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

„Center Stage“
DÜBENDORF

21 ATTRAKTIVE MIETWOHNUNGEN - EIN RENTABLES ANLAGEOBJEKT

PROJEKTENTWICKLUNG
NOV / DEZ 2012

conplan

Conplan AG
Forchstrasse 34
CH-8032 Zürich

Tel. 044/383 21 22
Fax 044/383 87 24
E-Mail info@conplan.ch

VISION

Im Kern der Stadt Dübendorf wird bald ein gutes Grundstück verkauft. Die Parzelle Kat. Nr. 9312, nur wenige Minuten vom Bahnhof entfernt im Zentrum der Stadt gelegen. Das Grundstück liegt erhöht über der „Überlandstrasse“. Es ist zur Zeit noch mit einem Wohnhaus und einem Gartenhaus bebaut.

Auf dem Grundstück lässt sich ein attraktives Appartementwohnhaus mit 21 sehr marktfähigen Mietwohnungen realisieren. Durch das Bauvorhaben „Insider Park“ gegenüber sind die Potentiale für 3,5 und 4,5 Zimmer Mietwohnungen erschöpft. - Deshalb planen wir ganz bewusst ein Appartementhaus mit 21 Stück 2,5 Zimmer und 3.5 Zimmer Wohnungen in idealer Zentrumslage zum Bahnhof Dübendorf.

Das Appartementhaus „Center-Stage / Dübendorf“

„Alle 21 Wohnungen genießen das Privileg einer sehr günstigen Süd-West Lage.“

ANLASS / ZIELE / ÜBERSICHT / RESULTATE

In unmittelbarer Nähe zum Kern von Dübendorf werden die Grundstücke, Kat.-Nr. 9312 (+ Kat. 6395 + 9311) mit in Summe 1‘579 m² Fläche zum Verkauf angeboten. Es handelt sich um gut gelegenes Bauland in einem Wohngebiet direkt im Stadtkern.

In dieser Konzeptstudie geht es darum:

- die Eckdaten eines möglichen Anlage-Projektes aufgrund eines kaufmännisch-architektonischen Ansatzes aufzuzeigen;
- den Landpreis, die Kosten, mögliche Erlöse, Renditen sowie Chancen und Risiken abzuschätzen / zu überprüfen;
- die Gegebenheiten vor Ort und die Marktchancen-Situation zu beurteilen;
- Grundlagen für die weitere Projektentwicklung und spätere Zusammenarbeit der Partner auch mit dem Architekten zu schaffen.

Die vorliegende kurz gefasste Unterlage beinhaltet folgende Abschnitte: *Seite/n*

- Vision *2*
- Anlass / Ziele / Übersicht / Resultate mit Beurteilung *3 - 4*
- Übersichtsplan (Zonenplan) *5*
- Katasterplan *6*
- Katasterplan im Beschreib *7*
- Kennziffern / Baurechtliche Spezifikationen 8
- Grundstückbeschrieb / Potential *9 - 10*
- Nutzungskonzept / Projekt Gebäudekonzept *11*
- Baurechtsnachweis für Gebäudekonzept *12*
- Ausnützungsflächen / Angebotsbeschrieb / „Mix“ *13*
- Kubische Berechnung *14*
- Investitionsrechnung (Anlagekosten / Rendite) *15 - 16*
- Weiteres Vorgehen / Realisierung *17*
- Anhang mit Planskizzen *18 –*

RESULTATE MIT BEURTEILUNG

- Auf dem Grundstück findet eine attraktive Überbauung **mit einem zeitgemäßen, Appartementhaus Platz – Arbeitstitel: „ Center Stage / Dübendorf "**

- Projektiert sind **insgesamt 21 Wohneinheiten**:

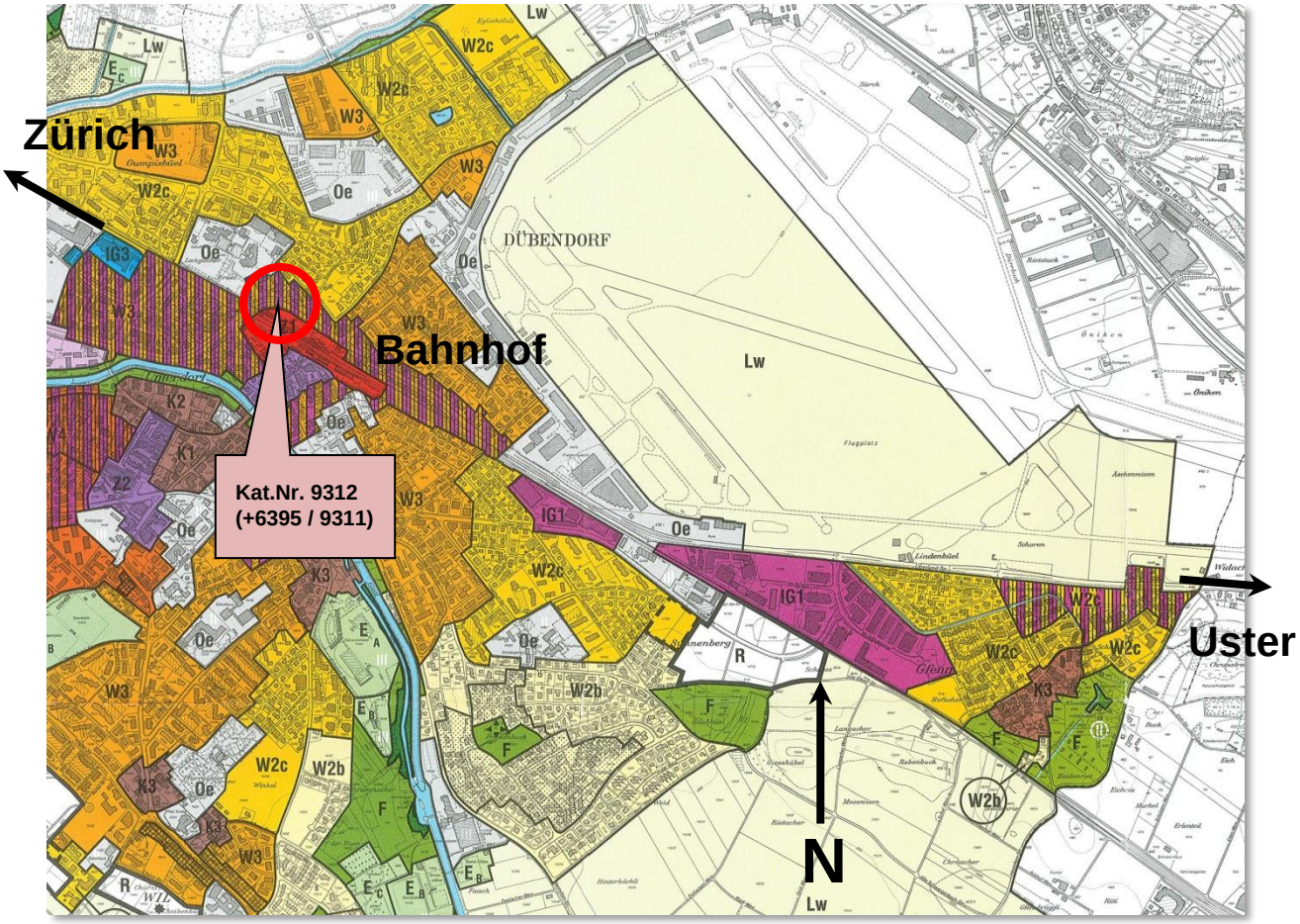
  - **18 x 2 ½ Zi. Etagenwohnung mit S-W Wintergarten und HW**
  - **1 x 2 ½ Zi. Attikawohnung mit HW und best-orientierter Terrasse**
  - **2 x 3 ½ Zi. Attikawohnung mit HW und best-orientierter Terrasse**

  - **Insgesamt: 19x 2½ Zi. Whg. (90 %) und 2x 3½ Zi. Whg. (10 %)**
  - **15 Parkplätze in einer Tiefgarage, davon 3 behindertentauglich**

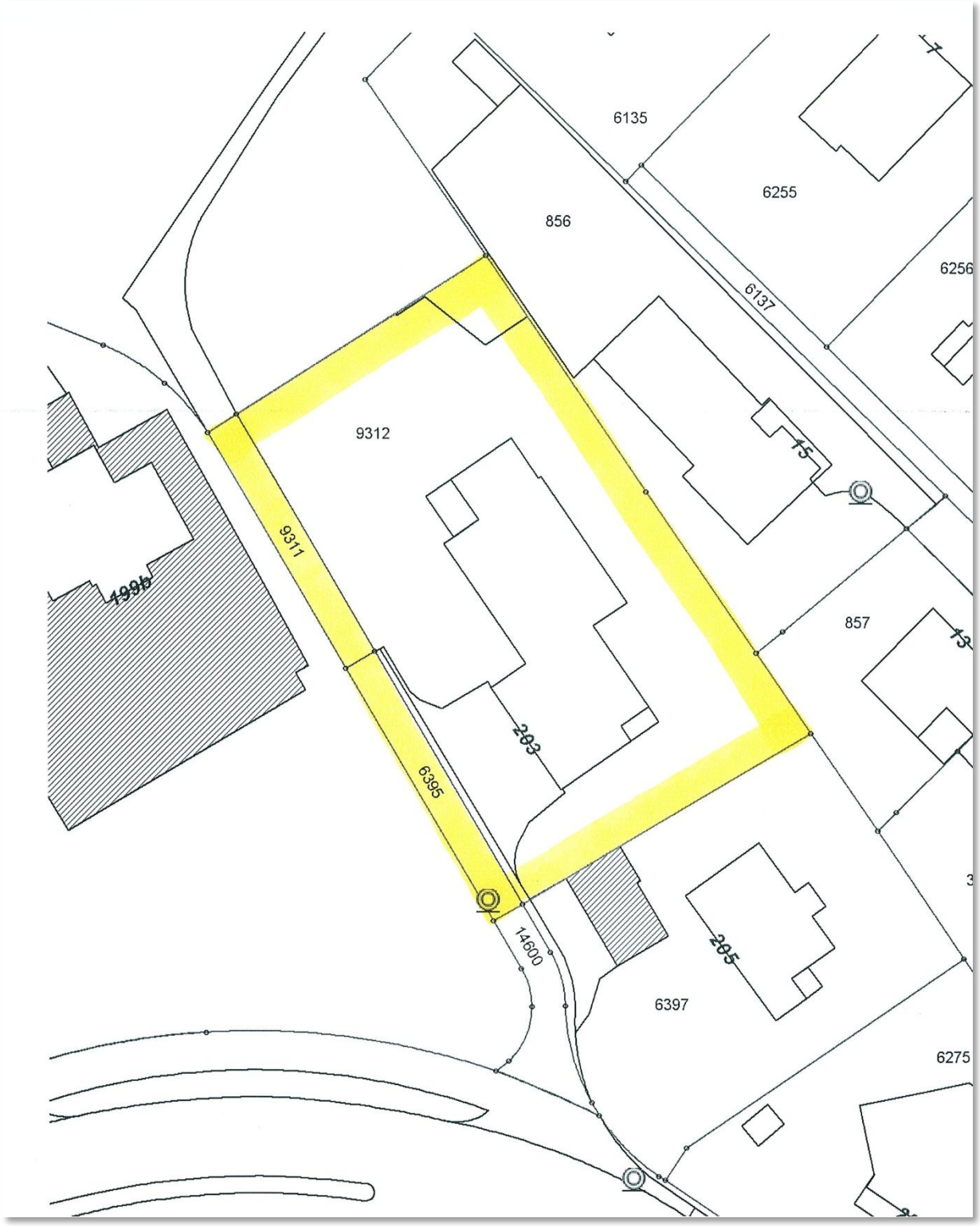
- Dübendorf ist eine lebendige, wachsende Gemeinde im mittleren Glatttal. Rundum gibt es viele Arbeitsplätze, auch das ist eine Erfolgsgarantie für das vorgesehene Projekt;
- Binnen 10 Min. ist man mit der Bahn in Zürich. - Zum Bahnhof sind es 5 Minuten
- Baulich wird ein **Volumen von ca. 7'450 m³ SIA 116** resp. **7'150 m³ SIA 416** realisiert (davon 5.500 m³ für Wohnräume und 1'950 m³ für TG und Nebenräume);
- Die verkaufbare **Nettowohnfläche**, NWF, inklusive innere Trennwände, für Wohnbauten beträgt **ca. 1'267 m²**;
- Das gesamte **Investitionsvolumen** liegt bei **ca. Fr. 11 Mio.** inkl. MwSt.;
- Der **Verkaufserlös** ergibt ebenfalls **ca. Fr. 11 Mio.** (R+V mit 8.18 % sowie spezielle Projekthonorare etc. eingerechnet);
- Wir gehen von einem **Landpreisanteil** von ca. 34 % der Gesamtinvestitionen aus. Dies ist in Dübendorf vertretbar. Ein Quadratmeterpreis bei ca. Fr. 2.169,-/m² (zuz. verbundene Kosten) ist auch akzeptabel;
- Die Voraussetzungen und wirtschaftlichen Gegebenheiten sind gut;
- Die Marktsituation - auch in Bezug auf zukünftige Mieter - beurteilen wir ebenfalls als gut. Es handelt sich um Wohnungseinheiten für „junge Menschen". Wir vertreten den Standpunkt, dass sich in der „engen Agglomeration" eine genügende Anzahl Mieter finden lässt; - allerdings baut der Wettbewerb direkt gegenüber 3 XL MfH, allerdings im Segment der deutlich größeren Wohnungen die eine andere Klientel ansprechen. (Deshalb im wesentl. 2,5 Zi. Wohnungen.)
- Wir beurteilen die Machbarkeit eines Projektes im beschriebenen Sinne als gegeben; wir beurteilen die Realisierungschancen als gut;
- Die umliegenden Besitzer stellen einen Unsicherheitsfaktor bezüglich möglicher Rekurse dar; wir planen aber nach Baurecht und verweisen auf viele Referenzen.
- Eine Projektierung und die Baueingabe können bis **Mitte 2013** erfolgen.
- Der Verkauf soll im **Herbst 2013** starten; **Baustart** ist im **Frühjahr 2013** möglich.

Es entsteht das Projekt „Center Stage - Dübendorf"
Es kann ab Frühjahr 2014 bezugsbereit sein.

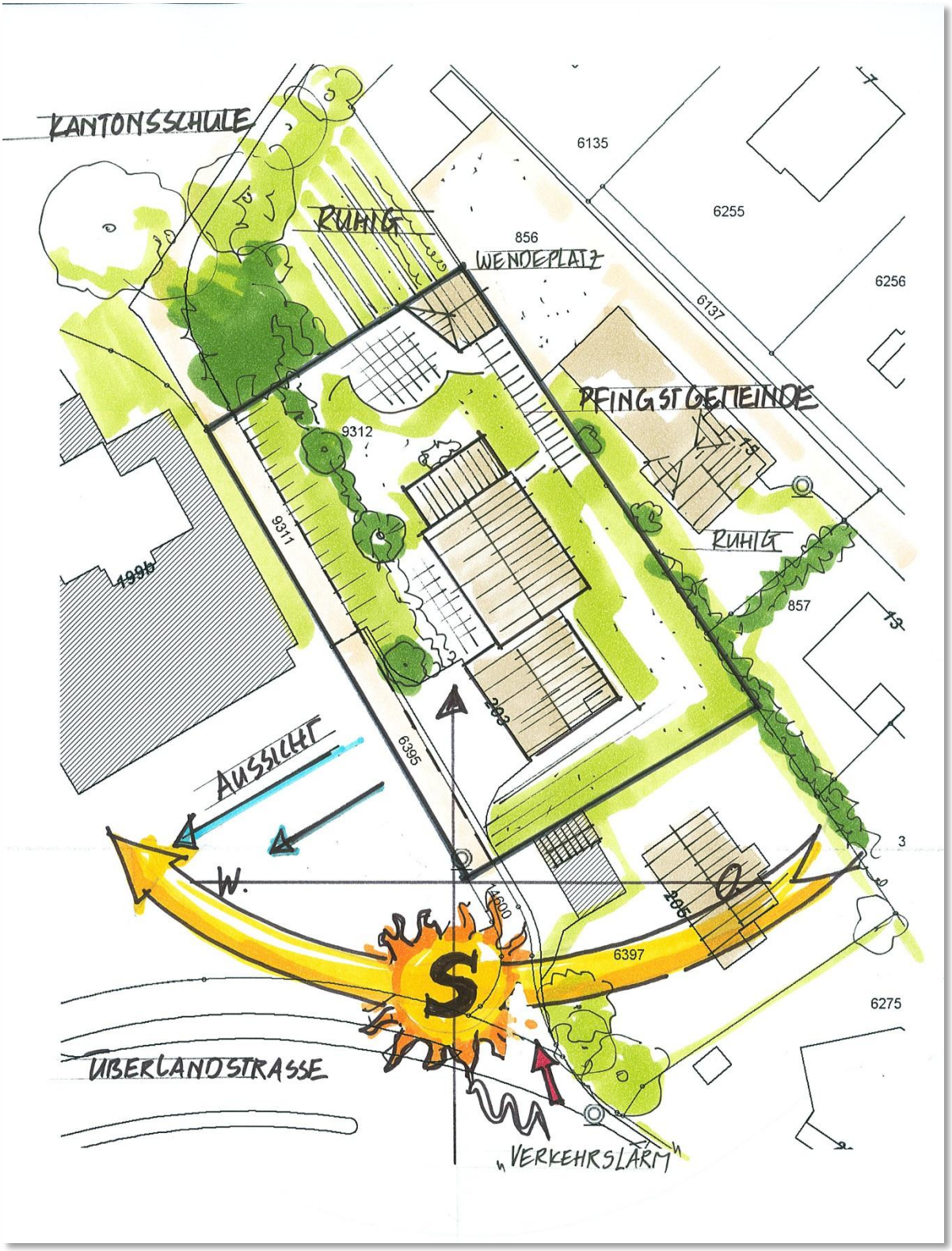
ÜBERSICHTSPLAN (ZONENPLAN)



KATASTERPLAN ca.1:500



KATASTERPLAN IM BESCHREIB ca. 1:500



KENNZIFFERN / BAURECHTLICHE SPEZIFIKATIONEN

Kat-Nr.:	9312 / 6395 / 9311 (Zusammenlegung von 3 Grundstücken) (Wird vom Verkäufer bereits betrieben.)
Anrechenbare Landfläche:	1.579 m²
Erschliessung:	ab „Überlandstrasse“
Bauzone:	Wohnzone W3, ES III
Ausnutzungsziffer:	AZ 65% (wenn Minergie AZ 75%)
Geschosszahlen:	3 x Vollgeschosse 1 x Dachgeschoss
Gebäudehöhe nach PBG:	max.Abgrabung + V-Geschosse x 3.3 Meter 1.5 Meter + 3 VG x 3.3 m = max. 11.4 Meter
Firsthöhe:	7.0 m (gemäss PBG)
Mögliche Ausnutzungsfläche:	**3 Vollgeschosse : 1.185 m²** **Insgesamt (+DG) : 1.472 m²**
Kleiner Grundabstand:	5 m (3 x)
Wegabstand:	nach Süd-Westen 3.5m (1x)
Mehrlängenzuschlag:	1/5 ab 20 m
Gebäudelänge max.:	45 m

- Dachaufbauten je 1/3 der Fassadenlänge

- nicht störendes Gewerbe bis 20% der Gesamtnutzfläche ist erlaubt.

- Kinderspielplätze: 15 % der Wohnnutzung (GNF)

GRUNDSTÜCKBESCHRIEB / POTENTIAL

DÜBENDORF / GROSSRAUM / STADT

Dübendorf, resp. die Stadt Dübendorf – „ eine ausgesprochen dynamische Stadt “ im Zentrum des Glatttales. Die wesentlichen Vorteile und Qualitäten in Stichworten:

- sehr gute Lage innerhalb der Agglomeration Zürich; und „Hauptort“ des mittleren Glatttales;
- Beste Verkehrserschliessung mit Individualverkehrsmitteln (Wallisellerkreuz) für Fernverkehr und relativ verkehrsgängige Einfallsachsen nach Zürich; z. B. nach
  - Gockhausen-Dolder, (-Schwamendingen)
  - Geeren, (Oerlikon), Fällanden-Wittikon;
- Gute S-Bahn Verbindungen; Glatttalbahn (Teilweise noch im Bau);
- Insgesamt beste Angebote für Bildung, Arbeitsplätze, Einkauf (täglicher, periodischer und aperiodischer Bedarf);
- Steuerfuss 106%, im Zürcher Mittelfeld.

Damit darf/muss eine Gesamtbeurteilung für Wohnbau äußerst positiv ausfallen. Mit anderen Worten: wenn in Dübendorf ein passendes Wohnangebot vorhanden ist resp. realisiert wird - so werden die Wohneinheiten mit großer Sicherheit marktgängig sein.

DAS GRUNDSTÜCK / TOPOGRAPHIE

Das rechteckige Grundstück mit einer Gesamtfläche von ca. 1‘579m² liegt nahe am Stadtkern in einem Wohngebiet und kann als gute Zentrumswohnlage bezeichnet werden, – wohl auch deshalb, weil das Grundstück ein optimale „Süd-West“ Orientierung aufweist.

Vorteile:
- Einfache rechteckige Grundstücksform
- Optimale Süd-West-Orientierung
- Neubau auf südl. Nachbarparzelle schirmt Bahnlärm ab, ohne viel Aussicht zu verlieren. Ansonsten auch nur ruhige Nachbarn
- Zentrale Lage mitten in der Stadt Dübendorf

Nachteile:
- Aussicht zum Teil eingeschränkt
- Verkehrslärm (Überlandstrasse), Zugverkehr
- etwas typischer Fluglärm vom Flughafen Kloten

Es handelt sich um ein wertvolles Grundstück mit gutem Zentrumspotential.

WOHNUNGSTYP / NUTZER

Zielsetzung Mietwohnungsbau

Eine Lage in Laufentfernung zum Bahnhof Dübendorf, der konzeptionelle Ansatz kleiner Wohnungen und das Beispiel der großen Belle Immo AG Mietwohnungsbauten in der Nachbarschaft legen Mietwohnungsbau nahe. Wir wenden uns auch bewusst an einen Investor der bevorzugt Anlageobjekte entwickelt.

Das gerade Appartementhäuser mit überdurchschnittlichen Mieterlösen von 28 bis 30 CHF / m2 aufwarten können, verspricht für dieses Bauvorhaben eine ordentliche Rendite. (1.269 m2 Vermietungsfläche x 29,- CHF / m2 = **36.801,- CHF / Monat**.)

Die Nachfrage nach Wohnungen für Berufstätige Singles und Paare ist ungebrochen hoch. Häufig bringt eine Berufstätigkeit Wochenendbeziehungen hervor und setzt damit Limits von ca. 1.650,- CHF pro Monat für die Miete.

Viele Menschen wollen aber auch allein leben und sich mehr auf den Beruf und weniger auf das Private konzentrieren – gerade diese Klientel verdient ganz ordentlich und hat aber auch eine Erwartungshaltung an eine Wohnung. Das MfH Center Stage bietet 58 m2 Nettowohnfläche, plus einem Hauswirtschaftsraum von 4 qm, und einem Wintergarten von 6 m2. Auf 68 qm kann man als Einzelperson schon ganz gut wohnen. Kommt hinzu, das es sich um einen attraktiven Neubau handelt in dem auch ein Tiefgaragenplatz verfügbar ist.

NUTZUNGSKONZEPTE / VARIANTEN

Mietwohnungsbau als Anlageobjekt – genau wie Sie als Investor es gerne haben.

2,5 und 3,5 Zimmer Wohnungen aufgrund der lokalen Marktlage in Dübendorf.

Denn nebenan entstehen ja gerade ein relativ große Anzahl von 3,5 bis 4,5 Zimmer Wohnungen. Die Entscheidung für ein Appartementhaus ist darin begründet, wird aber auch in der deutlich höheren Quadratmeter-Rendite von Appartementhäusern mitgetragen. Es liegen 6 Grundrissvarianten vor, alle untereinander kombinierbar.

PROJEKT / KONZEPT

Es handelt sich um ein hoch effizientes, weil verdichtetes Appartementhauskonzept. Durch die Formgebung der Gebäudehülle entsteht ein wiedererkennbares Gebäude mit klar ablesbarer Gliederung. Ein weißer Riese in Form eines Apple Smartphones könnte man meinen – aber eigentlich wohl ein starkes Gebäude, das die baulichen Möglichkeiten des Grundstücks mit 21 Wohneinheiten vollständig nutzt.

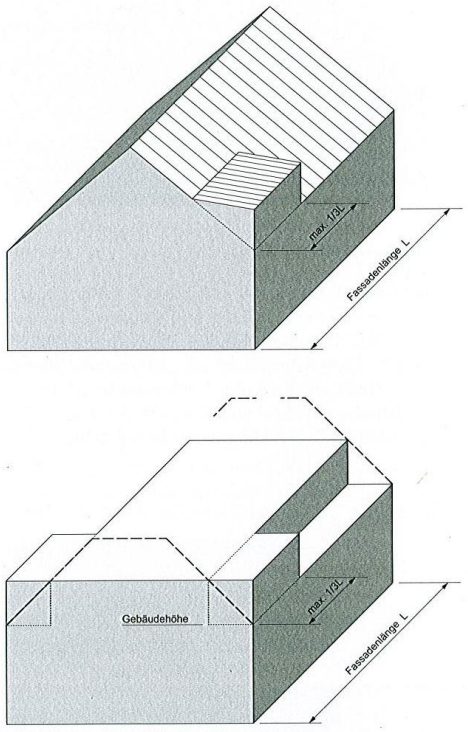
Abgesehen von den 4 markanten Kurven dominiert eine fast radikale Einfachheit den Entwurf. So stehen zum Beispiel über alle 6 Geschosse die Wände konsequent übereinander.Die Tiefgarage ist mit 15 Plätzen vergleichsweise klein, aber durch die Oberlichter mit natürlichem Licht versehen, das schafft Qualitäten.

Da das Gebäude an einer Stichstraße liegt, die an der Grundstückskante nur noch Fußgängerverkehr durchlässt, ist das Längsparken für Besucher vor dem Gebäude gut möglich.

Die geringe Anzahl verwendeter Bauformen ermöglicht das Bauen mit einer sehr großen Anzahl von Gleichteilen. Die Baugrube stellt keine besonderen Herausforderungen da. Insgesamt ein Gebäude in dem maßvolle Baukosten auf eine effiziente Nutzung mit hoher Quadratmeter-Rendite treffen.

BAURECHT MIT BEZUG ZUM ENTWURF

Dachaufbauten an der Stirnseite (Zeichnung: Stefan Reimann)
Dachaufbauten an der Stirnseite sind sowohl bei Flachdachbauten wie auch bei Gebäuden mit First zulässig. Die Messweise der Gebäudehöhe ist zu beachten. (Vgl. Seite 921)



Daher ist also auch eine solche Anordnung zulässig:

Dachaufbauten an der Stirnseite
Das oberste Geschoss ist ein Dachgeschoss. Dieses darf links (imaginäre Traufseite) bis zur Fassade des darunter liegenden Vollgeschosses reichen. Rechts muss das Dachgeschoss zurückspringen. Sichtbar sind die an der Ecke situierten Gebäudeteile. Sie halten sich innerhalb eines Drittels nach § 292 PBG.

QUELLE: Baurecht 1+2 von Fritzsche / Bösch / Wipf

AUSNÜTZUNGSFLÄCHEN / ANGEBOTSBESCHREIB

Nr.	Bezeichnung	Netto-Wohnfläche*/ Ausnutzungsfläche		WiGa, HW	Park-plätze
	Appartementhaus „CENTER STAGE“	**NWF**	**m²**	**m²**	
4x EG	2 ½ Zi-Gartenwohnung, Süd-West HW 4 m², Wintergarten 5 m²	55	220 NWF	4x4 4x5	2
2x EG	2 ½ Zi-Gartenwohnung, Süd-West HW 4 m², Wintergarten 6 m²	60	120 NWF	2x4 2x6	2
	Treppenhaus, Lift, Laubengang		55 AF		
4x 1.OG	2 ½ Zi-Wohnung, Süd-West HW 4 m², Wintergarten 5 m²	55	220 NWF	4x4 4x5	2
2x 1.OG	2 ½ Zi-Wohnung, Süd-West HW 4 m², Wintergarten 6 m²	60	120 NWF	2x4 2x6	2
	Treppenhaus, Lift, Laubengang		55 AF		
4x 2.OG	2 ½ Zi-Wohnung, Süd-West HW 4 m², Wintergarten 5 m²	55	220 NWF	4x4 4x5	2
2x 2.OG	2 ½ Zi-Wohnung, Süd-West HW 4 m², Wintergarten 6 m²	60	120 NWF	2x4 2x6	2
	Treppenhaus, Lift, Laubengang		55 AF		
1x DG	2 ½ Zi-Attika-Wohnung, Süd-West	60	59 NWF	-	1
2x DG	3 ½ Zi-Attika-Wohnung, Süd-West	94	188 NWF	-	2
	Treppenhaus, Lift, Zugänge		40 AF		
21 Whg.	**Appartementhaus „CENTER STAGE“**		**1.020 NWF VG 165 AF VG 247 NWF DG 40 AF DG**		
TOTAL		**Davon 1.185 in VG (zuläs. ~1.185)**	**1.267 m² NWF 205 m² AF 1.472 Gesamt**	**96 72**	**15 PP.**

***(inkl. Innere Trennwände)**

Erlösvorschau: 1’267 m² x 29,- CHF / m² = 36.743,- CHF/Monat (Brutto-Mieterlöse)

Die kleinste Wohnung, - mit 55 m², stellt effektive 71 m² Raum zur Verfügung.
Das liegt an den Nebenräumen ausserhalb der AF: WiGa 5, HW 4, Keller 7 m².

KUBISCHE BERECHNUNG

KUBATUR gemäss SIA 116 / neu: SIA 416

BERECHNUNG (ca. Werte / gerundet)

Bezeichnung	Kubikmeter / SIA	Total / gerundet	Total / gerundet
Tiefgaragengeschoss / Untergeschoss		**1'200 m³**	**1'050 m³**
15 PP x 22 m² x (2.8 m + 0.4 m)	1'050 m³		
Zufahrten und Besucherparkplätze	100 m³		
Zugänge	50 m³		
Appartementhaus Center Stage		**5'500 m³**	**5'350 m³**
EG 40,5 m x 12,5 m Tief x 2,85 m Hoch	1'450 m³		
1OG 40,5 m x 12.5 m Tief x 2,85 m Hoch	1'450 m³		
2OG 40,5 m x 12.5 m Tief x 2,85 m Hoch	1'450 m³		
DG 40,5 m x 7,2 m Tief x 3,5 m Hoch	1'000 m³		
DG 27 m x 5.6 m Tief x 1,0 m Hoch	150 m³		
Erschliessungs-Bauten und Nebenräume		**750 m³**	**750 m³**
Treppenhaus / Lift / Zugänge			
144 m² x ca. 2.85 m	410 m³		
Kellergeschoss, Gänge	280 m³		
Technikraum, Nebenräume	60 m³		
Total Bauten insgesamt		**ca. 7'450 m³**	**7'150 m³**
davon Oberirdische Bauten / Wohnen		**5'500 m³**	**5'350 m³**
davon Unterirdisch unbeheizt / Tiefgarage		**1'950 m³**	**1'800 m³**

03.12.2012 VG

INVESTITIONSRECHNUNG

ANLAGEKOSTEN

0	**Grundstück**			***CHF***	***3'700'000***	33.64%	62.18%
	Kosten (1.579 m² x ca. CHF 2.169.--)	CHF	3'425'000				
	- 2.5% Notariat, Reserven Landkauf	CHF	175'000				
	- Zinsen udgl.	CHF	100'000				
1	**Vorbereitungsarbeiten**			***CHF***	**100'000**	0.91%	1.68%
	- Abbrüche / Unvorhergesehenes	CHF	100'000				
2	**Gebäude (inkl. GU-Risiko)**			***CHF***	**5'060'000**	46.00%	85.04%
	- Wohnräume / Oberirdische Gebäude						
	5'500 m³ SIA x CHF 800.--	CHF	4'400'000				
	- Nebenräume unbeheizt						
	750 m³ SIA x CHF 400.--	CHF	300'000				
	- Tiefgarage						
	1'200 m³ SIA x CHF 300.--	CHF	360'000				
	(Durchs. 7'450 m³ x CHF 679.--/ m³)						
3	**Betriebseinrichtungen**			***CHF***	**90'000**	0.82%	1.51%
	- 1 Aufzug		90'000				
4	**Umgebungsarbeiten**			***CHF***	**350'000**	3.18%	5.88%
	900 m² à CHF 300.-- (inkl. Garten)	CHF	270'000				
	Mauern Vorzone, Strassenanschl.	CHF	80'000				
1 - 4	**GU-Risiko** (inbegriffen)	CHF	0		-		
Total 1. - 4.				***CHF***	***5'600'000***	**50.91%**	
5	**Nebenkosten**			***CHF***	**350'000**	3.18%	5.88%
	Gebühren udgl. (ca. 4.0% von 2 - 3.)	CHF	190'000				
	Nebenkosten, Versicherung, Plankopien udgl. (ca. 3 % von 1. - 4.)	CHF	160'000				
Total 1. - 5.				***CHF***	***5'950'000***	**54.09%**	**100.00%**
8	**Spezielle Kosten**			***CHF***	**300'000**	2.73%	5.04%
8.1	Projektentwicklung / Spez. Kosten	CHF	100'000				
8.2	Finanzierung (10 Mio. x 4 % x 0.25)	CHF	100'000				
8.3	Projektleitung / Bauherrenvertretung	CHF	100'000				
11	**Vermietung**			***CHF***	**150'000**	1.36%	2.52%
11.1	Promotion (Erstvermietung)	CHF	50'000				
11.2	Unterlagen / Werbekosten	CHF	50'000				
11.3	Stockwerkeigentumsbegründung	CHF	50'000				
12	**Steuern**			***CHF***	**50'000**	0.45%	0.84%
12.1	Diverse ohne Grundstückgewinnsteuer	CHF	50'000				
13	**Risko und Verdienst**			***CHF***	**850'000**	7.73%	14.29%
13.1	Leerstandrisiko 25%, 1 Jahr, 5%	CHF	100'000				
13.2	auf Projekt (7% v. CHF 11 Mio.)	CHF	750'000				
Total 8. - 13.				***CHF***	***1'350'000***	12.27%	22.69%
TOTAL ANLAGEKOSTEN		**(ca. 10.5 - 11,5 Mio.) inkl. MwSt**		***CHF***	***11'000'000***	**100.00%**	**184.87%**

03.12.2012 VG

ERTRÄGE AUS VERMIETUNG (ERLÖSE)

Nr.	Bezeichnung	Wohnfläche Mietpreis		Mieterlös pro Wohnung	Mieterlös TYP / JAHR
	Appartementhaus „CENTER STAGE“	**NWF**	**CHF / m²**	**pro Monat**	**pro Jahr**
4x EG	2 ½ Zi-Gartenwohnung, Süd-West HW 4 m², Wintergarten 5 m²	55	30,-	1.650 CHF	79.200 CHF
2x EG	2 ½ Zi-Gartenwohnung, Süd-West HW 4 m², Wintergarten 6 m²	60	30,-	1.740 CHF	43.200 CHF
4x 1.OG	2 ½ Zi-Wohnung, Süd-West HW 4 m², Wintergarten 5 m²	55	30,-	1.650 CHF	79.200 CHF
2x 1.OG	2 ½ Zi-Wohnung, Süd-West HW 4 m², Wintergarten 6 m²	60	30,-	1.740 CHF	43.200 CHF
4x 2.OG	2 ½ Zi-Wohnung, Süd-West HW 4 m², Wintergarten 5 m²	55	30,-	1.650 CHF	79.200 CHF
2x 2.OG	2 ½ Zi-Wohnung, Süd-West HW 4 m², Wintergarten 6 m²	60	30,-	1.740 CHF	43.200 CHF
1x DG	2 ½ Zi-Attika-Wohnung, Süd-West	60	30,-	1.800 CHF	21.600 CHF
2x DG	3 ½ Zi-Attika-Wohnung, Süd-West	94	30,-	2.820 CHF	67.680 CHF
15 PP	Parkplatz in der Tiefgarage		165,-	2.250 CHF	29.700 CHF
	SUMMEN				**486.180 CHF**

486.180 CHF Jahresbruttomieterträge : 11 Mio. CHF Invest = 4.4 % Rendite

WEITERES VORGEHEN / REALISIERUNG

INTERESSE, ANGEBOT, LANDKAUF

Wir (Conplan) haben Großes Interesse an einer Zusammenarbeit für Projektentwicklung und Projektierung. Wir werden uns in Absprache finden können.

ZUM LANDPREIS

Das Land wird für einen **Festpreis von 3.425.000 CHF** an den Ersten verkauft, der ein finanziertes Gebot abgibt. Direktkauf oder Direktkauf mit Anzahlung und Restzahlung im September 2013 (Quelle: Herr Heller sen. / der Makler / Forch, Egg)

BEMERKUNGEN

Aus brandschutzrechtlichen Gründen

NÄCHSTE SCHRITTE REAILISERIUNG

- Kauf der Liegenschaft / Kaufvertrag
  (mit Beurkundung und Anzahlung)
  im Dezember 2012 / Januar 2013
- Baueingabe: Mitte 2013
  Baubewilligung: Herbst 2013
  Verkaufsstart: Winter 2013
- Baustart: 1. Quartal 2014
- Fertigstellung 4. Quartal 2014

CONPLAN AG

A. J. Leyel
Architekt SIA / MAS / eMBA

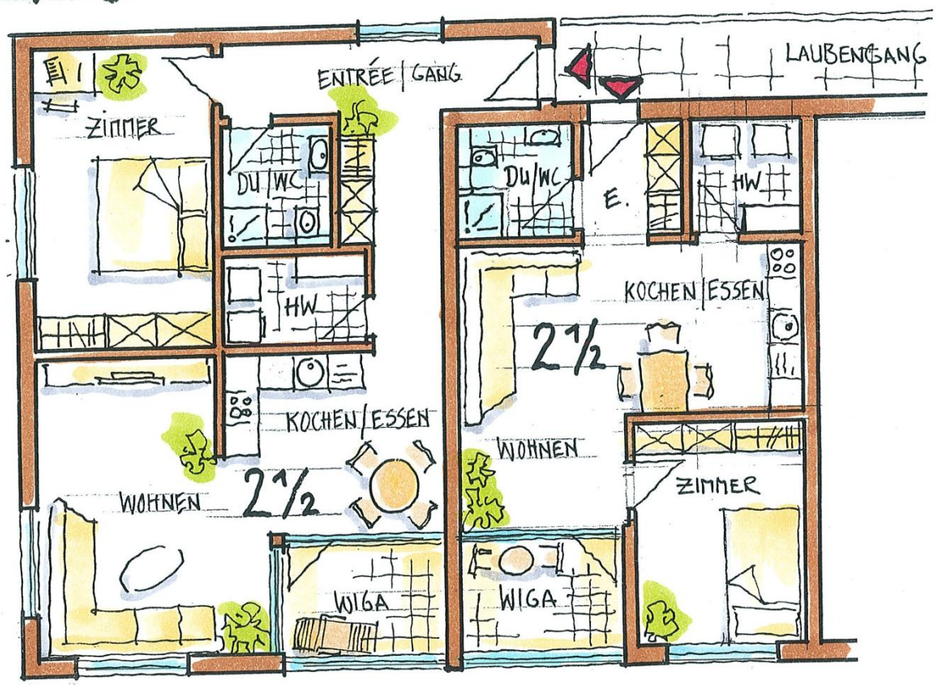
Zürich, Dezember 2012

Volker Goebel
Dipl.-Ing. Hochbau / Arch.

Zürich, Dezember 2012

PLANSKIZZEN

V.1



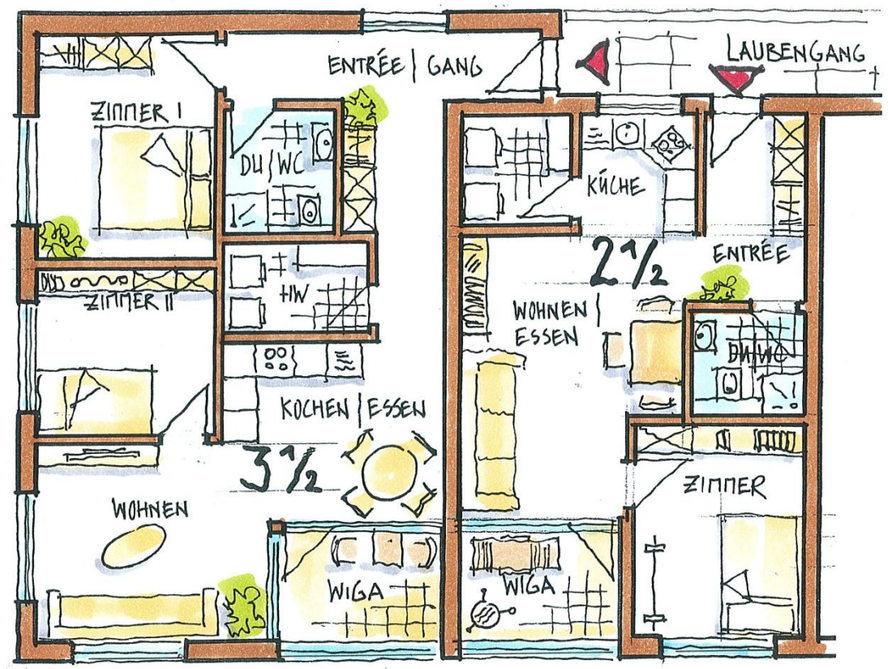
2½ Z.-WOHNUNG

WOHNEN	21.0 m²
KOCHEN / ESSEN	12.0 m²
ZIMMER	18.0 m²
DU/WC	4.0 m²
ENTRÉE / GANG	13.0 m²
HW	4.0 m²
WIGA	6.0 m²

2½ Z.-WOHNUNG

WOHNEN	16.0 m²
KOCHEN / ESSEN	10.0 m²
ZIMMER	13.0 m²
DU/WC	4.0 m²
ENTRÉE	3.0 m²
HW	4.0 m²
WIGA	6.0 m²

V.2



3½ Z.-WOHNUNG

WOHNEN	15.0 m²
KOCHEN / ESSEN	12.0 m²
ZIMMER I	10.0 m²
ZIMMER II	13.0 m²
DU/WC	4.0 m²
ENTRÉE / GANG	13.0 m²
HW	4.0 m²
WIGA	6.0 m²

2½ Z.-WOHNUNG

WOHNEN / ESSEN	20.0 m²
KÜCHE	4.0 m²
ZIMMER	12.0 m²
DU/WC	4.0 m²
ENTRÉE	6.0 m²
HW	4.0 m²
WIGA	6.0 m²

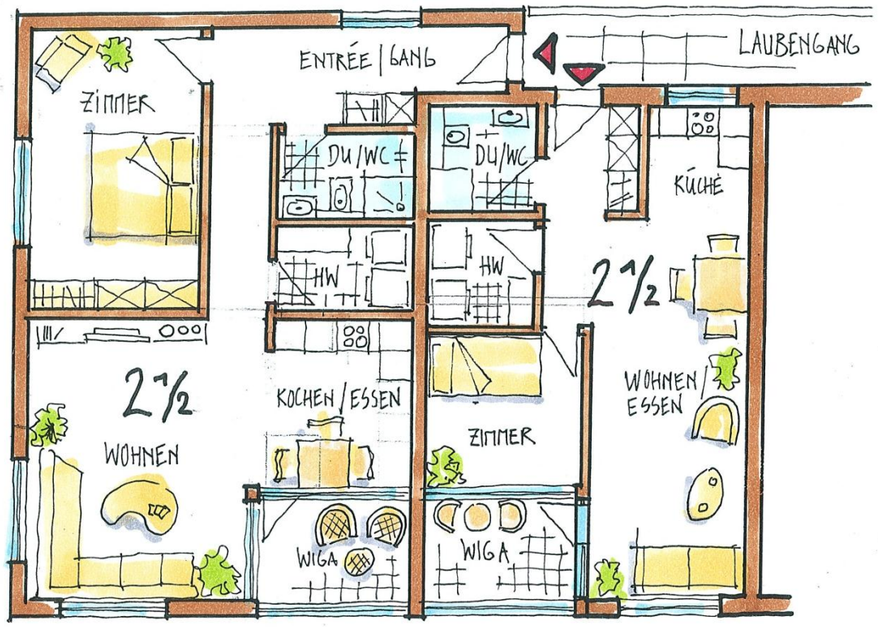
2.385 - DÜBENDORF

GRUNDRISS-VARIANTEN

MST. 1:100

28.11.2012 MS

V.3



2½ Z.-WOHNUNG

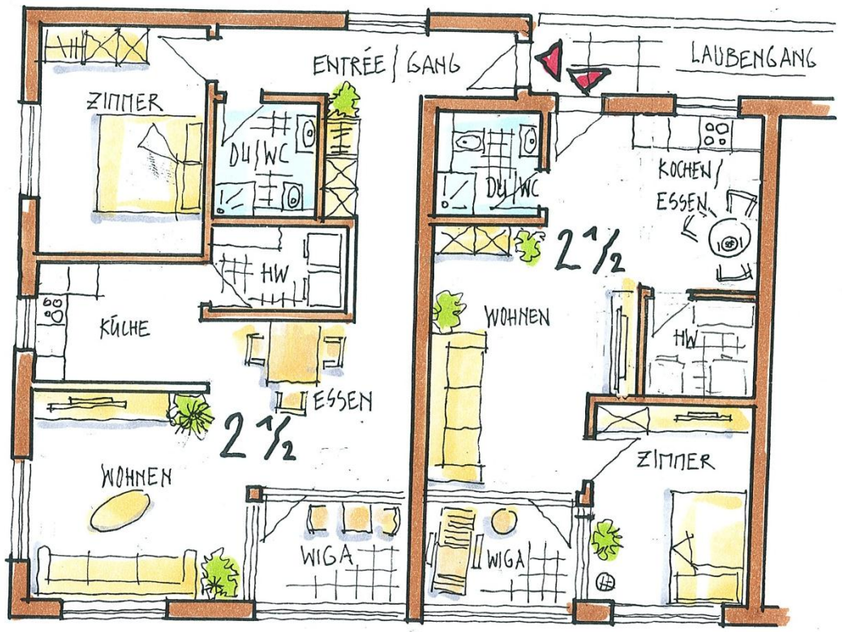
WOHNEN	23.0 m²
KOCHEN / ESSEN	10.0 m²
ZIMMER	18.0 m²
DU/WC	4.0 m²
ENTRÉE / GANG	13.0 m²
HW	4.0 m²
WIGA	6.0 m²

2½ Z.-WOHNUNG

WOHNEN / ESSEN	26.0 m²
KÜCHE	4.0 m²
ZIMMER	9.0 m²
DU/WC	4.0 m²
ENTRÉE	3.0 m²
HW	4.0 m²
WIGA	6.0 m²

2.385 - DÜBENDORF

V.4



2½ Z. WOHNUNG

WOHNEN	16.0 m²
KÜCHE	8.0 m²
ESSEN	12.0 m²
ZIMMER	15.0 m²
DU/WC	4.0 m²
ENTRÉE / GANG	13.0 m²
HW	4.0 m²
WIGA	6.0 m²

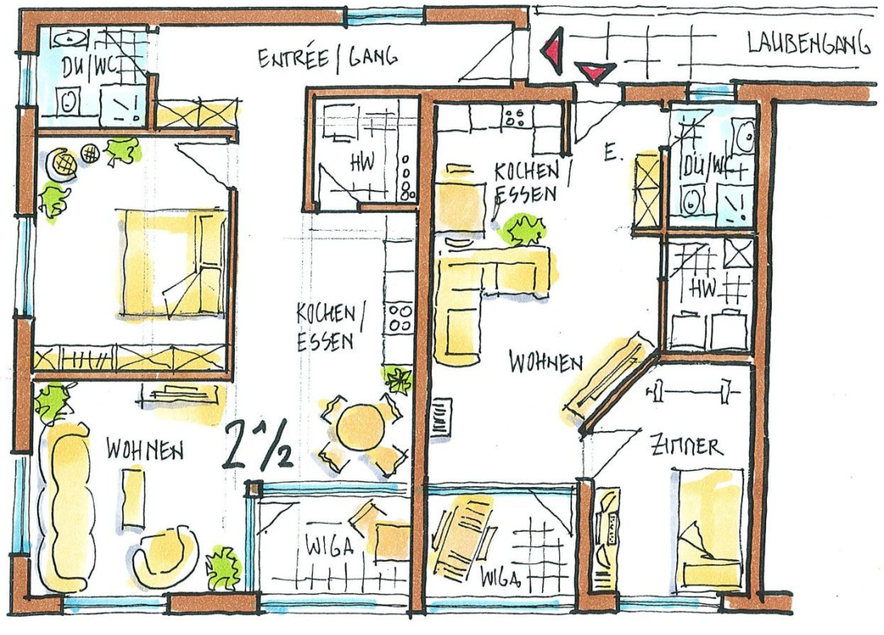
2½ Z. WOHNUNG

WOHNEN	16.0 m²
KOCHEN / ESSEN	8.0 m²
ZIMMER	12.0 m²
DU/WC	4.0 m²
ENTRÉE	6.0 m²
HW	4.0 m²
WIGA	6.0 m²

GRUNDRISS-VARIANTEN

MST. 1:100 29.11.2012 MS

V. 5



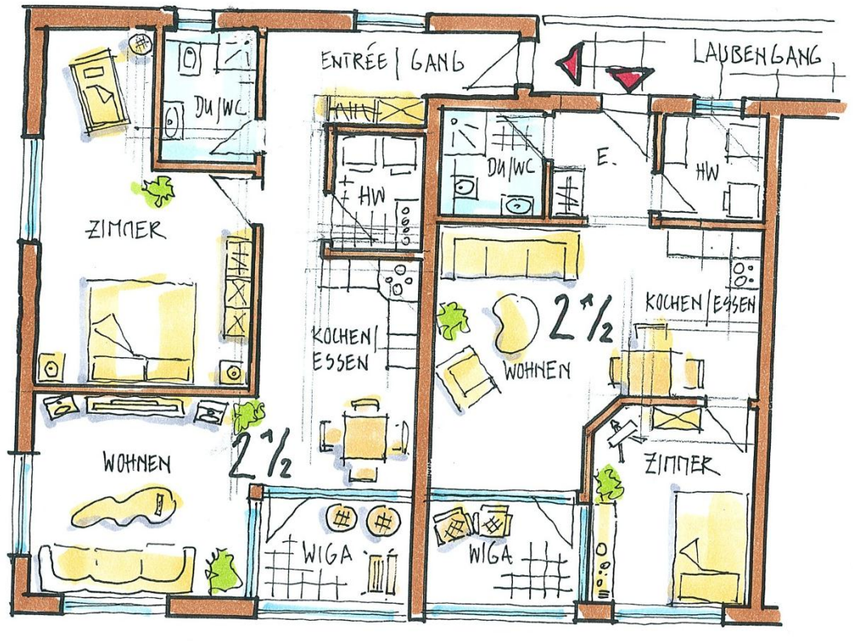
2 1/2 Z.- WOHNUNG

WOHNEN	18.0 m²
KOCHEN / ESSEN	17.0 m²
ZIMMER	17.0 m²
DU/WC	4.0 m²
ENTRÉE / GANG	12.0 m²
HW	4.0 m²
WIGA	6.0 m²

2 1/2 Z.- WOHNUNG

WOHNEN	20.0 m²
KOCHEN / ESSEN	6.0 m²
ZIMMER	13.0 m²
DU/WC	4.0 m²
ENTRÉE	3.0 m²
HW	4.0 m²
WIGA	6.0 m²

V. 6



2 1/2 Z-WOHNUNG

WOHNEN	20.0 m²
KOCHEN / ESSEN	13.0 m²
ZIMMER	21.0 m²
DU/WC	4.0 m²
ENTRÉE / GANG	10.0 m²
HW	4.0 m²
WIGA	6.0 m²

2 1/2 Z.-WOHNUNG

WOHNEN	20.0 m²
KOCHEN / ESSEN	7.0 m²
ZIMMER	11.0 m²
DU/WC	4.0 m²
ENTRÉE	4.0 m²
HW	4.0 m²
WIGA	6.0 m²

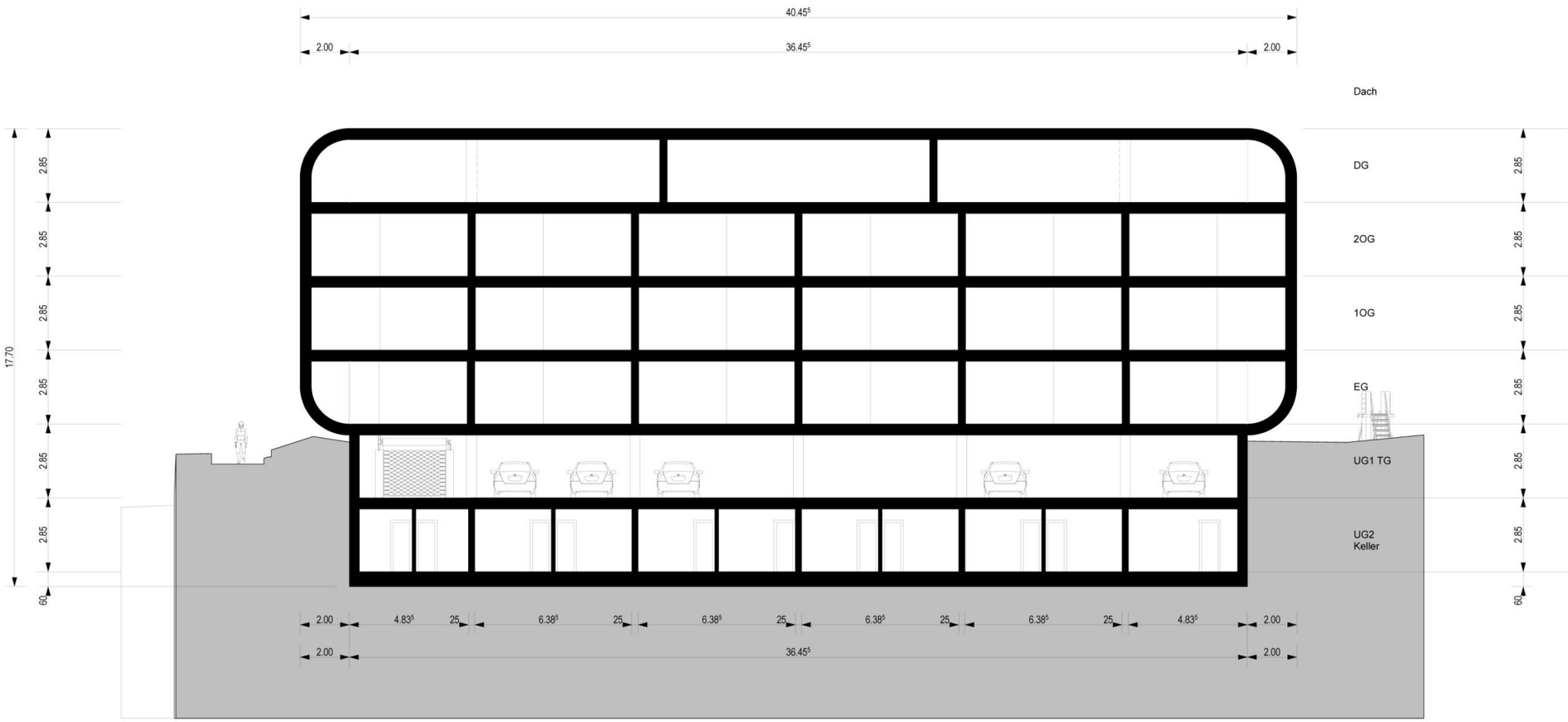
2.385 - DÜBENDORF

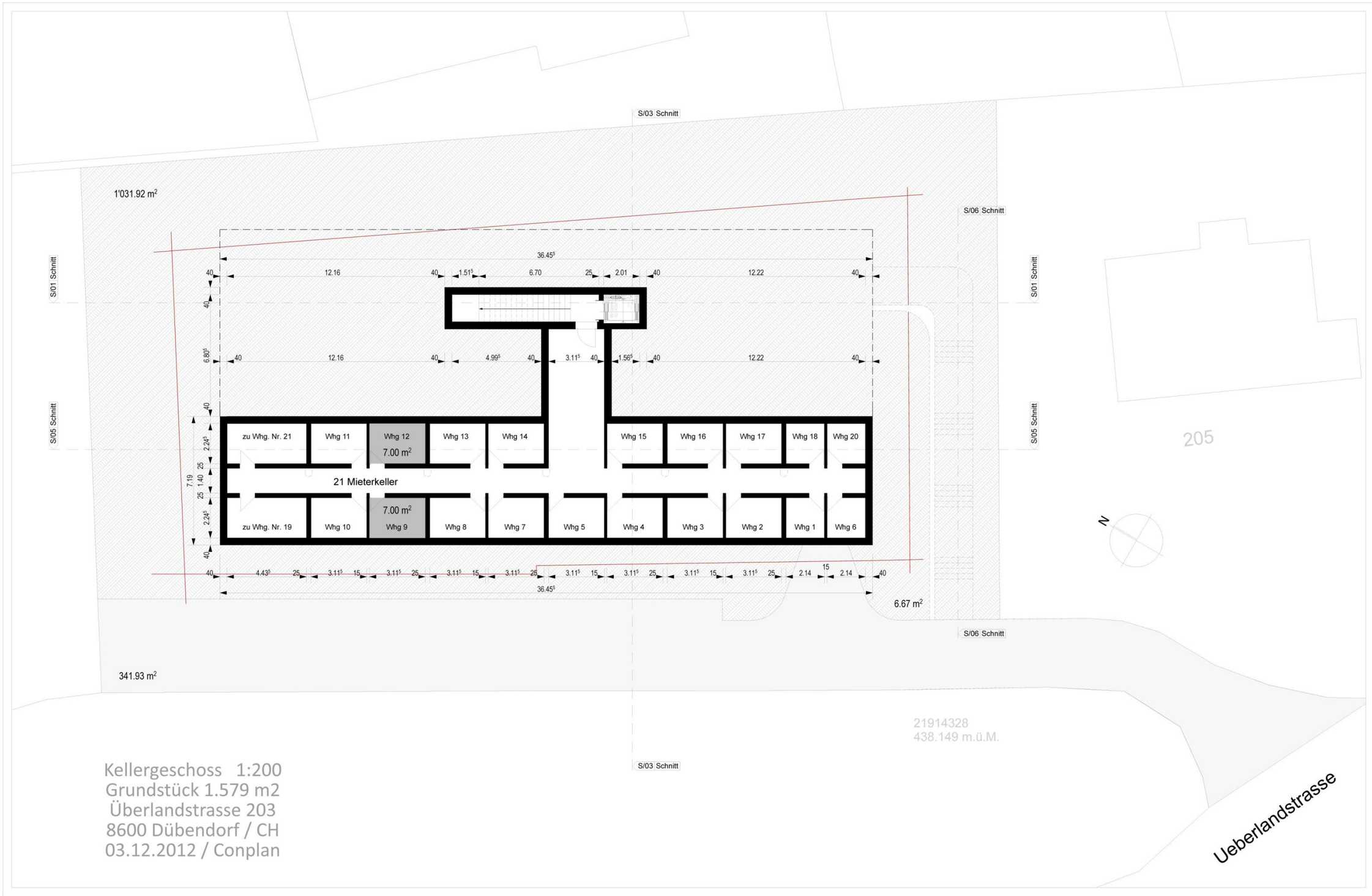
GRUNDRISS-VARIANTEN

MST. 1:100

29.11.2012 / MS

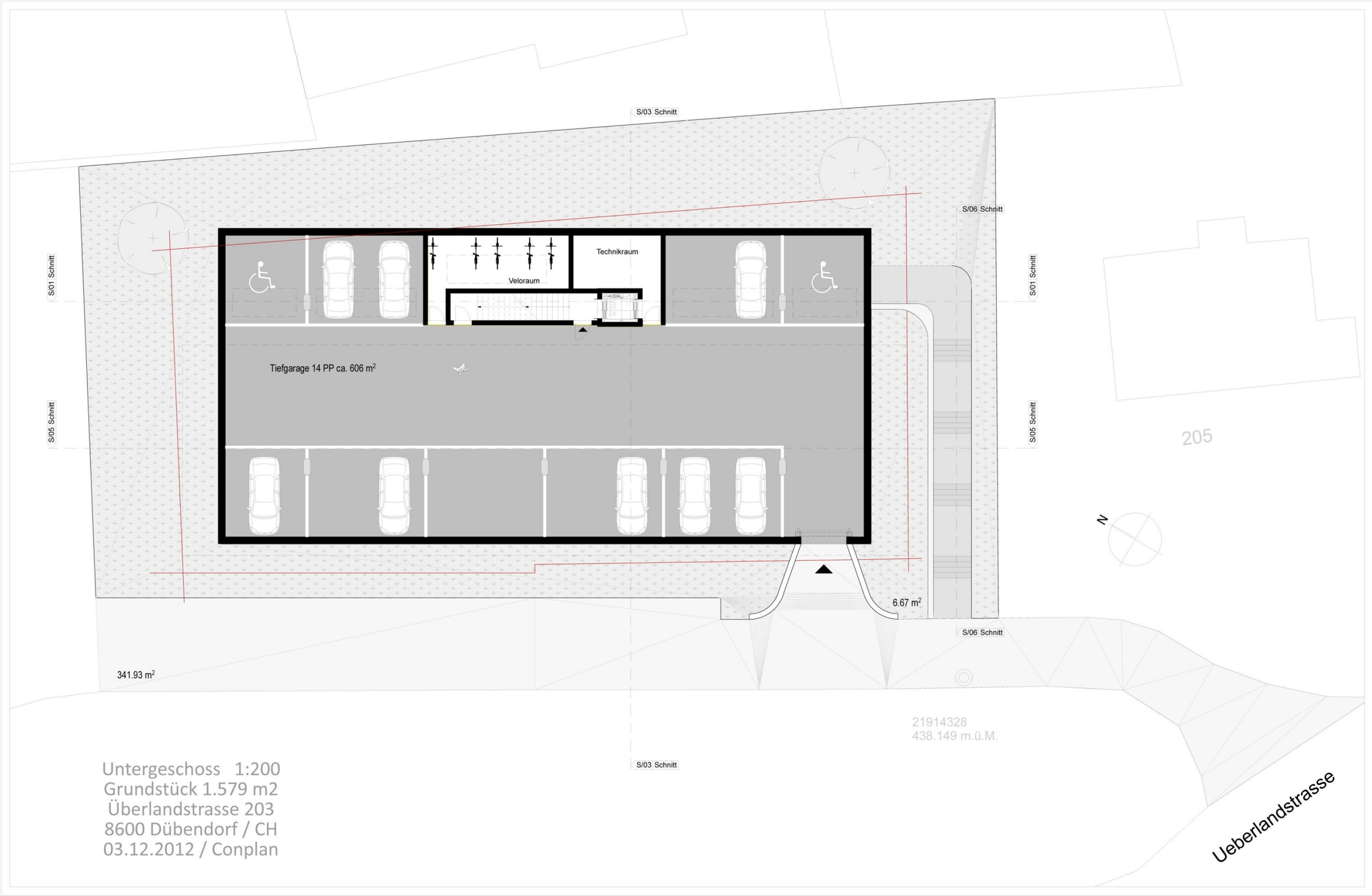
Schnitt S05 M. 1:200
Grundstück 1.579 m2
Überlandstrasse 203
8600 Dübendorf / CH
03.12.2012 / Conplan





Kellergeschoss 1:200
Grundstück 1.579 m2
Überlandstrasse 203
8600 Dübendorf / CH
03.12.2012 / Conplan

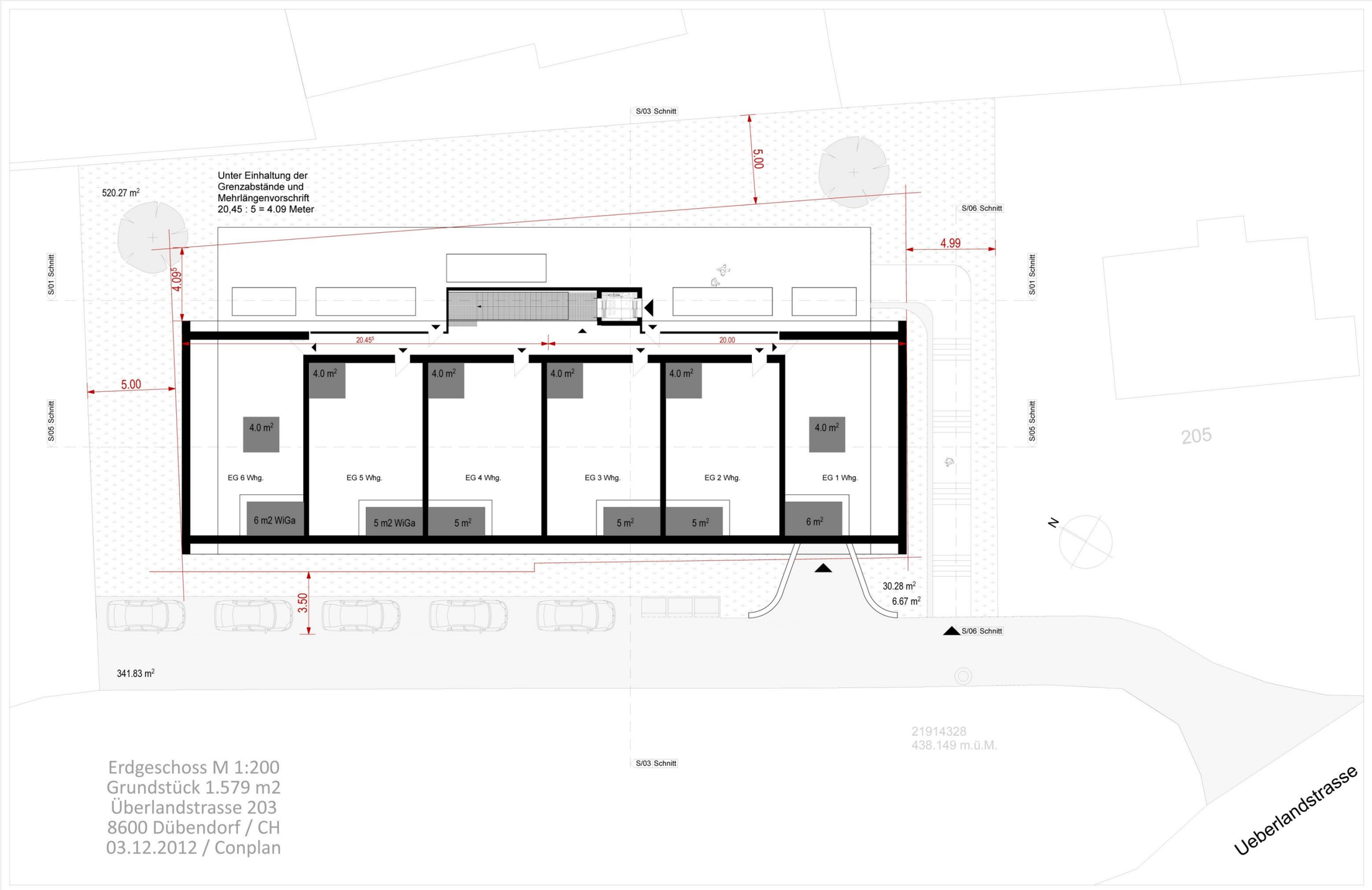
Conplan AG
Forchstrasse 34
8032 Zürich / CH
Tel. 044 / 383 21 22
Fax 044 / 383 87 24
E-Mail info@conplan.ch



Conplan AG
Forchstrasse 34
8032 Zürich / CH

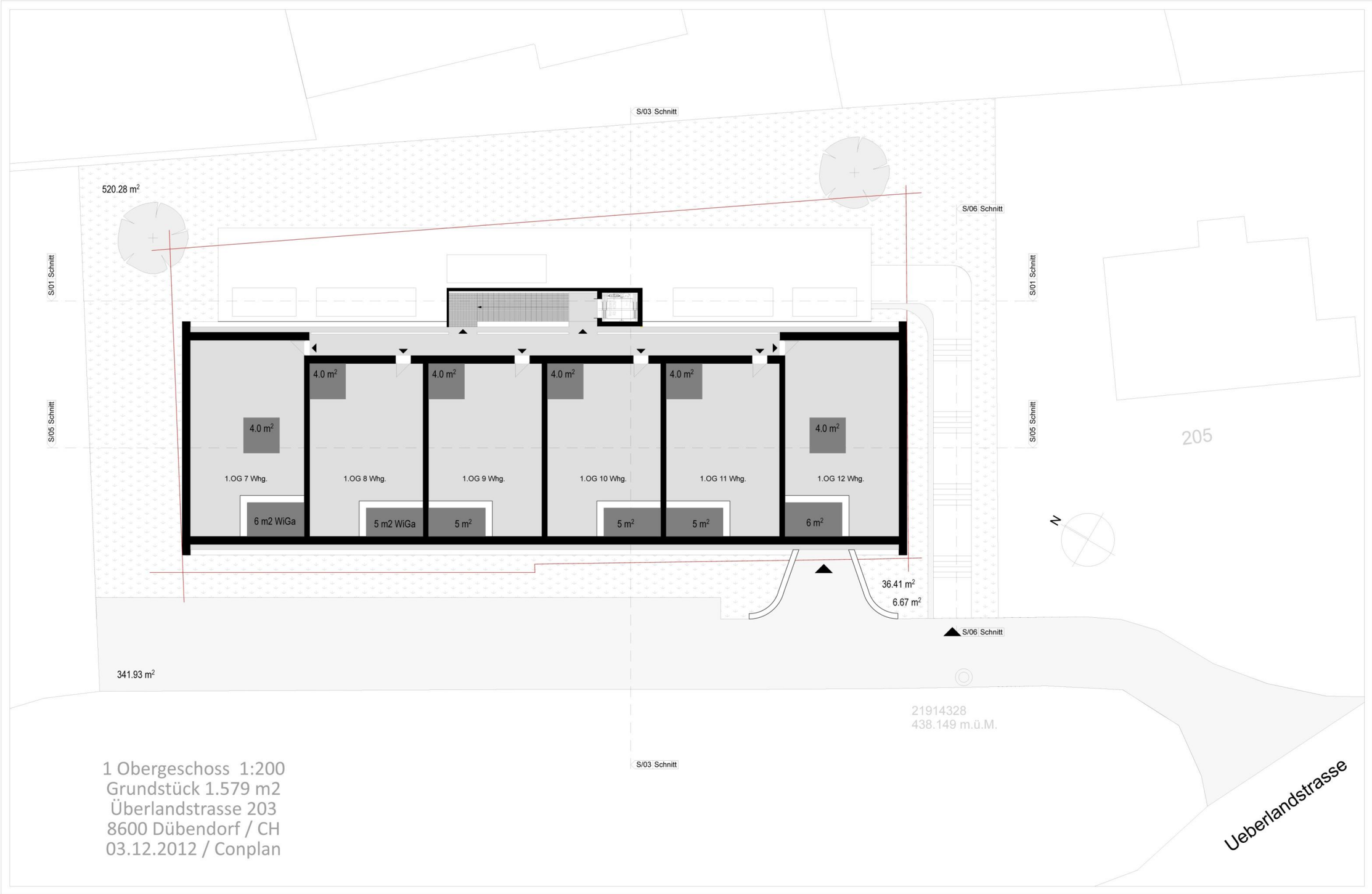
Tel. 044 / 383 21 22
Fax 044 / 383 87 24
E-Mail info@conplan.ch

Conplan AG
Forchstrasse 34
8032 Zürich / CH
Tel. 044 / 383 21 22
Fax 044 / 383 87 24
E-Mail info@conplan.ch

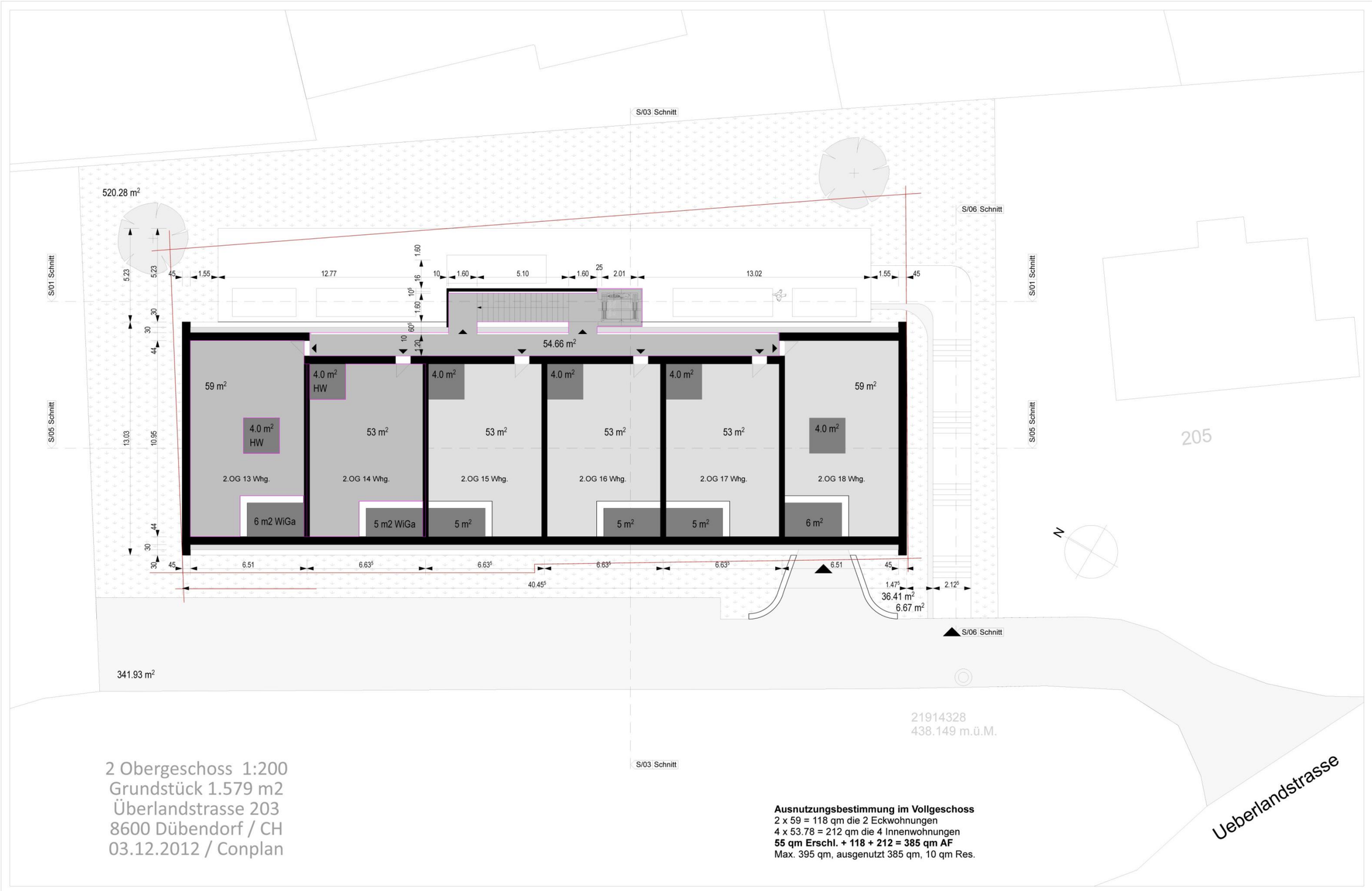


Erdgeschoss M 1:200
Grundstück 1.579 m2
Überlandstrasse 203
8600 Dübendorf / CH
03.12.2012 / Conplan

Center Stage
Appartementhaus
Dübendorf


S/03 Schnitt
520.28 m²
S/06 Schnitt
S/01 Schnitt
S/05 Schnitt
4.0 m²
1.OG 7 Whg.
1.OG 8 Whg.
1.OG 9 Whg.
1.OG 10 Whg.
1.OG 11 Whg.
1.OG 12 Whg.
6 m2 WiGa
5 m2 WiGa
5 m²
6 m²
36.41 m²
6.67 m²
341.93 m²
205
N
21914328
438.149 m.ü.M.
1 Obergeschoss 1:200
Grundstück 1.579 m2
Überlandstrasse 203
8600 Dübendorf / CH
03.12.2012 / Conplan
Ueberlandstrasse

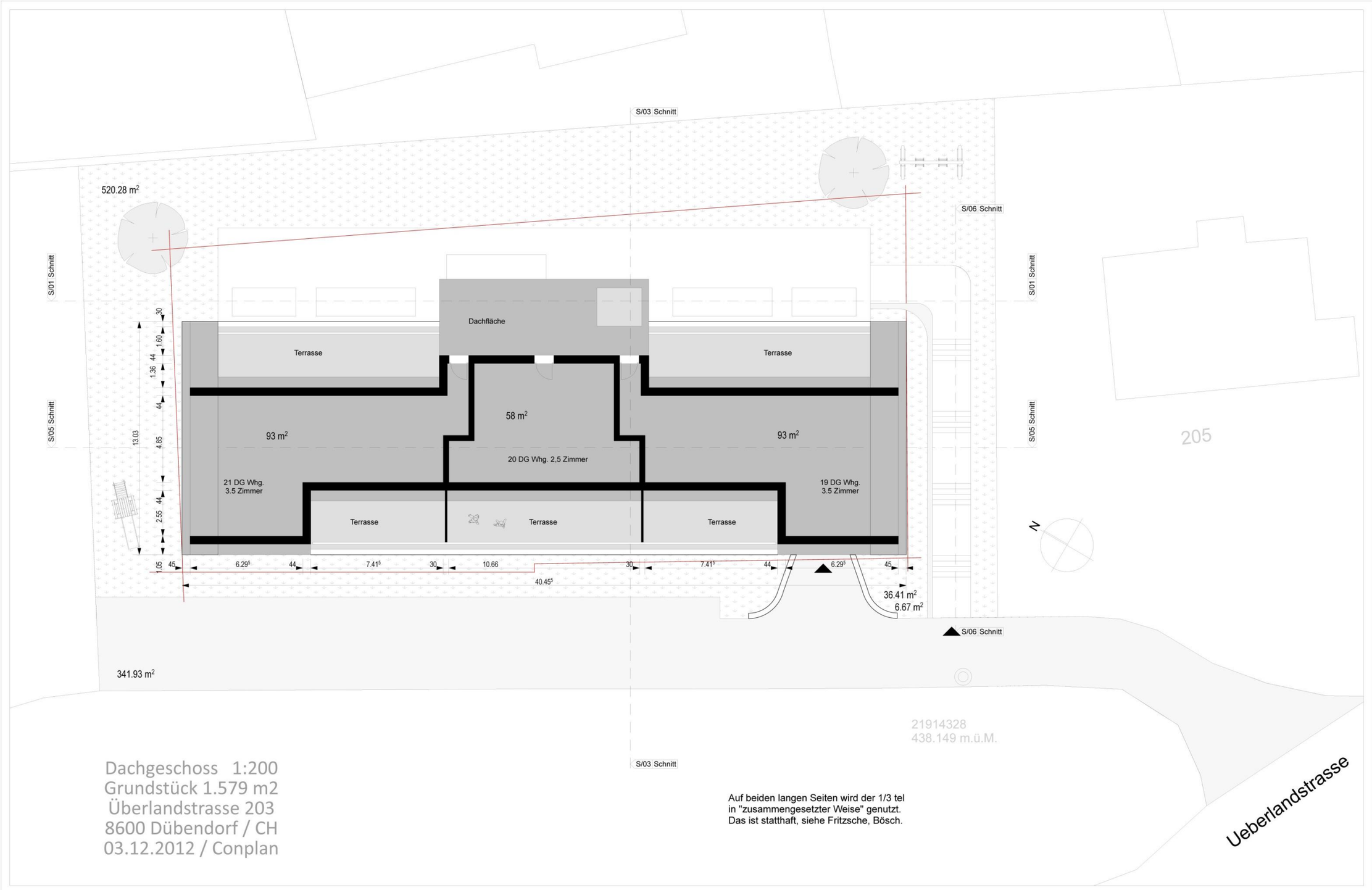
Conplan AG
Forchstrasse 34
8032 Zürich / CH
Tel. 044 / 383 21 22
Fax 044 / 383 87 24
E-Mail info@conplan.ch



2 Obergeschoss 1:200
Grundstück 1.579 m2
Überlandstrasse 203
8600 Dübendorf / CH
03.12.2012 / Conplan

Ausnutzungsbestimmung im Vollgeschoss
2 x 59 = 118 qm die 2 Eckwohnungen
4 x 53.78 = 212 qm die 4 Innenwohnungen
55 qm Erschl. + 118 + 212 = 385 qm AF
Max. 395 qm, ausgenutzt 385 qm, 10 qm Res.

Center Stage
Appartementhaus
Dübendorf

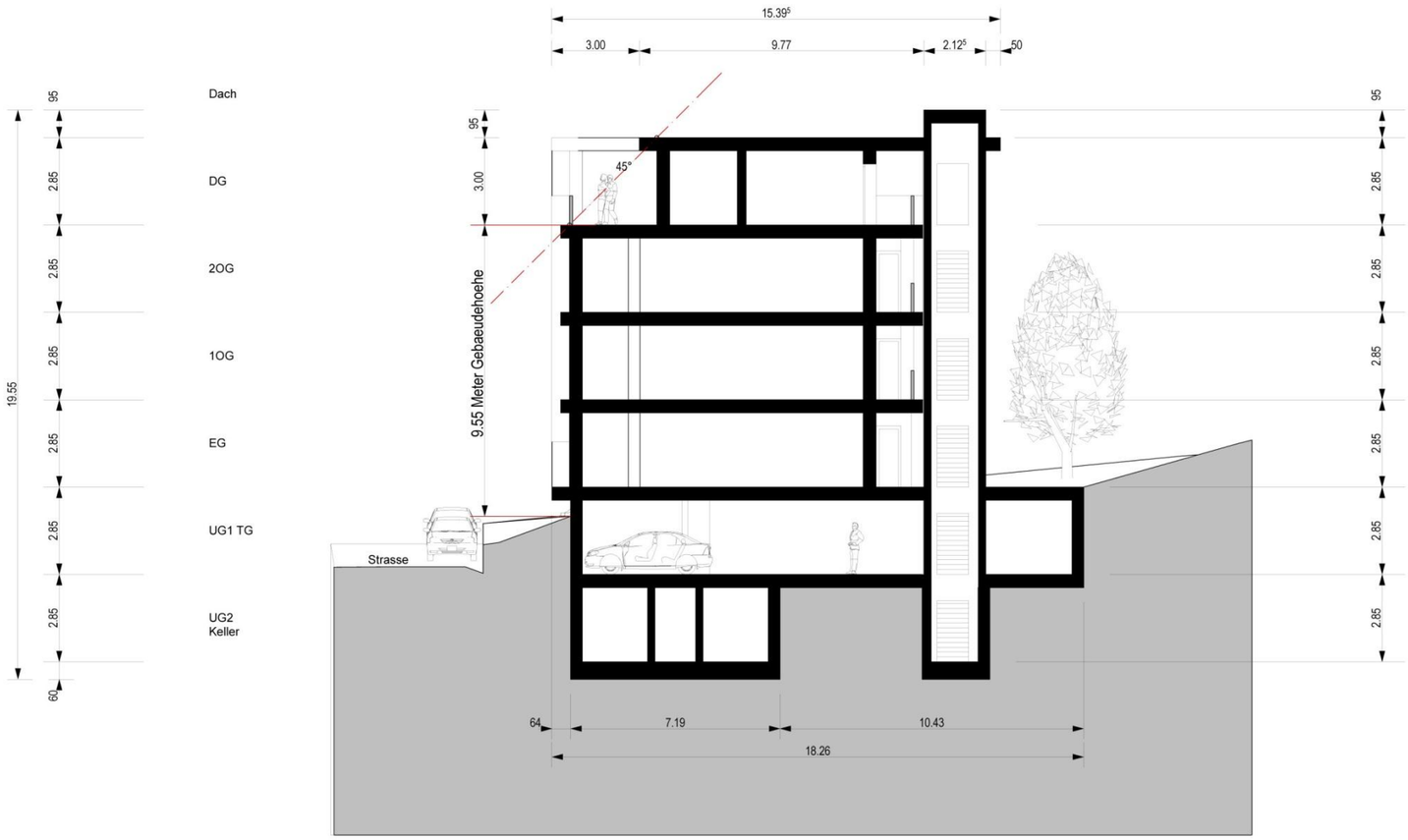


Dachgeschoss 1:200
Grundstück 1.579 m2
Überlandstrasse 203
8600 Dübendorf / CH
03.12.2012 / Conplan

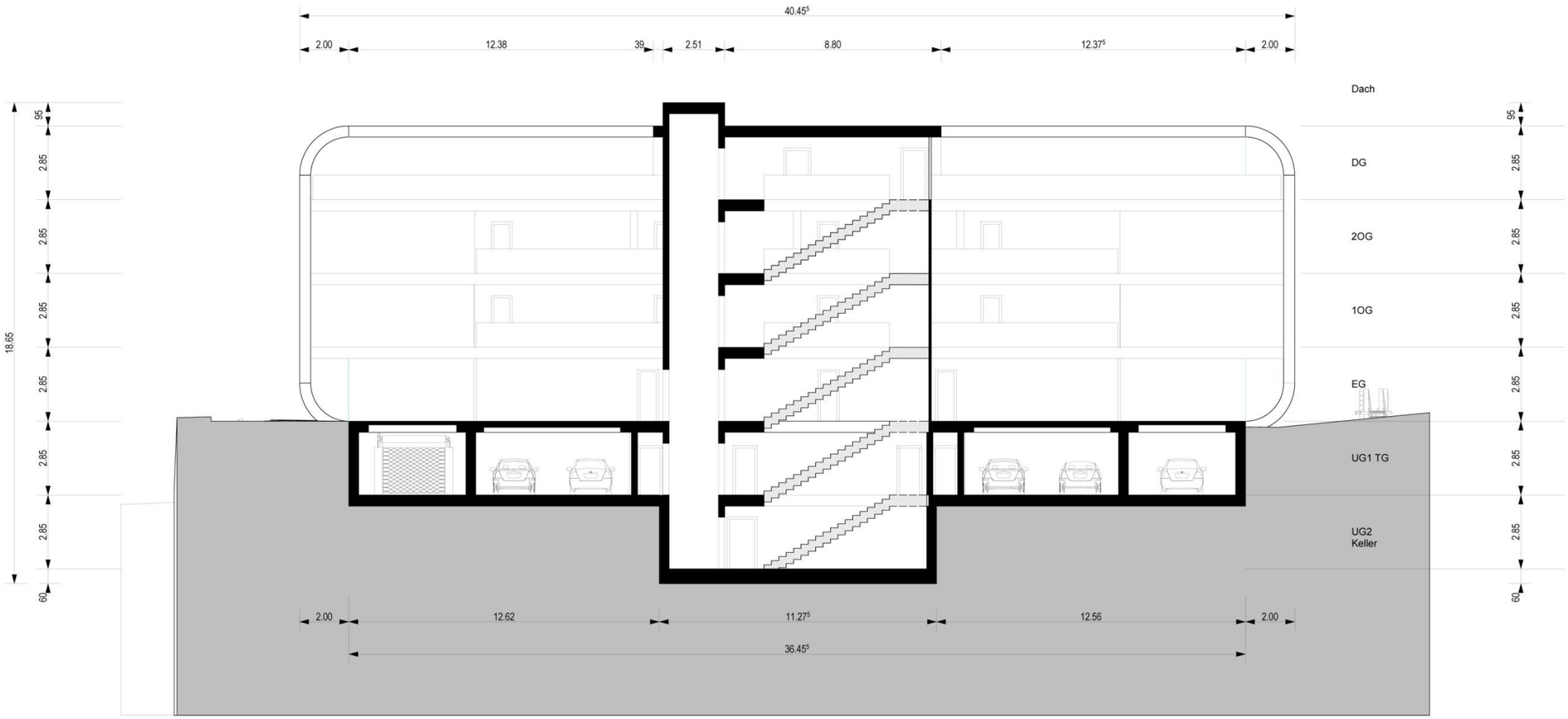
Auf beiden langen Seiten wird der 1/3 tel
in "zusammengesetzter Weise" genutzt.
Das ist statthaft, siehe Fritzsche, Bösch.

Gebäudehöhe gemäss PBG Kanton ZH
Abgrabung + (Anz. Geschosse x 3.3) =
1,5 + (3 Gesch. x 3,3 m) = max. 11.4 m

Schnitt S03 M. 1:200
Grundstück 1.579 m2
Überlandstrasse 203
8600 Dübendorf / CH
03.12.2012 / Conplan



Schnitt S01 M. 1:200
Grundstück 1.579 m2
Überlandstrasse 203
8600 Dübendorf / CH
03.12.2012 / Conplan



Conplan AG
Forchstrasse 34
8032 Zürich / CH

Tel. 044 / 383 21 22
Fax 044 / 383 87 24
E-Mail info@conplan.ch