nutzung durch die Einwohnergemeinde Olten (Szenarien 3.1 und 3.2) könnten damit frühestens per Anfang 2032 erfolgen. Die Land- bzw. Projektwerte werden dadurch deutlich reduziert. Darüber hinaus dürfte eine Bebauung der Teilparzelle aus Grundwasserschutzüberlegungen erschwert sein bzw. verunmöglicht werden. Bei den Landwertermittlungen in den Szenarien 3.1 und 3.2 müssen diese Faktoren berücksichtigt werden. Bei der modellhaften Festlegung des Landwerts auf Basis von Szenario 2 wäre entsprechende Reduktionen aber nicht zu berücksichtigen.

Der Tennisclub Olten hat der Stadt Olten ein Rückkaufsrecht in Aussicht gestellt. Damit ermöglicht er es der Stadt, zu einem vom Tennisclub bestimmten Zeitpunkt die Teilparzelle zum damaligen Verkaufspreis zu erwerben. Der damalige Verkaufspreis wird dabei indexiert (LIK). Durch das Rückkaufsrecht verzichtet der Tennisclub darauf, von den Preisentwicklungen auf dem Immobilienmarkt zu profitieren bzw. schlechter gestellt zu werden und bekräftigt damit seine Absicht, das Land nicht aus spekulativen Überlegungen erwerben zu wollen.

Wie unter 2.3 beschrieben, stellen die Land- bzw. Projektwerte in Zonen für öffentliche Bauten keine Marktwerte im eigentlichen Sinn dar. Die Preisfestsetzung von entsprechendem Land ist damit das Ergebnis von Verhandlungen zwischen der Einwohnergemeinde Olten und dem Tennisclub Olten sein.

Unter Berücksichtigung des befristeten Baurechtsvertrags und einer möglicherweise erschwerten Bebaubarkeit von Teilparzelle GB 3483 dürfte die Bandbreite der Landwerte zwischen minimal 115 CHF/m² und maximal 200 CHF/m² GSF liegen.

Anhang

A 1 Land- bzw. Projektwertermittlung Teilparzelle GB 3483 (Szenario 3.2)

Impressum

Projekt

24096

Auftraggeber

Martin Vögeli

Präsident Tennisclub Olten

Bannstrasse 52

4600 Olten

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

Verantwortlicher Partner

Martin Bühler

Bearbeitung

Martin Bühler

Lorin Sidler

Zeitraum

November 2022 bis Januar 2023