K O N Z E P T S T U D I E

LAKESIDE **VIEW**

conplan

MAUR / VIER ATTRAKTIVE TERRASSENWOHNUNGEN

PROJEKTENTWICKLUNG
SEPTEMBER 2012

Conplan AG // Forchstrasse 34 // 8032 Zürich // info@conplan.ch
Als Architekturbüro SIA bieten wir Planung, Beratung und Projektierung im Wohnungsbau, bei Mehrfamilienhäusern und Arealüberbauungen.

VISION

In der Gemeinde Maur, an einem Hang der nach Osten abfällt und mit schöner, unverbaubarer Aussicht auf den Greifensee, am Waldrand und am Ende einer Stichstrasse ohne Durchgangsverkehr; soll eine Überbauung mit **vier Terrassen-wohnungen** entstehen.

Die Terrassenwohnungen sind **aussergewöhnlich grosszügig mit Seeblick, mit vielfältigem Raumprogramm, weitläufigen Wohnzonen mit angrenzenden Terrassen und Sitzbereichen sowie bequemen hellen Zimmern.** Alle Terrassen sind mit dem Lift erschlossen, sämtliche Wohn- und Schlafräume sind auf einer Ebene.

Es entsteht das **Projekt "**Lakeside **View" mit vier Terrassenwohnungen mit Seesicht**.

ANLASS / ZIELE / ÜBERSICHT / RESULTATE

Im Ortsteil Maur der Gemeinde Maur, möchte die **CONPLAN AG gemeinsam mit einem Projektpartner** die Liegenschaft *„Im Hubrainstrasse 30“*, Kat.-Nr. 3085, in der Wohnzone W1, erwerben und eine Überbauung mit vier Terrassenwohnungen realisieren.

Die Projektgemeinschaft soll auf der Parzelle ein attraktives Eigentumswohnungs-Projekt realisieren und dazu:
- das Projekt entwickeln;
- eine Baubewilligung erlangen;
- den Verkauf vorantreiben;
- und im Sommer 2013 mit Bauen beginnen.

Projektentwicklung, Teile der Projektleitung sowie das Bauprojekt und das Ausführungsprojekt sollen dabei von der **Conplan AG** verwirklicht werden. Für die Erstellung und den Verkauf werden geeignete Partner gesucht.

In dieser Konzeptstudie geht es darum:

- die Eckdaten eines möglichen Projektes aufgrund eines architektonischen Ansatzes aufzuzeigen;
- die Kosten (auf der Basis des wahrscheinlich festgelegten Landpreises), mögliche Erlöse, Renditen sowie Chancen und Risiken abzuschätzen / zu überprüfen;
- die Gegebenheiten und Marktchancen zu beurteilen;
- Grundlagen für die weitere Projektentwicklung und spätere Zusammenarbeit der Partner zu schaffen.

Die vorliegende kurz gefasste Unterlage beinhaltet folgende Abschnitte:

	Seite/n
- Vision	*1*
- Anlass / Ziele / Übersicht / Resultate	*2 - 3*
- Übersichtsplan (Zonenplan)	*4*
- Katasterplan ca. Mst. 1:500	*5*
- Kennziffern / Baurechtliche Spezifikationen / Auflagen	6
- Grundstückbeschrieb / Potential	*7 – 10*
- Konzept / Projektidee / Strategischer Entscheid / Situation	*11 - 13*
- Ausnützungsflächen / Angebotsbeschrieb / Mix	*14*
- Kubische Berechnung	*15*
- Investitionsrechnung (Anlagekosten / Verkaufserlös)	*16 -17*
- Weiteres Vorgehen / Realisierung	*18*
- Vorprojektskizzen	*19 - 27*

RESULTATE

Als Projektidee können die folgenden Aussagen festgehalten werden:

- **vier ansprechende Terrassenwohnungen, je mit 4.5 bis 5.5 Zimmern;**
- Baulich wird ein **Volumen von ca. 5‘050 m³ SIA 116** resp. **4‘100 m³ SIA 416** realisiert (davon 3‘250 m³ für Wohnräume und ca. 1‘800 m³ für Garagierung und Nebenräume);
- Die verkaufbare **Hauptnutzfläche**, HNF, inklusive innere Trennwände, für Wohnbauten beträgt **ca. 665 m², zusätzlich sind ca. 100 m² für Bastelräume etc. vorgesehen**;
- Das gesamte **Investitionsvolumen** liegt bei ca. CHF 7.5 Mio., +/- 10%;
- Der **Verkaufserlös** ergibt ebenfalls **ca. CHF. 7.5 Mio.**

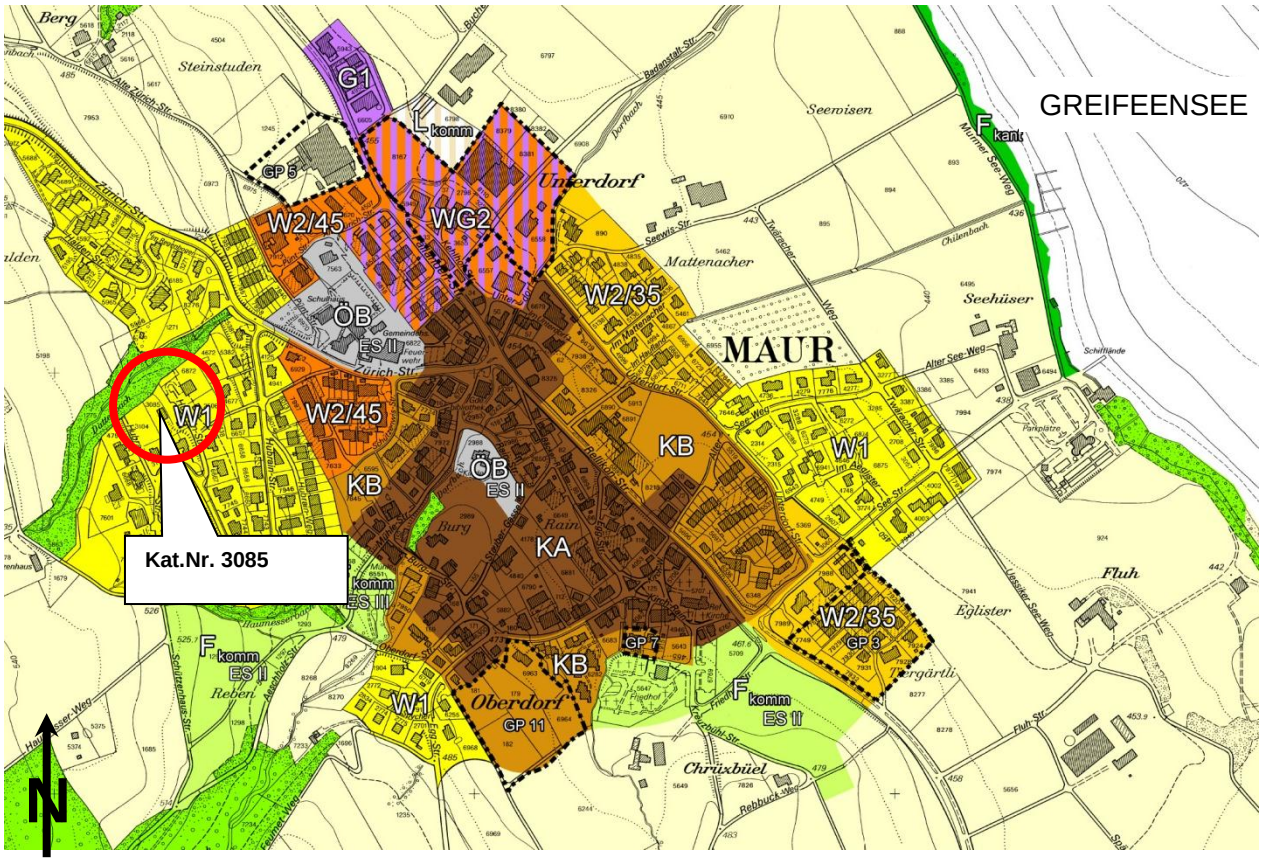
- Wir gehen von einem **Landpreisanteil** von **ca. CHF 1‘250.-- / m²**, **also insgesamt CHF 2.2 Mio**. oder ca. 30% der Gesamtinvestitionen aus. Dies ist in der steuergünstigen Gemeinde Maur und an der bezeichneten Lage angemessen. Der Preis pro m² berücksichtigt den erheblichen Waldanteil;
- Die Voraussetzungen und wirtschaftlichen Gegebenheiten sind gut;
- Die Marktsituation für Eigentum beurteilen wir ebenfalls als gut;
- Das Angebot von grosszügigem Wohnraum, genügend, attraktiven Zimmern, Terrassen und private Gärten ist an dieser Lage überzeugend;
- Wir beurteilen die Machbarkeit des Projektes als gegeben;
- Aufgrund der erwähnten positiven Aspekte beurteilen wir die Realisierungschancen als gut;
- Die **Projektrisiken** im Verkauf bestehen im Wesentlichen in der **Hauptausrichtung der unteren Wohnung nach Osten und der Beschattung durch den Wald im Westen**;
- Die Verkaufspreise müssen durch die Qualitäten der Lage gerechtfertigt sein und im Vergleich zu EFHs deutlich preiswerter sein;

00001

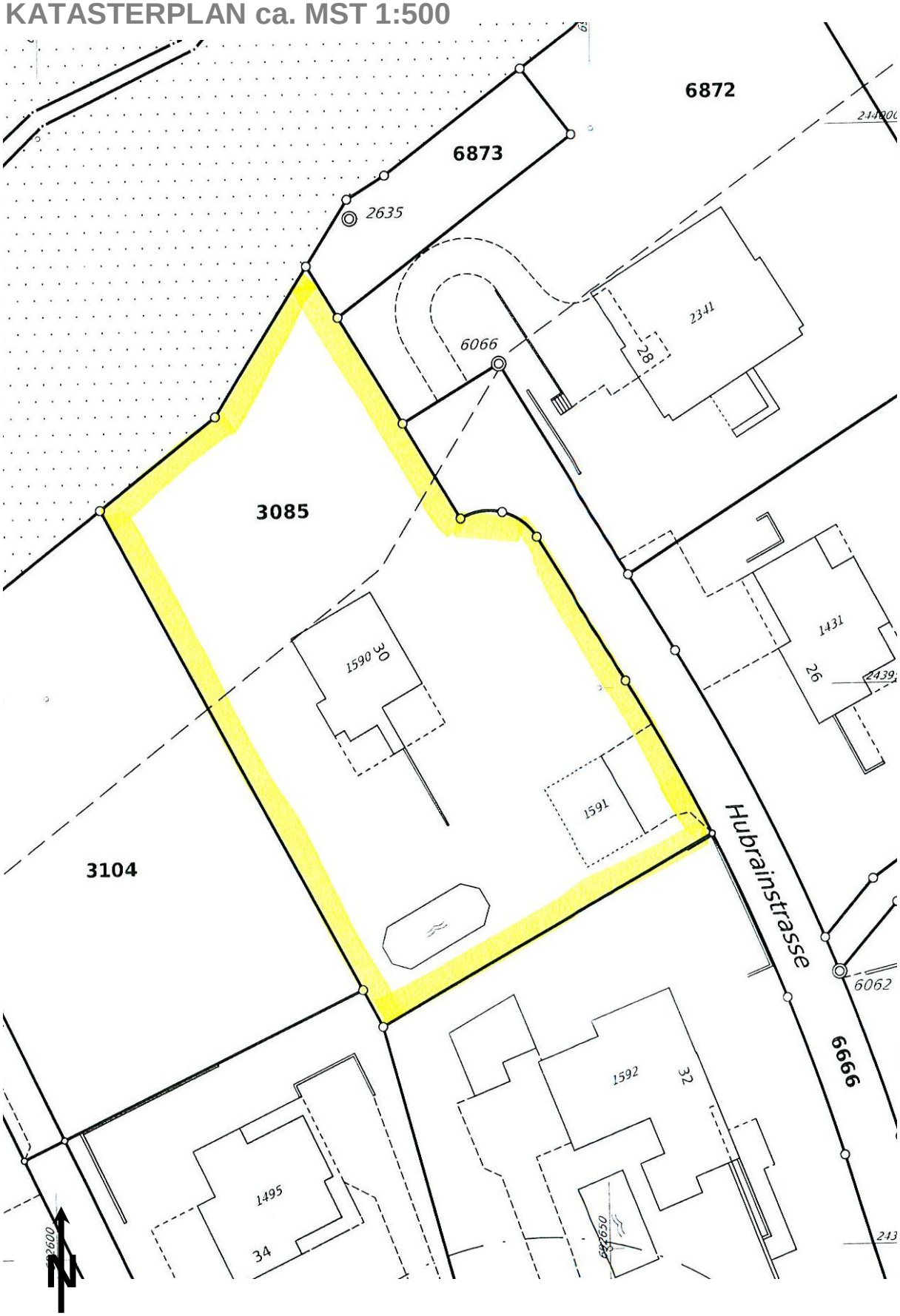
- Eine Projektierung und die Baueingabe können im Herbst/Winter 2012 erfolgen;
- Der Verkauf soll im Frühjahr 2013 starten;
- Ein **Baustart** ist ab **Sommer 2013 möglich**.

Es entsteht das Projekt „LAKESIDE VIEW“ - es ist ab Sommer 2014 bezugsbereit.

ÜBERSICHTSPLAN (ZONENPLAN)



KATASTERPLAN ca. MST 1:500



KENNZIFFERN / BAURECHTLICHE SPEZIFIKATIONEN

Kat-Nr.:	3085 Maur
Fläche:	1'778 m²
Erschliessung:	Hubrainstrasse
Waldabstand	20 m ab der Waldgrenze, ca. 580 m2
Bauzone:	W1
Ausnutzungsziffer:	frei
Freiflächenziffer:	35%
Geschosse:	1 Vollgeschoss, 1 anrech.UG, 1 anrechn. DG
Gebäudelänge:	25 m, Mehrlänge(n) 1/3 ab 18.0 m bis max. 6.0 m
Gebäudehöhe:	max. 4.80 m, 5.40 m bei min.10% Gefälle, talseitig
Grenzabstand:	Grosser Abstand 10.0 m, kleine Abstände 6.0 m Der grosse Grundabstand gilt für die Hauptwohnseite im Sektor Südost bis Südwest.

Gegenüber Strassen und Wegen haben unterirdische Bauten einen Abstand von 3.50 m einzuhalten. Gegenüber Nichtbauzonen ist ein Mindestgrenzabstand von 3.50 m einzuhalten.

In anrechenbaren Untergeschossen sind die für Wohnen, Arbeiten oder den sonstigen dauernden Aufenthalt von Personen dienenden Flächen nur bis zur Hälfte einer durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig.

Abgrabungen gegenüber dem gewachsenen Terrain sind bis maximal 0.50 m Höhe und bis maximal zur Hälfte der Gebäudeabwicklung erlaubt. Ab einer Hangneigung von mindestens 10 % im Gebäudebereich dürfen die Abgrabungen 1.00 m betragen.

Gegenüber Nichtbauzonen darf das gewachsene Terrain innerhalb des jeweiligen Grenzabstands um höchstens 0.50 m aufgeschüttet oder abgegraben werden. Mauern jeglicher Art und Höhe sind nicht gestattet.

Es sind Sattel- und Flachdächer zulässig. Andere Dachformen sind zulässig, wenn sie sich besonders gut in die Umgebung einordnen. Die maximale Dachneigung für Sattel- und Pultdächer beträgt 35°. Bauprofillinie mit spezieller Regelung für Attika-geschosse.

Es sind pro Whg. 2 Pflichtparkplätze und pro 4 Whg. ein Besucher-PP erforderlich.

GRUNDSTÜCKBESCHRIEB / POTENTIAL

GEMEINDE MAUR

Die Gemeinde Maur mit seinen fünf Ortsteilen reicht vom Pfannenstiel bis an den Greifensee. Sie ist, nebst den verschiedenen Ortsteilen (Maur, Ebmattingen, Binz, Uessikon,Forch), geprägt vom Wald, von Landwirtschaftszonen und von der Schutzzone um den See herum. Dennoch liegt sie in kurzer Distanz zur Stadt Zürich, ist bestens erschlossen und hat eine vorzügliche Infrastruktur.

Der Steuerfuss liegt bei 82% (2010), die Kirchensteuern betragen 9% (ref.), resp. 12% (kat.). Die ganze Gemeinde zählt ca. 9‘500 Einwohner, wobei der Ortsteil Maur davon ca. 1‘960 Einwohner zählt.

Maur liegt zum Teil auf der Höhe und hat einerseits die Weitsicht, über die Felder und Wiesen hinweg, auf den Greifensee und auf den Säntis. Andererseits ist Maur durch die Zürichstrasse / Aeschstrasse mit Anschluss auf die Forch Schnellstrasse, oder Zürichstrasse / Witikonstrasse direkt nach Zürich verbunden. Dadurch ist Zürich in 15 bis 20 Minuten mit dem Privatwagen erreichbar. Zudem sind die umfangreichen Einkaufsmöglichkeiten von Ebamatingen, Fällanden bestens erreichbar.

Für hochwertige Naherholung bestehen sowohl entlang dem Pfannenstiel im Süden, als auch um den See herum im Norden, umfangreiche Angebote. Das Seebadi Maur ist regional ein Anziehungspunkt, wie dies auch die Waldhütten und die vielen hervorragenden Restaurants in den Dorfkernen und auf den Anhöhen sind.

In Maur sind sowohl Kindergarten als auch Primarschule vorhanden. Das Sekundarschulhaus und die ausgedehnte Sportanlage Looren liegen in der Nähe.

DIE LAGE IN MAUR

Die Liegenschaft *Hubrainstrasse 30* liegt an einem Wendeplatz / Sackgasse am Ende einer Erschliessungsstrasse und am Rand des Baugebietes. Anschliessend an das Grundstück ist auch der Wald.

Die Lage in der Wohnzone W1 ist, indem nur ein Vollgeschoss zulässig ist, eine Eigenart der Gemeinde Maur. Hingegen werden keine Einschränkungen bezüglich der Ausnutzung gemacht. Einzig die Freifläche innerhalb des Grundstücks ist mit 35% vorgegeben. Diese Vorgaben führen zu ungewöhnlichen Projektmöglichkeiten. So können sehr grosszügige Wohnflächen projektiert werden, die Beschränkungen sind sozusagen „von aussen“ gegeben, indem Gebäudehöhen und Grenzabstände die massgebende Rolle spielen.

Positive Aspekte

- Aussicht auf den Greifensee, in die Berge und über das Glattal;
- Lage am Siedlungsrand und in erhöhte Lage;
- Attraktive Grundstücksgrösse und Form;
- Hanglage mit ausreichendem Gefälle für Terrassenwohnungen;
- Kein Durchgangsverkehr;
- Kindergarten, Schulhäuser und Sportanlage in der Nähe;
- Bauordnung ohne Ausnutzungsbegrenzung für W1;
- Baubehörde bekannt und positiv disponiert.

Negative Aspekte

- Hauptorientierung nach Osten;
- Infrastruktur für Einkaufen und Gewerbe lokal etwas beschränkt;
- Einfamilienhausquartier;
- Bauordnung bezüglich zulässige Geschosszahl, Gebäudehöhen, Abgrabungen und Abständen ungewöhnlich restriktiv.

WOHNRAUM / NUTZER

Die Lage ist klar für Eigentum geeignet. Mietobjekte sind aufgrund der hohen Landpreise an dieser Lage nicht finanzierbar / nicht rentabel.

Als Nutzer kommen u.E. **in erster Linie Familien aus der Umgebung oder aus dem Grossraum Zürich** in Frage. Wir stellen uns z.B. Paare vor, von denen Beide oder zumindest ein Teil, in den Einfamilienhäusern der weiteren Umgebung aufgewachsen sind, und sich nun, mit Familie, eine grosszügige Wohnung (aber wahrscheinlich kein Eigenheim) leisten können und wollen. Attraktiv sind für sie die bekannte Lage im Grünen; dies bei gutem Anschluss an die Stadt und lokal guter Infrastruktur für Schulen und Freizeit.

SITUATION 1:500

Als **weiteres Käufersegment sind Paare** denkbar, mit bald erwachsenen oder bereits weggezogenen Kindern, welche aus dem Eigenheim nun ausziehen wollen, sich aber weitläufigen Wohnraum, auf einer Etage wünschen, und durchaus in der Lage sind diesen auch zu bezahlen. Hier sind auch Anlagegedanken bedeutend, welche von dem tiefen Steuerfuss der Gemeinde Maur begünstigt werden.

SPEZIELLE BAUKÖRPER

Speziell ist an dieser Lage ist die Hangsituation, welche für Terrassenhäuser ideal geneigt ist. Aufgrund der Grenz- Wald und Strassenabstände und der Abgrabungs-beschränkung sind mehr als drei Terrassenebenen nicht möglich – diese drei Terrassen haben jedoch alle einen unverbaubaren Blick auf den Greifensee.

Da die Ausnutzung nicht beschränkt ist lassen sich grosszügige Wohnungen erstellen, welche den verfügbaren Raum optimal nutzen. Das starke Gefälle führt zu einer vertikalen Staffelung, welche vom Strassenanschluss bis zu den Wohnebenen eine Höhe von ca. 6 – 7 m zu überwinden hat.

MARKTANFORDERUNGEN / MARKTKONZEPT

Die Gemeinde Maur ist bezüglich der Lage und des Steuerfusses attraktiv. Hingegen sind die Parzellen über den Greifensee mehrheitlich „auf die falsche Seite geneigt“, also nach Osten statt nach Süden / Westen. Dieser Nachteil muss mit einer **besonderen Architektur** und mit **grosszügig bemessenem Wohnraum mit speziellen Ausblicken** ausgeglichen werden.

Das im Folgenden beschriebene Projekt soll diese Aspekte berücksichtigen und in einer kurzen Zusammenfassung (**USP - Unique Sales Proposition**) sollen die wesentlichen Verkaufsargumente dargestellt werden.

KONZEPT / PROJEKTIDEE

PROJEKTIDEE

Auf dem ansprechenden Grundstück mit attraktiver Weit- und Seesicht nach Norden und Osten sollen vier Terrassenwohnungen angelegt werden. Diese sind gegliedert in einem Gartengeschoss mit einer 4½-Zi. Wohnung, einem Erdgeschoss mit einer 5½ - und einer 5-Zi. Wohnung und einer Attikawohnung mit 5½ Zimmern auf 200 m². Somit wird einerseits der baurechtlichen Auflage, dass das Untergeschoss nur die Hälfte eines durchschnittlichen Vollgeschosses entsprochen, andererseits ist das Attikageschoss, trotz eingehaltenen Attikarücksprüngen, grosszügig und ausgesprochen attraktiv.

Das Wohnen / Essen ist hauptsächlich nach Südosten ausgerichtet, womit hier auch der grosse Grenzabstand anfällt. Die NW Wohnung im Erdgeschoss hat den Wohnbereich nach NW und NO ausgerichtet, womit die Argumentation für den grossen Grenzabstand nach SW entfällt. Dies wird auch dadurch unterstützt, dass die Neigung der kurzen SO-Grenze, im Vergleich zur NW-Grenze, eindeutig mehr gegen Süden tendiert.

Die Lage am Hang erlaubt eine gewisse Expressivität der Formensprache, welche in einer Überlagerung von horizontalen und vertikalen Elementen zu Ausdruck kommen soll. Gegenseitige Einblicke von den jeweiligen Terrassen sollen möglichst vermieden werden und die Exklusivität der Lage – in vornehmer Umgebung - soll auch im architektonischen Ausdruck erkennbar sein.

Die Gartengeschosswohnung öffnet sich nur talseitig und nach Südosten. Die anderen Wohnungen haben sowohl die Aussicht als auch besonnte Vorbereich nach Süden und Westen. Die Erdgeschosswohnung im Nordwesten besitzt einen grosszügigen Garten im Waldabstandsbereich.

In einem Zwischengeschoss sind alle Keller und auch individuelle Dispo-Räume untergebracht. Diese können beheizt werden und sind für Sport- und Freizeitnutzung geeignet.

Die Erschliessung ist entweder über die Tiefgarage oder über einen Treppenaufgang zum Hauseingang im Zwischengeschoss. Bei der Einfahrt sind auch zwei Besucher-Parkplätze angelegt.

Die Tiefgarage bietet 10 PP mit kurzen Verbindungswegen zum Lift. Angrenzend am Treppenhaus ist der Velo-, Mofa-, Kinderwagenraum angeordnet.

PROJEKT 1:500

KONSTRUKTION / STANDARD

Lokal und regional tritt das Projekt mit sehr wenigen anderen neuen Eigentumswohnungen und mit Einfamilienhäusern in Konkurrenz.

Die dort von uns beobachteten **durchschnittlichen Angebote in Maur und in der näheren Umgebung** liegen bei CHF 8'000.-- bis CHF 11'000.--/m² für neu erstellte Einfamilienhäuser und Reihenhäuser, bei recht ausgetrocknetem Marktangebot für Neubauten und keine verfügbaren Neubauwohnungen. Die von uns angenommen CHF 10'000.-- / m² (Siehe: *Erträgen aus Verkäufe (Erlöse)*) entsprechen unseren Erfahrungswerten für gehobenen Wohnraum im Umfeld von Zürich, an den guten aber nicht absolut besten Lagen.

Dies erlaubt einen gehobenen Standard. Der Rohbau, die technische Konstruktion, die Isolationen usw. genügen selbstverständlich hohen zeitgemässen Ansprüchen. Weitere spezielle Einrichtungen können auf Wunsch der zukünftigen Besitzer erfolgen.

Der Bau soll gemäss dem Zertifikat Minergiestandard, mit kontrollierter Lüftung und Erdsonden, erstellt werden. Moderne Küchen- und Sanitärinstallationen sind selbstverständlich.

Ausgangspunkt für den Ausbau ist ein Baubeschrieb, der mit grosszügigen Budgetposten versehen ist und dem Käufer/dem Eigentümer somit zu einer guten Transparenz und maximaler Entscheidungsfreiheit verhilft.

„UNIQUE SALES PROPOSITION“ (USP)

Das Projekt „LAKESIDE VIEW“ wird ein erfolgreiches Bau-Promotionsprojekt, vorab aus folgenden fünf Gründen:

- Attraktive Lage mit Sicht auf den Greifensee und in die Weite;
- Die Gemeine Maur bietet vielfältige Naherholung, ist steuergünstig und hat gute Infrastruktur bezüglich Schulen und Sportanlagen;
- Sämtliche Terrassenwohnungen haben grosszügige, lichtdurchflutete Wohnbereiche mit Terrassen, Sitzplätzen und individuelle Gärten;
- Die Terrassenwohnungen haben eine Grösse, welche die Wohnungen zu echten Wohndecks machen; **Alle Raumbedürfnisse / Wünsche auf einer Ebene**;
- Modernes Wohnen mit heutigem Komfort, zu einem Preis der für ein so attraktives Angebot noch angemessen ist.

AUSNÜTZUNGSFLÄCHEN / ANGEBOTSBESCHRIEB / „MIX“

Nr.	**Bezeichnung** **HNF = Hauptnutzfläche pro Wohn-einheit inkl. innere Trennwände**	**m² HNF**	**Sitzen, Balkon, Terrasse (Garten) m²**	**Park-plätze**
	HAUS A			
U	Gartenwohnung: 4½-Zimmer, O-S	160	200 (200)	2
E.1	Gartenwohnung: 5-Zimmer, W-O	145	100 (250)	2
E.2	Gartenwohnung: 5½-Zimmer, O-S	160	150 (100)	3
A	Attikawohnung: 5½-Zimmer, O-S-W	200	100	3
Total	**HNF**	**665**	**Div.**	**10**
	Total	**665 m² HNF**		**10 Stk.**

KUBISCHE BERECHNUNG

KUBATUR gemäss SIA 116 / neu: SIA 416

BERECHNUNG (ca. Werte / gerundet)

Bezeichnung	Kubikmeter / SIA	Total / gerundet	Total / gerundet
Tiefgarage		**1000 m³**	**900 m³**
10 x 80 m³	800 m³		
Nebenräume	100 m³		
Zufahrt	100 m²		
Keller / Untergeschoss		**800 m³**	**750 m³**
Keller 2.90 m x 150 m²	450 m³		
Nebenräume, Dispo, beheizt (2.90 +0.50) m x 100 m²	350 m³		
Wohngeschosse		**3‘250 m³**	**2‘450 m³**
UG: 2.90 m x 210 m²	600 m³		
Zuschlag Terrasse: 1.0 m x 200 m²	200 m³		
EG: 2.90 m x 350 m²	1‘000 m³		
Zuschlag Terrasse 1.0 m x150 m²	150 m³		
Zuschlag gegen Terrain: 1.0 m x 200 m²	200 m³		
Attika: (2.90m+0.50 m) x 250 m²	850 m³		
Zuschlag Terrasse: 1.0m x 200 m²	250 m³		
Total Bauten insgesamt		**ca. 5‘050 m³**	**4‘110 m³**
davon Oberirdische Bauten / Wohnen / Dispo		**3‘600 m³**	**2‘750 m³**
davon Tiefgarage		**1‘000 m³**	**900 m³**
davon unterirdisch / unbeheizt		**450 m³**	**450 m³**

10.09.2012 vg

INVESTITIONSRECHNUNG

ANLAGEKOSTEN

0	**Grundstück**			***CHF***	***2'350'000***	31.33%	58.75%
	Kosten (1'778 m² x ca. CHF 1'250.--)	CHF	2'200'000				
	- 2.5% Notariat, Reserven, Vermittlung	CHF	50'000				
	- Zinsen udgl.	CHF	100'000				
1	**Vorbereitungsarbeiten**			***CHF***	**100'000**	1.33%	2.50%
	- Abbrüche / Unvorhergesehenes	CHF	100'000				
2	**Gebäude (inkl. GU-Risiko)**			***CHF***	**3'300'000**	44.00%	82.50%
	- Wohnräume / Oberirdische Gebäude						
	3'600 m³ SIA x CHF 780.--	CHF	2'800'000				
	- Nebenräume unbeheizt						
	450 m³ SIA x CHF 400.--	CHF	200'000				
	- Tiefgarage						
	1'000 m³ SIA x CHF 300.--	CHF	300'000				
	(5'050 m³ x CHF 650.--/ m³)						
3	**Betriebseinrichtungen**			***CHF***	**100'000**	1.33%	2.50%
	- 1 Aufzug		100'000				
4	**Umgebungsarbeiten**			***CHF***	**250'000**	3.33%	6.25%
	1'000 m² à CHF 150.-- (inkl. Garten)	CHF	150'000				
	Vorzonen, Mauern, Besucher-PP	CHF	100'000				
1 - 4	**GU-Risiko** (Reserve 5 - 10%)	CHF	inbegriffen		-		
Total 1. - 4.				***CHF***	***3'750'000***	**50.00%**	
5	**Nebenkosten**			***CHF***	**250'000**	3.33%	6.25%
	Gebühren udgl. (ca. 4.0% von 2 - 3.)	CHF	120'000				
	Nebenkosten, Versicherung, Plankopien udgl. (ca. 3 - 3.5% von 1. - 4.)	CHF	130'000				
Total 1. - 5.				***CHF***	***4'000'000***	**53.33%**	**100.00%**
8	**Spezielle Kosten**			***CHF***	**250'000**	3.33%	6.25%
8.1	Projektentwicklung / Spez. Kosten	CHF	50'000				
8.2	Finanzierung (7.5 Mio. x 5% x 0.25)	CHF	100'000				
8.3	Projektleitung / Bauherrenvertretung	CHF	100'000				
11	**Verkauf**			***CHF***	**250'000**	3.33%	6.25%
11.1	Promotion (2.0% von CHF 7.5 Mio.)	CHF	150'000				
11.2	Unterlagen / Werbekosten	CHF	50'000				
11.3	Stockwerkeigentumsbegründung	CHF	50'000				
12	**Steuern**			***CHF***	**50'000**	0.67%	1.25%
12.1	Diverse ohne Grundstückgewinnsteuer	CHF	50'000				
13	**Risko und Verdienst**			***CHF***	**600'000**	8.00%	15.00%
13.1	Leerstandrisiko 25%, 1 Jahr, 5%	CHF	100'000				
13.2	auf Projekt (7% v. ca. CHF 7.5 Mio.)	CHF	500'000				
Total 8. - 13.				***CHF***	***1'150'000***	15.33%	28.75%
TOTAL ANLAGEKOSTEN	**(ca. 7.5 Mio.) inkl. MwSt**			***CHF***	***7'500'000***	**100.00%**	**187.50%**

ERTRÄGE AUS VERKÄUFEN (ERLÖS)

Nr.	BEZEICHNUNG	NWF m²	CHF / Total	CHF / m²
U	Gartenwohnung: 4½-Zimmer, O-S Gartenanteil	160	1'450'000.— 50'000	9'050.--
E.1	Gartenwohnung: 5-Zimmer, W-O Gartenanteil	145	1'400'000.— 100'000	9'700.--
E.2	Gartenwohnung: 5½ -Zimmer, O-S Gartenanteil	160	1'550'000.— 50'000	9'700.--
A	Gartenwohnung: 5½-Zimmer, O-S-W	200	2'250'000.--	11'250.--
Total		**665**	**6'850'000.--**	**10'300.--**
	Dispo / Bastelräume	(4 x 20)	**200'000.--**	
	Parkplätze, 10 Stk. à CHF 45'000		**450'000.--**	
TOTAL			**7'500'000.--**	

Bei insgesamt ca. 665 m² verkaufbaren Nettowohnflächen für Wohnungen, ergibt der Wohnungserlös von **ca. CHF 6'650'000.-** (Anlagekosten ohne PP, Dispo- und Gartenanteile) einen durchschnittlichen Preis von **ca. CHF 10'000.- pro Quadratmeter.** Dieser Durchschnittspreis ist akzeptabel und kann als örtlich gerechtfertigt erachtet werden. Die Wohnungen werden, auch bezüglich des absoluten Preises, gut verkäuflich sein.

WEITERES VORGEHEN / REALISIERUNG

INTERESSEN, LANDSICHERUNG, ABSCHLUSS VEREINBARUNG

Die Conplan AG ist daran interessiert, mit einem Partner, das Bauprojekt „Lakeside **View**“ zu realisieren. Dazu ist ein Landkauf nötig; gemäss den Verkaufsunterlagen kommt nur ein Direktkauf in Frage. Wobei lediglich eine Abhängigkeit von der Baubewilligung ausgeschlossen wird. Denkbar ist auch eine namhafte Anzahlung mit Restzahlung in z.B. einem Jahr. Das Haus ist bewohnbar, so dass auch eine Zwischenvermietung denkbar ist. Die Conplan AG hat dazu einen Interessenten.

ZUM LANDPREIS

Der Mindestlandpreis ist realistisch, zumal der Waldanteil bereits berücksichtigt ist. Eine wesentliche Steigerung des Preises ist aber nicht möglich. Unsere Empfehlung liegt CHF 100‘000.-- über den Mindestverkaufspreis. Der vorhandene Kontakt mit Vetterli & Partner als Landvermittlerin soll genutzt werden um den Spielraum für mögliche Verzögerungen der Verkaufsabwicklungen auszuloten.

BEMERKUNGEN

Die Conplan AG kann sich verschiedene Realisierungsmodelle vorstellen. Vorleistungen und Honoraranteile können auch als Stehbeträge benutzt werden. Ebenso ist eine Beteiligung an den Kapitalkosten Land, z.B. mit einer Zwischenvermietung, denkbar. Eine direkte Beteiligung am Landkauf und auch eine wesentliche Beteiligung am Baukredit sind jedoch zurzeit nicht möglich.

NÄCHSTE SCHRITTE

Gerne stellen wir dieses Projekt, und auch unsere weiteren Projekte und realisierten Arbeiten, persönlich vor.

CONPLAN AG

Volker Goebel
Architekt / Dipl.-Ing. FH Hochbau

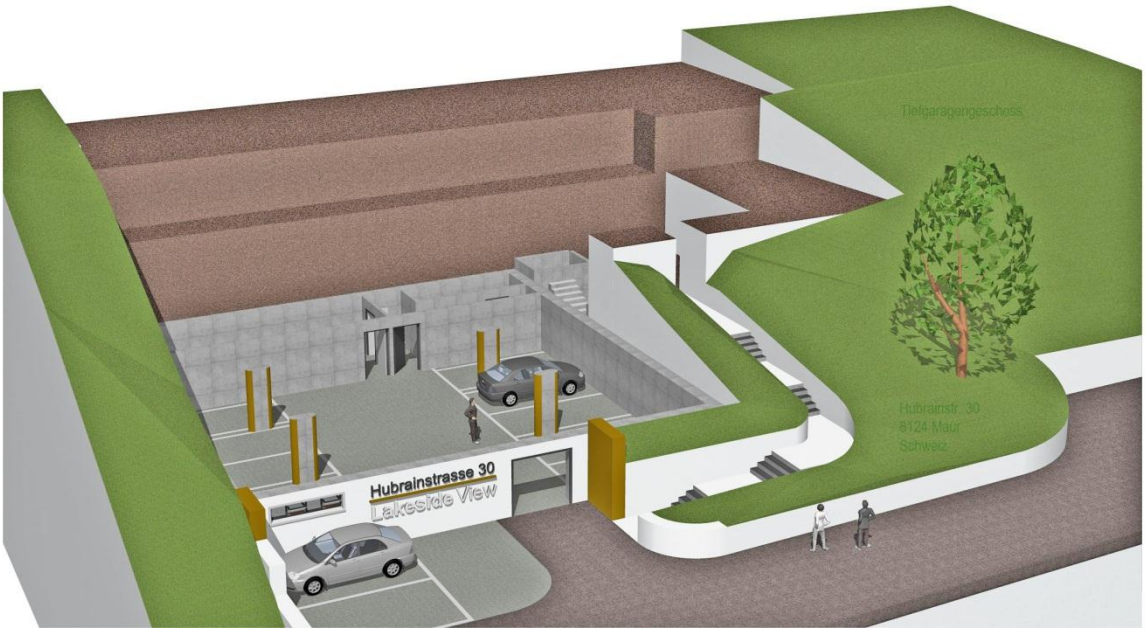
Zürich, den 13. September 2012

Grundrisse, Schnitte, Ansichten, Perspektiven

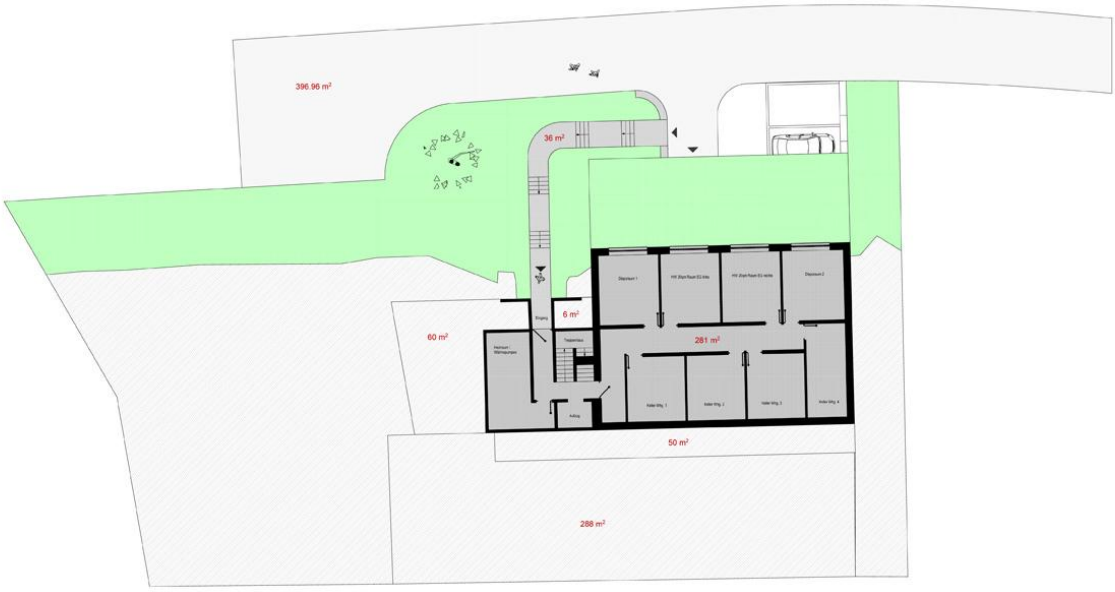
Grundriss 1:200 **Tiefgarage**ngeschoss aus Datenmodel (per CAD ergänzt)
Schnitthöhe : 1.90 Meter (Blick nach unten) Flächen zur Invest-kalkulation.

Lakeside **View**

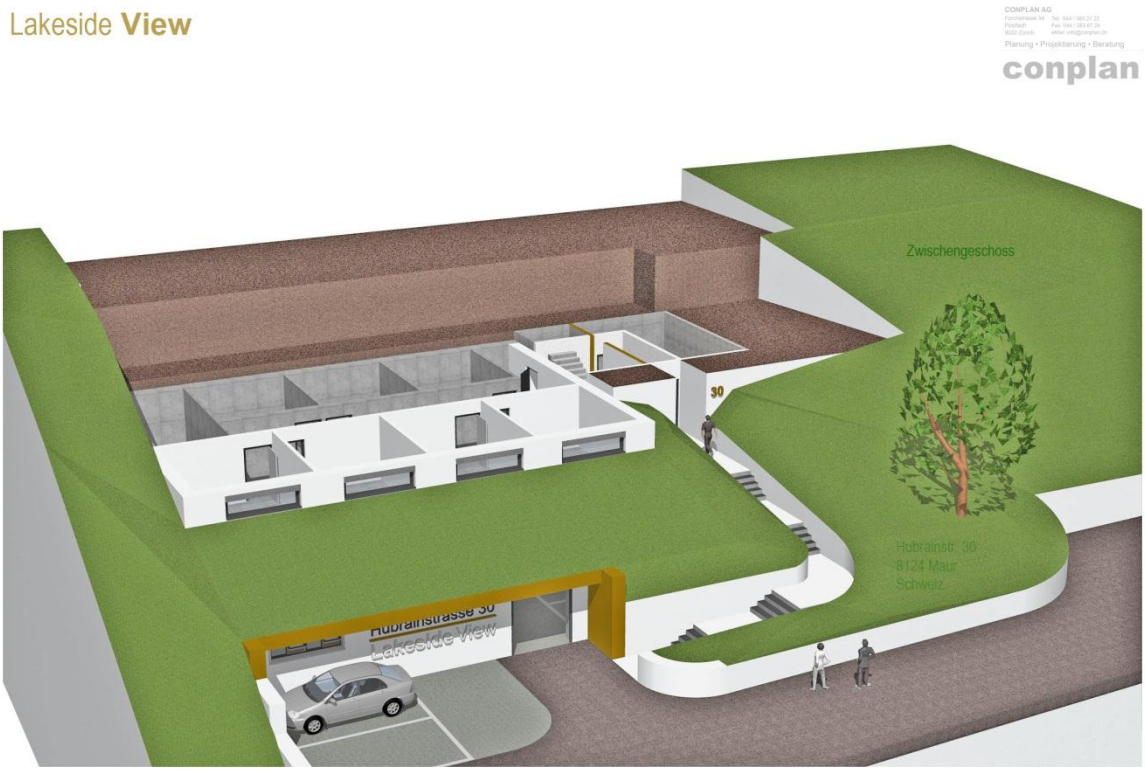
conplan



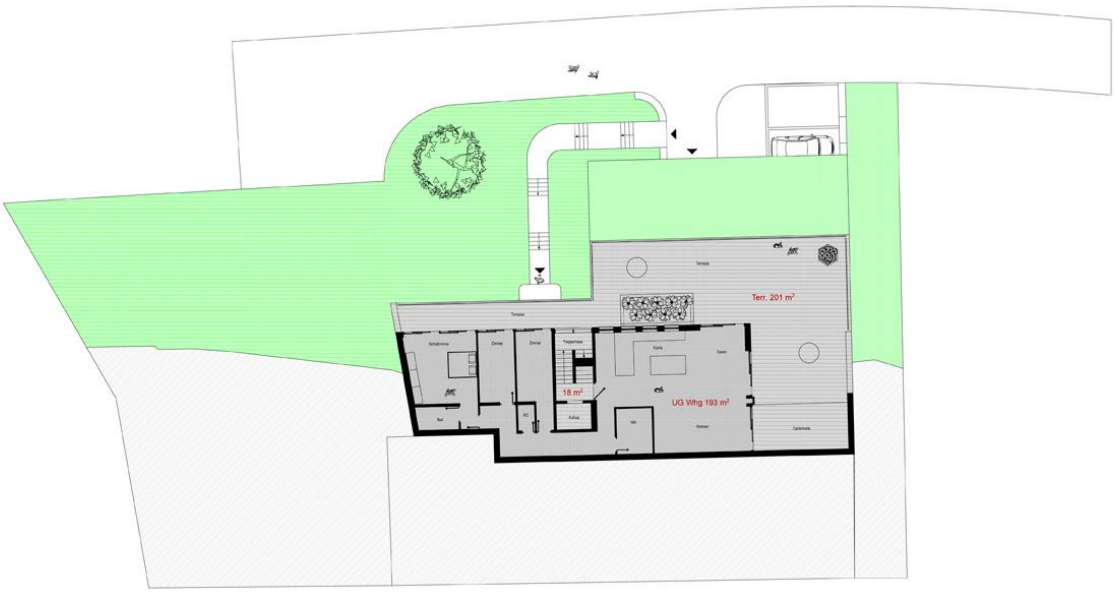
Grundrisse, Schnitte, Ansichten, Perspektiven



Grundriss 1:200 **Zwischengeschoss** aus Datenmodel (per CAD ergänzt)
Schnitthöhe 4.90 Meter (Blick nach unten) Flächen zur Invest-kalkulation.



Grundrisse, Schnitte, Ansichten, Perspektiven

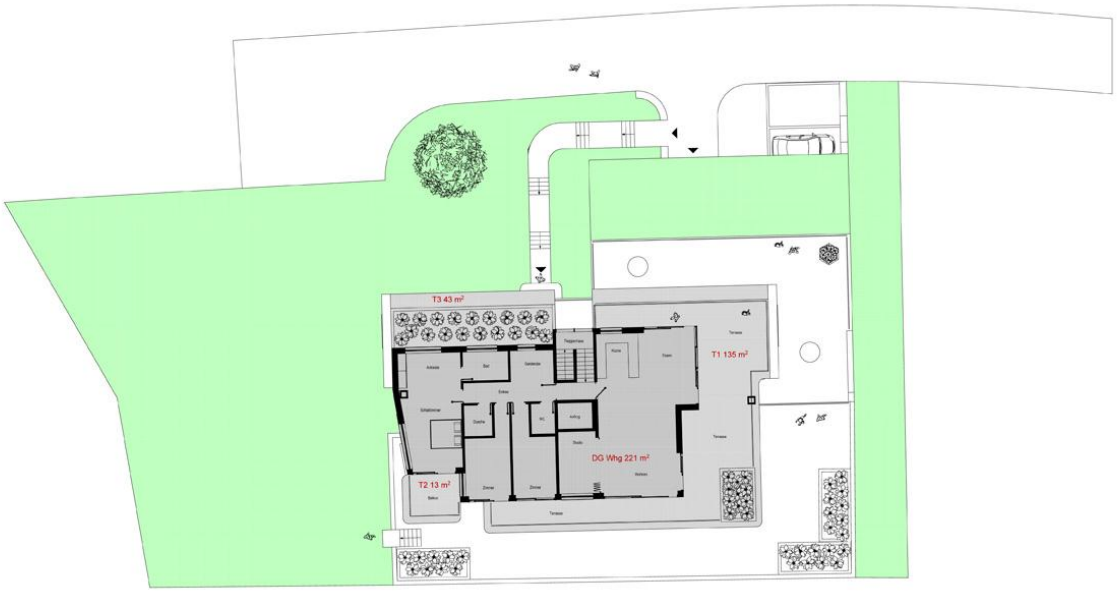


Grundriss 1:200 **Untergeschoss** aus Datenmodel (per CAD ergänzt)
Schnitthöhe 7.9 Meter (Blick nach unten) Flächen z. Investkalkulation.

Grundrisse, Schnitte, Ansichten, Perspektiven

Grundriss 1:200 **Erdgeschoss** aus Datenmodel (per CAD ergänzt)
Schnitthöhe 10.90 Meter (Blick nach unten) Flächen zur Kalkulation.

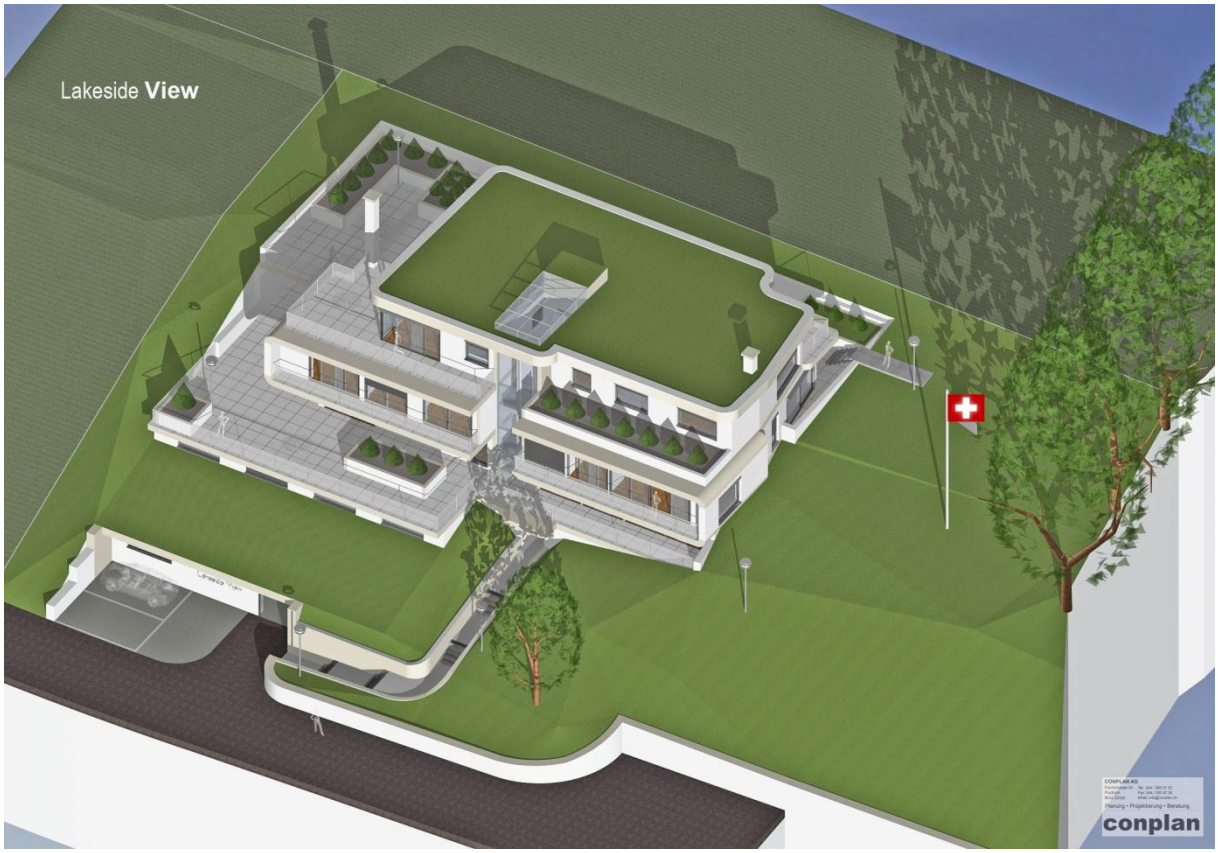
Grundrisse, Schnitte, Ansichten, Perspektiven



Grundriss 1:200 **Attikageschoss** aus Datenmodel (per CAD ergänzt)
Schnitthöhe 14.90 Meter (Blick n. unten) Flächen z. Investkalkulation.

Grundrisse, Schnitte, Ansichten, Perspektiven

Grundrisse, Schnitte, Ansichten, Perspektiven


Lakeside **View**
conplan

Lakeside **View**
conplan

Danke für Ihre Aufmerksamkeit.