

BBP «Chrischona», Horw

Mehrwertermittlung

Schlussbericht vom 28. Mai 2025
Baudepartement, Gemeinde Horw

Bebauungsplan Beilage 8

FP RE



Fahländer 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

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	1
1.1	Ausgangslage	1
1.2	Auftrag	2
1.3	Grundlagen	2
1.4	Aufbau des Berichts	2
1.5	Bearbeitungsverlauf	2
2	Methodische Erläuterungen	3
2.1	Rechtliche Grundlagen	3
2.1.1	Allgemeiner Hinweis	3
2.1.2	Bau- und Planungsgesetz Kanton Luzern	3
2.2	Landwertermittlung	4
2.2.1	Landwert	4
2.2.2	Methoden der Landwertermittlung	5
2.2.3	Discounted Cashflow Methode (DCF)	5
2.2.4	Diskontierung	5
2.3	Mehrwertermittlung	6
2.3.1	Methodik der Mehrwertermittlung	6
2.3.2	Besonderheiten der Mehrwertermittlung	7
2.3.3	Unsicherheiten bei Mehrwertermittlungen	7
2.3.4	Sicherheitsmarge	7
2.3.5	Wertrelevante Faktoren bei Mehrwertermittlungen	8
2.4	Grundlagen der Bewertungen	8
2.5	Methoden und Tools	8
3	Analyse der Makrolage	10
3.1	Allgemeiner Hinweis	10
3.2	Regionale Einbettung	10
3.3	Bevölkerung	11
3.4	Wirtschaft	13
3.5	Makro-Lagerating	15
3.5.1	Methodisches	15
3.5.2	Makro-Lageratings	15
3.6	Analyse der Wohnflächenmärkte	16
3.6.1	Allgemeiner Beschrieb	16
3.6.2	Marktmieten von Wohnungen	17
3.6.3	Marktwerte von Eigentumswohnungen	18
3.6.4	Marktwerte und Marktmieten im regionalen Vergleich	20
3.6.5	Innere Werte von Bauland	20
3.6.6	Diskontierungssätze Wohnen	21
3.6.7	Perspektiven Wohnen 2040	21
3.7	Analyse der Geschäftsflächenmärkte	22
3.7.1	Marktmieten	22
3.7.2	Marktmieten im regionalen Vergleich	23
3.7.3	Innere Werte von Bauland	23
3.7.4	Diskontierungssätze Geschäft	24
3.7.5	Perspektiven Geschäft 2040	24

3.8	Tourismus	24
3.8.1	Allgemein Marktlage Tourismus Schweiz	25
3.8.2	Beherbergung	25
3.8.3	Gastronomie	26
3.8.4	Zweitwohnungen	26
4	Analyse der Mikrolage	27
4.1	Allgemeiner Hinweis	27
4.2	Umgebungsanalyse	27
4.2.1	Image für Wohnnutzungen	27
4.2.2	Image für Büronutzungen	28
4.2.3	Image für Verkaufsnutzungen	29
4.2.4	Dienstleistungsangebot und Freizeit	29
4.2.5	Erschliessung mit ÖV und MIV	30
4.2.6	Lärm	30
4.3	Mikro-Lagequalität	31
4.3.1	Erläuterungen zur Mikro-Lagequalität Rating	31
4.3.2	Mikro-Lageindikatoren (aktuell)	31
4.3.3	Mikro-Lageratings (Teilareale)	32
5	Grundlagen der Einschätzungen	33
5.1	Grundstück	33
5.1.1	Grundbuch	33
5.1.2	Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen	33
5.2	Bestandsbauten, Restnutzungen, Rückbaukosten	34
5.2.1	Bestehende Gebäude	34
5.2.2	Restnutzungen	38
5.2.3	Rückbaukosten	38
5.3	Verteilung von Miet- und Eigentumswohnungen	38
5.4	Bewertungsstichtag	38
5.5	Bewertungszeitraum	38
5.6	Aktuelles Recht	39
5.6.1	Baurechtliche Rahmenbedingungen	39
5.6.2	Nutzungsmass	39
5.6.3	Wohnanteil	41
5.6.4	Maximale baurechtliche Ausnützung im aktuellen Recht (Mengengerüst)	42
5.6.5	Bewertungsszenarien	43
5.6.6	Bewertungsgrundlagen Szenario 1 «Projektwert»	43
5.7	Neues Recht	45
5.7.1	Baurechtliche Rahmenbedingungen	45
5.7.2	Mengengerüst	46
5.7.3	Etappierung und Realisierungszeitraum	46
6	Bewertungen	47
6.1	Aktuelles Recht	47
6.1.1	Mengengerüst	47
6.1.2	Erträge	47
6.1.3	Erstellungskosten	49
6.1.4	Leerstände, laufende Kosten, Diskontierung	49
6.1.5	Sicherheitsmarge, Land- bzw. Projektwert	50
6.2	Neues Recht	50
6.2.1	Erträge	50
6.2.2	Erstellungskosten	51
6.2.3	Leerstände, laufende Kosten, Diskontierung	51
6.2.4	Sicherheitsmarge und Land- bzw. Projektwerte	52
6.3	Mehrwert	53

7	Ausgleichsleistungen	54
7.1	Beschrieb	54
7.2	Aussichtspunkt Känzeli	55
7.2.1	Auszug Unterlagen plan:team	55
7.2.2	Einschätzung FPRE	55
7.3	Fusswege	56
7.3.1	Auszug Unterlagen plan:team	56
7.3.2	Einschätzung FPRE	56
7.4	Bachoffenlegung, Erstellung Quartierplatz	57
7.4.1	Auszug Unterlagen plan:team	57
7.4.2	Einschätzung FPRE	57
7.5	Naturobjekte	58
7.5.1	Auszug Unterlagen plan:team	58
7.5.2	Einschätzung FPRE	58
7.6	Flächenabtausch	59
7.6.1	Auszug Unterlagen plan:team	59
7.6.2	Einschätzung FPRE	59
7.7	Kaufrecht der Gemeinde bei Nichtrealisierung	59
7.7.1	Auszug Unterlagen plan:team	59
7.7.2	Einschätzung FPRE	59
	Anhang	60

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Beispielhafte Beurteilung von Risiken gemäss Risikomodul von FPRE	7
Tabelle 2	Kennzahlen Bevölkerung: Gemeinde Horw	11
Tabelle 3	Nachfragersegmente Wohnen 2021	12
Tabelle 4	Lebensphasen 2021	12
Tabelle 5	Kennzahlen Arbeitsmarkt: Gemeinde Horw	13
Tabelle 6	Kernbranchen 2021: Gemeinde Horw	14
Tabelle 7	Kennzahlen Wohnungsmarkt: Gemeinde Horw	17
Tabelle 8	Leerstandsquote	17
Tabelle 9	Marktmieten (netto) von Wohnungen: Ortschaft Kastanienbaum	17
Tabelle 10	Marktwerte von Eigentumswohnungen: Ortschaft Kastanienbaum	18
Tabelle 11	Marktwerte und Marktmieten in der Region	20
Tabelle 12	Innere Werte von Bauland für Mehrfamilienhäuser (erschlossen), MWG	20
Tabelle 13	Innere Werte von Bauland für Mehrfamilienhäuser (erschlossen), EWG	21
Tabelle 14	Perspektive 2040 (Wohnen): Gemeinde Horw	21
Tabelle 15	Perspektiven 2040 (Wohnen): MS-Region Luzern	21
Tabelle 16	Marktmieten typischer Geschäftsflächen: Ortschaft Kastanienbaum	22
Tabelle 17	Marktmieten in der Region	23
Tabelle 18	Innere Werte von Bauland (erschlossen): Ortschaft Kastanienbaum	23
Tabelle 19	Diskontierungssätze: Ortschaft Kastanienbaum	24
Tabelle 20	Perspektiven 2040 (Geschäftsflächen): Gemeinde Horw	24
Tabelle 21	Perspektiven 2040 (Geschäftsflächen): MS-Region Luzern	24
Tabelle 22	Einschätzungen der Mikro-Lagequalität (Wohnen)	32
Tabelle 23	Bestehende Gebäude auf dem Grundstück Nr. 59	34
Tabelle 24	Mengengerüst Hotelfachschule	36
Tabelle 25	Investitionsbedarf bestehenden Gebäude der Hotelfachschule	36
Tabelle 26	Approximative Nutzungsdichte gem. aktueller Nutzung der Parzelle	40
Tabelle 27	Nutzungsdichte: Areale in ähnlichen Bauzonen im Kanton Luzern	40
Tabelle 28	Baupolizeilichen Vorschriften Wohnzonen W2 0.3 und W2 0.25	40
Tabelle 29	Baudichte gem. Richtprojekt	41
Tabelle 30	Übersicht Nutzungsdichten nach unterschiedlichen Methoden	41
Tabelle 31	Mengengerüst aktuelles Recht	42
Tabelle 32	Raumprogramm Hotelnutzung	44
Tabelle 33	Nutzungskonzeption Wohnen	44
Tabelle 34	Wohnungsgrössen in m ² NF	44
Tabelle 35	Mengengerüst Neues Recht	46
Tabelle 36	Etappierung neues Recht	46
Tabelle 37	Mengengerüst aktuelles Recht	47
Tabelle 38	Erträge aktuelles Recht	47
Tabelle 39	Herleitung der Umsatzmieten Hotelneubau	48
Tabelle 40	Plausibilisierung von Hotelmieten auf Basis einer Planerfolgsrechnung	48
Tabelle 41	Erstellungskosten aktuelles Recht	49
Tabelle 42	Leerstände aktuelles Recht	49
Tabelle 43	Laufende Kosten aktuelles Recht	49
Tabelle 44	Diskontierung aktuelles Recht	49
Tabelle 45	Sicherheitsmarge aktuelles Recht	50
Tabelle 46	Land- und Projektwerte aktuelles Recht	50
Tabelle 47	Erträge neues Recht	50
Tabelle 48	Erstellungskosten neues Recht	51

Tabelle 49	Leerstände neues Recht	51
Tabelle 50	Laufende Kosten neues Recht	51
Tabelle 51	Diskontierung neues Recht	52
Tabelle 52	Sicherheitsmarge neues Recht	52
Tabelle 53	Land- bzw. Projektwerte neues Recht	52
Tabelle 54	Mehrwert	53

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Eigentumsverhältnisse, Ausschnitt Überbauungsplan	1
Abbildung 2	Schema Discounted-Cashflow Methode (DCF)	5
Abbildung 3	Landwertermittlung, Mehrwertermittlung	6
Abbildung 4	Schema Mehrwertermittlung	6
Abbildung 5	Grossräumige Einbettung des Standorts	10
Abbildung 6	Einbettung des Areals	11
Abbildung 7	Verteilung der Nachfragersegmente Wohnen 2021: Gemeinde Horw	12
Abbildung 8	Verteilung der Lebensphasen 2021: Gemeinde Horw	13
Abbildung 9	Nachfragersegmente im Büroflächenmarkt 2021	14
Abbildung 10	Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt 2021	14
Abbildung 11	Makro-Lagerating Wohnen (MWG): Gemeinde Horw	15
Abbildung 12	Makro-Lagerating Büro: Gemeinde Horw	16
Abbildung 13	Makro-Lagerating Verkauf: Gemeinde Horw	16
Abbildung 14	Verteilung der Marktmieten von Wohnungen: Ortschaft Kastanienbaum	18
Abbildung 15	Verteilung der Marktmieten von Wohnungen: Gemeinde Horw	18
Abbildung 16	Verteilung der Marktwerte von EWG: Ortschaft Kastanienbaum	19
Abbildung 17	Verteilung der Marktwerte von EWG: Gemeinde Horw	19
Abbildung 18	Verteilung der Marktmieten (CHF netto pro m ² a): Ortschaft Kastanienbaum	22
Abbildung 19	Beherbergungsbetriebe im Umkreis von 25km	25
Abbildung 20	Verfügbare Zimmer und Zimmerauslastung (in %, rechte Skala)	26
Abbildung 21	Standorte von Restaurants	26
Abbildung 22	Dominante Nachfragersegmente Wohnen	27
Abbildung 23	Dominante Lebensphasen	28
Abbildung 24	Dominante Nachfragersegmente Büromarkt	28
Abbildung 25	Dominante Nachfragersegmente Verkaufsflächenmarkt	29
Abbildung 26	Dienstleistungsangebot	29
Abbildung 27	öV-Güteklassen	30
Abbildung 28	Strassenlärmbelastung am Tag und in der Nacht	30
Abbildung 29	Normalverteilung der Ratings	31
Abbildung 30	Mikro-Lageratings (aktuell)	31
Abbildung 31	Einschätzung der Mikro-Lagequalität (ML) pro Teilareal	32
Abbildung 32	Bewertungsperimeter	33
Abbildung 33	Bestehende Gebäude auf dem Grundstück Kat. Nr. 59	34
Abbildung 34	Fotodokumentation Hotelfachschule	35
Abbildung 35	Aussenansicht Wohnhaus Reblaubenweg 3	37
Abbildung 36	Anordnung Parkplätze	38
Abbildung 37	Zonenplan Horw, Ausschnitt.	39
Abbildung 38	Aktuelles Recht Szenario 1 «Projektwert» - Zeitachse	45
Abbildung 39	Situationsplan Richtprojekt	45
Abbildung 40	Aussichtspunkt «Känzeli»	55
Abbildung 41	Fusswege	56
Abbildung 42	Quartierspielplatz aus dem Richtprojekt mit ungefährem Perimeter	57
Abbildung 43	Betroffene Naturobjekte	58
Abbildung 44	Landabtausch	59

Abkürzungsverzeichnis

aGF	Anrechenbare Geschossfläche
ARE	Bundesamt für Raumentwicklung
AZ	Ausnützungsziffer
BE	Bewertungseinheit
BFS	Bundesamt für Statistik
BGF	Bruttogeschossfläche
BGH	Büro- und Geschäftshäuser
BMZ	Baummassenziffer
BZ	Betriebszählung
BZR	Bau- und Zonenreglement
DCF	Discounted Cashflow Methode
EFH	Einfamilienhaus
ESTV	Eidgenössische Steuerverwaltung
EWG	Eigentumswohnung
FPRE	Fahrländer Partner Raumentwicklung
GF	Geschossfläche nach SIA 416
GSF	Grundstückfläche
GV	Gebäudevolumen
HIBU	Highest-and-best-use-Ansatz
IMBAS	Immobilien Bewertungs- und Analysesystem von Fahrländer Partner
HESTA	Beherbergungsstatistik BFS
HNF	Hauptnutzfläche nach SIA 416
MFH	Mehrfamilienhaus
MIV	Motorisierter Individualverkehr
MS	mobilité spatiale
MWG	Mietwohnung
NF	Nutzfläche nach SIA 416 (HNF + NNF)
NNF	Nebennutzfläche nach SIA 416
NOGA	Allgemeine Systematik der Wirtschaftszweige
öV	öffentlicher Verkehr
PP	Parkplatz
RESC	Real Estate Scenario Cockpit von Fahrländer Partner
SIA	Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein
VZ	Volkszählung
VZA	Vollzeitäquivalente Stellen

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Das Grundstück Nr. 59 in Horw mit einer Fläche von 36'623 m² befindet sich im Eigentum der Arthur Waser Gruppe. Das Grundstück liegt mehrheitlich in der «Sonderbauzone Tourismus», die gemäss Bau- und Zonenreglement dem Aus- und Aufbau von Tourismuseinrichtungen wie Hotels und Restaurants sowie Anlagen zur Naherholung dient. Sie sind in angemessener Weise öffentlich zugänglich zu gestalten.

Die Grundeigentümerschaft hat in der Zeit vom Februar 2020 bis Februar 2022 das begleitete Projektverfahren «Arealentwicklung Chrischona, Kastanienbaum – Horw» durchgeführt, welches im Februar 2022 mit dem Richtprojekt beendet worden ist. Am 6. September 2021 hat die Grundeigentümerschaft einen Antrag an den Gemeinderat zur Umzonung und gleichzeitigen Erarbeitung eines Bebauungsplanes gestellt. Diesem Antrag ist die Erklärung der Eigentümerin vom 2. September 2021 beigefügt, wonach diese zusichert, die Kosten für die Erarbeitung und Erstellung des Bebauungsplanes und des Teilzonenplanes im Zuge der Umzonung gemäss einem noch zu definierenden Kostenteiler zu tragen.

In der Stellungnahme vom 30. September 2021 erläuterte der Gemeinderat unter anderem, dass das Verfahren für die Umzonung und für den Bebauungsplan erst nach positiver Beurteilung des Richtprojektes und des Verfahrens durch den Einwohnerrat startet. Am 7. April 2022 wurde das Richtprojekt der Öffentlichkeit vorgestellt. Der Einwohnerrat hat an seiner Sitzung vom 15. Mai 2022 den Planungsbericht einstimmig zur Kenntnis genommen und zur Umzonung der Tourismuszonen auf der Halbinsel wie folgt Stellung genommen: «Unter der Voraussetzung, dass für die Öffentlichkeit ein dauerhafter signifikanter Mehrwert geschaffen wird, kann über eine Umzonung eines Teils der Sonderbauzone Tourismus (Chrischona, Oberrüti) in eine Wohnzone diskutiert werden».

Abbildung 1 Eigentumsverhältnisse, Ausschnitt Überbauungsplan



Quelle: Bericht Vorgehen Berechnung Mehrwertausgleich Chrischona Horw vom 5.12.2023; plan:team.

Das Grundstück befindet sich aktuell in der Sonderbauzone Tourismus. Aufgrund der Umzonung und des Bebauungsplanes kann die «Arealentwicklung Chrischona» realisiert werden. Damit entsteht im Vergleich zur heutigen Nutzungsmöglichkeit für die Grundeigentümerschaft allenfalls ein planerischer Mehrwert gemäss Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern.

Die Grundeigentümerschaft beabsichtigt, das Areal weitgehend für Wohnzwecke zu nutzen. So sieht das Projekt vor, entlang der Seestrasse zwei Wohngebäude, entlang des Seeacherweges und des Reblaubenweges weitere Wohngebäude zu realisieren. Es sind äusserst grosszügige Freiräume vorgesehen. Ein grosser Teil des Areals soll von einer Überbauung freigehalten werden.

1.2 Auftrag

FPRE wurde durch die Gemeinde Horw in Kooperation mit der Grundeigentümerschaft beauftragt, den Planungsmehrwert zu ermitteln.

Im nachfolgenden Bericht sind die Analysen, Bewertungsgrundlagen und ermittelte Werte zusammengefasst. Die detaillierten Bewertungsberichte der Baufelder im aktuellen und neuen Recht finden sich im Anhang.

1.3 Grundlagen

FPRE stehen für die Mehrwertermittlung folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Planungs- und Baugesetz Kt. Luzern, Stand 1. Januar 2021;
- Planungs- und Bauverordnung Kr. Luzern, Stand 1. Januar 2023;
- Bau- und Zonenreglement Horw, Stand 19. September 2023;
- «Chrischona Horw», Vorgehen Berechnung Mehrwertausgleich vom 5. Dezember 2023, plan:team;
- Bericht des Beurteilungsgremium «Arealentwicklung Chrischona, Kastanienbaum - Horw», Richtprojekt 2022 als Ergebnis der Weiterbearbeitung des Bestprojekts aus dem begleiteten Projektverfahren 2020/21 vom 26. Januar 2022, verfasst durch Hansueli Remund Raumplanung GmbH, verabschiedet vom Beurteilungsgremium;
- Richtprojekt «Arealentwicklung Chrischona Kastanienbaum, Horw», Booklet vom 9. Februar 2022, MSA Meletta Strebel Architekten und Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur und Städtebau GmbH;
- Richtprojekt «Arealentwicklung Chrischona, Horw», Berechnungen vom März 2022, MSA Meletta Strebel Architekten und Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur und Städtebau GmbH;
- Schussbericht begleitetes Projektverfahren 2020/21 «Arealentwicklung Chrischona, Kastanienbaum - Horw», vom 5. Juli 2021, verfasst durch Hansueli Remund · Raumplanung GmbH, verabschiedet vom Beurteilungsgremium;
- Gebäudeversicherungspolice Nr. 208-0059 vom 9. Januar 2023, Gebäudeversicherung Luzern;
- Grundbuchauszug Grundstück 59 vom 25. November 2019 vom Grundbuchamt Luzern Ost;
- Vertragsübersicht Portfolio Seeacherweg 1 (Chrischona), 6048 Horw (Mieterspiegel), Stand März 2024.
- Feuerwehrpläne IMI Kastanienbaum vom 1. Juli 2014, Frey+Cie Sicherheitstechnik AG;
- Hotel Benchmark 2023 vom November 2023, Herausgegeben von HotellerieSuisse und Schweizerische Gesellschaft für Hotelkredit.

Im Weiteren werden Datengrundlagen und interne Tool von Fahrländer Partner verwendet.

1.4 Aufbau des Berichts

In Abschnitt 2 werden Grundlagen und Bewertungsmethoden dargelegt. In den Abschnitten 3 und 4 erfolgt die Analyse von Makro- und Mikrolage. In Abschnitt 5 werden die Grundlagen der Einschätzungen beschrieben. In Abschnitt 6 finden sich Erläuterungen zu den Bewertungen im aktuellen und neuen Recht und der ermittelte Planungsmehrwert. In Abschnitt 7 werden die möglichen Sachleistungen aus ökonomischer Sicht beurteilt.

1.5 Bearbeitungsverlauf

Der Berichtsentwurf wurde der Eigentümerschaft und der Gemeinde im Oktober 2024 zugestellt. Nach diversen Besprechungen zwischen den Parteien, erfolgte im März 2025 eine Überarbeitung.

2 Methodische Erläuterungen

2.1 Rechtliche Grundlagen

2.1.1 Allgemeiner Hinweis

Bei den nachfolgenden Erläuterungen handelt es sich um den Beschrieb von Bewertungsgrundlagen (Rechtliche Grundlagen, Grundlagen der Wertermittlung, Grundlagen der Mehrwertermittlung, Methoden und Tools). Erläuterungen zu den Einschätzungen finden sich in den Abschnitten 4 (Mikrolage), 5 (Grundlagen der Einschätzungen) und 6 (Bewertungen). Im Abschnitt 7 ist die Anrechnung von möglichen Sachleistungen aus ökonomischer Sicht beurteilt.

2.1.2 Bau- und Planungsgesetz Kanton Luzern

Im Folgenden finden sich die relevanten Auszüge aus der aktuellen Version des Planungs- und Baugesetzes (in Kraft seit 1. Januar 2021).

§ 105

*Abgabepflicht **

- ¹ *Grundeigentümer, deren Land durch eine Änderung der Bau- und Zonenordnung oder den Erlass oder die Änderung eines Bebauungsplanes (Planänderung) einen Mehrwert erfährt, haben eine Mehrwertabgabe zu entrichten. Alle Rechtsnachfolger haften solidarisch für die im Zeitpunkt des Liegenschaftserwerbs noch ausstehenden Mehrwertabgaben. **
- ² *Gemeinwesen im Sinn von § 5 des Gesetzes über die Grundstückgewinnsteuer sind von der Abgabe befreit. **
- ³*Bei der neuen und dauerhaften Zuweisung von Land in eine Bauzone (Einzonung) wird eine Mehrwertabgabe erhoben, sofern ein Mehrwert von mehr als 50 000 Franken anfällt. **

[...]

^{3bis} *Sofern ein Mehrwert von mehr als 100 000 Franken anfällt, wird eine Mehrwertabgabe erhoben: **

- a. *bei der Umzonung von Land von einer Bauzone in eine andere Bauzonenart (Umzonung) in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht,*
- b. *bei der Anpassung von Nutzungsvorschriften (Aufzonung) in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht,*
- c. *beim Erlass oder bei der Änderung eines Bebauungsplanes.*

[...]

§ 105a *

Vertraglicher Mehrwertausgleich

- ¹ *Die Gemeinde kann bei Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht sowie bei Erlass oder Änderung eines Bebauungsplanes anstelle der Veranlagung einer Mehrwertabgabe mit den Grundeigentümern einen verwaltungsrechtlichen Vertrag abschliessen.*
- ² *Solche Verträge regeln Rechte und Pflichten der Grundeigentümer und des zuständigen Gemeinwesens im Zusammenhang mit der Verwirklichung eines Bauvorhabens. Gegenstand solcher Verträge können insbesondere sein:*
 - a. *die Beteiligung an der Infrastruktur, insbesondere an der Förderung des öffentlichen Verkehrs und der Zugänglichkeit seiner Haltestellen,*
 - b. *die Beteiligung an der Gestaltung des öffentlichen Raums, insbesondere an der Erstellung und Gestaltung von Parks, Plätzen und anderen öffentlich zugänglichen Freiräumen, Grünanlagen und Erholungseinrichtungen,*

- c. die Beteiligung an öffentlichen Einrichtungen und Anlagen von kommunaler Bedeutung für Soziales, Gesundheit, Bildung und erneuerbare Energien,
 - d. der Abtausch oder die Abtretung von Grundstücken oder Grundstücksteilen, die Einräumung von Bau- oder Nutzungsrechten für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse,
 - e. die Schaffung von preisgünstigem oder gemeinnützigem Wohnraum,
 - f. die Verpflichtung zur Überbauung innert einer bestimmten Frist,
 - g. die Vereinbarung eines Kaufrechts zugunsten des Gemeinwesens im Fall der Nichtüberbauung,
 - h. die Verteilung der Planungskosten, die Finanzierung von Machbarkeitsstudien, Studienaufträgen und Wettbewerben.
- ³ Sind die Grundeigentümer mit einer vertraglichen Lösung nicht einverstanden, können sie die Veranlagung der Mehrwertabgabe verlangen.

§ 105b *

Höhe und Bemessung der Mehrwertabgabe

- ¹ Die Höhe der Mehrwertabgabe beträgt bei Einzonungen, bei Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht sowie bei Erlass oder Änderung eines Bebauungsplanes 20 Prozent des Mehrwerts.
- ² Der Mehrwert entspricht der Differenz zwischen dem Verkehrswert des Landes mit und ohne Planänderung. Er ist mit anerkannten Methoden zu bestimmen.

[...]

§ 105c *

Fälligkeit der Mehrwertabgabe und Rückerstattung

[...]

- ² Bei Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht sowie bei Erlass oder Änderung eines Bebauungsplanes wird die Mehrwertabgabe fällig
 - a. bei Neubauten oder erheblichen Änderungen an bestehenden Bauten nach Rechtskraft der Baubewilligung,
 - b. beim Verkauf des Grundstücks mit dem Eintritt der neuen Rechtslage.
- ³ Bei teilweiser Überbauung eines eingezonten Grundstücks und – auch wenn nur ein Teil der neu insgesamt zulässigen Nutzung realisiert wird – bei Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht sowie bei Erlass oder Änderung eines Bebauungsplanes wird die gesamte Mehrwertabgabe fällig.
- ⁴ Es besteht kein Anspruch auf Rückerstattung der Mehrwertabgabe bei einer späteren Nutzungsplanänderung.

[...]

2.2 Landwertermittlung

2.2.1 Landwert

Der Wert von Land bemisst sich nach dem ökonomischen Nutzen, der damit erzielt werden kann. Wertbestimmende Faktoren des Landwerts sind die Qualität der Mikrolage, die Nutzungsart und das Nutzungsmass. Gestützt auf die Marktwertdefinition gemäss «Swiss Valuation Standard» entspricht der Landwert dem geschätzten Preis, welcher für ein Grundstück am Bewertungsstichtag unter normalen Rahmenbedingungen, d.h. ohne Zwang, mit ausreichender Vermarktungszeit und bei ausreichender Sachkenntnis der Transaktionsparteien, erzielt werden kann.

Bei der Wertermittlung wird von einer bestmöglichen Nutzung des Grundstücks ausgegangen, welche im höchsten Wert resultiert (Highest and Best Use bzw. HIBU). Die bestmögliche Nutzung muss bautechnisch realisierbar, baurechtlich zulässig und ökonomisch sinnvoll sein.

2.2.2 Methoden der Landwertermittlung

Landwerte können anhand von statistischen Werten, Vergleichswerten, hedonischen Modellen oder der La-geklassenmethode ermittelt werden. Statistische Werte und Vergleichswerte sind in der Regel nur in geringer Zahl verfügbar. Eine weitere, sehr gebräuchliche und transparente Methode der Landwertermittlung ist die Rückwärtsrechnung bzw. die Residualwertmethode. In dieser Methode werden vom Ertragswert einer Liegenschaft Erstellungskosten (Sachwert) und Infrastrukturkosten in Abzug gebracht. Der verbleibende Wert - das Residuum - entspricht dem Landwert.

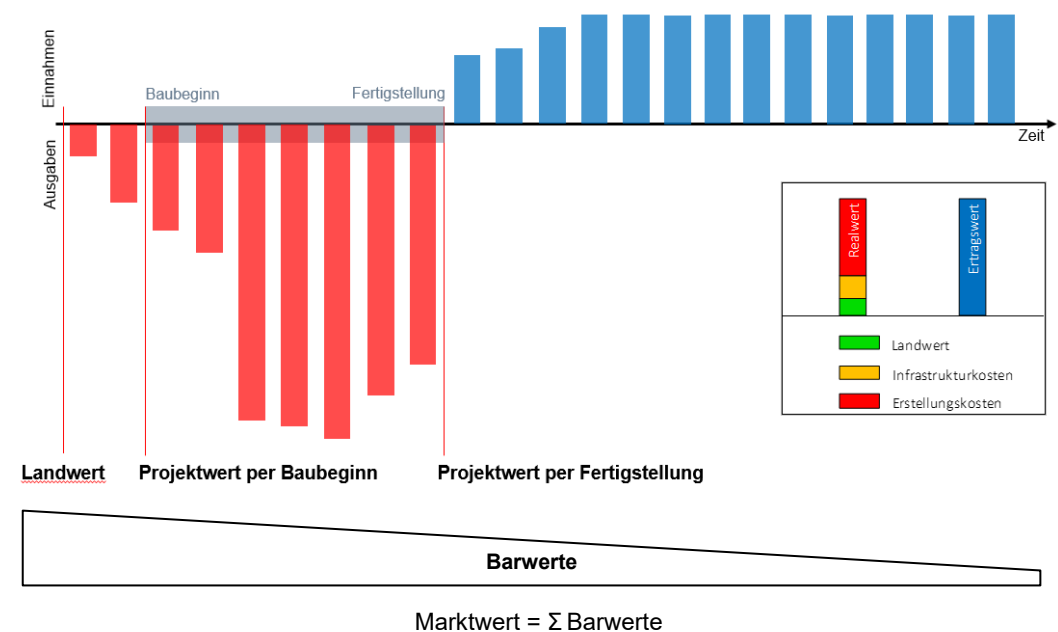
Bei der Residualwertmethode unterscheidet man zwischen einer statischen Berechnung ohne Berücksichtigung von zeitlichen Rahmenbedingungen (statische Residualwertmethode) und einer dynamischen Berechnung. Statische Residualwertmethoden kommen für kleinere Parzellen in Zentren und Agglomerationen und bei zeitnaher Realisierung zur Anwendung. Die dynamische Residualwertmethode (DCF- oder Discounted Cashflow-Methode) eignet sich für grössere Areale mit einer Etappierung.

2.2.3 Discounted Cashflow Methode (DCF)

Die Ermittlung der Land- bzw. Projektwerte erfolgen mit der dynamischen Residualwertmethode (DCF-Methode). In der DCF-Methode entspricht der Marktwert einer Liegenschaft der Summe der künftig erwarteten Nettoerträge über eine angenommene Lebensdauer. Im Regelfall sind es 100 Jahre.

Weil die Erträge in der Zukunft anfallen, werden sie mittels Diskontierung (Abzinsung) auf den Bewertungsstichtag umgerechnet. Die Diskontierung berücksichtigt den Umstand, dass der heutige Wert einer Zahlung umso geringer ausfällt, je später diese Zahlung fällig wird. Den heutigen Wert zukünftiger Zahlungen (Cash-flows) nennt man Barwert. Zur Ermittlung des Barwertes werden die Cashflows mit einem laufzeit- und risikogerechten Kalkulationszinssatz – dem Diskontierungssatz - diskontiert bzw. abgezinst. Der Marktwert einer Liegenschaft entspricht damit der Summe der Barwerte aller Cashflows über die angenommene Lebensdauer.

Abbildung 2 Schema Discounted-Cashflow Methode (DCF)



Quelle: FPRE.

2.2.4 Diskontierung

Der Diskontierungssatz ist für die Wertermittlung von Immobilien genauso entscheidend wie Annahmen zur Ertrags- und Kostenentwicklung.

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. Zur Erhöhung der Transparenz wird der analytisch bestimmte Zinssatz zerlegt und im Zuschlagsmodell von FPRE wieder aufgebaut.

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

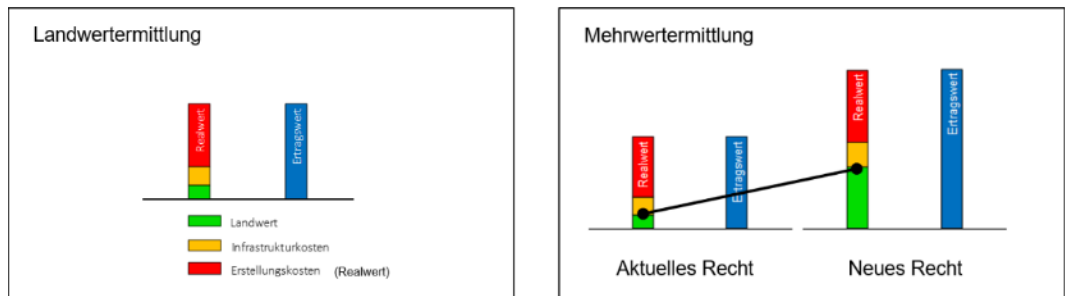
Im Diskontierungssatz sind die Risiken nach Fertigstellung abgebildet.

2.3 Mehrwertermittlung

2.3.1 Methodik der Mehrwertermittlung

Zur Ermittlung des Mehrwertes müssen zwei Szenarien bewertet werden. Szenario 1 entspricht dabei dem Wert des Grundstücks unter aktuell gültigen Rechtsgrundlagen, nachfolgend aktuelles Recht, Szenario 2 dem Wert des Grundstücks unter den künftig geltenden Rechtsgrundlagen, nachfolgend neues Recht. Die Differenz der beiden Werte entspricht dem Mehrwert.

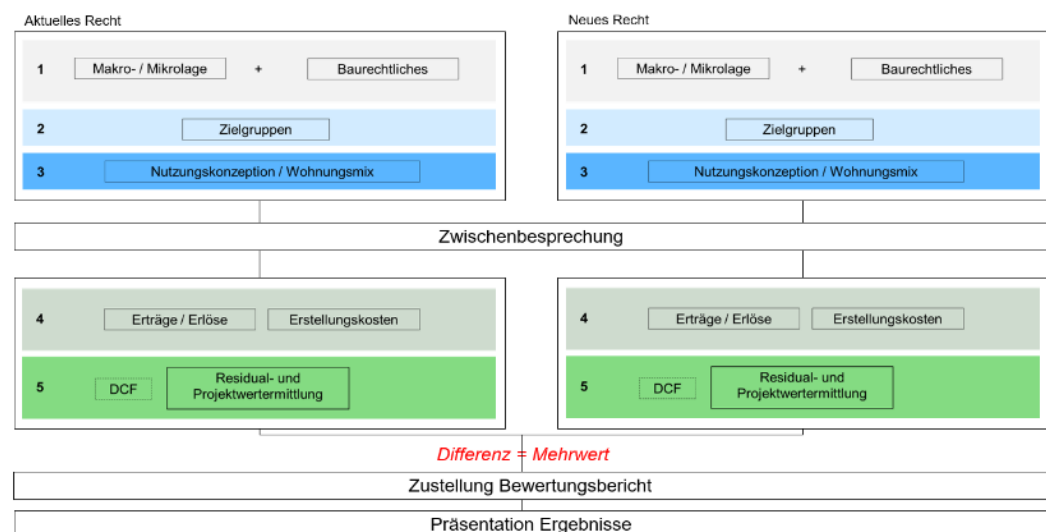
Abbildung 3 Landwertermittlung, Mehrwertermittlung



Quelle: FPRE.

Die ermittelten Werte werden als Land- bzw. Projektwerte ausgewiesen. Weil Kosten und Nutzen, welche in beiden Szenarien gleichermassen anfallen (wie beispielsweise Altlasten), in der Mehrwertermittlung nicht berücksichtigt werden müssen (Differenzbetrachtung), entsprechen sie nicht unbedingt einem Landwert,

Abbildung 4 Schema Mehrwertermittlung



Quelle: FPRE.

Schritt 1:

Basis der Wertermittlungen sowohl im aktuellen wie auch im neuen Recht ist die Analysen der Makro- und Mikrolage (Demografie, Wohn- und Geschäftsflächenmärkte, Umgebungsanalysen, künftig erwartete Nachfrage, etc.) und der baurechtlichen Rahmenbedingungen.

Schritt 2:

Auf Grundlage der Analysen werden die aus Marktsicht chancenreichen Zielgruppen definiert.

Schritt 3:

Darauf aufbauend wird eine Nutzungskonzeption abgeleitet mit Nutzungsmix, Wohnungsmix, Wohnungsgrößen, Ausbaustandard und Energiestandard.

Schritt 4:

Im Anschluss erfolgt die Bewertung von Erträgen, Erlösen, Erstellungskosten und laufenden Kosten. Absorptionsrisiken werden eingeschätzt, Etappierungsvorschläge gemacht.

Schritt 5:

Die Ermittlung der Landwerte (Land- bzw. Projektwerte, Verkehrswerte eines Grundstücks) erfolgt anschliessend mittels dynamischer Residualwertmethode.

2.3.2 Besonderheiten der Mehrwertermittlung

In Zusammenhang mit einer Transaktion wird ein ermittelter Marktwert entweder bezahlt oder eben nicht. Bei einer Mehrwertermittlung ist das anders. Um den Rechtsweg auszuschliessen, müssen beide Vertragspartner mit dem ermittelten Wert einverstanden sein. Für die Wertermittlung gilt deshalb, dass sie von den beteiligten Parteien verstanden, beurteilt, verhandelt und anschliessend akzeptiert werden muss. Transparente und in sich konsistente Bewertungen sind deshalb wichtig.

2.3.3 Unsicherheiten bei Mehrwertermittlungen

Im Unterschied zu klassischen Wertermittlungen beruhen Mehrwertermittlungen auf Annahmen, die zu einem sehr frühen Zeitpunkt getroffen werden müssen.

Annahmen in Bezug auf das Projekt (planungsbedingte Risiken):

- Grundlage zur Einschätzung von Erstellungskosten und zur Festlegung von Ertragsflächen sind Projekte mit vergleichsweise rudimentärem Detaillierungsgrad;
- Bei einer Kostengenauigkeit von 25% können bei der Realisierung Mehr- oder Minderkosten in erheblichem Umfang entstehen. Sie wirken sich 1:1 auf den Landwert aus;
- In Zusammenhang mit dem Bewilligungsverfahren oder während der Ausführungsplanung können Projektanpassungen zu Veränderungen der Ertragsflächenmenge mit einer entsprechenden Veränderung der Ertragswerte führen.

Annahmen in Bezug auf die Bewertungsgrundlagen (Marktrisiken):

- Datengrundlage für die Einschätzung von Marktmieten, Leerständen und Diskontierungssätzen sind die Marktdaten vom 2. Quartal 2023;
- Die Einschätzung gilt aber für den Zeitpunkt einer Realisierung, die zu einem deutlich späteren Zeitpunkt stattfindet;
- Prognosen zur Entwicklung der Immobilienmärkte sind mit Unsicherheiten verbunden.

Die Unsicherheiten in Bezug auf getroffene Annahmen stellen Risiken für die Grundeigentümer dar.

2.3.4 Sicherheitsmarge

Die Unsicherheiten bei Mehrwertermittlungen entsprechen Risiken, die in den Wertermittlungen in einer Sicherheitsmarge berücksichtigt werden. In der Sicherheitsmarge sind die Risiken bis zur Fertigstellung abgebildet.

Die Festlegung der Sicherheitsmarge erfolgt mit dem modellbasierten Risikomodul von FPRE gemäss den Kategorien Basismarge und Margen für Planungs-, Realisierungs- und Marktrisiken.

Das nachfolgend aufgeführte Beispiel zeigt eine modellhafte Risikobeurteilung. Bei einem rohen Marktwert von CHF 7.45 Mio. und Erstellungskosten von rund CHF 8.6 Mio. beträgt die Sicherheitsmarge 23.2% des rohen Marktwerts bzw. rund CHF 1.73 Mio. Der rohe Marktwert wird damit um CHF 1.73 Mio. reduziert und beläuft sich auf CHF 5.7 Mio.

Tabelle 1 Beispielhafte Beurteilung von Risiken gemäss Risikomodul von FPRE

Bewertungsstichtag bis Fertigstellung	Total	% Roher Marktwert	% Erstellungskosten	% Marktwert per Fertigstellung
Basismarge	85'000 CHF	1.1	1.0	0.5
Planungsrisiko	345'000 CHF	4.6	4.0	1.9
Realisierungsrisiko	0 CHF	0.0	0.0	0.0
Marktrisiko	1'040'000 CHF	14.0	12.1	5.8
-	0 CHF	0.0	0.0	0.0
Bewertungszeitpunkt bis Bewertungsstichtag				
Erstellungskostenrisiko	105'000 CHF	1.4	1.2	0.6
Marktrisiko	155'000 CHF	2.1	1.8	0.9
Sicherheitsmarge	1'730'000 CHF	23.2	20.1	9.7

Quelle: Risikomodul von Fahrländer Partner.

2.3.5 Wertrelevante Faktoren bei Mehrwertermittlungen

Mehrwertermittlungen sind komplex. Als Leitfaden zur späteren Beurteilung der Wertermittlungen durch Grundeigentümer und Gemeinde sind nachstehend die wichtigsten Einschätzungsparameter aufgeführt:

- Mikro-Lagequalität (je besser die Lagequalität, desto höher die Mieterträge und damit der Wert);
- Erstellungskosten (je höher die Erstellungskosten, desto tiefer der Wert);
- Niveau Marktmieten und Verkaufserlöse (je höher das Niveau, desto höher der Wert);
- Split zwischen Miet- und Eigentumswohnungen (in den meisten Fällen je höher der Anteil an Eigentumswohnungen, desto höher der Wert);
- Künftig erwartete Nachfrage (je grösser die Nachfrage, desto geringer die Leerstandsrisiken);
- Beurteilung der Etappierung (je grösser die Zahl der Etappen, desto tiefer der Wert);
- Risikogerechte Diskontierung (je tiefer die Diskontierung bzw. die Risiken, desto höher der Wert).

Zu berücksichtigen ist, dass es sich bei den Bewertungen um ganzheitliche Beurteilungen handelt. Sollen beispielsweise die Marktmieten erhöht werden, müssen gleichzeitig der Ausbaustandard der Wohnungen und damit auch die Erstellungskosten erhöht werden.

2.4 Grundlagen der Bewertungen

Die Grundlage der Bewertungen bilden die aktuell geltende (aktuelles Recht) und die neuen Bauvorschriften (neues Recht).

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 bzw. Landwert.

Die Einschätzung von Verkaufserlösen und Marktmieten erfolgt anhand der hedonischen Modelle von FPPE für Miet- und Eigentumswohnungen und für Büro-, Verkaufs- und Gewerbeflächen.

Die Einschätzungen zur Hotelnutzung stützen sich auf die verfügbaren statistischen Daten von BFS (HESTA) und von Schweizer Tourismus sowie die Branchenkennwerte (Quelle: HotellerieSuisse).

Erstellungskosten und laufende Kosten werden anhand der Baukostenmodelle von FPPE (PBK, Datenbasis b+p) eingeschätzt.

Die Einschätzung von Projektrisiken erfolgt mit dem Risikomodul von FPPE, die Einschätzung der Diskontierung erfolgt mit dem Diskontierungsmodell von FPPE.

Zur Reduktion von Absorptions- bzw. Leerstandsrisiken erfolgt die Bebauung des Gebiets möglicherweise in Etappen. Dadurch verteilt sich das Angebot an Nutzflächen über einen längeren Zeitraum, und entsprechend reduzieren sich die Absorptions- bzw. Leerstandsrisiken. Etappierungen werden sowohl im aktuellen wie auch im neuen Recht berücksichtigt. 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 FPPE. Durch die Etappierung reduzieren sich sowohl unter aktuellem wie auch unter neuem Recht die Landwerte. Sie fallen damit tiefer aus als mögliche Vergleichswerte von aktuell erfolgten Transaktionen.

2.5 Methoden und Tools

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

- Die planerische Grundlage für die Bewertungen bilden die aktuell geltenden (aktuelles Recht) und die neuen Bauvorschriften (neues Recht);
- Die Einschätzung der Marktmieten erfolgt anhand der hedonischen Modelle von FPPE für Mietwohnungen und für Büro-, Verkaufs- und Gewerbeflächen, Erstellungskosten und laufende Kosten werden anhand der Baukostenmodelle von FPPE eingeschätzt;
- Die Einschätzung der Absorptionsrisiken (und einer entsprechenden Etappierung) erfolgt anhand der künftig erwarteten Nachfrage nach Wohn- und Geschäftsflächen für die Gemeinde und für die Region gemäss dem Prospektivmodell von FPPE;
- Die Einschätzung der Diskontierungssätze erfolgt mit dem analytischen Zinssatzmodell von FPPE, wobei die Eckpunkte anhand der Erhebungen gem. Metaanalyse Immobilien, REIDA-

Transaktionsdatenbank und von eigenen Datenbanken und Modellen justiert werden. Zur Erhöhung der Transparenz kann der analytisch bestimmte Zinssatz zerlegt und im Zuschlagsmodell von FPRE wieder aufgebaut werden. Die Einschätzung von Projektrisiken erfolgt mit dem Risikomodul von FPRE.

3 Analyse der Makrolage

3.1 Allgemeiner Hinweis

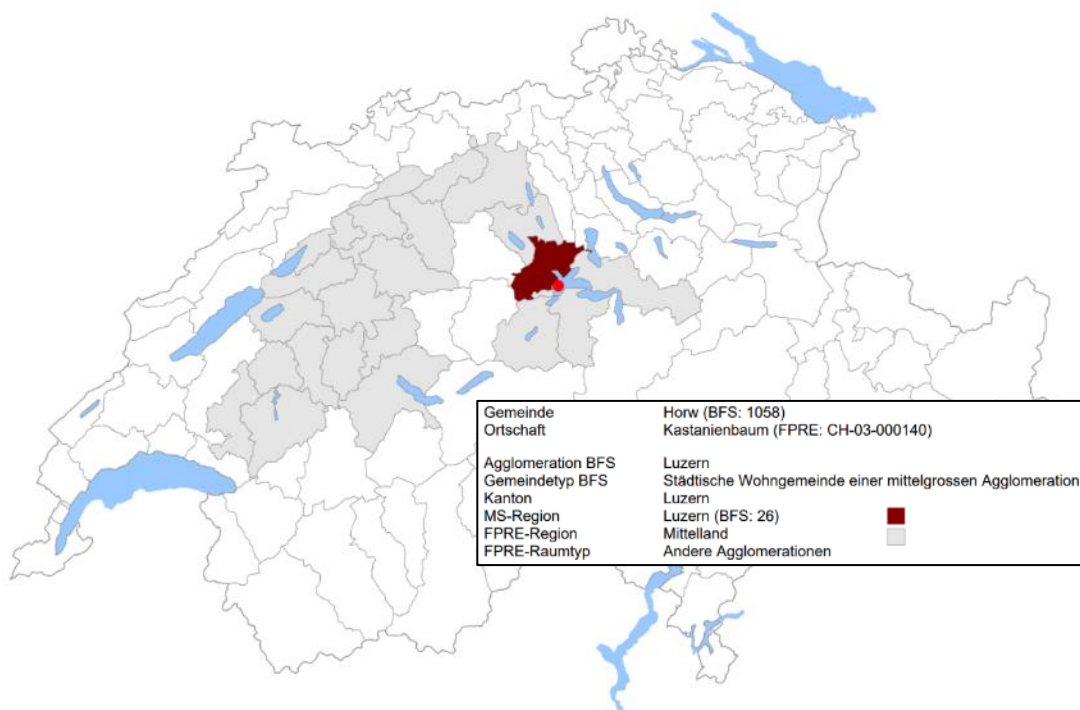
Im nachfolgenden Abschnitt werden die Datengrundlagen beschrieben. Sie stammen mehrheitlich aus den Gemeindechecks «Wohnen» und «Geschäft» von FPRE. Die Daten sind die Basis der Einschätzungen von FPRE. Bei den Wertermittlungen stützen wir uns zwar auf diese Daten, die Einschätzungen sind aber für die spezifischen Objekteigenschaften im aktuellen und im neuen Recht erfolgt (Mikro-Lagequalität, Ausbaustandard, Energiestandard, Wohnungstyp, Wohnungsgrösse, Geschosslage).

3.2 Regionale Einbettung

Das Grundstück Nr. 59 mit einer Fläche von 36'623 m² liegt in der Ortschaft Kastanienbaum, welche sich im süd-östlichen Teil der Gemeinde Horw befindet. Horw ist gemäss BFS eine «städtische Wohngemeinde» und Teil der mittelgrossen Agglomeration Luzern.

Die am schnellsten mit dem motorisierten Individualverkehr von Horw aus erreichbaren Zentren sind Luzern (15 Min.), Stans (18 Min.) und Sarnen (20 Min.). Mit dem öffentlichen Verkehr gelangt man am schnellsten nach Stans (16 Min.), Luzern (20 Min.) und Sarnen (25 Min.).

Abbildung 5 Grossräumige Einbettung des Standorts



Quelle: IMBAS Fahrländer Partner.

Abbildung 6 Einbettung des Arels



Quelle: IMBAS Fahrländer Partner.

3.3 Bevölkerung

Die Agglomeration Luzern zählt 240'467 Einwohner und 111'332 Haushalte (2022). Die Gemeinde Horw selber hat Ende 2022 15'043 Einwohner, verteilt auf 6'819 Haushalte. Die durchschnittliche Haushaltsgrösse beträgt damit 2.2 Personen. Der durchschnittliche Wanderungssaldo zwischen 2017 und 2022 beläuft sich auf 178 Personen.

Zwischen 2013 und 2022 ist die Bevölkerung in der Gemeinde Horw um 9.1% und damit durchschnittlich gewachsen (Schweiz: +8.3%). Der Ausländeranteil liegt in der Gemeinde bei 17.6% und ist in den letzten Jahren stabil geblieben, während der Anteil in den Vergleichsregionen wie auch schweizweit zugenommen hat.

Gemäss Fahrländer Partner (FPRE) & sotomo zählen 38% der Haushalte in der Gemeinde im Jahr 2021 zu den oberen Schichten (Schweiz: 35.1%), 31.8% der Haushalte zu den mittleren Schichten (Schweiz: 31.2%) und 30.3% der Haushalte zu den unteren Schichten (Schweiz: 33.7%). Zu den dominanten Nachfragersegmenten im Wohnungsmarkt zählen in Horw die Urbane Avantgarde, Aufgeschlossene Mitte und Improvisierte Alternative. Im Vergleich zu den landesweiten Anteilen der Nachfragersegmente können keine wesentlichen Differenzen festgestellt werden. In der Ortschaft Kastanienbaum ist die Bürgerliche Oberschicht am stärksten vertreten, gefolgt von der Bildungsorientierte Oberschicht und der Urbane Avantgarde. Damit gehören mehr als die Hälfte der Haushalte den oberen Schichten an.

Hinsichtlich der Lebensphasen machen Familien mit Kindern sowie ältere Paare und Singles die grössten Anteile an den Haushalten in Horw aus. Im Vergleich zum schweizweiten Durchschnitt sind ist nur die Lebensphase Älteres Paar in der Gemeinde leicht übervertreten. In der Ortschaft Kastanienbaum dominieren die gleichen Lebensphasen wie in der Gemeinde, Familien mit Kindern und ältere Paare sind jedoch noch deutlich stärker vertreten.

Tabelle 2 Kennzahlen Bevölkerung: Gemeinde Horw

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Bevölkerung (ständig)	13'790	13'813	13'788	13'884	13'915	14'109	14'243	14'211	14'739	15'043
Anzahl Haushalte	5'874	5'914	5'936	6'001	6'091	6'190	6'583	6'356	6'702	6'819
Ø Haushaltsgrösse	2.35	2.34	2.32	2.31	2.28	2.28	2.16	2.24	2.20	2.21
Bevölkerungswachstum (%)	1.26	0.17	-0.18	0.69	0.22	1.40	0.96	-0.23	3.71	2.14
Ausländeranteil (%)	17.55	16.98	17.10	17.29	16.65	17.00	17.59	17.23	17.40	17.57

Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Tabelle 3 Nachfragersegmente Wohnen 2021

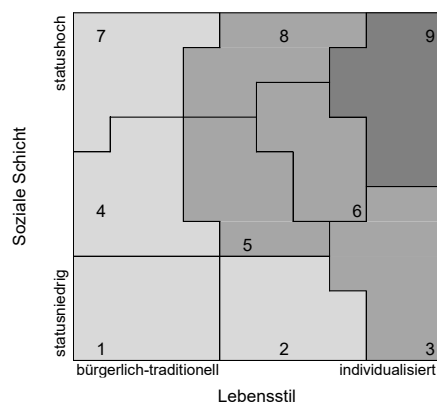
	Ortschaft Kastanienbaum		Gemeinde Horw		FPRE-Region	Schweiz
	Haushalte	Verteilung	Haushalte	Verteilung		
1 Ländlich Traditionelle	37	7.9%	663	9.9%	12.5%	11.7%
2 Moderne Arbeiter	12	2.5%	589	8.8%	11.0%	10.5%
3 Improvisierte Alternative	27	5.9%	777	11.6%	11.5%	11.5%
4 Klassischer Mittelstand	37	7.9%	605	9.0%	11.1%	10.0%
5 Aufgeschlossene Mitte	43	9.2%	776	11.6%	11.5%	10.9%
6 Etablierte Alternative	60	12.8%	747	11.1%	10.4%	10.3%
7 Bürgerliche Oberschicht	92	19.8%	669	10.0%	7.9%	8.1%
8 Bildungsorientierte Oberschicht	86	18.5%	679	10.1%	7.7%	9.1%
9 Urbane Avantgarde	72	15.5%	1'197	17.9%	16.4%	17.8%
Total	465	100.0%	6'702	100.0%	100.0%	100.0%

Anmerkung: Weitere Informationen zu den einzelnen Nachfragersegmenten (Methodenbeschrieb/Factsheets): <https://fppe.ch/marktdaten/nachfragersegmente/nachfragersegmente-im-wohnungsmarkt/>

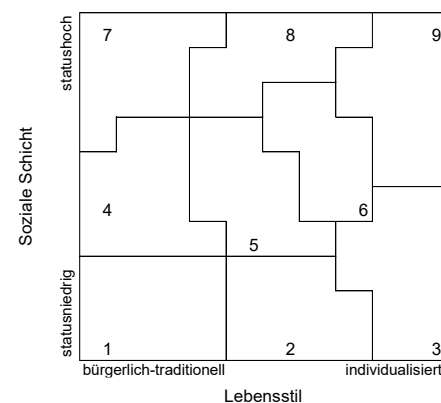
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abbildung 7 Verteilung der Nachfragersegmente Wohnen 2021: Gemeinde Horw

Verteilung der Nachfragersegmente in der Gemeinde



Differenz zu schweizweiten Anteilen



1 Ländlich Traditionelle

2 Moderne Arbeiter

3 Improvisierte Alternative

4 Klassischer Mittelstand

5 Aufgeschlossene Mitte

6 Etablierte Alternative

7 Bürgerliche Oberschicht

8 Bildungsorientierte Oberschicht

9 Urbane Avantgarde

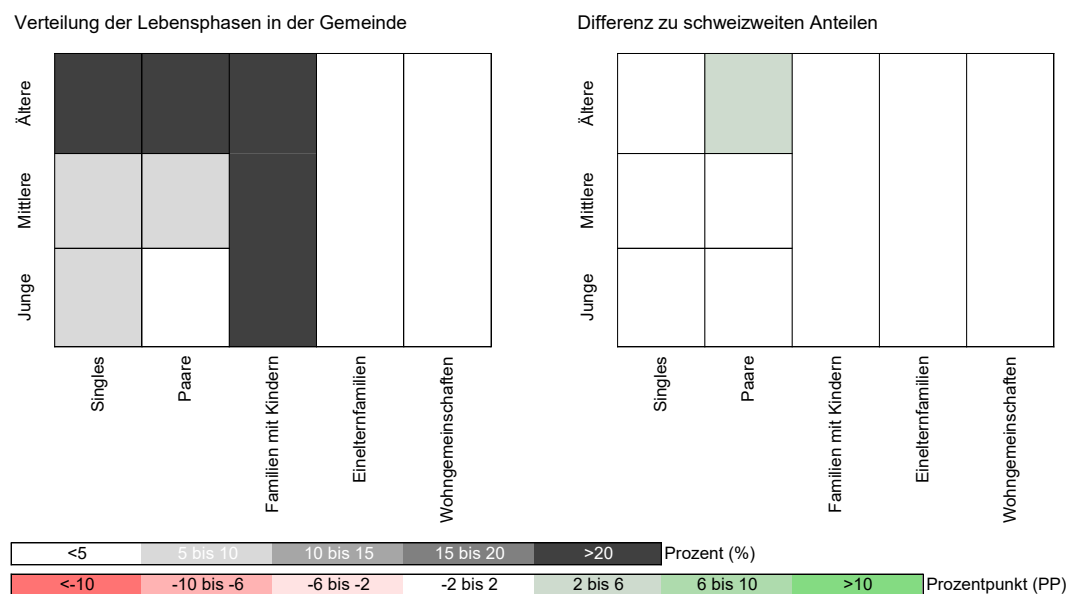
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Tabelle 4 Lebensphasen 2021

	Ortschaft Kastanienbaum		Gemeinde Horw		FPRE-Region	Schweiz
	Haushalte	Verteilung	Haushalte	Verteilung		
Junger Single (bis 34 J.)	10	2.2%	414	6.2%	7.0%	7.1%
Mittlerer Single (35 bis 54 J.)	23	4.9%	655	9.8%	9.9%	10.4%
Älterer Single (55+ J.)	76	16.3%	1'394	20.8%	19.1%	19.3%
Junges Paar (bis 34 J.)	5	1.1%	293	4.4%	5.0%	4.6%
Mittleres Paar (35 bis 54 J.)	20	4.3%	367	5.5%	5.3%	5.2%
Älteres Paar (55+ J.)	131	28.2%	1'493	22.3%	21.3%	19.6%
Familie mit Kindern (altersunabhängig)	153	32.9%	1'558	23.2%	23.4%	23.7%
Einelternefamilie (altersunabhängig)	16	3.4%	302	4.5%	5.2%	5.8%
Wohngemeinschaft (altersunabhängig)	31	6.7%	227	3.4%	3.7%	4.3%
Total	465	100.0%	6'702	100.0%	100.0%	100.0%

Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abbildung 8 Verteilung der Lebensphasen 2021: Gemeinde Horw



Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

3.4 Wirtschaft

Die Gemeinde Horw weist im Jahr 2021 gemäss Betriebszählung des BFS (STATENT) 861 Betriebe mit 5'219 Beschäftigten auf. Zwischen 2012 und 2021 hat sich Anzahl Vollzeitäquivalente (VZA) in Horw mit einem Minus von 2.8% leicht rückläufig und damit deutlich unterdurchschnittlich im Vergleich zur Schweiz entwickelt (Schweiz: +9.6%).

Von den aktuell 3'528 vollzeitäquivalenten Stellen in der Gemeinde sind 52.2 (1%) im 1. Sektor, 459.9 (13%) im Industrie- und 3'016 (85%) im Dienstleistungssektor. Gemessen am Anteil der VZA sind die wichtigsten Branchen in Horw gemäss Betriebszählung des BFS «Erziehung und Unterricht» (18.9% der VZA), «Heime (ohne Erholungs- und Ferienheime)» (9.2% der VZA) und «Architektur- und Ingenieurbüros; technische, physikalische und chemische Untersuchung» (8.6% der VZA).

Im Büroflächenmarkt dominiert in der Gemeinde Horw das Nachfragersegment Öffentlichkeitsnahe Betriebe, gefolgt von Lokalen Dienstleistern und Dienstleistungszentralen. Im Vergleich zu den Schweizweiten Anteilen sind die Segmente Dienstleistungszentralen, Öffentlichkeitsnahe Betriebe und Kreative Denker über-, Back Offices, Diskrete Berater, Spezialisierte Performer und Hauptsitze untervertreten.

Zu den dominanten Nachfragersegmenten im Verkaufsflächenmarkt gehören Dienstleistungsverkäufer, Nahversorger und Standortgeneralisten. Im Vergleich zur Schweiz machen die Segmente Dienstleistungsverkäufer und Standortgeneralisten einen grösseren, die Segmente Fachmärkte, Filialisierte Shoppingmagnete sowie Waren- und Kaufhäuser einen kleineren Anteil an den VZA aus.

Tabelle 5 Kennzahlen Arbeitsmarkt: Gemeinde Horw

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Arbeitsstätten	844	848	825	852	858	859	861
Beschäftigte	5'358	5'366	5'270	5'229	5'207	5'281	5'219
Vollzeitäquivalente	3'629	3'642	3'554	3'502	3'519	3'588	3'528

Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Tabelle 6 Kernbranchen 2021: Gemeinde Horw

NOGA 2008	Ø-Grösse*	Arbeitsstätten	Vollzeitäquivalente	Δ VZA (2012 - 21)
P85 Erziehung und Unterricht	11	60 7.0%	668 18.9%	6.0%
Q87 Heime (ohne Erholungs- und Ferienheime)	47	7 0.8%	326 9.2%	-10.7%
M71 Architektur- und Ingenieurbüros; technische, physikalische und chemische Untersuchung	6	47 5.5%	303 8.6%	54.5%
N81 Gebäudebetreuung; Garten- und Landschaftsbau	8	28 3.3%	234 6.6%	-15.4%
Q88 Sozialwesen (ohne Heime)	12	16 1.9%	195 5.5%	498.0%
F43 Vorbereitende Baustellenarbeiten, Bauinstallation und sonstiges Ausbaugewerbe	4	47 5.5%	193 5.5%	-5.5%
G47 Detailhandel (ohne Handel mit Motorfahrzeugen)	4	52 6.1%	190 5.4%	15.9%
Q86 Gesundheitswesen	2	73 8.5%	121 3.4%	20.0%
I56 Gastronomie	4	19 2.2%	84 2.4%	19.6%
F41 Hochbau	8	10 1.2%	77 2.2%	609.8%

* Durchschnittliche Anzahl Vollzeitäquivalente pro Arbeitsstätte.

Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Abbildung 9 Nachfragersegmente im Büroflächenmarkt 2021

	Gemeinde Horw			MS-Region	FPRE-Region	Schweiz
	Betriebe	VZA	Verteilung*			
1 Dienstleistungszentralen	11	190	15.9%	5.0%	4.5%	4.4%
2 Lokale Dienstleister	184	234	19.6%	17.5%	16.7%	17.9%
3 Kreative Denker	68	154	12.9%	9.9%	8.8%	9.9%
4 Back Offices	0	0	0.0%	5.1%	7.9%	11.1%
5 Öffentlichkeitsnahe Betriebe	86	397	33.3%	32.1%	33.9%	24.6%
6 Diskrete Berater	42	134	11.2%	18.8%	17.4%	17.6%
7 Spezialisierte Performer	34	71	6.0%	6.9%	5.4%	8.2%
8 Hauptsitze	0	0	0.0%	4.2%	4.8%	5.3%
9 Exklusive Frontoffices	6	13	1.1%	0.4%	0.7%	1.0%
Total	431	1'193	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

Anmerkung: * Prozentuale Verteilung der VZA. Weitere Informationen zu den einzelnen Nachfragersegmenten (Methodenbeschreibung/Factsheets):

<https://fpre.ch/marktdaten/nachfragersegmente/nachfragersegmente-im-bueromarkt/>

Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Abbildung 10 Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt 2021

	Gemeinde Horw			MS-Region	FPRE-Region	Schweiz
	Betriebe	VZA	Verteilung*			
1 Dienstleistungsverkäufer	69	84	36.2%	20.6%	24.1%	24.8%
2 PW-Versorger	2	18	7.9%	7.0%	9.0%	7.6%
3 Nahversorger	8	56	24.1%	19.7%	22.3%	22.5%
4 Spezialgeschäfte	25	25	10.8%	10.2%	12.5%	12.3%
5 Standortgeneralisten	11	35	15.2%	12.1%	10.9%	11.2%
6 Traditionelle Shoppinggeschäfte	3	8	3.3%	2.7%	3.1%	3.9%
7 Filialisierte Shoppingmagnete	3	6	2.5%	15.8%	8.3%	8.0%
8 Fachmärkte	0	0	0.0%	7.9%	7.1%	6.5%
9 Waren- und Kaufhäuser	0	0	0.0%	4.0%	2.7%	3.3%
Total	121	232	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

Anmerkung: * Prozentuale Verteilung der VZA. Weitere Informationen zu den einzelnen Nachfragersegmenten (Methodenbeschreibung/Factsheets):

<https://fpre.ch/marktdaten/nachfragersegmente/nachfragersegmente-im-verkaufsflaechenmarkt/>

Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

3.5 Makro-Lagerating

3.5.1 Methodisches

Die Makro-Lageratings von FPRE beurteilen Gemeinden nach ihrer heutigen Attraktivität sowie nach ihrer prospektiven Attraktivität im Vergleich zu allen anderen Gemeinden. Das Makro-Lagerating besteht demnach aus einem heutigen und einem prospektiven Rating. Das Gesamtrating basiert jeweils auf nutzungsspezifischen Indikatoren, welche jeweils mit einer Note ausgewiesen sind.

Für das vorliegende Rating von FPRE wird ein relatives Rating verwendet. Die Resultate müssen daher entsprechend interpretiert werden: Die Bewertung einer Gemeinde entspricht der Position der Gemeinde im Vergleich zu allen anderen Gemeinden in der Schweiz. Dies gilt sowohl für die einzelnen Indikatoren, für die Hauptindikatoren als auch für das resultierende Gesamtrating.

3.5.2 Makro-Lageratings

Gemäss Makro-Lageratings von FPRE handelt es sich, im Vergleich zu allen anderen Standorten, bei der Gemeinde Horw um einen sehr guten Standort für Wohnnutzung (MWG) mit relativem Verbesserungspotential. Für Büronutzung handelt es sich um einen durchschnittlichen Standort mit relativem Verbesserungspotential und für die Nutzung Verkauf um einen exzellenten Standort mit gleichbleibendem relativem Ausblick.

Abbildung 11 Makro-Lagerating Wohnen (MWG): Gemeinde Horw

Teilratings Wohnen

	Aktuelles Rating	Prospektives Rating
Marktgrösse und Bauzonenreserven	4.5	4.5
Entwicklung Anzahl Haushalte	4.5	4.5
Soziale Schichtung	4.0	4.5
Steuerbelastung	3.0	3.0
Risikofaktor		3.5

Aktuelle Markttemperatur, langfristiger Trend und Angebotsentwicklung

	Markttemperatur	Trend (reale Erträge)
Markttemperatur und Trend	sehr hoch	≈
Angebotsentwicklung	Angebotsentwicklung ≈ Nachfrageentwicklung	

Gesamtrating Wohnen

	Aktuelles Rating	Prospektives Rating
Rating	4.42	4.76
Einschätzung	Sehr guter Standort mit relativem Verbesserungspotential	

Quellen: BFS, RESC FPRE, IMBAS FPRE, Prospektivmodell FPRE.

Abbildung 12 Makro-Lagerating Büro: Gemeinde Horw

Teilratings Büro

	Aktuelles Rating	Prospektives Rating
Marktgrösse	4.0	4.0
Entwicklung Beschäftigte Büro	2.5	3.5
Wertschöpfungsstarke Branchen	2.5	3.5
Steuerbelastung	4.5	4.0
Risikofaktor		2.5

Aktuelle Markttemperatur und langfristiger Trend

	Markttemperatur	Trend (reale Erträge)
Markttemperatur und Trend	sehr hoch	-
Angebotsentwicklung	Angebotsentwicklung = Nachfrageentwicklung	

Gesamtrating Büro

	Aktuelles Rating	Prospektives Rating
Rating	3.42	3.88
Einschätzung	Durchschnittlicher Standort mit relativem Verbesserungspotential	

Quellen: BFS, RESC FPRE, IMBAS FPRE, Prospektivmodell FPRE.

Abbildung 13 Makro-Lagerating Verkauf: Gemeinde Horw

Teilratings Verkauf

	Aktuelles Rating	Prospektives Rating
Marktgrösse	4.0	4.0
Bevölkerungsentwicklung	4.0	4.0
Kaufkraft	4.5	4.5
Risikofaktor		2.5

Aktuelle Markttemperatur und langfristiger Trend

	Markttemperatur	Trend (reale Erträge)
Markttemperatur und Trend	sehr hoch	- -
Angebotsentwicklung	Angebotsentwicklung = Nachfrageentwicklung	

Gesamtrating Verkauf

	Aktuelles Rating	Prospektives Rating
Rating	4.55	4.63
Einschätzung	Exzellenter Standort mit gleichbleibendem relativem Ausblick	

Quellen: BFS, RESC FPRE, IMBAS FPRE, Prospektivmodell FPRE.

3.6 Analyse der Wohnflächenmärkte

3.6.1 Allgemeiner Beschrieb

Die Gemeinde Horw weist Ende 2022 einen Bestand von 7'542 Wohneinheiten auf, wovon 1'029 Einfamilienhäuser und 6'513 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind. Die EFH-Quote ist mit 13.6% im landesweiten Vergleich (21.3%) unterdurchschnittlich.

Die mittlere Bautätigkeit liegt zwischen 2016 und 2021 bei 135 Wohnungen, was 2.01% des Bestandes von 2016 entspricht. Die Leerstandsquote ist im Jahr 2022 mit 0.53% im landesweiten Vergleich (1.15%) stark

unterdurchschnittlich. Dies entspricht 40 Wohneinheiten, wovon 65% Altbauten und 70% Mietwohnungen sind.

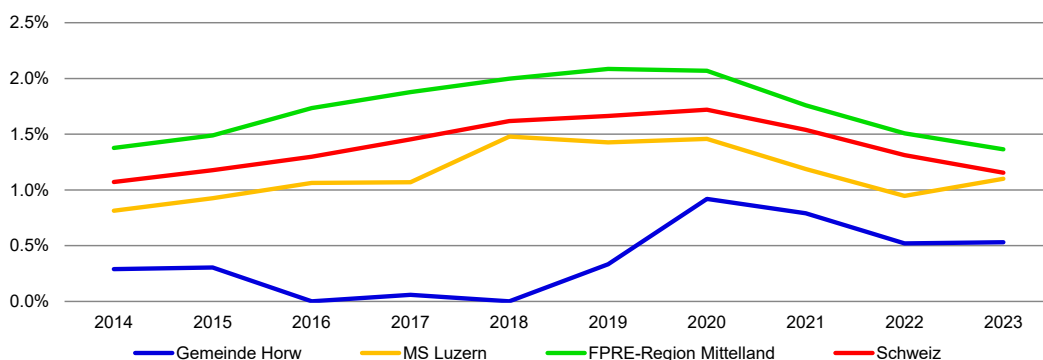
In den letzten 5 Jahren wurden in der Gemeinde jährlich 140 Wohnungen vom Markt absorbiert.

Tabelle 7 Kennzahlen Wohnungsmarkt: Gemeinde Horw

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Anzahl Haushalte	5'874	5'914	5'936	6'001	6'091	6'190	6'583	6'356	6'702	6'819
Wohnungsbestand	6'543	6'593	6'640	6'718	6'802	6'887	6'967	7'092	7'486	7'542
davon Einfamilienhäuser	1'080	1'079	1'079	1'080	1'080	1'071	1'066	1'059	1'053	1'029
davon Zweitwohnungen	-	-	-	707	696	693	631	730	772	704
Zweitwohnungsanteil (%)	-	-	-	10.6	10.3	10.1	9.1	10.3	10.3	9.3
Wohnungsbestand 1-1.5 Zimmer	285	288	288	291	293	293	322	332	400	420
Wohnungsbestand 2-2.5 Zimmer	749	776	785	796	808	811	839	878	940	941
Wohnungsbestand 3-3.5 Zimmer	1'602	1'613	1'624	1'664	1'717	1'747	1'769	1'834	1'951	1'962
Wohnungsbestand 4-4.5 Zimmer	2'038	2'045	2'053	2'058	2'094	2'150	2'151	2'166	2'291	2'322
Wohnungsbestand 5+ Zimmer	1'869	1'871	1'890	1'909	1'890	1'886	1'886	1'882	1'904	1'897
Neubau	62	21	44	67	90	106	100	120	328	-
Wohnungszugang (netto)	59	50	47	78	84	85	80	125	394	56
Baubewilligte Wohnungen	25	87	29	103	154	-	-	-	-	-

Quelle: BFS, ARE Wohnungsinventar, Modellierungen Fahrländer Partner.

Tabelle 8 Leerstandsquote



Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

3.6.2 Marktmieten von Wohnungen

Die Nettomarktmiete von Mietwohnungen (MWG) mit 4.5 Zimmern liegt an mittleren Lagen in der Ortschaft Kastanienbaum gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE bei 271 CHF/m²a für Neu- und bei 235 CHF/m²a für Altbauten.

Die Marktmieten für MWG haben sich in den letzten 5 Jahren in der MS-Region Luzern um 2.3% verändert (Bauland für MFH mit MWG: -3.4%). Der Markt der Ortschaft Kastanienbaum ist nach Einschätzung von FPRE heute sehr hoch bewertet¹.

Tabelle 9 Marktmieten (netto) von Wohnungen: Ortschaft Kastanienbaum

Ortschaft Kastanienbaum	Neubau*		Altbau**	
	CHF/m ² a	CHF/Monat	CHF/m ² a	CHF/Monat
4.5-Zimmer-Wohnung (110 m ² / 100 m ² HNF SIA 416)	271	2'485	235	1'960
3.5-Zimmer-Wohnung (90 m ² / 80 m ² HNF SIA 416)	285	2'140	250	1'665
2.5-Zimmer-Wohnung (70 m ² / 60 m ² HNF SIA 416)	304	1'775	272	1'360
1.5-Zimmer-Wohnung (45 m ² / 35 m ² HNF SIA 416)	337	1'265	314	915

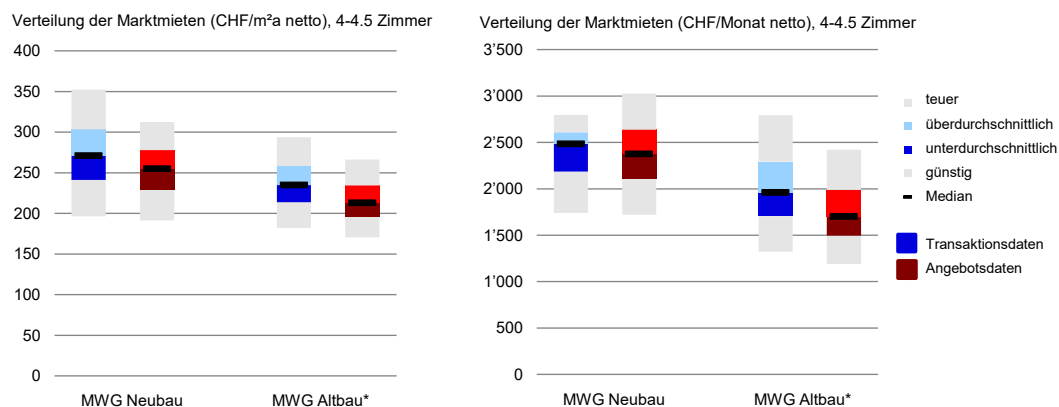
* 1. OG, durchschnittlich ausgebaut, Balkon vorhanden, durchschnittliche Mikrolage.

** Baujahr vor 30 Jahren, Zustand intakt bis gut, im 1. OG, Balkon vorhanden, durchschnittliche Mikrolage.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 31. Dezember 2023.

¹ Diese Einschätzung beruht auf einem Prognosemodell (Real Estate Scenario Cockpit) zur Beurteilung einer Markttemperatur. Zur Einschätzung von Marktmieten stützen wir uns auf den aktuellen Datenstand. Die Risiken von künftig zu erwartenden Marktveränderungen werden in der Sicherheitsmarge berücksichtigt.

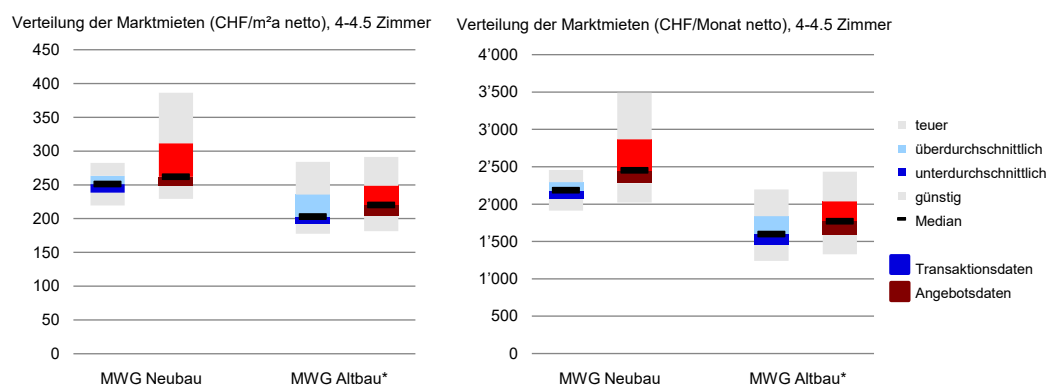
Abbildung 14 Verteilung der Marktmieten von Wohnungen: Ortschaft Kastanienbaum



Anmerkung: Im Datensatz sind Objekte mit unterschiedlichen Merkmalen (Baujahr, Flächen, Mikrolage, Ausbaustandard etc.) enthalten. * Altbau: Objekte mit Baujahr vor 2017.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 31. Dezember 2023.

Abbildung 15 Verteilung der Marktmieten von Wohnungen: Gemeinde Horw



* Altbau: Objekte mit Baujahr vor 2017.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 31. Dezember 2023.

3.6.3 Marktwerte von Eigentumswohnungen

Das Preisniveau von Wohneigentum mit 4.5 Zimmern liegt gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE bei den EWG bei 16'625 CHF/m² für Neu- und bei 14'227 CHF/m² für Altbauten.

In den letzten 5 Jahren haben die Preise mittlerer EWG in der MS-Region Luzern um 18.1% zugelegt (Bauland für MFH mit EWG: 19.1%).

Tabelle 10 Marktwerte von Eigentumswohnungen: Ortschaft Kastanienbaum

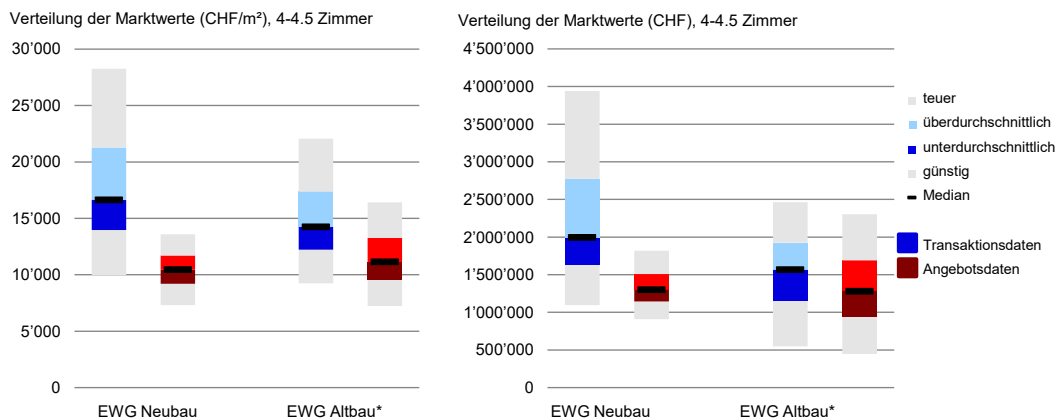
	Neubau*		Altbau**	
	CHF/m²	CHF	CHF/m²	CHF
4.5-Zimmer-Wohnung (120 m² / 110 m² HNF SIA 416)	16'625	1'995'000	14'227	1'565'000
3.5-Zimmer-Wohnung (100 m² / 80 m² HNF SIA 416)	17'060	1'706'000	14'875	1'190'000
2.5-Zimmer-Wohnung (80 m² / 60 m² HNF SIA 416)	17'600	1'408'000	15'550	933'000

* 1. OG, durchschnittlich ausgebaut, Balkon vorhanden, durchschnittliche-gute Mikrolage, 1 TG-Platz.

** Baujahr vor 30 Jahren, Zustand intakt-gut, im 1. OG, Balkon vorhanden, durchschnittliche-gute Mikrolage, 1 TG-Platz.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Die Modelle basieren auf Transaktionsdaten mit Stand per 31. Dezember 2023.

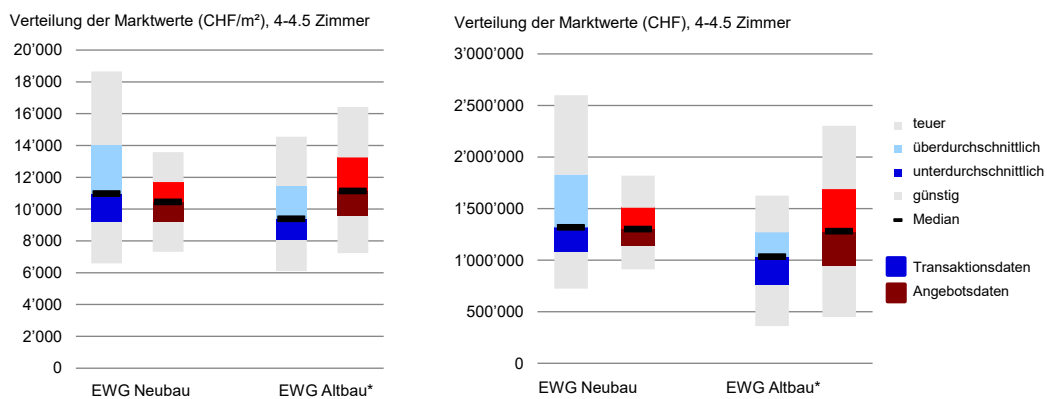
Abbildung 16 Verteilung der Marktwerte von EWG: Ortschaft Kastanienbaum



Anmerkung: Im Datensatz sind Objekte mit unterschiedlichen Merkmalen (Baujahr, Flächen, Mikrolage, Ausbaustandard etc.) enthalten. * Altbau: Objekte mit Baujahr vor 2017.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 31. Dezember 2023.

Abbildung 17 Verteilung der Marktwerte von EWG: Gemeinde Horw



* Altbau: Objekte mit Baujahr vor 2017.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 31. Dezember 2023.

3.6.4 Marktwerte und Marktmieten im regionalen Vergleich

Die nachfolgende Tabelle zeigt eine Zusammenstellung von Marktwerten und Marktmieten in der Region bzw. der relativen Positionierung der Ortschaft Kastanienbaum im Vergleich zu angrenzenden Quartieren.

Tabelle 11 Marktwerte und Marktmieten in der Region

	Eigentumswohnungen*		Mietwohnungen**	
	CHF/m ²		CHF/m ² a	
Kastanienbaum (Horw)	16'625		271	
St. Niklausen (Horw)	12'267	(-26%)	266	(-2%)
Kehrsiten (Stansstad)	10'533	(-37%)	254	(-6%)
Horw	10'817	(-35%)	263	(-3%)
Bürgenstock (Ennetbürgen)	11'500	(-31%)	248	(-8%)
Langensand-Matthof (Luzern)	10'692	(-36%)	286	(+6%)
Fürigen (Stansstad)	11'100	(-33%)	255	(-6%)
Obbürgen (Stansstad)	10'808	(-35%)	231	(-15%)
Stansstad	13'167	(-21%)	259	(-4%)
Hergiswil	15'050	(-9%)	290	(+7%)
Sternmatt-Hochrüti (Luzern)	11'008	(-34%)	290	(+7%)
Unterlanden-Tribschen (Luzern)	13'292	(-20%)	277	(+2%)
Neustadt-Voltastrasse (Luzern)	10'550	(-37%)	274	(+1%)
Oberseeburg-Rebstock (Luzern)	15'592	(-6%)	261	(-4%)
Obergrund-Allmend (Luzern)	12'625	(-24%)	275	(+2%)
Würzenbach-Schädrüti (Luzern)	14'142	(-15%)	272	(0%)
Eichhof (Kriens)	13'900	(-16%)	249	(-8%)
Meggen	14'475	(-13%)	277	(+2%)
Rotzberghostatt (Stans)	10'825	(-35%)	247	(-9%)
Hirschmatt-Kleinstadt (Luzern)	9'375	(-44%)	295	(+9%)
Kriens	9'733	(-41%)	241	(-11%)
Bellerive-Schössli (Luzern)	15'083	(-9%)	263	(-3%)
Lewengrueben (Ennetmoos)	10'483	(-37%)	257	(-5%)
Bruch-Gibraltar (Luzern)	13'642	(-18%)	339	(+25%)
Altstadt-Wey (Luzern)	14'158	(-15%)	327	(+21%)
Obergütsch-Untergütsch (Luzern)	11'975	(-28%)	281	(+4%)

* 4.5 Zimmer, 120 m² HNF SIA 416, Neubau, im 1. OG, durchschn. ausgebaut, Balkon vorhanden, durchschn.-gute Mikrolage, 1 TG-Platz.

** 4.5 Zimmer, 110 m² HNF SIA 416, Neubau, im 1. OG, durchschn. ausgebaut, Balkon vorhanden, Hülle isoliert, durchschn. Mikrolage.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 31. Dezember 2023.

Die Ortschaft Kastanienbaum weist signifikant höhere Preise für Eigentumswohnungen auf als die umliegenden Ortschaften. Aufgrund der Analyse von Einzeltransaktionen und -angeboten orientieren wir uns bei der Einschätzung der Verkaufspreise auch an den umliegenden Ortschaften.

3.6.5 Innere Werte von Bauland

Bei den inneren Werten für Bauland handelt es sich um modellierte Baulandpreise. Sie werden mittels der statischen Residualwertmethode berechnet. Dabei werden vom Marktwert einer hypothetischen Überbauung sämtliche Kosten, die für die Erstellung notwendig sind, abgezogen. Dabei werden zusätzliche Risiken (z.B. Kostenüberschreitungen, Marktveränderungen bis zur Fertigstellung) sowie der kalkulierte Entwicklergewinn berücksichtigt.

Die inneren Werte von Bauland betragen, je nach Lage, für ein typisches Mehrfamilienhaus mit MWG 2'280 bis 4'450 CHF/m² GF.

Tabelle 12 Innere Werte von Bauland für Mehrfamilienhäuser (erschlossen), MWG

	Durchschnittliche Lage	Gute Lage	Beste Lage
CHF/m ²	1'555 - 1'635	1'980 - 2'190	2'610 - 3'035
CHF/m ² GF SIA 416 (oberirdisch)	2'280 - 2'395	2'905 - 3'215	3'830 - 4'450

Anmerkung: Basis MWG: Mehrfamilienhaus mit 8 Mietwohnungen als Anlageobjekt. Ausnutzungsziffer: 1.1, Landfläche: 1'150m², Nutzfläche total: 920m².

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 31. Dezember 2023

Für ein typisches Mehrfamilienhaus mit EWG betragen sie in Abhängigkeit der Lage zwischen 7'080 bis 9'945 CHF/m² GF. Dies ist im regionalen Vergleich sehr hoch.

Tabelle 13 Innere Werte von Bauland für Mehrfamilienhäuser (erschlossen), EWG

	Durchschnittliche Lage	Gute Lage	Beste Lage
CHF/m ²	4'825 - 5'070	5'135 - 5'675	5'835 - 6'780
CHF/m ² GF SIA 416 (oberirdisch)	7'080 - 7'440	7'535 - 8'325	8'555 - 9'945

Anmerkung: Basis EWG: Mehrfamilienhaus mit 8 Wohnungen, die im Stockwerkeigentum verkauft werden. Ausnützungsziffer: 0.7, Landfläche: 1'800m², Nutzfläche total: 920m².

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 31. Dezember 2023.

3.6.6 Diskontierungssätze Wohnen

Gemäss Diskontierungsmodell von FPRE liegt der durchschnittliche Diskontierungssatz für Wohnen (MWG) in der Ortschaft Kastanienbaum aktuell bei 2.5%. Er liegt damit leicht unter demjenigen der Gemeinde Horw (2.6%).

3.6.7 Perspektiven Wohnen 2040

Gemäss Prospektivmodell Wohnen von FPRE ist im mittleren Szenario zwischen 2022 und 2040 in der Gemeinde Horw von einer Zusatznachfrage von 1'965 Wohnungen auszugehen, was 109 Einheiten pro Jahr entspricht. Rund 52% der künftig erwarteten Nachfrage bzw. jährlich rund 57 Einheiten dürfte auf Mietwohnungen entfallen, die restlichen 48% auf Wohneigentum.

In der MS-Region Luzern wird die Zusatznachfrage zwischen 2022 und 2040 mit knapp 17'500 Wohnungen beziffert, was knapp 1'000 Einheiten pro Jahr entspricht. Rund 57% davon entfallen auf Mietwohnungen, die restlichen 43% auf Wohneigentum.

Tabelle 14 Perspektive 2040 (Wohnen): Gemeinde Horw

	Stagnation		Trend		Prosperität		
Bevölkerungswachstum 2022 - 2040	2'968	19.7%	3'819	25.4%	4'670	31.0%	
Veränderung Anzahl Haushalte 2022 - 2040	1'607	23.6%	1'965	28.8%	2'320	34.0%	
Zusatznachfrage MWG 2022 - 2040	950	20.8%	1'018	22.3%	1'216	26.6%	
unteres Segment	-	-	+5% bis +10% (2)		-	-	
mittleres Segment	-	-	+10% bis +20% (3)		-	-	
gehobenes Segment	-	-	+10% bis +20% (3)		-	-	
Zusatznachfrage Wohneigentum 2022 - 2040	657	29.2%	947	42.1%	1'104	49.0%	
unteres Segment	-	-	> 20% (4)		-	-	
mittleres Segment	-	-	> 20% (4)		-	-	
gehobenes Segment	-	-	> 20% (4)		-	-	
Relatives Wertsteigerungspotenzial MWG						Erhebliches Potenzial (3)*	

* - 5 bis - 2: Potenzielles Verlustrisiko, -1: Unter-Performance, 0: Neutral, 1 bis 2: Potenzial vorhanden, 3 bis 4: Erhebliches Potenzial, 5: Hohes Potenzial.

Quelle: Prospektivmodell 2022 Fahrländer Partner.

Tabelle 15 Perspektiven 2040 (Wohnen): MS-Region Luzern

	Stagnation		Trend		Prosperität	
Bevölkerungswachstum 2022 - 2040	19'316	8.2%	31'437	13.3%	43'959	18.6%
Veränderung Anzahl Haushalte 2022 - 2040	12'271	11.2%	17'452	16.0%	22'746	20.8%
Zusatznachfrage MWG 2022 - 2040	8'483	10.4%	9'961	12.3%	13'453	16.5%
unteres Segment	-	-	+1% bis +5% (1)		-	-
mittleres Segment	-	-	+5% bis +10% (2)		-	-
gehobenes Segment	-	-	+5% bis +10% (2)		-	-
Zusatznachfrage Wohneigentum 2022 - 2040	3'788	13.5%	7'490	26.7%	9'293	33.2%
unteres Segment	-	-	+10% bis +20% (3)		-	-
mittleres Segment	-	-	+10% bis +20% (3)		-	-
gehobenes Segment	-	-	+10% bis +20% (3)		-	-

Quelle: Prospektivmodell 2022 Fahrländer Partner.

Gemäss Referenzszenario des BFS wird die Bevölkerung im Kanton Luzern zwischen 2020 und 2050 knapp 74'000 Personen (+17.8%) zunehmen, was leicht unter dem landesweiten Durchschnitt liegt (Schweiz: +20.2%). Die Zunahme der Haushalte im Kanton Luzern zwischen 2020 und 2050 wird mit 20.7% beziffert, was im Vergleich zur Schweiz durchschnittlich ausfällt (Schweiz: +21.6%). Die höhere relative Zunahme der Haushalte im Vergleich zu den Personen resultiert in kleineren Haushaltsgrössen (gemessen an den Personen pro Haushalt), was mit dem Trend zur Individualisierung einher geht.

Gemäss Referenzszenario von LUSTAT wird die Bevölkerung des Kantons Luzern zwischen 2023 und 2050 um rund 66'600 Personen (+15.7%) auf ca. 491'400 Einwohner ansteigen. Die Analyse- und Agglomerationsregion, zu welcher die Gemeinde Horw gehört, wird im gleichen Zeitraum um rund 31'600 Personen (+26.4%) und damit überdurchschnittlich auf ca. 150'900 Einwohner wachsen.

3.7 Analyse der Geschäftsflächenmärkte

3.7.1 Marktmieten

Die Marktmiete einer typischen Bürofläche (Neubau) liegt gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE bei 234 CHF/m²a. Typische Verkaufsflächen-Mieten liegen bei 328 CHF/m²a. Der Median der Marktmieten von typischen Gewerbeflächen liegt bei 217 CHF/m²a.

In den letzten 5 Jahren sind die Marktmieten für Büroflächen in der MS-Region Luzern um 16.1% gestiegen.

Tabelle 16 Marktmieten typischer Geschäftsflächen: Ortschaft Kastanienbaum

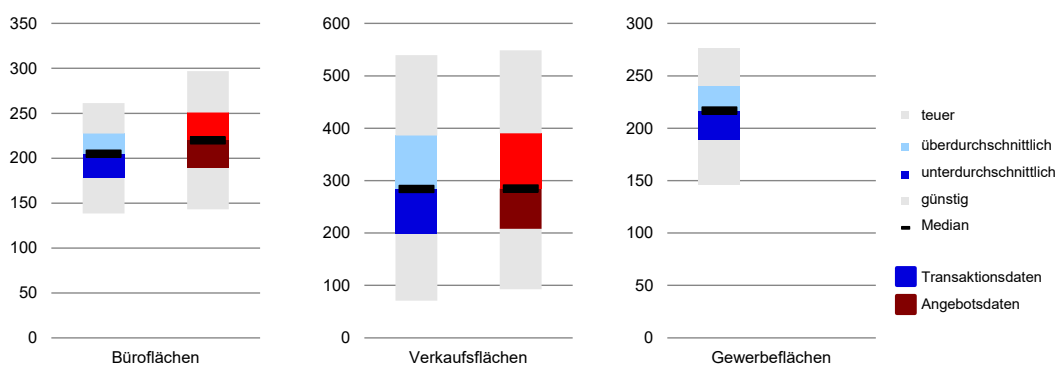
Marktmiete Büroflächen (150 m ² NF SIA 416, CHF netto pro m ² a)*	234
Marktmiete Verkaufsflächen (150 m ² NF SIA 416, CHF netto pro m ² a)**	328
Marktmiete Gewerbeflächen (Median)	217

* Neubau, 1.OG., Edellohnbau, durchschnittlicher Standard und durchschnittliche Bürolage.

** Neubau, EG, Edellohnbau, durchschnittlicher Standard und gute Verkaufslage.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Die Modelle basieren auf Transaktionsdaten mit Stand per 31. Dezember 2023.

Abbildung 18 Verteilung der Marktmieten (CHF netto pro m²a): Ortschaft Kastanienbaum



Anmerkung: Im Datensatz sind Objekte mit unterschiedlichen Merkmalen (Baujahr, Flächen, Mikrolage, Ausbaustandard etc.) enthalten. Gewerbeflächen beinhalten keine Lager-, Nebenflächen oder Flächen des Gastgewerbes.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 31. Dezember 2023.

3.7.2 Marktmieten im regionalen Vergleich

Die nachfolgende Tabelle zeigt eine Zusammenstellung von Marktmieten in der Region bzw. der relativen Positionierung der Ortschaft Kastanienbaum im Vergleich zu angrenzenden Quartieren.

Tabelle 17 Marktmieten in der Region

	Büroflächen (CHF/m²a)*	Verkaufsflächen (CHF/m²a)**
Kastanienbaum (Horw)	234	328
St. Niklausen (Horw)	230 (-2%)	322 (-2%)
Kehrsiten (Stansstad)	217 (-7%)	302 (-8%)
Horw	220 (-6%)	272 (-17%)
Bürgenstock (Ennetbürgen)	212 (-9%)	296 (-10%)
Langensand-Matthof (Luzern)	251 (+7%)	350 (+7%)
Fürigen (Stansstad)	217 (-7%)	303 (-8%)
Obbürgen (Stansstad)	196 (-16%)	273 (-17%)
Stansstad	220 (-6%)	304 (-7%)
Hergiswil	250 (+7%)	346 (+5%)
Sternmatt-Hochrüti (Luzern)	249 (+6%)	343 (+5%)
Unterlachen-Tribschen (Luzern)	221 (-6%)	308 (-6%)
Neustadt-Voltastrasse (Luzern)	231 (-1%)	323 (-2%)
Oberseeburg-Rebstock (Luzern)	224 (-4%)	312 (-5%)
Obergrund-Allmend (Luzern)	241 (+3%)	340 (+4%)
Würzenbach-Schädprüti (Luzern)	233 (0%)	322 (-2%)
Eichhof (Kriens)	213 (-9%)	296 (-10%)
Meggen	250 (+7%)	356 (+9%)
Rotzberghostatt (Stans)	210 (-10%)	293 (-11%)
Hirschmatt-Kleinstadt (Luzern)	288 (+23%)	447 (+36%)
Kriens	142 (-39%)	258 (-21%)
Bellerive-Schlössli (Luzern)	235 (0%)	341 (+4%)
Lewengrueben (Ennetmoos)	222 (-5%)	312 (-5%)
Bruch-Gibraltar (Luzern)	288 (+23%)	360 (+10%)
Altstadt-Wey (Luzern)	295 (+26%)	736 (+124%)
Obergütsch-Untergütsch (Luzern)	237 (+1%)	323 (-2%)

* Neubau, 1.OG., Edelrohnbau, durchschnittlicher Standard und durchschnittliche Bürolage.

** Neubau, EG, Edelrohnbau, durchschnittlicher Standard und gute Verkaufslage.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 31. Dezember 2023.

3.7.3 Innere Werte von Bauland

Die inneren Werte von erschlossenem Bauland (modellierte Baulandpreise) betragen, je nach Lage, für eine typische Büroliegenschaft 1'485 bis 2'955 CHF/m² GF und für eine typische Verkaufsliegenschaft 950 bis 2'185 CHF/m² GF.

Die inneren Werte von erschlossenem Bauland für Büroliegenschaften sind in den letzten 5 Jahren um 4.9% gestiegen.

Tabelle 18 Innere Werte von Bauland (erschlossen): Ortschaft Kastanienbaum

CHF/m²	Durchschnittliche Lage	Gute Lage	Beste Lage
Bauland für Büroliegenschaft*	1'350 - 1'415	1'550 - 1'715	2'310 - 2'685
Bauland für Verkaufsliegenschaft**	595 - 625	710 - 785	1'175 - 1'365
Bauland für Gewerbeliegenschaft***	505 - 615	-	-
CHF/m² GF SIA 416 (oberirdisch)	Durchschnittliche Lage	Gute Lage	Beste Lage
Bauland für Büroliegenschaft*	1'485 - 1'560	1'705 - 1'885	2'540 - 2'955
Bauland für Verkaufsliegenschaft**	950 - 1'000	1'135 - 1'250	1'880 - 2'185

Anmerkung: Die inneren Werte für Bauland werden mittels der statischen Residualwertmethode berechnet. Dabei werden vom Marktwert einer hypothetischen Überbauung sämtliche Kosten, die für die Erstellung notwendig sind, abgezogen. Dabei werden zusätzliche Risiken (z.B. Kostenüberschreitungen, Marktveränderungen bis zur Fertigstellung) sowie der kalkulierte Entwicklergewinn berücksichtigt.

* Basis: Liegenschaft mit Landfläche: 1'100 m², AZ: 0.9, Nutzfläche total: 800 m², Geschosshöhe: 3.2 m.

** Basis: Liegenschaft mit Landfläche: 5'000 m², AZ: 0.5, Nutzfläche total: 2'000 m², Geschosshöhe: 3.5 m.

*** Modellerte Baulandpreise für Industrie- und Gewerbezone.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Die Modelle basieren auf Transaktionsdaten mit Stand per 31. Dezember 2023.

3.7.4 Diskontierungssätze Geschäft

Die Diskontierungssätze für Büro-, Verkaufs- und Gewerbeflächen liegen in der Ortschaft Kastanienbaum unter denjenigen in der Gemeinde Horw (Büro: 4.7%, Verkauf: 3.4%).

Tabelle 19 Diskontierungssätze: Ortschaft Kastanienbaum

Diskontierungssatz Büro (netto, real; Neubau, durchschnittlicher Standard, durchschnittliche Bürolage)	4.4%
Diskontierungssatz Verkauf (netto, real; Neubau, durchschnittlicher Standard, gute Verkaufslage)	2.9%
Diskontierungssatz Gewerbe (netto, real; Neubau, durchschnittlicher Standard und durchschnittliche Mikrolage)	5.4%

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Die Modelle basieren auf Transaktionsdaten mit Stand per 31. Dezember 2023.

3.7.5 Perspektiven Geschäft 2040

Gemäss Prospektivmodell Geschäft von FPRE ist im mittleren Szenario zwischen 2021 und 2040 in der Gemeinde Horw mit einer Zusatznachfrage von 48'337 m² Bruttogeschossfläche (+18.8%) im Geschäftsflächenbereich zu rechnen, was 2'544 m² BGF pro Jahr entspricht. Etwa ein Viertel der künftig erwarteten Nachfrage entfällt dabei auf Büroflächen.

In der MS-Region Luzern liegt die erwartete Zusatznachfrage nach Geschäftsflächen bei rund 1'628'000 m² Bruttogeschossfläche (+16.8%), was jährlich rund 85'500 m² BGF entspricht.

Tabelle 20 Perspektiven 2040 (Geschäftsflächen): Gemeinde Horw

	Stagnation		Trend		Prosperität	
Arbeitsplätze (Vollzeitäquivalente) 2021-2040	384	11.0%	765	22.0%	1'182	34.0%
2. Sektor 2021-2040	-6	-1.4%	39	8.5%	88	19.2%
3. Sektor (inkl. öffentliche Hand) 2021-2040	390	12.9%	726	24.1%	1'093	36.3%
Büro 2021-2040	211	14.5%	375	25.8%	555	38.1%
Traditionelle Industrie 2021-2040	-9	-8.7%	0	0.4%	11	10.3%
Spitzenindustrie 2021-2040	0	0.2%	5	10.1%	10	21.0%
Bruttogeschossfläche (m ²) 2021-2040	20'825	8.1%	48'337	18.8%	78'414	30.5%
2. Sektor 2021-2040	-1'733	-3.0%	3'899	6.7%	10'060	17.2%
3. Sektor (inkl. öffentliche Hand) 2021-2040	22'558	11.3%	44'438	22.3%	68'354	34.4%
Büro 2021-2040	6'744	13.5%	12'354	24.6%	18'485	36.9%
Traditionelle Industrie 2021-2040	-1'975	-7.6%	429	1.6%	3'060	11.7%
Spitzenindustrie 2021-2040	10	0.1%	1'250	10.0%	2'605	20.9%

Quelle: Prospektivmodell 2022 Fahrländer Partner.

Tabelle 21 Perspektiven 2040 (Geschäftsflächen): MS-Region Luzern

	Stagnation		Trend		Prosperität	
Arbeitsplätze (Vollzeitäquivalente) 2021-2040	10'886	9.6%	23'181	20.4%	36'621	32.3%
2. Sektor 2021-2040	337	1.3%	2'868	11.4%	5'636	22.4%
3. Sektor (inkl. öffentliche Hand) 2021-2040	10'549	11.9%	20'313	23.0%	30'985	35.1%
Büro 2021-2040	6'410	12.7%	12'010	23.9%	18'131	36.0%
Traditionelle Industrie 2021-2040	-283	-3.9%	414	5.7%	1'177	16.2%
Spitzenindustrie 2021-2040	337	7.5%	814	18.2%	1'336	29.8%
Bruttogeschossfläche (m ²) 2021-2040	610'772	6.3%	1'627'842	16.8%	2'739'828	28.4%
2. Sektor 2021-2040	22'839	0.6%	393'165	10.6%	798'160	21.5%
3. Sektor (inkl. öffentliche Hand) 2021-2040	587'933	9.9%	1'234'677	20.7%	1'941'669	32.6%
Büro 2021-2040	204'275	11.9%	393'453	23.0%	600'230	35.1%
Traditionelle Industrie 2021-2040	-73'121	-4.2%	92'753	5.3%	274'197	15.8%
Spitzenindustrie 2021-2040	79'880	7.0%	200'719	17.6%	332'832	29.2%

Quelle: Prospektivmodell 2022 Fahrländer Partner.

3.8 Tourismus

Aufgrund der Tatsache, dass das Grundstück nach aktuellem Recht mehrheitlich in der «Sonderbauzone Tourismus», die gemäss Bau- und Zonenreglement dem Aus- und Aufbau von Tourismuseinrichtungen wie Hotels und Restaurants sowie Anlagen zur Naherholung dient, liegt, wird die Tourismusbranche in diesem Abschnitt gesondert analysiert.

3.8.1 Allgemein Marktlage Tourismus Schweiz

Laut BFS verbuchte die Hotellerie in der Schweiz im Jahr 2023 41.8 Millionen Logiernächte, was einer Zunahme von 3.5 Millionen (+9.2%) gegenüber 2022 entspricht, und erreichte damit einen neuen Höchststand. Dabei ist das Wachstum auf die ausländische Nachfrage zurückzuführen, welche um 3.7 Millionen (+21.8%) auf 20.9 Millionen Logiernächte zugenommen hat. Die inländische Nachfrage ist um 0.2 Millionen (-1.1%) auf 20.8 Millionen Logiernächte zurückgegangen.

2023 stieg die Zahl der Logiernächte in allen Tourismusregionen der Schweiz, ausser in Graubünden und im Tessin, gegenüber dem Vorjahr an. Neben Zürich, Bern und Genf verzeichneten unter anderem auch die Tourismusregion Luzern/Vierwaldstättersee einen deutlichen Anstieg.

Die Nettozimmerauslastung lag 2023 bei 55.0%, was einer Zunahme von 3.4 Prozentpunkten im Vorjahr entspricht. Sie nähert sich allmählich dem Rekordwert von 2019 (55.2%).

Laut Tourismusprognose vom November 2023 erwartet die Konjunkturforschungsstelle der ETH (KOF) für den Sommer 2024 aufgrund der längerfristigen Stagnation bei europäischen Gästen sowie der Rückgang von Schweizer Gästen eine leicht rückläufige Entwicklung der Logiernächte.

3.8.2 Beherbergung

Im Umkreis von 25 Kilometern gibt es gemäss Betriebszählung des BFS im Jahr 2021 143 Betriebe mit insgesamt 2'642 VZA, welche im Bereich Beherbergung (NOGA: 155) tätig sind. Ein Grossteil der Betriebe liegt in der Stadt Luzern.

Laut Internetrecherche befinden sich in der Umgebung Horw/Kriens/Hergiswil/Stansstad rund 15 Hotels mit 3 bis 5 Sternen sowie ein Hostel. Die Preise für ein Standard-Doppelzimmer liegen wochentags in der Hochsaison zwischen CHF 160 und 380 (Hotels) resp. bei ca. CHF 75 beim Hostel.

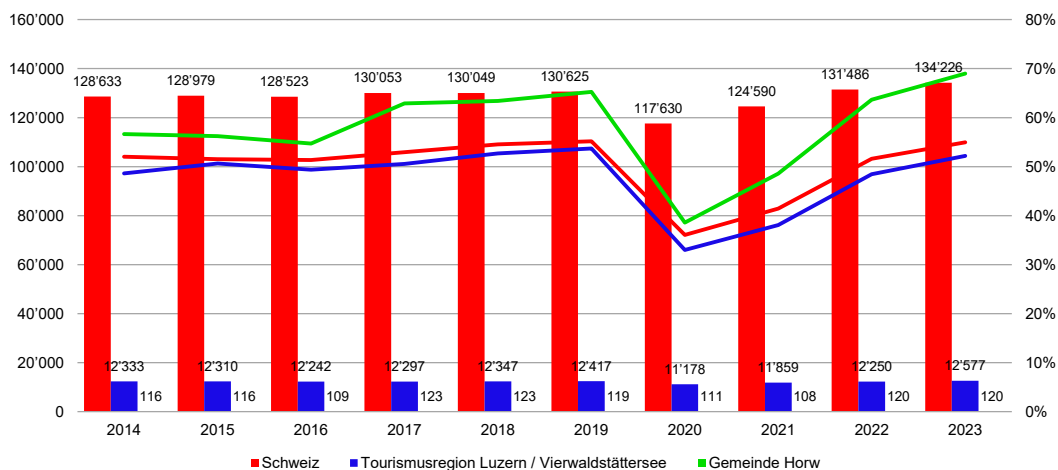
Abbildung 19 Beherbergungsbetriebe im Umkreis von 25km



Anmerkung: Kreisgrösse in Abhängigkeit der VZA pro Betriebsstätte.

Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Abbildung 20 Verfügbare Zimmer und Zimmerauslastung (in %, rechte Skala)

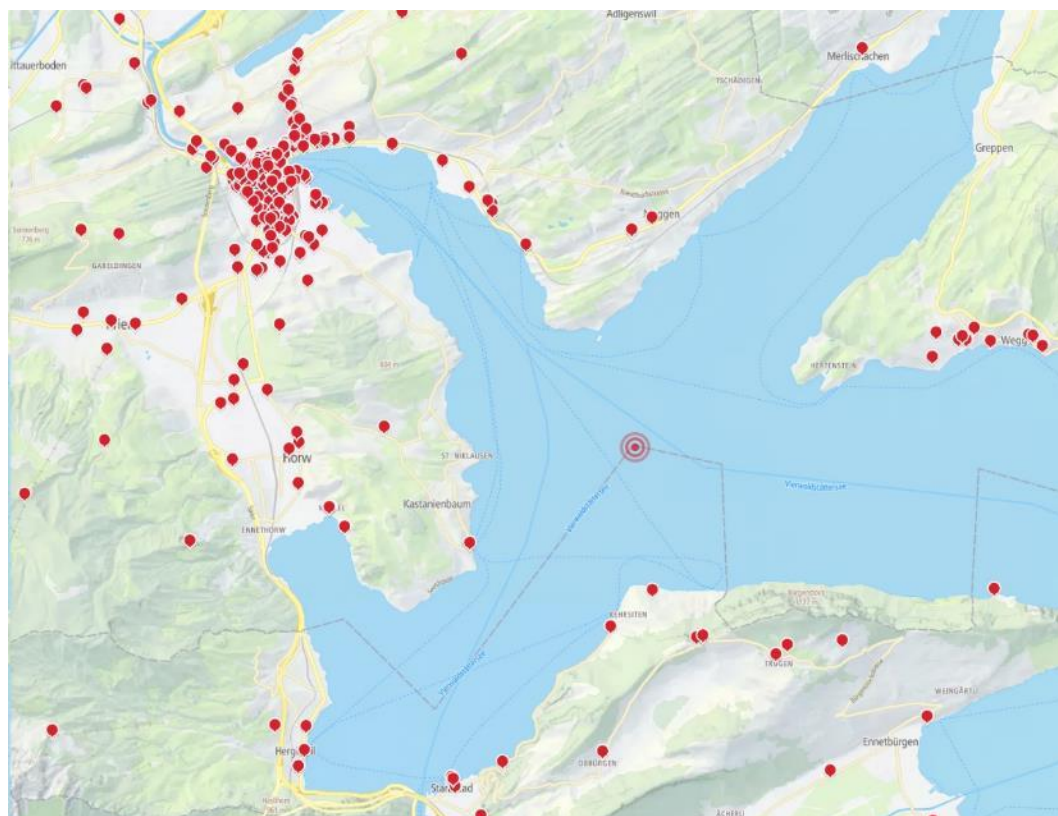


Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

3.8.3 Gastronomie

Das Gastronomieangebot in der näheren Umgebung ist überschaubar und oft mit einem Beherbergungsbetrieb verbunden. Nur in der Stadt Luzern ist das Angebot an Restaurants usw. sehr hoch.

Abbildung 21 Standorte von Restaurants



Quelle: Schweiz Tourismus.

3.8.4 Zweitwohnungen

Gemäss dem Wohnungsinventar und Zweitwohnungsinventar der ARE liegt der Zweitwohnungsanteil in Horw aktuell bei 11.4%. Somit ist Realisierung der Zweitwohnungen ohne Einschränkungen möglich.

4 Analyse der Mikrolage

4.1 Allgemeiner Hinweis

Im nachfolgenden Abschnitt finden sich Informationen zur Analyse der Mikrolage. Sie stammen mehrheitlich aus den Umgebungsanalysen von FPRE. Die Einschätzung der Mikrolage-Qualität erfolgt für den konkreten Standort auf dem Areal, und zwar pro Nutzungstyp. Sie erfolgt unabhängig davon, ob diese Nutzung aktuell vorhanden ist oder ob sie baurechtlich zulässig ist.

4.2 Umgebungsanalyse

Beim Areal «Chrischona» (Planungsperimeter) in der Ortschaft Kastanienbaum, in der Gemeinde Horw handelt es sich gemäss Mikro-Lagering von FPRE um eine durchschnittliche-gute Lage für Wohnnutzungen (3.5 von 5.0), eine Lage mit leichten Defiziten für Büro-Immobilien (2.5 von 5.0) und eine Lage mit Defiziten für Verkaufsliegenschaften (2.0 von 5.0).

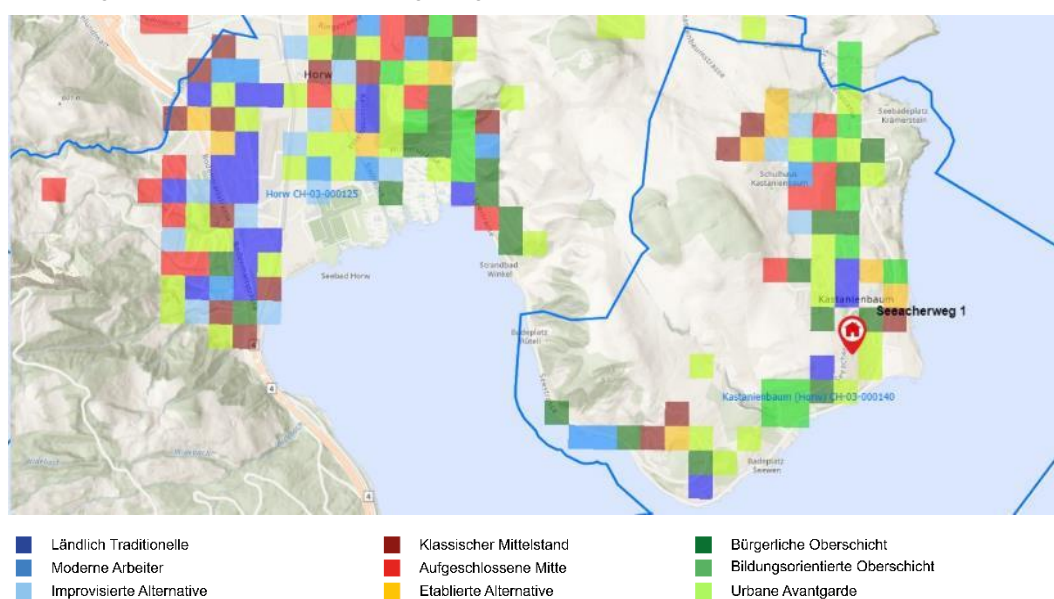
Die Lage hat Morgensonne und unverbaubare, attraktive Fernsicht. Es handelt sich um eine Hanglage (Osthang) mit teilweise steilen Terrainverlauf. Die unmittelbare Umgebung ist von neueren Bauten geprägt, die Mehrheit der Gebäude in der Nachbarschaft wurde in der Zeit zwischen 2000 und 2005 errichtet.

4.2.1 Image für Wohnnutzungen

Aktuell liegt das Grundstück mehrheitlich in der «Sonderbauzone Tourismus». Das Image für Wohnnutzungen ist sehr gut, es handelt sich um eine gute Wohneigentumlage.

Gemäss den Nachfragersegmenten im Wohnungsmarkt ist die Oberschicht mit 65% (54% in der Ortschaft) die dominierende soziale Schicht in der näheren Umgebung. Mit 19% folgt die Mittelschicht und mit 16% die Unterschicht.

Abbildung 22 Dominante Nachfragersegmente Wohnen

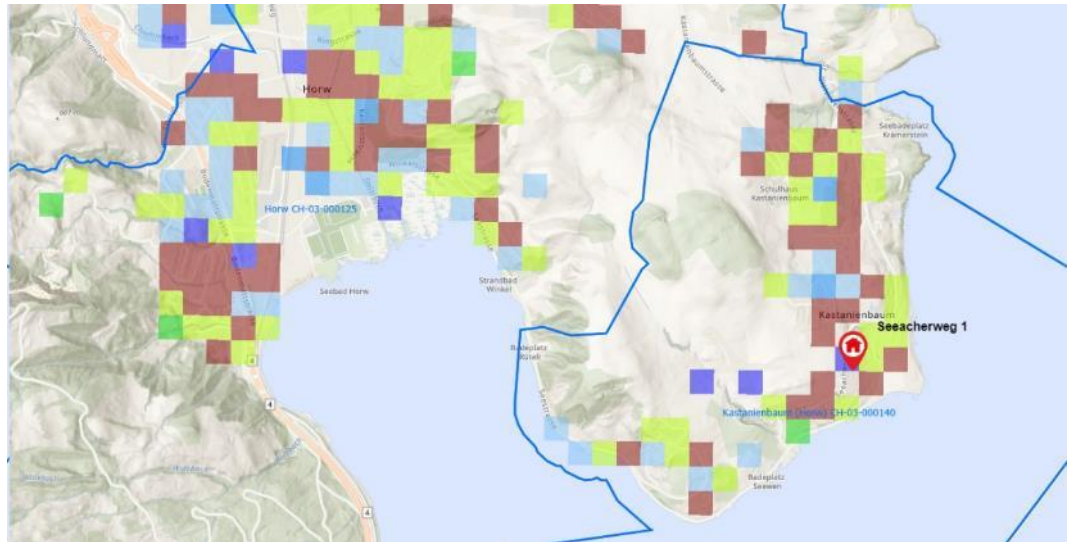


Anmerkung: Die Nachfragersegmente sind Klassifikationen der Haushalte in den Dimensionen Soziale Schicht und Lebensstil. Die neun Nachfragersegmente repräsentieren unterschiedliche Teilgruppen der Gesellschaft, die sich in ihren Wohnpräferenzen und in ihren Möglichkeiten, diese Präferenzen im Wohnungsmarkt umzusetzen, grundlegend unterscheiden. Sie basieren ursprünglich auf der Vollerhebung der Volkszählung 2000 und werden jährlich aktualisiert. Detaillierte Factsheets finden Sie auf unserer Homepage.

Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

In unmittelbarer Nähe (Umkreis von 150 Meter) sind junge Personen mit 60% am stärksten vertreten. Es folgen Kinder mit 16%, ältere Personen mit 15% und Personen mittleren Alters mit 9%.

Abbildung 23 Dominante Lebensphasen



- | | | |
|--------------------|------------------|----------------------|
| ■ Junge Singles | ■ Junge Paare | ■ Familien |
| ■ Mittlere Singles | ■ Mittlere Paare | ■ Einelternfamilien |
| ■ Ältere Singles | ■ Ältere Paare | ■ Wohngemeinschaften |

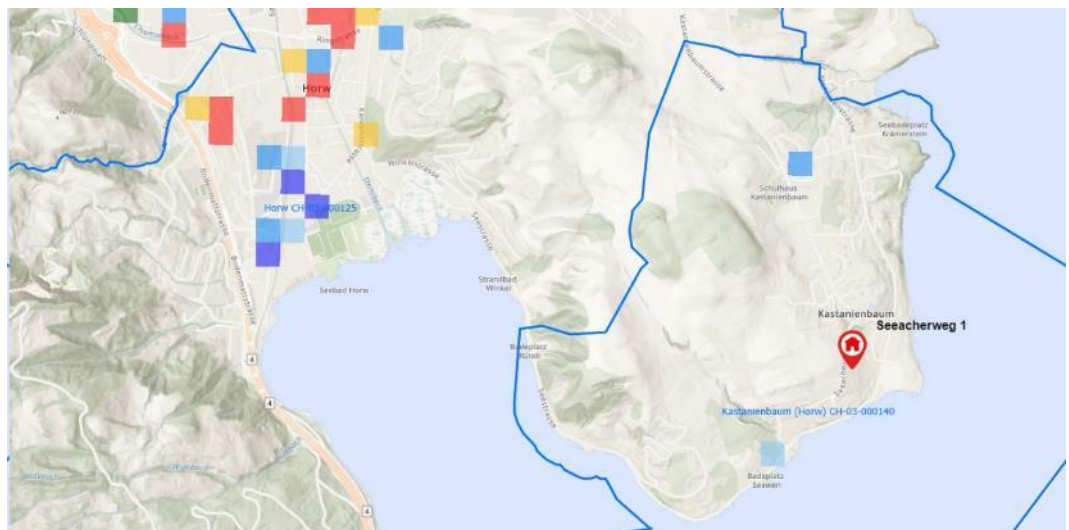
Anmerkung: Die Lebensphase verbindet in einer Typologie den Haushaltstyp und das Lebensalter der Haushaltsmitglieder. Weitere Informationen finden Sie auf unserer Homepage.

Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

4.2.2 Image für Büronutzungen

Das Image für Büronutzungen ist unterdurchschnittlich, es handelt sich um ein Einzelobjekt in diesem Gebiet.

Abbildung 24 Dominante Nachfragersegmente Büromarkt



- | | | |
|----------------------------|--------------------------------|----------------------------|
| ■ Dienstleistungszentralen | ■ Back Offices | ■ Spezialisierte Performer |
| ■ Lokale Dienstleister | ■ Öffentlichkeitsnahe Betriebe | ■ Hauptsitze |
| ■ Kreative Denker | ■ Diskrete Berater | ■ Exklusive Frontoffices |

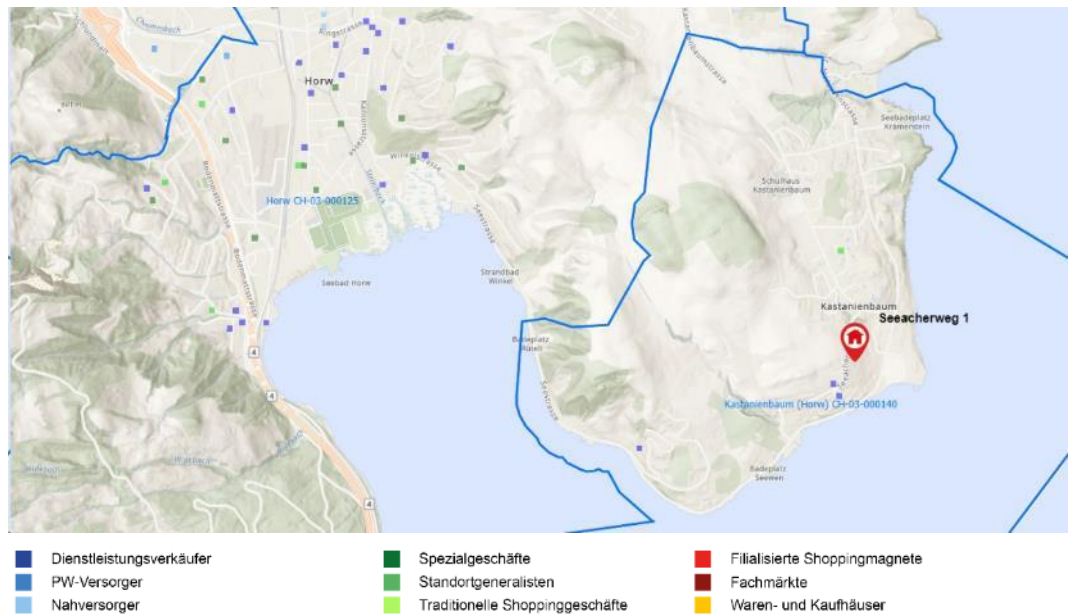
Anmerkung: Die Nachfragersegmente im Büromarkt sind eine Klassifikation der für den Büromarkt relevanten Betriebe nach den Dimensionen der Wertschöpfung, Kundenintensität und Betriebsgrösse. Die neun Nachfragersegmente repräsentieren unterschiedliche Betriebe, die sich in ihren Präferenzen und in ihren Möglichkeiten, diese Präferenzen im Büromarkt umzusetzen grundlegend unterscheiden. Sie basieren auf der Betriebszählung des Bundesamtes für Statistik. Detaillierte Factsheets finden Sie auf unserer Homepage.

Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

4.2.3 Image für Verkaufsnutzungen

Das Image für Verkaufsnutzungen ist eher schlecht, es handelt sich um eine ungünstige Verkaufslage.

Abbildung 25 Dominante Nachfragersegmente Verkaufsflächenmarkt



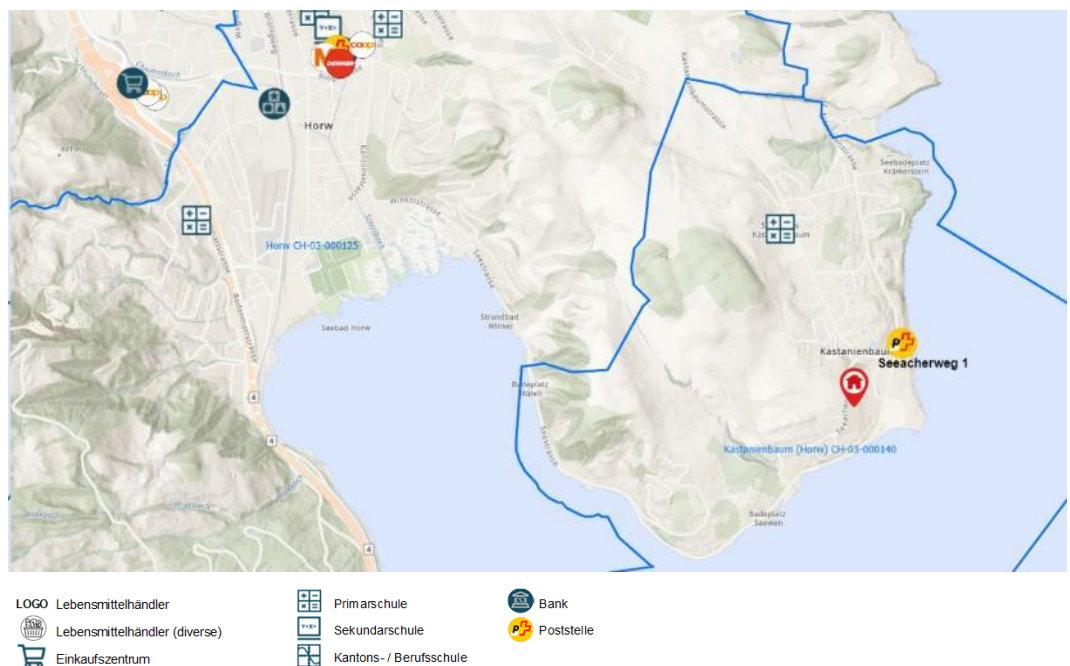
Anmerkung: Die Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt sind eine Klassifikation der Verkaufsbetriebe in den Dimensionen Konsummotivation und Betriebstyp. Die neun Nachfragersegmente repräsentieren unterschiedliche Betriebe, die sich in ihren Präferenzen und in ihren Möglichkeiten, diese Präferenzen im Verkaufsflächenmarkt umzusetzen, grundlegend unterscheiden. Sie basieren auf der Betriebszählung des Bundesamtes für Statistik. Detaillierte Factsheets finden Sie auf unserer Homepage

Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

4.2.4 Dienstleistungsangebot und Freizeit

Die Versorgungsdichte an Dienstleistungen in der Umgebung ist tief. Im Umkreis von 300 Metern ist kein Lebensmittelhändler angesiedelt. Der nächste Lebensmittelhändler ist ein Coop und liegt 2.5 Kilometer entfernt. Das nächste Einkaufszentrum befindet sich 3.2 Kilometer entfernt. In Gehdistanz ist ein Dienstleister (Bank, Post, usw.) sowie ein Restaurant zu finden. Freizeiteinrichtungen befinden sich in Fussdistanz. Naherholungsgebiete liegen in der Nähe. Das nächste Gewässer ist der Vierwaldstättersee, welcher rund 175 Meter entfernt ist. Der nächste Wald liegt rund 125 Meter entfernt.

Abbildung 26 Dienstleistungsangebot

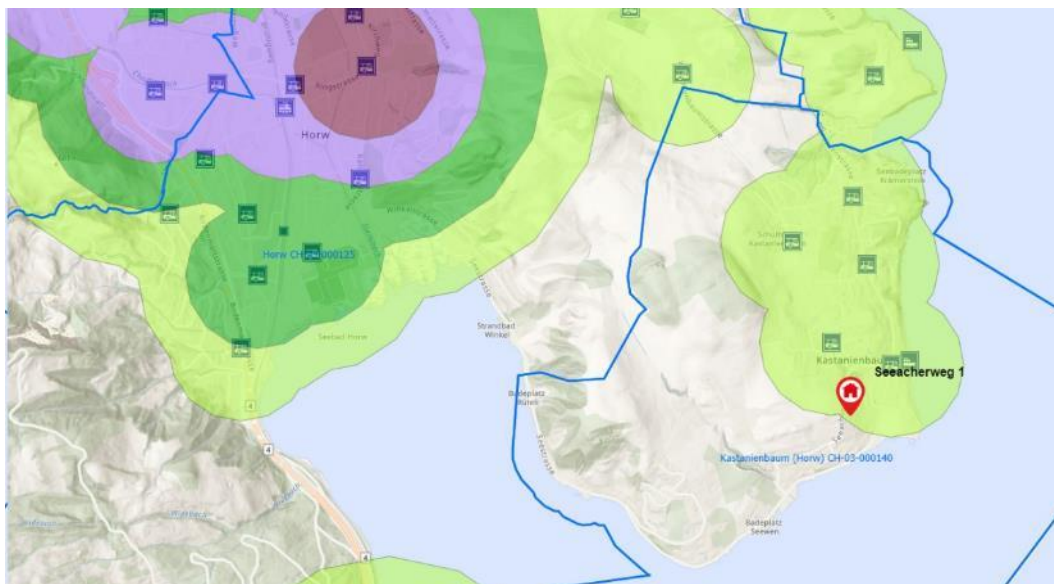


Quelle: IMBAS Fahrländer Partner.

4.2.5 Erschliessung mit ÖV und MIV

Die Lage bietet schlechte Anbindung im öffentlichen Verkehrsnetz und gute Anbindung im Strassenverkehrsnetz. Die nächste öV-Haltestelle «Kastanienbaum, Schiffstation» liegt in rund 250 Meter Distanz. Lokal beträgt die öV-Güteklasse D (geringe Erschliessung). Der nächste Autobahnanschluss liegt 2.1 Kilometer entfernt.

Abbildung 27 öV-Güteklassen



- Klasse A: sehr gute Erschliessung
- Klasse B: gute Erschliessung
- Klasse C: mittelmässige Erschliessung
- Klasse D: geringe Erschliessung

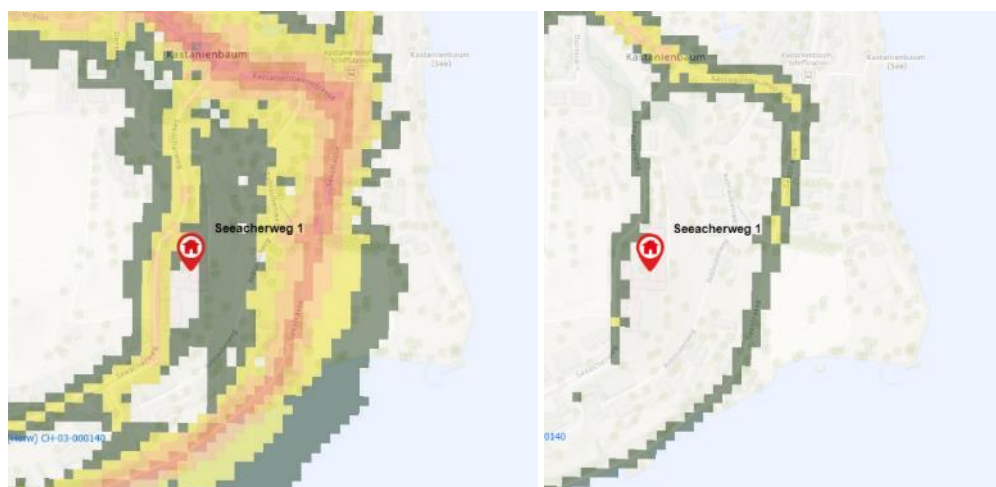
Anmerkung: Die ÖV-Güteklassen sind ein wichtiger Indikator für die Beurteilung der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr. Die Güteklasse hängt einerseits von der Distanz zur Haltestelle ab, andererseits von der Art der Verkehrsmittel, welche die Haltestelle bedienen (Bahnknoten, Bahnlinie, Tram, Bus, Postauto etc.) sowie vom Kursintervall. Die ÖV Güteklassen bilden konzentrische Kreise um die Haltestelle mit Radien von 300m, 500m.

Quelle: Bundesamt für Raumentwicklung ARE, Modellierungen Fahrländer Partner.

4.2.6 Lärm

Der Standort ist sehr ruhig. Der Strassenlärm ist am Tag mit 43 und bei Nacht mit 29 Dezibel zu beziffern. Eine geringfügige Fluglärmbelastung liegt durch Test- und Trainingsflüge der Pilatuswerke vor.

Abbildung 28 Strassenlärmbelastung am Tag und in der Nacht



- ≥ 75
- 70 - 74.9
- 65 - 69.9
- 60 - 64.9
- 55 - 59.9
- 50 - 54.9
- 45 - 49.9
- 40 - 44.9
- < 40

Grenzwert reine Wohnnutzung (ES II)

Nacht

Tag

Anmerkung: Die Lärmbelastung Tag wird im 10x10m Raster in dB ausgewiesen. Beurteilungspegel LR [dB(A)] (6:00 – 22:00 Uhr).

Quelle: Bundesamt für Umwelt (BAFU).

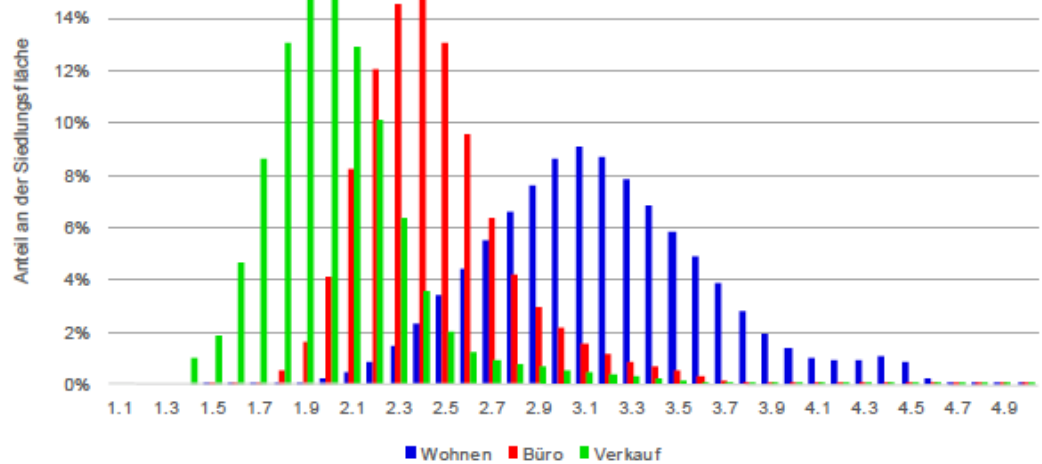
4.3 Mikro-Lagequalität

4.3.1 Erläuterungen zur Mikro-Lagequalität Rating

Die Einschätzung der Mikro-Lagequalität erfolgt aufgrund der Begehung, der Umgebungsanalyse und des Mikro-Lageratings von FPRE. Die Beurteilung der relevanten Indikatoren ergibt ein Gesamtrating mit Werten zwischen 1 (ungeeignete Lage) und 5 (beste Lage).

Beste Wohnlagen sind selten. Auch ungeeignete Lagen sind selten, weil für Wohnen bauhygienische Vorgaben gelten. Die Mehrzahl der Parzellen in der Schweiz entspricht daher einer durchschnittlichen Lagequalität. Bei den Büroflächen handelt es sich mehrheitlich um durchschnittlich bis gute, bei den Verkaufsflächen mehrheitlich um unterdurchschnittliche Lagen.

Abbildung 29 Normalverteilung der Ratings

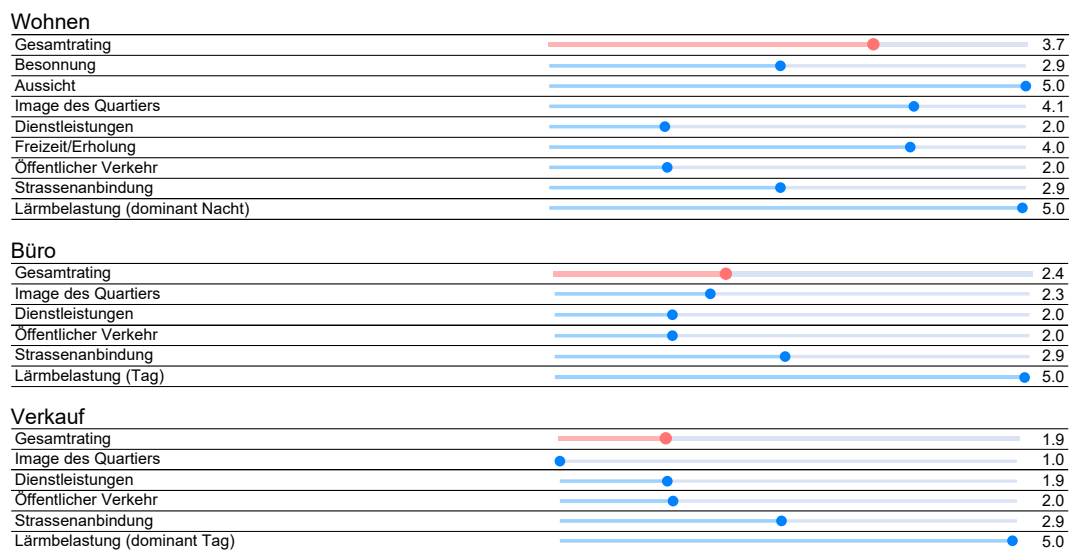


Quelle: Fahrländer Partner.

4.3.2 Mikro-Lageindikatoren (aktuell)

Die Einschätzung der einzelnen Indikatoren (Gesamtareal) können der nachstehenden Tabelle entnommen werden.

Abbildung 30 Mikro-Lageratings (aktuell)



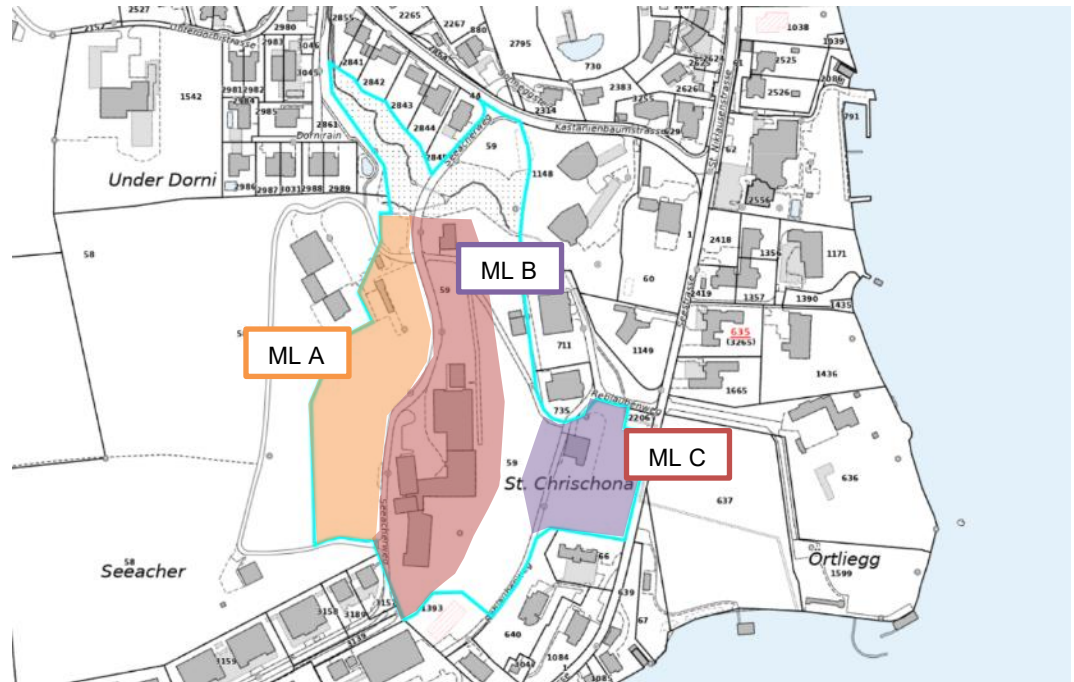
Anmerkung: Die Werte für das Mikro-Lagerating können zwischen 1 (ungeeignete Lage) und 5 (beste Lage) liegen. Die Note 3 entspricht einer durchschnittlichen Lage.

Quelle: Fahrländer Partner.

4.3.3 Mikro-Lageratings (Teilareale)

Die Einschätzung der Qualität der Mikrolage erfolgt pro Teilareal. Die Teilareale sind auf der nachstehenden Abbildung ersichtlich.

Abbildung 31 Einschätzung der Mikro-Lagequalität (ML) pro Teilareal



Quelle: GIS Kt. Luzern, Einteilung der Teilareale durch FPRE.

Tabelle 22 Einschätzungen der Mikro-Lagequalität (Wohnen)

Wohnen (Teilareale)			
Teilareal	ML A	ML B	ML C
Besonnung	mit Morgensonne	mit Morgensonne	mit Morgensonne
Aussicht*	attraktive Fernsicht	unverbaubare, attraktive Fernsicht	attraktive Fernsicht
Image des Quartiers	gute Wohneigentumslage	gute Wohneigentumslage	Villenquartier
Dienstleistungen	nur teilweise in Fussdistanz	nur teilweise in Fussdistanz	nur teilweise in Fussdistanz
Freizeit/Erholung	in Fussdistanz	in Fussdistanz	in Fussdistanz
Öffentlicher Verkehr	schlechte Anbindung	schlechte Anbindung	schlechte Anbindung
Strassenanbindung	gute Anbindung	gute Anbindung	gute Anbindung
Lärmbelastung	sehr ruhig	sehr ruhig	ruhig
Mikrolage	3.5 – durchschnittl.-gute Lage	4.0 - gute Lage	4.0 – gute Lage

Büro und Verkauf (gesamtes Areal)		
	Büro	Verkauf
Image des Quartiers	Einzelobjekt im Wohngebiet	schlechte Passantenlage
Dienstleistungen	nur teilweise in Fussdistanz	nur teilweise in Fussdistanz
Freizeit/Erholung	in Fussdistanz	in Fussdistanz
Öffentlicher Verkehr	schlechte Anbindung	schlechte Anbindung
Strassenanbindung	gute Anbindung	gute Anbindung
Lärmbelastung	sehr ruhig	sehr ruhig
Mikrolage	2.5 – Lage mit leichten Defiziten	2.0 – Lage mit Defiziten

Anmerkung: Die Werte für das Mikro-Lagerating können zwischen 1 (ungeeignete Lage) und 5 (beste Lage) liegen. Die Note 3 entspricht einer durchschnittlichen Lage.

Quelle: Fahrländer Partner.

5 Grundlagen der Einschätzungen

5.1 Grundstück

Das Bewertungsperimeter umfasst die gesamte Parzelle Kat. Nr. 59 in Horw.

Abbildung 32 Bewertungsperimeter



Quelle: GIS Kt. Luzern.

5.1.1 Grundbuch

FPRE liegt ein Grundbuchauszug vom 25. November 2019 vor. Es sind zwei Anmerkungen eingetragen (Ausnutzungsübertragung und Ausnahmegewilligung des Baudepartements im Sinne des Wasserbaugesetzes). Des Weiteren sind diverse Dienstbarkeiten als Rechte und Lasten eingetragen, von welchen nach Einschätzung von FPRE keine für den Mehrwert relevanten Werteinflüsse zu erwarten sind. Die Wortlaute liegen nicht vor.

5.1.2 Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen

Im ÖREB-Kataster (Stand 21. Mai 2024) sind folgende Einträge erfasst:

- Zonenplan
Einschätzung FPRE: wertrelevant für das aktuelle Recht (vgl. Abschnitt 5.6.1);
- Gefahrenkarte – mittlere Hochwassergefährdung entlang des Bachs im Norden der Parzelle
Einschätzung FPRE: nicht wertrelevant;
- Statische Waldgrenzen
Einschätzung FPRE: nicht wertrelevant, da baurechtliche Geschossflächen gemäss Richtprojekt realisiert werden können;
- Lärmempfindlichkeitsstufen – Empfindlichkeitsstufe II
Einschätzung FPRE: nicht wertrelevant.

5.2 Bestandsbauten, Restnutzungen, Rückbaukosten

Gemäss § 105b Abs. 2 PBG des Kantons Luzern entspricht der Mehrwert der Differenz zwischen dem Verkehrswert des Landes mit und ohne Planänderung.

Aus immobilienökonomischer Sicht sollten damit in der Mehrwertermittlung auch die Fortführungswerte von Bestandsliegenschaften berücksichtigt werden. Sollten diese höher ausfallen als die Land- bzw. Projektwerte entsprechender Parzellen (Rückbau/Neubau), entsprechen die Fortführungswerte dem Verkehrswert und sind damit die Grundlage der Wertermittlung im aktuellen Recht.

Nach Absprache mit der Gemeinde Horw gehen wir davon aus, dass die Fortführungswerte der aktuellen Nutzung berücksichtigt werden. Bei einer Berücksichtigung der Fortführungswerte entspricht der ermittelte (abgabepflichtige) Mehrwert dem effektiven Mehrwert, welcher durch die geplante Planungsmassnahme entsteht.

5.2.1 Bestehende Gebäude

Auf dem Grundstück befinden sich aktuell fünf Gebäude (vgl. Abbildung 33). Die wichtigsten Kennwerte zu den bestehenden Gebäuden finden sich in der Tabelle 23.

Abbildung 33 Bestehende Gebäude auf dem Grundstück Kat. Nr. 59



Quelle: GIS Kt. Luzern, Markierung FPRE.

Tabelle 23 Bestehende Gebäude auf dem Grundstück Nr. 59

Nr.	Gebäude	GGF	GV	Gebäudeversicherungswert		Baujahr	Zustand **
		m ²	m ³	CHF	CHF/m ³		
1	Hotelfachschule (Seeacherweg 1) *	2'499	25'543	18'185'220	712	1958+	sanierungsbedürftig
2	Wohnhaus (Reblaubenweg 3)	196	1'660	1'246'317	751	1923	gebrauchsfähig - intakt
3	Ökonomiegebäude	134	930	183'747	198	1942	gebrauchsfähig - intakt
4	Geräteschopf	121	447	85'794	192	1930	gebrauchsfähig - intakt
5	Gewächshaus	113	299	202'545	677		gebrauchsfähig - intakt
Total		3'063	28'879	19'903'623	689		

* inkl. Containerpavillon, welcher auf den Gebäudeversicherungsausweisen nicht aufgeführt ist, Angaben gem. Einschätzung FPRE.

** Gem. Einschätzung FPRE.

Quelle: GIS Kt. Luzern, Gebäudeversicherungsausweise, Zusammenstellung FPRE.

Hotelfachschule (1)

Die Hotelfachschulkomplex besteht aus 6 Gebäudeteilen (Trakten). Der Haupttrakt wurde im Jahr 1958 erstellt² und in den nachfolgenden Jahren erweitert. Neben den Büro- und Schulungsräumen finden sich im Komplex auch 114 Zimmern mit einer Fläche von ca. 14 m² pro Zimmer sowie eine Mensa mit einer Gastroküche.

Der Ausbaustandard des Objekts schätzen wir als veraltet ein (2.0 von 5.0). Insbesondere die Zimmer genügen nicht mehr den heutigen Anforderungen (sehr klein, teilweise ohne Bad/WC).

Abbildung 34 Fotodokumentation Hotelfachschule

Ansicht vom Seeacherweg



Blick auf Speisesaal



Trakt F (Container)



Saaltrakt



Rezeption



Speisesaal



Schulungsraum



Innenhof



² Quelle: GIS Kt. Luzern.

Zimmer



Sanitäranlage (Zimmer)



Quelle: FPRE.

In der nachstehenden Tabelle findet sich eine Zusammenstellung der Flächen der Hotelfachschule. Die Flächenangaben basieren auf einem Ausmass von FPRE auf Basis der Feuerwehrpläne ohne genaue Massstabangabe. Aus diesem Grund handelt es sich um approximative Angaben.

Tabelle 24 Mengengerüst Hotelfachschule

Geschoss *	Unterkünfte (Zimmer)		Büro / Schule	Gastro	Lager	Total N Fo	Total N F
	m ² NF	Anzahl Zi.	m ² /Zi.	m ² NF	m ² NF	m ² NF	m ² NF
2.UG					190	0	190
1.UG	155	11	14	210	385	70	750
Trakt F (Container)				115			115
EG	280	20	14	915		175	1'195
1.OG	605	45	13	150			755
2.OG	525	38	14	5			530
Total	1'565	114	14	1'395	385	435	3'345
	46.8%			41.7%	11.5%		100.0%

* Bezeichnung gem. Feuerwehrplan.

Quelle: Ausmass FPRE anhand Feuerwehrpläne.

Nach Einschätzung von FPRE ist das Gebäude sanierungsbedürftig. Die meisten Gebäudeteile haben ihr Lebensdauer erreicht. Den Investitionsbedarf ohne Erweiterungen, Umbauten und wertvermehrrende Massnahmen schätzt FPRE auf rund CHF 9.5 Mio. Das entspricht 52% des Gebäudeversicherungswerts.

Tabelle 25 Investitionsbedarf bestehenden Gebäude der Hotelfachschule

Bauteilgruppen		Anteil	Neuwert BKP 2 und 4	Eingriffstiefe	Anteil BKP 2 und 4
		%	CHF	%	CHF
BKP 2	1 Grundsубstanz	32%	5'888'000	10%	589'000
	2 Gebäudehülle	27%	4'968'000	50%	2'484'000
	3 Installationen	19%	3'496'000	80%	2'797'000
	4 Ausbau	22%	4'048'000	90%	3'643'000
Gesamtkosten Gruppen 1 - 4		100%	18'399'000	52%	9'513'000
BKP 4	Umgebung		4'095'000	50%	2'047'000

GND – Gesamtnutzungsdauer, RND – Restnutzungsdauer.

Quelle: Einschätzung FPRE.

Gemäss dem vorliegenden Mieterspiegel endet der Mietvertrag mit dem IMI International Management Institut am 31. Dezember 2027. Die vertragliche Nettomiete liegt bei CHF 41'600 pro Monat bzw. CHF 499'200 pro Jahr.

Wohnhaus Reblaubenweg 3 (2)

Das Wohnhaus am Reblaubenweg 3 wurde im Jahr 1923 in Holzbauweise erbaut. FPRE liegen keine Pläne vor. Das Gebäude konnte nur von aussen besichtigt werden.

Abbildung 35 Aussenansicht Wohnhaus Reblaubenweg 3



Quelle: FPRE.

Nach Einschätzung von FPRE befindet sich das Gebäude in einem intakten Zustand (3.0 von 5.0). Bei der Bewertung gehen wir von einem durchschnittlichen Ausbaustandard aus (3.0 von 5.0).

Basierend auf den öffentlich zugänglichen Informationen schätzen wir die Geschossfläche des Objekts rund 380 m² und die Nutzfläche auf rund 300m².

Gemäss dem vorliegenden Mieterspiegel wird das Haus aktuell vermietet. Die Nettomiete liegt bei CHF 3'750 pro Monat bzw. CHF 45'000 pro Jahr.

Ökonomiegebäude (3)

Auf dem Grundstück befindet sich auch ein Ökonomiegebäude (Baujahr 1942), das gegenwärtig als Werkstatt vermietet wird. Gemäss GIS Kt. Luzern hat das Gebäude rund 90m² Gebäudegrundfläche (entspricht der Geschossfläche). Nach Einschätzung von FPRE befindet sich das Gebäude in einem gebrauchsfähigen / intakten Zustand.

Gemäss dem vorliegenden Mieterspiegel liegt die Nettomiete bei CHF 375 pro Monat bzw. CHF 1'500 pro Jahr.

Geräteschopf (4)

Das Geräteschopf wurde im Jahr 1930 erbaut und verfügt über eine Gebäudegrundfläche von rund 120 m². Sie entspricht der Geschossfläche.

Das Gebäude wird aktuell nicht vermietet und befindet sich nach Einschätzung von FPRE in einem gebrauchsfähigen / intakten Zustand.

Gewächshaus (5)

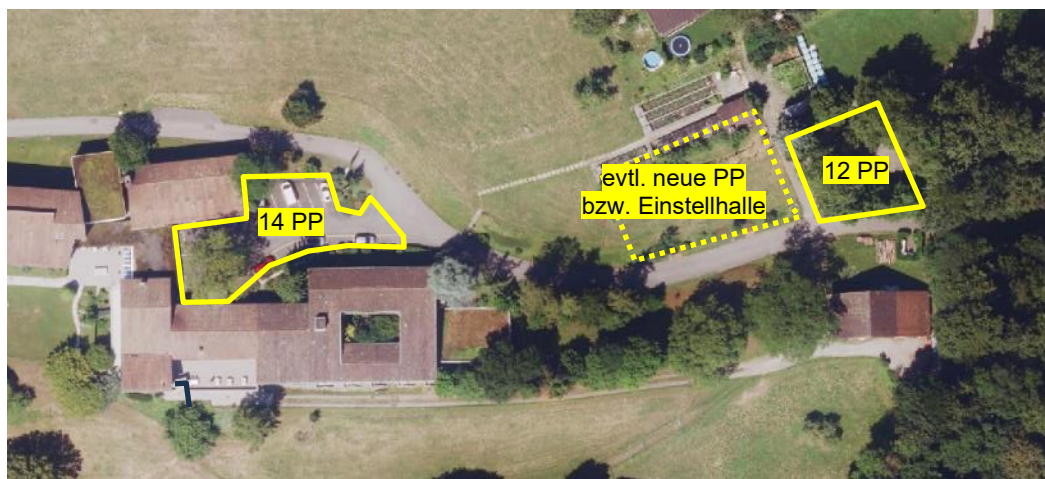
Das Gewächshaus verfügt über eine Fläche von 113 m² GGF. Der Zustand des Gebäudes ist unbekannt.

Parkierung

Die Hotelfachschule verfügt gegenwärtig über 26 Aussenparkplätze³. Bei einer möglichen Umnutzung müssten neue Parkierungsmöglichkeiten geschaffen werden, da die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ungenügend ist. Wenn das Parkplatzangebot nicht ausgeweitet werden kann, ist mit einer erheblichen Wertreduktion aufgrund erhöhten Leerständen bzw. schlechtere Zimmerauslastung zu rechnen.

³ Es handelt sich um eine Schätzung.

Abbildung 36 Anordnung Parkplätze



Anmerkung: Bei den Parkplatzzahlen handelt es sich um Schätzungen.

Quelle: GIS Kt. Luzern, Einschätzung und Markierung FPRE.

5.2.2 Restnutzungen

Sowohl im aktuellen als auch im neuen Recht werden die Erträge und Kosten aus bestehenden Liegenschaften (Restnutzung) bis zum Baubeginn bzw. Vertragsende berücksichtigt.

5.2.3 Rückbaukosten

Rückbaukosten werden in allen Szenarien berücksichtigt. Die Grundlage der Einschätzung bilden die Gebäudevolumen gem. Gebäudeversicherungsausweisen (vgl. Tabelle 23 auf der Seite 34).

5.3 Verteilung von Miet- und Eigentumswohnungen

Gemäss Prospektivmodell von FPRE entfällt rund 52% der prognostizierten Zusatznachfrage in der Gemeinde Horw auf die Mietwohnungen und 48% auf Eigentumswohnungen. In der MS-Region Luzern werden 57% der Zusatzwohnungen als Mietwohnungen und 43% als Wohneigentum nachgefragt.

Gestützt auf die Prognosen gemäss Prospektivmodell für die Gemeinde Horw rechnet FPRE mit einem Split von 50% Miet- und 50% Eigentumswohnungen.

5.4 Bewertungsstichtag

Bewertungsstichtag ist der 30. Juni 2026. Er entspricht dem voraussichtlichen Inkrafttreten des neuen Bebauungsplans.

5.5 Bewertungszeitraum

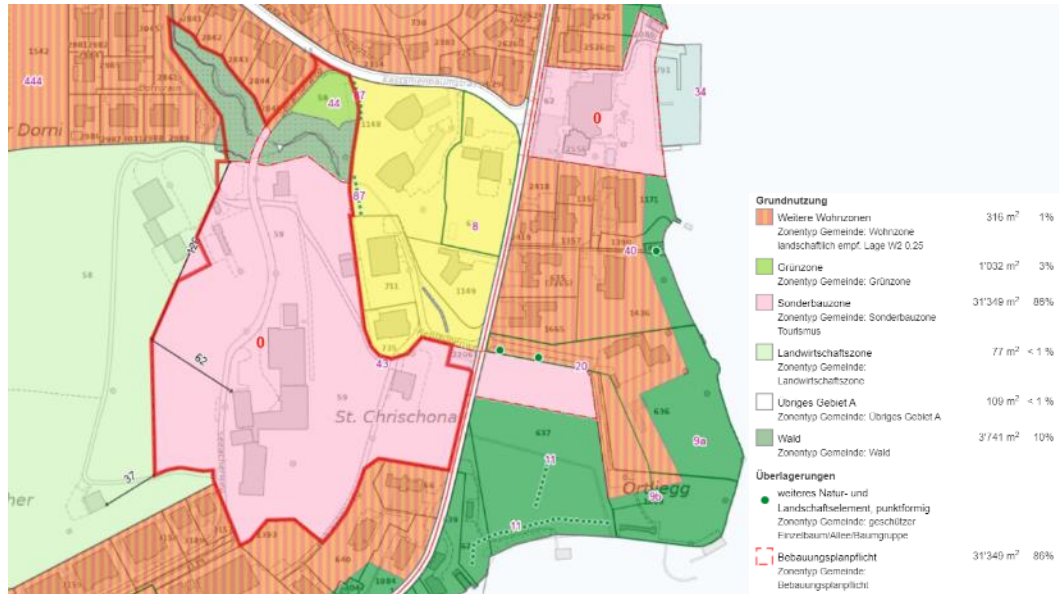
Die Bewertungen werden im Zeitraum zwischen Mai und November 2024 durchgeführt. Eine Überarbeitung ist im März 2025 erfolgt. Die verwendeten Daten haben - sofern nicht anders vermerkt - den Stand 2. Quartal 2024.

5.6 Aktuelles Recht

5.6.1 Baurechtliche Rahmenbedingungen

Gemäss der aktuellen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Horw liegt die Parzelle überwiegend in der Sonderbauzone Tourismus (pink). Die Grundstücksteile im Norden der Parzelle liegen in den Zonen Wald (dunkelgrün), Grünzone (grün) und in der Wohnzone landschaftlich empfindliche Lage W2 0.25. Auf dem Grundstücksteil in der Sonderbauzone gilt eine Bebauungsplanpflicht.

Abbildung 37 Zonenplan Horw, Ausschnitt.



Quelle: GIS Kt. Luzern.

Für die Sonderbauzone Tourismus gelten gem. Art 10 BZO folgende Vorschriften:

- 1 Die Sonderbauzone Tourismus dient dem Aus- und Aufbau von Tourismuseinrichtungen wie Hotels und Restaurants sowie Anlagen zur Naherholung. Wohnen ist in untergeordnetem Mass gestattet, wenn dadurch der Gesamtcharakter der Sonderbauzone Tourismus erhalten bleibt.
- 2 Die der Sonderbauzone Tourismus zugewiesenen Flächen sind in angemessener Weise öffentlich zugänglich zu gestalten.
- 3 Alle Bauten und Anlagen, inklusive Verkehrseinrichtungen, müssen sich in Dimension, Lage und Gestaltung in die Landschaft einfügen. Der Gemeinderat legt Baudimensionen, Dachformen, Baumaterialien, Farb- und Fassadengestaltung, Bepflanzung und wenn nötig weitere Gestaltungselemente im Einzelfall fest.
- 4 Baubewilligungen für Neu- und Ersatzbauten können nur gestützt auf einen Bebauungsplan erteilt werden. Bei Baubewilligungen für Um-, Anbauten und Umnutzungen von räumlich untergeordneter Bedeutung kann der Gemeinderat auf das Erfordernis eines Bebauungsplans verzichten.

Für die einzelnen im Zonenplan festgelegten Gebiete mit Bebauungsplanpflicht gelten folgende Zielsetzungen:

[...]

Chrischona:

- Besonders gute Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild
- Hohe Qualität in Architektur, Freiraum und Erschliessung
- Angebot für Aufenthalt und Freizeit im Zusammenhang mit der touristischen Nutzung gewährleisten
- Gewährleistung einer angemessenen Aussicht vom Seeacherweg

5.6.2 Nutzungsmass

Für die Sonderbauzone Tourismus ist in der Bauordnung kein Nutzungsmass (Ausnützungsziffer, Überbauungsziffer oder Baumassenziffer) definiert. Gemäss Auskunft der Gemeinde Horw ist für die Festlegung der Bebauungsdichte die landschaftliche Verträglichkeit von entscheidender Bedeutung.

Für die Bestimmung des Nutzungsmasses sind die nachfolgend aufgeführten Methoden bzw. Bezugsgrößen denkbar:

1. Basierend auf der aktuellen Nutzung der Parzelle (Hotelfachschule, Wohnhaus, weitere Gebäude)

Die bestehenden Gebäude verfügen über eine oberirdische Geschossfläche von rund 6'425 m² bzw. ein oberirdisches Gebäudevolumen von rund 28'879 m³. Bei einer Grundstücksfläche von 31'349 m² (Teilfläche in der Sonderbauzone Tourismus) resultiert daraus eine Ausnutzungsziffer von 0.20 bzw. eine Baumassenziffer von 0.92.

Tabelle 26 Approximative Nutzungsdichte gem. aktueller Nutzung der Parzelle

	GFo	GVo
Hauptgebäude Hotelfachschule (Seeacherweg 1)	5'750	25'543
Wohnhaus (Reblaubenweg 3)	550	1'660
Ökonomiegebäude (Seeacherweg 30)	90	930
Weitere Gebäude *	35	746
Total	6'425	28'879
Ausnutzungs- bzw. Baumassenziffer (approx.)	0.20	0.92

* Anteil Gewächshaus.

Anmerkung: GFo - oberirdische Geschossfläche nach SIA 416, GVo - oberirdisches Gebäudevolumen nach SIA 416.

Quelle: Gebäudeversicherung Luzern, GIS Kt. Luzern, Planunterlagen, Feuerwehrpläne IMI Kastanienbaum, Berechnungen FPRE.

2. Basierend auf der Nutzungsdichte auf vergleichbaren Grundstücken, welche ähnlichen Bauzonen zugewiesen sind.

In der nachfolgenden Tabelle sind die approximativen Dichten von Vergleichsarealen in Tourismuszonenn im Kanton Luzern zusammengestellt. Die am besten mit der sehr grossen Fläche des Areals «Chrischona» vergleichbaren Standorte sind das Seehotel St. Niklausen in Horw und das Seehotel Hermitage in Luzern. Die Nutzungsdichte auf dem Areal St. Niklausen in Horw liegt bei AZ 0.3 bzw. BMZ 1.05. Auf dem Areal des Seehotels Hermitage in Luzern liegt die effektive Nutzungsdichte bei 0.52 bzw. bei einer BMZ von 1.81. Bei den Angaben handelt es sich um indikative Einschätzungen.

Tabelle 27 Nutzungsdichte: Areale in ähnlichen Bauzonen im Kanton Luzern

Hotelanlagen	Gemeinde	Kat. Nr.	Arealfäche*	GVo**	BMZ	AZ***
Seehotel Kastanienbaum ¹	Horw	62, 2556, 2086	5'505	15'202	2.76	0.79
Seehotel St. Niklausen ¹	Horw	31, 32	20'678	21'778	1.05	0.30
Seehotel Hermitage ¹	Luzern	1995, 1996, 1231, 2136	14'283	25'785	1.81	0.52
Campus Hertenstein ²	Weggis	293	9'984	26'473	2.65	0.76
Hotel Graziella ²	Weggis	301, 1393, 307	2'626	9'074	3.46	0.99

* Summe der Parzellenflächen innerhalb der Zone (Sonderbauzone Tourismus oder Kur- und Hotelzone).

** Gebäudevolumen im Bestand.

*** Annahme Geschosshöhe 3.5m.

¹ Sonderbauzone Tourismus² Mischzone: Kur- und Hotelzone;

² Mischzone: Kur- und Hotelzone.

Quellen: GIS Kanton Luzern, Zusammenstellung FPRE.

3. In Anlehnung an das Nutzungsmass der umliegenden Bauzonen.

Da Areal grenzt an die Wohnzone W2 0.30 und Wohnzone landschaftlich empf. Lage W2 0.25. Für die beiden Wohnzonen gelten folgende Dichtevorschriften:

Tabelle 28 Baupolizeilichen Vorschriften Wohnzonen W2 0.3 und W2 0.25

Zone	Vollgeschosse max.	Ausnutzungsziffer	Gebäudelänge max.	Firsthöhe max.
W4	4	0.75	45 m	--
W3 0.55	3	0.55	45 m	--
W3 0.45	3	0.45	45 m	--
W2 0.35	2	0.35	35 m	--
W2 0.30	2	0.30	25 m	--
W2 0.25	2	0.25	35 m	8.50 m

Quelle: BZO Horw, Art. 8.

⁴ Bei den Angaben handelt es sich um Schätzungen von FPRE anhand den zur Verfügung gestellten Feuerwehrpläne.

4. Anhand der Dichte gemäss Richtprojekt.

Die oberirdische Geschossfläche gemäss Richtprojekt beträgt 8'289 m², das oberirdische Gebäudevolumen 26'115 m³. Dies entspricht einer Ausnutzungsziffer von rund 0.26 bzw. einer Baumassenziffer von 0.83.

Tabelle 29 Baudichte gem. Richtprojekt

	GF o	GV o
Haus A	1234	4302
Häuser B1 - B6	4965	15290
Häuser C1-2	1730	5356
Haus D	360	1166
Total	8'289	26'114
Ausnutzungs- bzw. Baumassenziffer	0.26	0.83

Quelle: Berechnungen zum Richtprojekt vom März 2022, Berechnungen FPPE.

In der Tabelle 30 sind die ermittelten Nutzungsdichten zusammengestellt. Je nach Methode liegt die Ausnutzungsziffer zwischen 0.2 (Methode 1) und 0.52 (Methode 2). Die Baumassenziffer liegt zwischen 0.83 (Methode 4) und 1.81 (Methode 2).

Tabelle 30 Übersicht Nutzungsdichten nach unterschiedlichen Methoden

Methode	AZ	BMZ
1 Aktuelle Nutzung	0.20	0.92
2 Vergleichbare Bauzonen im Kanton Luzern		
St. Niklausen, Horw	0.30	1.05
Hermitage, Luzern	0.52	1.81
Campus Hertenstein, Weggis	0.76	2.65
Seehotel Kastanienbaum, Horw	0.79	2.76
Hotel Graziella, Weggis	0.99	3.64
3 Benachbarte Bauzonen		
Wohnzone W2/0.25 mit Landschaftsschutz	0.25	0.75
Wohnzone W3	0.30	0.90
4 Dichte gem. Richtprojekt	0.26	0.83
Berücksichtigte Bebauungsdichte	0.26	0.83

Quelle: Zusammenstellung FPPE.

Berücksichtigte Bebauungsdichte

Gemäss dem Richtprojekt liegt die landschaftlich verträgliche Dichte bei AZ 0.26 bzw. BMZ 0.83. Angesichts der Tatsache, dass in den untersuchten Tourismuszonen auch deutlich höhere Nutzungsdichten zwischen 0.30 bis 0.99 realisiert wurden, und in der angrenzenden Wohnzone W2 0.30 eine Ausnutzungsziffer von 0.30 zulässig ist, gehen wir davon aus, dass im aktuellen Recht auch auf dem Areal «Chrischona» eine Ausnutzungsziffer von 0.30 realisierbar wäre.

In den untersuchten Tourismuszonen wurden Nutzungsdichten zwischen 0.30 bis 0.99 realisiert In der angrenzenden Wohnzone W2 0.30 sind es Ausnutzungsziffern von 0.30,

Die ENHK (Eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission) hat die Landschaftsverträglichkeit des Richtprojektes im neuen Recht beurteilt. Auch wenn die benachbarte Wohnzone eine höhere Dichte aufweist, gehen wir davon aus, dass auch im aktuellen Recht keine höhere Dichte realisiert werden kann als es die ENHK im neuen Recht als landschaftsverträglich beurteilt hat. Wir rechnen deshalb auch im aktuellen Recht mit einer Dichte von 0.26 und mit derselben Geschossfläche wie im neuen Recht.

5.6.3 Wohnanteil

Gemäss Art. 10 BZR ist ein Wohnanteil im untergeordneten Mass gestattet, der sich an allenfalls schon bewilligten Wohnanteilen in anderen Sonderbauzonen der Gemeinde oder einer vergleichbaren Situation orientiert. Als Referenz für die Bestimmung des Wohnanteils ziehen wir folgende Eckwerte heran:

1. Wohnanteil aktuell

Gemessen an der oberirdischen Geschossfläche liegt der Wohnanteil auf dem Areal bei ca. 6%⁵. Die Wohnflächen befinden sich im Wohnhaus an der Reblaubenweg 3.

2. Wohnanteil auf anderen Arealen in der Sonderbauzone Tourismus

Nach Angaben der Gemeinde wurden in der Sonderbauzone für den Tourismus in der Gemeinde Horw die folgenden Wohnanteile realisiert:

- Seehotel Sternen: Nur Wohnung für Betreiber
- St. Niklausen: Nur Wohnung für Betreiber
- Hotel Felmis: Nur Wohnung für Betreiber
- Seehotel Kastanienbaum: Hat als einzige Anlage einen Wohnanteil, Höhe unbekannt.

3. Regelungen für ähnlichen Bauzonen in anderen Gemeinden im Kanton Luzern

- Stadt Luzern (Art 10 Pkt. 3)

Es können 20 Prozent der im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Bau- und Zonenordnung bewilligten, tatsächlich touristisch genutzten Fläche voraussetzungslos für Wohn- und Arbeitsnutzungen umgenutzt werden. Erstreckt sich die Tourismusnutzung auf mehrere Grundstücke, so ist die Anteilsregelung erfüllt, wenn sie auf diesen Grundstücken insgesamt eingehalten ist.

- Gemeinde Weggis (Art 7 Pkt. 8)

Der Grundeigentümer kann bis zu 25% der Bruttogeschossfläche des Hotelgebäudes einer anderen Nutzung zuführen. Werden seine Bedürfnisse dadurch nicht hinreichend erfüllt, und handelt es sich um einen nicht selbstverursachten Härtefall, so kann der Gemeinderat unter sachgerechten Auflagen und Bedingungen eine weitergehende andere Nutzung bis zu höchstens 35% der Bruttogeschossfläche bewilligen. Der Fremdnutzungsanteil beträgt auch dann 35%, wenn das Hotelgebäude Gegenstand einer rechtskräftigen Schutzverfügung nach Art. 44 ist.

Vorschlag zum Wohnanteil

Nach Absprache mit der Gemeinde Horw rechnet FPRE mit einem Wohnanteil von 20% (HIBU). Die zusätzlichen Flächen können entweder in einem separaten Gebäude am Reblaubenweg, dito Baufeld C, oder als Umnutzung der bestehenden Flächen der Hotelfachschule realisiert werden.

5.6.4 Maximale baurechtliche Ausnützung im aktuellen Recht (Mengengerüst)

Die Geschossfläche im aktuellen Recht entspricht derjenigen im Richtprojekt. Die Geschossfläche von 8'303 m² entspricht einer Ausnützungsziffer von 0.26. 80% der Geschossflächen bzw. 7'542 m² sind für touristische Nutzungen bestimmt, 20% bzw. 1'881 m² können als Wohnflächen realisiert werden. Die Herleitung findet sich in der nachfolgenden Tabelle.

Tabelle 31 Mengengerüst aktuelles Recht		
Grundstücksfläche (Sonderbauzone Tourismus)	m ² GSF	31'349
Ausnützungsziffer		0.26
Geschossfläche oberirdisch	m ² GFo	8'303
Nutzungsmix	Anteil	m² GFo
Touristische Nutzungen	80%	6'642
Wohnnutzungen	20%	1'661

Quelle: Berechnungen FPRE.

⁵ Einschätzung FPRE

5.6.5 Bewertungsszenarien

Die Bewertung im aktuellen Recht erfolgt in einem ersten Schritt in zwei Szenarien:

Szenario 1: Projektwert (Marktwert eines unbebauten Grundstücks)

- Alle bestehenden Gebäude werden zurückgebaut und mit den baurechtlich zulässigen Flächen neu bebaut;
- Bis zum Rückbau werden die Erträge aus den bestehenden Objekten als Restnutzung berücksichtigt;
- Am gegenwärtigen Standort der Hotelfachschule wird ein neues Hotel realisiert;
- Die zulässigen Wohnflächen werden in einem oder zwei Gebäuden am Reblaubenweg realisiert.

Szenario 2: Fortführung (Marktwert unter Berücksichtigung der Fortführungswerte)

- Die Nutzung der Hotelfachschule wird bis zum Ende des Mietvertrags am 31.12.2027 fortgeführt;
- Nach Vertragsende (im Jahr 2028/2029) erfolgt eine Totalsanierung und die Erweiterung des Gebäudes. Neben der Erneuerung der Aussenhülle, der Technik und des Ausbaus müssen auch die bestehenden Zimmer nachgerüstet (Sanitär) und teilweise zusammengelegt werden, um den heutigen Anforderungen zu entsprechen (Standard und Grösse). Um die Marktfähigkeit des Betriebs zu gewährleisten, ist auch eine Erweiterung der Parkierungsmöglichkeiten notwendig;
- Neu würden wir die Anlage als Seminarhotel in einem durchschnittlich bis gehobenen Standard positionieren. Eine Fortführung der gegenwärtigen Nutzung als Hotelfachschule erachten wir aufgrund der begrenzten Nachfrage und von grosser Konkurrenz in der Region nicht als marktfähig;
- Das bestehende Wohnhaus kann weiterhin als Wohnhaus genutzt werden;
- Die zusätzlichen Wohnflächen (Ausnutzungsreserve) werden in einem Neubau am Reblaubenweg realisiert. Die Anteile an Miet- und Eigentumswohnungen werden dabei so angesetzt, dass insgesamt 50% aller Wohnflächen (inkl. Bestand) als Mietwohnungen, 50% als Wohneigentum bewertet werden. (vgl. Abschnitt 5.3).

Fazit

Der Investitionsbedarf, um die Hotelfachschule zu einem Hotel umzubauen, das heutigen Anforderungen genügt, ist sehr hoch. Zudem würde die Struktur und die Disposition der Räume auch nach der Sanierung nicht den geforderten Qualitäten entsprechen.

Indikative Wertermittlungen haben gezeigt, dass Szenario 1 zu einem höheren Wert führt als Szenario 2. Die Wertermittlungen sind im Berichtsentwurf vom 25. Oktober 2024 dokumentiert. Basis der Wertermittlung im aktuellen Recht ist deshalb Szenario 1.

5.6.6 Bewertungsgrundlagen Szenario 1 «Projektwert»

Bewertungseinheiten

Die Bewertung erfolgt für zwei Bewertungseinheiten:

- Neubau Hotel (Residualwert, DCF);
- Neubau Mehrfamilienhaus (Residualwert, DCF).

Mengengerüst touristische Nutzungen

- Aufgrund der Grundstückstopografie und der grossen Flächen nehmen wir an, dass das Hotel am gleichen Standort wie die bestehende Hotelfachhochschule realisiert wird.
- Für die Landwertermittlung (Residualwertmethode) gehen wir davon aus, dass die Flächen als Teil eines 4-Sterne-Hotels mit Seminarräumen und ein Restaurant realisiert werden. Das Raumprogramm kann der nachfolgenden Tabelle entnommen werden.

Tabelle 32 Raumprogramm Hotelnutzung

					m ²	Anteil
Geschossfläche oberirdisch					6'642	100.0%
Hauptnutzfläche oberirdisch					HNF/GF 0.75	4'649 75.0%
Hotelzimmer	Anzahl	132	m ² HNF /Zi.	26	3'443	74.0%
Restauration	Anzahl	177	m ² HNF/Platz	1.5	265	5.7%
Küche (Teil oberirdisch) *					44	0.9%
Seminarräume klein (inkl. Vorraum und Technik)	Anzahl	4	m ² HNF/Raum	53	212	4.6%
Seminarräume gross (inkl. Vorraum und Technik)	Anzahl	2	m ² HNF/Raum	124	247	5.3%
Lobby, Administration					439	9.4%
Total Nutzflächen oberirdisch					4'649	100%

* Gastroküche im UG.

Quelle: FPRE.

Mengengerüst Wohnnutzungen

- Die Wohnflächen können auf dem Areal in einem oder in zwei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 14 Wohnungen realisiert werden.
- Da für die Hotelnutzung aufgrund der grossen Flächen einzig ein Ersatzneubau an der Stelle der bestehen Hotelfachschule infrage kommt, gehen wir davon aus, dass die Wohnflächen am Reblaubenweg im Süden der Parzelle realisiert werden können.
- Als chancenreiche Nachfrager für die Wohnungen sehen wir zahlungskräftige Single- und Paar-Haushalte mit einem aufgeschlossenen Lebensstil. Aufgrund der Lagequalitäten und den chancenreichen Zielgruppen gehen wir von folgenden Flächenqualitäten aus:

Tabelle 33 Nutzungskonzeption Wohnen

	Eigentumswohnungen (EWG)	Mietwohnungen (EWG)
Grosszügigkeit	gross	gross
Standard	gehoben (4.0 von 5.0)	gehoben (4.0 von 5.0)
Energiestandard	Minergie-Standard	Minergie-Standard

Quelle: Einschätzung FPRE.

Tabelle 34 Wohnungsgrössen in m² NF

	Eigentumswohnungen (EWG)	Mietwohnungen (EWG)
3.5-Zimmer	100	100
4.5-Zimmer	133	133
5.5-Zimmer	145	145

Quelle: Einschätzung FPRE.

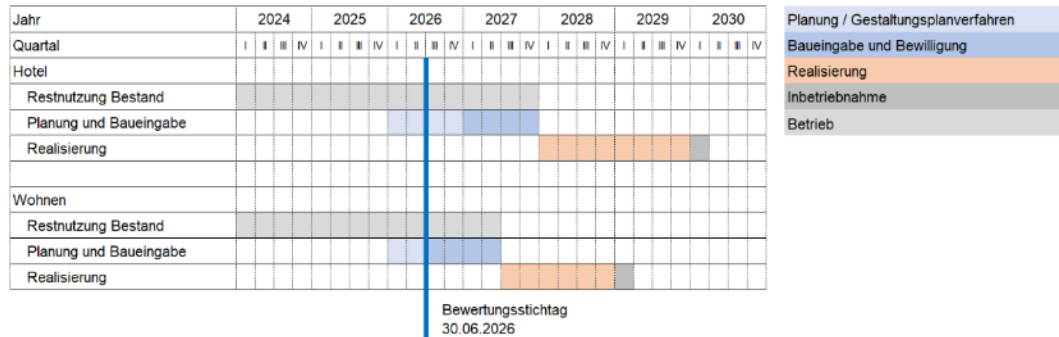
Parkierung

Die Berechnung der Parkplatzzahlen erfolgt anhand der Vorgaben des Parkplatzreglements der Gemeinde Horw vom 25. März 2021.

Realisierungszeitraum und Etappierung

Für Planung und Baubewilligung rechnen wir bei beiden Gebäuden mit 12 Monaten. Für die Realisierung des Hotelgebäudes rechnen wir mit 24 Monate. Der Baustart erfolgt nach Auszug der Hotelfachschule, d.h. Anfang 2028. Die Inbetriebnahme erfolgt Anfang 2030. Das Mehrfamilienhaus kann innert 18 Monaten erstellt werden. Der Bezug der neuen Wohnungen kann somit bereits per Anfang 2029 erfolgen.

Abbildung 38 Aktuelles Recht Szenario 1 «Projektwert» - Zeitachse



Quelle: Einschätzung FPRE.

5.7 Neues Recht

5.7.1 Baurechtliche Rahmenbedingungen

Im neuen Recht soll das Grundstück in eine Wohnzone umgezont werden und ein Bebauungsplan festgesetzt werden. Zum Zeitpunkt der Bewertung liegt noch kein Entwurf des Bebauungsplanes vor. Die Grundlage der Bewertungen ist das Richtprojekt von MSA Architekten.

Abbildung 39 Situationsplan Richtprojekt



Anmerkung: rot – Bewertungseinheiten.

Quelle: MSA Architekten, Markierung FPRE.

Das Projekt sieht eine Realisierung von insgesamt neun Baufelder vor (A, B, C und D). Wir unterteilen die Baufelder in vier Bewertungseinheiten (BE):

1. Baufeld A «Gehöfthaus» (Residualwert, DCF);

Umfasst ein Mehrfamilienhaus mit rund 120 m² Atelierflächen im Erdgeschoss. Das Haus befindet sich im Norden der Parzelle an dem geplanten Quartierplatz.

2. Baufeld B «Landhäuser» (Residualwert, DCF);

Umfasst 6 kleinere Mehrfamilienhäuser. Alle Gebäude sind als Zweispänner konzipiert. Die Parkierung erfolgt in einer gemeinsamen Einstellhalle.

3. Baufeld C «Parkvillen» (Residualwert, DCF).

Das Baufeld ist für 3-geschossige Parkvillen konzipiert.

4. Baufeld D

5.7.2 Mengengerüst

Das Mengengerüst mit detaillierten Flächenangaben findet sich in der Tabelle 35.

Gegenüber den Richtprojekt hat FPRE folgende Anpassungen vorgenommen:

- Der Wohnungsmix sowie Anteile an die Zuteilung von Miet- und Wohnungen erfolgen gem. Annahme von FPRE, unabhängig vom Richtprojekt (vgl. 5.3);
- Die Fläche im Erdgeschoss, die ursprünglich als Gemeinschaftsraum im Baufeld A geplant war, soll gemäss Auskunft der Eigentümerschaft als Atelierflächen vermietet werden. FPRE erachtet diese Nutzung aufgrund der Einsehbarkeit als angemessen. In der Bewertung werden ebenfalls Atelierflächen abgebildet.

Tabelle 35 Mengengerüst Neues Recht

		Baufeld A	Baufeld B	Baufeld C	Baufeld D	Total
Geschossfläche oberirdisch (GFo)	m ² GFo	1'234	4'964	1'730	374	8'302
Wohnen (EWG)	m ² GFo	545	2'482	865	187	4'079
Wohnen (MWG)	m ² GFo	545	2'482	865	187	4'079
Atelier	m ² GFo	144				144
Geschossfläche unterirdisch (GFu)	m ² GFu	934	3'591	2'022	270	6'817
Lager UG	m ² GFu	70	320	560	0	950
Nebenflächen (Keller/Velo)	m ² GFu	264	1'328	838	130	2'560
Einstellhalle	m ² GFu	600	1'943	624	140	3'307
Geschossfläche Total	m² GF	2'168	8'555	3'752	644	15'119
Nutzflächen oberirdisch (NFo)	m² NFo	942	3'726	1'302	280	6'250
	NF/GFo (gesamt)	76%	75%	75%	75%	74%
Wohnen (EWG)	m ² NFo	408	1'863	651	140	3'062
Wohnen (MWG)	m ² NFo	408	1'863	651	140	3'062
Atelier	m ² NFo	126				126
Anzahl Whg. (approx.)		8	30	10	3	61
Nutzflächen unterirdisch (NFu)		54	254	405	0	713
Lager UG	m ² NFu	54	254	405	0	713
Nutzfläche Total	m² NF	996	3'980	1'707	280	6'963
Parkierung		12	52	21	4	67
Bewohner		11	48	20	4	61
Besucher		1	4	1	0	6

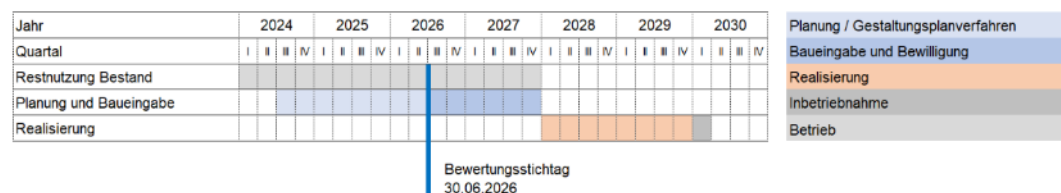
Quelle: Zusammenstellung FPRE.

5.7.3 Etappierung und Realisierungszeitraum

Unter Berücksichtigung der künftig erwarteten jährlichen Zusatznachfrage in der Gemeinde Horw von rund 110 Einheiten pro Jahr (vgl. Tabelle 14, Seite 21) dürfte die Absorption der geplanten 52 Wohnungen gegeben sein. Eine Etappierung entfällt.

Für die Baubewilligung und die Vorbereitung bis zur Ausführung rechnet FPRE mit einem Jahr. Für die Realisierung rechnen wir mit zwei Jahren. Die Fertigstellung erfolgt somit per Anfang 2029.

Tabelle 36 Etappierung neues Recht



Quelle: Einschätzungen FPRE.

6 Bewertungen

6.1 Aktuelles Recht

Gemäss Abschnitt 5.6.5 erfolgte die Bewertung im aktuellen Recht auf Basis von Szenario 1.

6.1.1 Mengengerüst

In der nachfolgenden Tabelle sind die berücksichtigten Mengen für die Szenarien im aktuellen Recht aufgeführt. Die Wohnbauten orientieren sich in der Konzeption an den Wohnhäusern gemäss Richtprojekt. Die Mengen für die Hotel-Neubauten basieren auf üblichen Mengenverteilungen.

Tabelle 37 Mengengerüst aktuelles Recht

		Hotel	Wohnen
Geschossfläche oberirdisch (GFo)	m ² GFo	6'642	1'660
Wohnen (EWG)	m ² GFo	-	830
Wohnen (MWG)	m ² GFo	-	830
Hotelnutzung	m ² GFo	6'642	-
Geschossfläche unterirdisch (GFu)	m ² GFu	4'944	607
Nebenflächen	m ² GFu	1'560	240
Einstellhalle	m ² GFu	3'384	367
Nutzflächen oberirdisch (NFo)	m ² NFo	4'650	1'245
	NF/GFo (gesamt)	70%	75%
Wohnen (EWG)	m ² NFo	-	623
Wohnen (MWG)	m ² NFo	-	623
Hotelzimmer	m ² NFo	3'443	-
Gastronomie		309	-
Seminarräume		459	-
Lobby, Admin		439	-
Anzahl Hotelzimmer		132	-
Einstellplätze		102	11

Quelle: FPRE.

6.1.2 Erträge

Die Einschätzung von Verkaufserlösen und Marktmieten erfolgt mit dem hedonischen Immobilien Bewertungs- und Analysesystem IMBAS von FPRE. In den Einschätzungen werden die Wohnungsmixe und die Geschosslage berücksichtigt. Die Ertragseinschätzung des Hotels basiert auf üblichen Kennwerten, respektive Umsatzmieten. Die entsprechende Herleitung für den Neubau des Hotels, sowie die Plausibilisierung über eine Planerfolgsrechnung sind ab Tabelle 39 abgebildet. Restnutzungen bis zum Abbruch, respektive bis zum Ende der Vertragslaufzeit (31. Dezember 2027) sind berücksichtigt.

Tabelle 38 Erträge aktuelles Recht

		Hotel	Wohnen
Mieterträge, Verkaufspreise EWG			
Wohnen (EWG)	CHF/m ² NF	-	15'757
Wohnen (MWG)	CHF/m ² NF a	-	311
Hotelzimmer	CHF/m ² NF a	462	-
Gastronomie	CHF/m ² NF a	769	-
Seminarräume	CHF/m ² NF a	200	-
Lobby, Admin	CHF/m ² NF a	0	-
Einstellplatz	CHF/EP/Mt	0	140
Bruttomietertag Total	CHF/a	1'920'087	198'492
	CHF/NF	413	

Quelle: FPRE.

Die Mietertragseinschätzung für die Gastronomie basiert auf Umsatzüberlegungen. Es entstehen deshalb Differenzen in den Mieterträgen pro Quadratmeter.

Die Einschätzung der Umsätze basiert auf der Analyse in Abschnitt 3.8. Wir gehen von einem Nutzungskonzept eines Seminarhotels aus.

Die Umsatzmieten entsprechen den üblichen Benchmarks gemäss dem Dokument Hotel-Benchmark 2023 welches vom Unternehmerverbandes HotellerieSuisse und der Schweizerischen Gesellschaft für Hotelkredit herausgegeben wird.

Tabelle 39 Herleitung der Umsatzmieten Hotelneubau

Herleitung Mietzins		Neubau Hotel Horw	
Hauptnutzfläche gem. SIA 416 (HNF)	m ² HNF		3'443
Anzahl Betriebstage			365
Anzahl Zimmer			132
Zimmerauslastung	in %		65%
Anzahl Zimmernächte			31'415
Zimmerrate (ADR)	CHF		230
Ertrag Beherbergung	CHF/a		7'225'420
Doppelbelegungsfaktor			1,2
Anzahl Logiernächte			37'698
Umsatz Gastronomie pro Übernachtung			70
Ertrag Gastronomie	CHF/a		2'638'849
	CHF/Tag		7'230
Ertrag Seminar	CHF/a		208'000
Total Betriebsertrag	CHF/a		10'072'269
Mietzins Beherbergung	CHF/a		1'589'592
	in % Umsatz		22%
	CHF/m ² HNF p.a.		462
	CHF/ Zimmer/ Monat		1'000
Mietzins Gastronomie	CHF/a		237'496
	in % Umsatz		9%
Mietzins Seminar	CHF/a		91'800

Quelle: Hotel-Benchmark 2023 HotellerieSuisse, Einschätzungen FPRE.

Die Plausibilisierung, respektive die Prüfung der Tragbarkeit der erfassten Mietzinse ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt. Die Plausibilisierung basiert ebenfalls auf Kennzahlen der Broschüre Hotel-Benchmark 2023.

Tabelle 40 Plausibilisierung von Hotelmieten auf Basis einer Planerfolgsrechnung

Plausibilisierung Mietzins über Planerfolgsrechnung		
	in % Betriebsertrag	CHF/a
Gesamtertrag	100.0%	10'072'269
Betriebsertrag Beherbergung	71.7%	7'225'420
Direkter Personalaufwand	30.0%	2'167'626
Direkter Betriebsaufwand	11.0%	794'796
Total Betriebsertrag Gastronomie	26.2%	2'638'849
Direkter Warenaufwand	30.0%	791'655
Direkter Personalaufwand	53.0%	1'398'590
Direkter Betriebsaufwand	4.0%	105'554
Total Betriebsertrag Seminar	2.1%	208'000
Brutto-Betriebserfolg	47.8%	4'814'048
Verwaltungsaufwand	8.5%	856'143
Marketingaufwand	1.5%	151'084
Unterhaltsaufwand	5.0%	503'613
Aufwand Energie/ Entsorgung etc.	3.0%	302'168
Übriger Aufwand	0.5%	50'361
Gross Operating Profit (GOP)	29.3%	2'950'678
Mietzins	19.1%	1'918'889
Ersatzinvestitionen	5.0%	503'613
Erfolg	7.3%	528'176

Quelle: Hotel-Benchmark 2023 HotellerieSuisse, Einschätzungen FPRE.

6.1.3 Erstellungskosten

Die Einschätzung der Erstellungskosten erfolgt anhand des Baukostenmodells von FPRE. In den Erstellungskosten sind keine Reserven für Unvorhergesehenes inkludiert.

Tabelle 41 Erstellungskosten aktuelles Recht

		Hotel	Wohnen
Wohnen (EWG)	CHF/m ² NF	-	4'600
Wohnen (MWG)	CHF/m ² NF	-	4'300
Hotelzimmer	CHF/m ² NF	4'800	-
Gastronomie	CHF/m ² NF	5'000	-
Seminarräume	CHF/m ² NF	3'600	-
Lobby, Admin	CHF/m ² NF	3'600	-
Einstellhalle	CHF/m ² NF	1'700	1'700
BKP 2 (inkl. Einstellhalle)	CHF	26'482'400	6'164'900
	CHF/m ² NF	7'696	4'951
	CHF/m ² GF	3'987	3'713
BKP 1-9 inkl. Honorare, MwSt.	CHF	30'745'290	7'399'590

Quelle: FPRE.

6.1.4 Leerstände, laufende Kosten, Diskontierung

Für die laufenden Kosten rechnet FPRE mit folgenden Kennwerten für Leerstände, Laufende Kosten und Diskontierungssätze.

Für die Hotellerie rechnen wir aufgrund der Annahme einer Betreiberliegenschaft mit keinen Anfangs- oder langfristigen Leerständen.

Tabelle 42 Leerstände aktuelles Recht

		Hotel	Wohnen
MWG	% Mietertrag	-	1.0%
Hotelnutzungen	% Mietertrag	0.0%	-
Einstellplätze	% Mietertrag	0.0%	1.5%

Quelle: FPRE.

Tabelle 43 Laufende Kosten aktuelles Recht

		Hotel	Wohnen
Vermarktungskosten	% Verkaufserlös	-	2.5%
Erstvermietungskosten	% Soll-Miete	-	15.0%
Betriebskosten	CHF/m ² NF	9	11
Unterhalt und Reparaturen	% BKP 2	0.4%	0.3%
Instandsetzung	% BKP 2	1.0%	0.6%

Quelle: FPRE.

Im Diskontierungssatz sind die Risiken nach Fertigstellung abgebildet. Die Einschätzung der Diskontierung erfolgt mit dem Diskontierungsmodell von FPRE.

Die Diskontierung der Erträge erfolgt pro Nutzungstyp. Die Diskontierung der laufenden Kosten erfolgt mit dem gewichteten Durchschnitt der Diskontierung der Erträge. Erstellungskosten werden in den ersten 10 Jahren mit 1.5% diskontiert, anschliessend ebenfalls mit dem gewichteten Durchschnittswert der Diskontierung der Erträge.

Aufgrund der Annahme als Betreiberliegenschaft ist für die Hotellerie ein reduzierter Diskontierungssatz erfasst. Über die Nutzungen ist der Diskontierungssatz einheitlich, da das Hotel als Gesamtobjekt betrieben wird.

Tabelle 44 Diskontierung aktuelles Recht

		Hotel	Wohnen
EWG	%	-	2.30%
MWG	%	-	2.30%
Hotelnutzungen	%	2.95%	-
Einstellplätze	%	-	2.30%
Erstellungskosten	%	1.50%	1.50%
Maklerhonorare EWG	%	-	2.30%
Laufende Kosten inkl. Erstvermietung	%	-	2.30%

Quelle: FPRE.

6.1.5 Sicherheitsmarge, Land- bzw. Projektwert

In der Sicherheitsmarge sind die Projektrisiken bis zur Fertigstellung abgebildet. Die Einschätzung der Sicherheitsmarge erfolgt mit dem Risikomodul von FPRE. Die Sicherheitsmarge wird anhand der Einzelkomponenten Basismarge, Planungsrisiko, Realisierungsrisiko und Marktrisiko ermittelt.

Tabelle 45 Sicherheitsmarge aktuelles Recht

		Hotel	Wohnen
Roher Landwert	CHF	14'134'000	7'989'000
Basismarge (in % EK)		1.5%	1.0%
Planungsrisiko (in % EK)		4.1%	4.1%
Realisierungsrisiko (in % EK)		2.5%	2.5%
Marktrisiko (in % MW nach Fert.)		6.0%	5.5%
Sicherheitsmarge	CHF	5'406'000	1'448'000
	% roher Landwert	38%	18%
	% von BKP 1-9	18%	20%

Quelle: FPRE.

Tabelle 46 Land- und Projektwerte aktuelles Recht

		Hotel	Wohnen
Landwert per 30.06.2026	CHF	8'728'000	6'541'000
	CHF/m ² GF	1'314	3'939
	CHF/m ² aGSF	348	1'043
per Fertigstellung	CHF	49'292'000	16'094'000

Quelle: FPRE.

6.2 Neues Recht

Bewertungsgrundlage für die Wertermittlung im neuen Recht ist das Richtprojekt von Meletta Strebel Architekten. Stand März 2022.

6.2.1 Erträge

In der nachfolgenden Tabelle sind die in den Bewertungen berücksichtigten Erträge abgebildet. Die Einschätzung von Verkaufserlösen und Marktmieten erfolgt mit dem hedonischen Immobilien Bewertungs- und Analysesystem IMBAS von FPRE. In den Einschätzungen werden die Wohnungsmixe und die Geschosslage berücksichtigt.

Tabelle 47 Erträge neues Recht

		Baufeld A	Baufeld B	Baufeld C	Baufeld D	Total
Mieterträge						
MWG	CHF/m ² NF a	304	308	300	309	
durchschnittliche Wohnungsgrösse	m ²	102	124	130	140	
durchschnittliche Marktmiete	CHF/Mt	2'587	3'189	3'252	3'610	
Atelier	CHF/m ² NF a	0	---	---	---	
Einstellplatz	CHF/EP/Mt	140	140	140	140	
Lager UG	CHF/m ² NF a	60	60	60	60	
Bruttomietertrag Total	CHF/a	135'816	629'532	236'196	46'680	1'048'224
Verkaufserträge						
EWG	CHF/m ² NF a	14'922	15'764	15'347	15'207	
durchschnittliche Wohnungsgrösse	m ²	102	124	130	140	
durchschnittlicher Verkaufsertrag	CHF/Mt	1'522'000	2'033'133	2'092'200	2'129'000	
Einstellplatz	CHF/EP	47'000	47'000	47'000	47'000	
Verkaufserträge Total	CHF/a	6'370'000	30'497'000	10'461'000	2'223'000	49'551'000
Mietertrag Restnutzung	CHF/a	---	499'000	45'000	---	544'000

Quelle: FPRE.

6.2.2 Erstellungskosten

Die Einschätzung der Erstellungskosten erfolgt anhand der Baukostenmodelle von FPRE. Nachfolgend findet sich eine Zusammenstellung von Einschätzungen und Kennwerten im neuen Recht.

Die Erstellungskosten basieren auf denselben Grundlagen. Unterschiede entstehen grösstenteils durch unterschiedliche Anteile an UG-Flächen, leicht unterschiedlichen Wohnungsgrössen und Unterschiede in den zu bearbeitenden Umgebungsflächen. Zudem ist im Baubereich A ein leicht tieferer Standard erfasst, jedoch auch kleinere Wohnungen.

Tabelle 48 Erstellungskosten neues Recht

		Baufeld A	Baufeld B	Baufeld C	Baufeld D	Total
MWG	CHF/m ² NF	4'200	4'300	4'300	4'300	
EWG	CHF/m ² NF	4'500	4'600	4'600	4'600	
Atelier	CHF/m ² NF	4'200	---	---	---	
Tiefgarage	CHF/m ² NF	1'700	1'700	1'700	1'700	
Lager UG	CHF/m ² NF	1'700	1'700	1'700	---	
BKP 2 (inkl. Einstellhalle)	Total CHF	5'089'000	19'985'000	7'438'000	1'460'000	33'972'000
	CHF/m ² NF	5'109	5'021	4'357	5'214	4'879
	CHF/m ² GF	2'347	2'336	1'982	2'267	2'247
BKP 1-9 inkl. Honorare, inkl. 8.1% MwSt.	Total CHF	6'091'000	23'750'000	8'943'000	1'905'000	40'689'000

Quelle: FPRE.

6.2.3 Leerstände, laufende Kosten, Diskontierung

Für die laufenden Kosten rechnet FPRE mit folgenden Kennwerten für Leerstände, Laufende Kosten und Diskontierungssätze. Die Einschätzung über die unterschiedlichen Baubereiche ist grundsätzlich gleich.

Tabelle 49 Leerstände neues Recht

		Baufeld A	Baufeld B	Baufeld C	Baufeld D	Total
MWG	in % Mietertrag	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	
Lager UG	in % Mietertrag	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	
Einstellplätze	in % Mietertrag	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	

Quelle: FPRE.

Tabelle 50 Laufende Kosten neues Recht

		Baufeld A	Baufeld B	Baufeld C	Baufeld D	Total
Vermarktungskosten	% Verkaufserlös	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	
Erstvermietungskosten	% Soll-Miete	15%	15.0%	15.0%	15.0%	
Betriebskosten	CHF/m ² NF	11.00	11.00	11.00	11.00	
Unterhalt und Reparaturen	% BKP 2	0.3%	0.3%	0.3%	0.3%	
Instandsetzung	% BKP 2	0.6%	0.6%	0.6%	0.6%	

Quelle: FPRE.

Im Diskontierungssatz sind die Risiken nach Fertigstellung abgebildet. Die Einschätzung der Diskontierung erfolgt mit dem Diskontierungsmodell von FPRE.

Die Diskontierung der Erträge erfolgt pro Nutzungstyp. Die Diskontierung der laufenden Kosten erfolgt mit dem gewichteten Durchschnitt der Diskontierung der Erträge. Erstellungskosten werden in den ersten 10 Jahren mit 1.5% diskontiert, anschliessend ebenfalls mit dem gewichteten Durchschnittswert der Diskontierung der Erträge.

Tabelle 51 Diskontierung neues Recht

		Baufeld A	Baufeld B	Baufeld C	Baufeld D	Total
EWG	%	2.30%	2.30%	2.30%	2.30%	
MWG	%	2.30%	2.30%	2.30%	2.30%	
Einstellplätze	%	2.30%	2.30%	2.30%	2.30%	
Atelier	%	2.60%				
Lager	%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	
Erstellungskosten	%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	
Maklerhonorare EWG	%	2.30%	2.30%	2.30%	2.30%	
Laufende Kosten inkl. Erstvermietung	%	2.30%	2.30%	2.30%	2.30%	

Quelle: FPRE.

6.2.4 Sicherheitsmarge und Land- bzw. Projektwerte

In der Sicherheitsmarge sind die Projektrisiken bis zur Fertigstellung abgebildet. Die Einschätzung der Sicherheitsmarge erfolgt mit dem Risikomodul von FPRE. Die Sicherheitsmarge wird anhand der Einzelkomponenten Basismarge, Planungsrisiko, Realisierungsrisiko und Marktrisiko ermittelt. Über die vier Baubereiche erfassen wir dieselben Ansätze für die Herleitung.

Tabelle 52 Sicherheitsmarge neues Recht

		Baufeld A	Baufeld B	Baufeld C	Baufeld D	Total
Roher Landwert	CHF	4'026'000	21'535'000	6'921'000	1'461'000	33'943'000
Basismarge (in % EK)		1.3%	1.3%	1.3%	1.3%	
Planungsrisiko (in % EK)		4.1%	4.1%	4.1%	4.1%	
Realisierungsrisiko (in % EK)		2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	
Marktrisiko (in % MW nach Fert.)		5.7%	5.7%	5.7%	5.7%	
Sicherheitsmarge	CHF	1'094'000	4'633'000	1'668'000	355'000	7'750'000
	% roher Landwert	27%	22%	24%	24%	
	% von BKP 1-9	18%	20%	19%	19%	

Quelle: FPRE.

Tabelle 53 Land- bzw. Projektwerte neues Recht

		Baufeld A	Baufeld B	Baufeld C	Baufeld D	Total
Landwert per 30.06.2026	CHF	2'932'000	16'902'000	5'253'000	1'106'000	26'193'000
	CHF/m ² aGSF	629	902	804	783	836
	CHF/m ² GF	2'376	3'405	3'036	2'957	3'155
per Fertigstellung	CHF	10'758'000	48'364'000	16'873'000	3'580'000	79'575'000

Quelle: FPRE.

Der Baubereich A weist einen etwas tieferen Landwert (pro m² GF, sowie pro m² GSF) auf. Dies ist auf die leicht schlechtere Mikrolage und den Anteil an Atelierfläche zurückzuführen. Im Übrigen variieren die Anteile an UG-Flächen und an bearbeiteter Umgebungsfläche.

6.3 Mehrwert

Der Mehrwert entspricht der Differenz der Projektwerte zwischen neuem und aktuellem Recht.

Der Bebauungsplan «Chrischona» ermögliche keine zusätzlichen Geschossflächen. Allerdings entfällt die Verpflichtung zur touristischen Nutzung und es können neu Wohnungen realisiert werden.

Der dadurch entstandene Mehrwert wird allerdings etwas gedämpft durch die Realisierung von zusätzlichen Untergeschossflächen und eine gegenüber dem Wohnteil im aktuellen Recht leicht verzögerte Realisierung.

Tabelle 54 Mehrwert

		Neubau Hotel	Neubau Wohnen	Total		
Marktwert aktuelles Recht	CHF	8'728'000	6'541'000	15'269'000		
	CHF/m ² GSF	348	1'043			
	CHF/m ² GF	1'314	3'939			
Erstellbare GFo	m ²	6'642	1'660	8'302		
Wert per Fertigstellung	CHF	49'292'000	16'094'000	65'386'000		
		Baufeld A	Baufeld B	Baufeld C	Baufeld D	Total
Marktwert neues Recht	CHF	2'932'000	16'902'000	5'253'000	1'106'000	26'193'000 72%
	CHF/m ² GSF	629	902	804	783	836
	CHF/m ² GF	2'376	3'405	3'036	2'957	3'155
Erstellbare GFo	m ²	1'234	4'964	1'730	374	8'302 0%
Wert per Fertigstellung	CHF	10'758'000	48'364'000	16'873'000	3'580'000	
Mehrwert	CHF					10'924'000 72%
	CHF/m ² aGSF					349
	CHF/m ² GF (NR)					1'316

Quelle: FPRE.

Auf dem Grundstück Nr. 59 in Horw entsteht durch den Bebauungsplan «Chrischona» ein planungsbedingter Mehrwert von CHF 10'924'000. Der Wert gilt per Bewertungsstichtag vom 30. Juni 2026.

7 Ausgleichsleistungen

7.1 Beschrieb

Im Rahmen der Mehrwertermittlung erfolgt die Einschätzung von möglichen Ausgleichsleistungen. Gemäss dem Dokument «Vorgehen Berechnung Mehrwertausgleich» sind verschiedene Ausgleichsleistungen angedacht. Nachfolgend findet sich eine kurze Beurteilung von Sachleistungen. Die dazugehörigen Berechnungen finden sich in einem separaten Dokument.

Gemäss Einschätzungen von FPRE können als Ausgleichsleistungen folgende Kosten angerechnet werden:

- Mehrkosten Umgebungsgestaltung gegenüber üblichen Standards;
- Mehrkosten Möblierung Aussenanlagen;
- Ausgleichsleistung für Eintragung des öffentlichen Wegrechtes als Dienstbarkeit
- Werteinfluss auf exponierte Wohnungen.

Für die Berechnung der Ausgleichsleistung sind die effektiven, nicht die geschätzten Kosten und Flächen massgeblich.

Der Unterhalt respektive die Bewirtschaftung der Anlagen soll an die Gemeinde ausgelagert werden. Dementsprechend sind keine Ausgleichsleistungen für den Unterhalt der Anlagen erfasst.

Unter den getroffenen Annahmen liegen die Ausgleichsleistungen insgesamt bei CHF 492'000.

7.2 Aussichtspunkt Känzeli

7.2.1 Auszug Unterlagen plan:team

Die AWS Chrischona AG verpflichtet sich, nach Rechtskraftbeschreibung des Bebauungsplans, die Erstellung des Aussichtspunktes «Känzeli» und die erstmalige Ausstattung im Rahmen der Realisierung der Überbauung vorzunehmen. Die genaue Situierung und die Fläche werden im Bebauungsplan festgelegt.

Die AWS Chrischona AG verpflichtet sich nach Rechtskraftbeschreibung des Bebauungsplans zudem, der Gemeinde zu Gunsten der Allgemeinheit ein Benützungsrecht am Aussichtspunkt mit einer Dienstbarkeit einzuräumen. Die Kosten des Dienstbarkeitsvertrages und die Grundbuchgebühren sind je zur Hälfte durch die Eigentümerin (AWS Chrischona Horw AG) und die Einwohnergemeinde zu übernehmen.

Über den Fussweg, der das «Känzeli» erschliesst, wird ein öffentliches Wegrecht gelegt. Diese Sachleistungen werden an die Mehrwertabgabe angerechnet. Die Höhe der Anrechnung dieser Leistung an die Mehrwertabgabe ist Gegenstand weiterer Verhandlungen, wobei die Gutachterin der Gemeinde und der AWS Chrischona AG einen Vorschlag unterbreiten.

Abbildung 40 Aussichtspunkt «Känzeli»



Visualisierung des Känzels

Quelle: Plan:team.



Ungefäher Perimeter des Känzels (pink schraffiert)

7.2.2 Einschätzung FPRE

Die Berechnungen von FPRE finden sich in der Beilage.

Wird für die Wege ein öffentliches Wegrecht und für den Aussichtspunkt ein öffentliches Benützungsrecht eingeräumt, kann die Entschädigung dieses Weg- und Benützungsrechts als Sachleistung angerechnet werden.

Für die grundbuchliche Eintragung des öffentlichen Weg- und Benützungsrechtes berücksichtigt FPRE einen Entschädigungsansatz von 20% des durchschnittlichen ermittelten Landwertes der beanspruchten Fläche. Diese Entschädigungshöhe im Umfang von 20% des Landwertes entspricht einer Usanz zur Vergeltung von Eigentumsbeschränkungen. Eine entsprechende Rechtsprechung liegt nicht vor. Allerdings entspricht der Reduktionsfaktor einer Kenngrösse zur Bemessung von sogenanntem Vorgartenland.

Je nach Ausgestaltung des Aussichtspunktes kann sich ein Minderwert für die Wohnungen in der unmittelbaren Nachbarschaft ergeben. Der Minderwert ergibt sich allenfalls aus einer Beeinträchtigung der Mikrolagequalität (durch Einsicht in die Wohnung und Lärmimmissionen). Wie gross die effektive Beeinträchtigung tatsächlich sein wird, lässt sich nur schwer abschätzen und ist abhängig von der Anzahl und Art der Nutzungen des Känzels. Zur Einschätzung eines Minderwerts schlagen wir vor, die Mikro-Lagequalität um den Faktor 0.25 (auf einer Skala von 1 bis 5) zu reduzieren, allerdings nur für die betroffenen Wohnungen.

7.3 Fusswege

7.3.1 Auszug Unterlagen plan:team

Die Ausgestaltung der Wegverbindungen gemäss untenstehender Abbildung inkl. allfälliger Beleuchtung ist Gegenstand der weiteren Planung. Durch die neue Erschliessung erhalten die weiter zurückliegenden Anwohner eine komplett neue und verbesserte Erschliessung, was für sie und die Gemeinde einen Mehrwert generiert.

Die AWS Chrischona AG wird nach Rechtskraftbeschreibung des Bebauungsplans mit der Gemeinde entsprechende Dienstbarkeiten errichten. Die Grundbuchgebühren und Kosten des Dienstbarkeitsvertrages werden von der Gemeinde übernommen. Die Werkeigentümerhaftung wird im Dienstbarkeitsvertrag geregelt.

Abbildung 41 Fusswege



Quelle: Plan:team.

7.3.2 Einschätzung FPRE

Die Berechnungen von FPRE finden sich in der Beilage.

Für den Fall, dass für die Wege ein öffentliches Wegrecht eingeräumt werden soll, kann die Entschädigung als Sachleistung angerechnet werden. Wie eingangs beschrieben schätzen wir den Wert des grundbuchlichen Eintrags mit 20% des durchschnittlichen ermittelten Landwertes der beanspruchten Fläche ein.

Eine Wertminderung der umliegenden Wohnungen aufgrund einer reduzierten Mikro-Lagequalität durch den Wanderweg beurteilen wir auch hier als nicht gegeben.

7.4 Bachoffenlegung, Erstellung Quartierplatz

7.4.1 Auszug Unterlagen plan:team

Die Offenlegung des Althausbaches und die Gestaltung des Gewässerraumes ist Gegenstand des Bebauungsplanes. Im Bereich der Bachoffenlegung ist ein Quartierspielplatz zu erstellen. Im Bebauungsplanverfahren wird geprüft, inwiefern dieser Quartierspielplatz als Bachspielplatz ausgestaltet werden kann (Sicherheitsaspekte). Der Spielplatz wird den Spielplätzen und Freizeitanlagen gemäss § 158 PBG angerechnet, aber nur so weit, als dass er sich nicht auf dem Grundstück Nr. 2206 der Gemeinde befindet.

Abbildung 42 Quartierspielplatz aus dem Richtprojekt mit ungefährem Perimeter



Quelle: Plan:team.

7.4.2 Einschätzung FPRE

Gemäss dem Informationsstand von FPRE wird die Bachoffenlegung nicht weiterverfolgt.

Die Berechnungen für die Erstellungskosten eines Spielplatzes finden sich in der Beilage.

Die Erstellungskosten für einen Spielplatz sind in den Umgebungskosten der Bewertung berücksichtigt. Falle eine spezielle Ausgestaltung vorgesehen ist, können die dadurch entstandene Mehrkosten als Sachleistungen angerechnet werden. Aktuell haben wir keine Mehrkosten eingerechnet.

Wird für den Spielplatz ein öffentliches Benützungsberechtigung eingeräumt, kann die Entschädigung dieses Benützungsberechtigungsrechts als Sachleistung angerechnet werden.

Der Ansatz für die Entschädigung entspricht auch hier 20% des durchschnittlichen ermittelten Landwertes der beanspruchten Fläche.

Für die Wohnungen in der unmittelbaren Nachbarschaft können sich durch einen öffentlichen Spielplatz leicht höhere Lärmimmissionen ergeben. Ein Minderwert ergibt sich allenfalls aus einer Beeinträchtigung der Mikro-Lagequalität (Lärmimmissionen und gegebenenfalls durch Einsicht in die Wohnung). Wie gross die effektive Beeinträchtigung tatsächlich sein wird, lässt sich nur schwer abschätzen und ist abhängig von der Anzahl und Art der Nutzungen des Spielplatzes.

Zur Einschätzung eines Minderwerts schlagen wir vor, die Mikro-Lagequalität um den Faktor 0.25 (auf einer Skala von 1 bis 5) zu reduzieren, allerdings nur für die betroffenen Wohnungen.

7.5 Naturobjekte

7.5.1 Auszug Unterlagen plan:team

Das Anlegen von Hecken und die Erstellung von Naturobjekten ist Gegenstand des Bebauungsplanes. Mit dem Bebauungsplan wird ein Grünraum zur ökologischen Vernetzung geschaffen.

Mit Bezug auf die Besprechung der Eigentümerin mit der Gemeinde Horw vom 4. Mai 2022 und der Einspracheverhandlung vom 13. Dezember 2022 im Rahmen der Teilrevision der Naturschutzverordnung (NSV) wird festgehalten:

- Die Edelkastanie (Keine Nummerierung, s. «Baum X» in untenstehender Grafik) auf der Parzelle 59 wird nicht als Naturobjekt im Rahmen der Teilrevision der NSV erfasst. Sie würde die Realisierung des Richtprojekts verhindern. Stattdessen ist ein gleichwertiger Ersatz neu zu pflanzen.
- Die Hecke (Naturobjekt Nr. 109, Stand öff. Auflage NSV) wird nicht als Naturobjekt erfasst. Stattdessen verpflichtet sich die Eigentümerin, im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens, eine Hecke minimal östlich vom aktuellen Standort (am Weg) zu realisieren. Die Hecke hat die Kriterien der Heckenschutzverordnung zu erfüllen. Zudem hat sie mindestens dasselbe Flächenausmass aufzuweisen.
- Der Baum Nr. 97 (Stand öff. Auflage NSV) wird als Naturobjekt erfasst, er tangiert keine geplanten Bauten.

Abbildung 43 Betroffene Naturobjekte



Betroffene Naturobjekte (dunkelrot), weitere Naturobjekte in hellrot im Luftbild

Betroffene Naturobjekte im überlagerten Richtprojekt

Quelle: Plan:team.

7.5.2 Einschätzung FPRE

Da es sich um Ersatzpflanzungen handelt, können die Kosten für Neupflanzungen nicht als Sachleistung angerechnet werden. Die Kosten sind als Teil der Umgebungskosten in den Bewertungen im neuen Recht in BKP 4 enthalten. Sie sind allerdings nicht separat ausgewiesen.

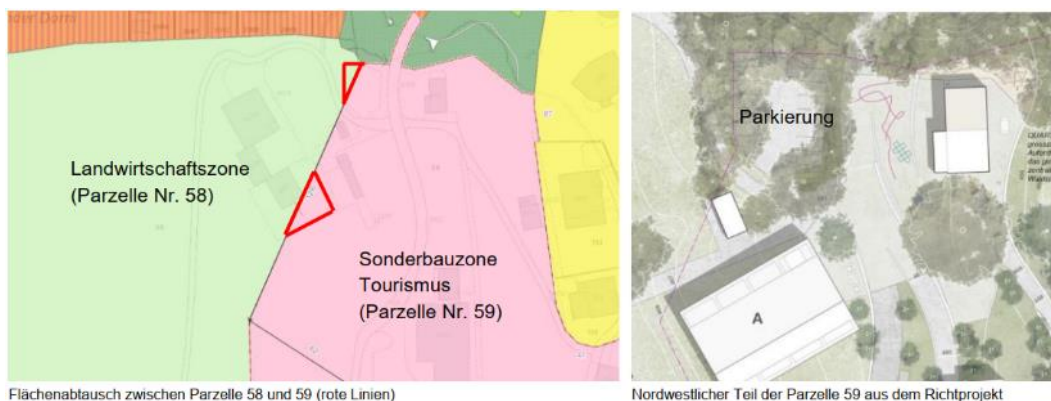
7.6 Flächenabtausch

7.6.1 Auszug Unterlagen plan:team

Im nordwestlichen Teil des Perimeters folgt die Sonderbauzone Tourismuszone nicht genau der Grundstücksgrenze (siehe Perimeter unten). Die Parteien vereinbarten deshalb, dass ca. 75m² in der Landwirtschaftszone mit einer wenig südlicheren Fläche in der Tourismuszone getauscht wird. Die Zonengrenze wird mit der Parzellengrenze und der heutigen Nutzung in Übereinstimmung gebracht.

Da der Zonentausch nicht flächengleich und zu Gunsten der Landwirtschaftszone erfolgt, gibt die AWS Chrischona AG einen Teil ihrer Bauzone mit erheblich höherem Wert ab. Für die angrenzende Nutzung in der Landwirtschaftszone fällt damit ein Mehrwert an.

Abbildung 44 Landabtausch



7.6.2 Einschätzung FPRE

Die Berechnungen von FPRE finden sich in der Beilage.

Eine Anpassung der Zonengrenze an die Parzellengrenze hätte für den Eigentümer der Parzelle Kat. Nr. 58 einen Minderwert zur Folge, für den Eigentümer der Parzelle Kat. Nr. 59 dagegen einen Mehrwert.

Auf dem Grundstück Nr. 59 entsteht jedoch durch die Anpassung der Grenzen keinen Mehrwert, da die Bebauungsmöglichkeiten des Grundstücks neu im Rahmen eines Bebauungsplanes geregelt werden.

Auf dem Grundstück Nr. 58 entsteht ein Minderwert, da ein Teil der Parzelle ausgezont wird. Die Entschädigung für den Minderwert kann aus dem Mehrwertfond beglichen werden. Sie ist aber Sache der Gemeinde und kann nicht als Sachleistung angerechnet werden.

7.7 Kaufrecht der Gemeinde bei Nichtrealisierung

7.7.1 Auszug Unterlagen plan:team

Die Gemeinde und die AWS Chrischona AG haben im verwaltungsrechtlichen Vertrag folgendes vereinbart:

Die Eigentümerin gewährt der Gemeinde ein Kaufrecht, wenn die Eigentümerin die Bebauung des Grundstücks nicht innerhalb von acht Jahren zu realisieren beginnt. Diese Frist verlängert sich um die Dauer von Einsprache- und Rechtsmittelverfahren.

Dieses Kaufrecht geht über die «kann»-Bestimmung von § 38 PBG hinaus, da das Kaufrecht bereits verbindlich vereinbart ist.

7.7.2 Einschätzung FPRE

FPRE geht davon aus, dass das Kaufrecht wie im § 38 zum dannzumaligen Verkehrswert ausgeübt wird. Gemäss Rechtsprechung des Bundesgerichts handelt es sich bei den Begriffen Verkehrswert und Marktwert um Synonyme. Wird das Kaufrecht zum Marktwert ausgeübt, entsteht der Eigentümerin dadurch kein finanzieller Nachteil. Es handelt sich somit um keinen Minderwert.

Anhang

- A 1 Excel Datei Ausgleichsleistungen
- A 2 Gemeindecheck Wohnen, 3Q. 2024
- A 3 Bewertungsbericht aktuelles Recht Neubau Hotel
- A 4 Bewertungsbericht aktuelles Recht Neubau Wohnnutzung
- A 5 Bewertungsbericht neues Recht Baufeld A
- A 6 Bewertungsbericht neues Recht Baufeld B
- A 7 Bewertungsbericht neues Recht Baufeld C
- A 8 Bewertungsbericht neues Recht Baufeld D

Impressum

Projekt

30549

Auftraggeber

Gemeinde Horw
Baudepartement
Gemeindehausplatz 1
6048 Horw

Kontakt

Thomas Zemp

Ersteller

Fahrländer Partner	
Raumentwicklung AG	
Seebahnstrasse 89	Fabrikstrasse 20A
8003 Zürich	3012 Bern
+41 44 466 70 00	+41 31 348 70 00
info@fpre.ch	bern@fpre.ch
www.fpre.ch	www.fpre.ch

Projektleitender Partner

Martin Bühler

Bearbeitung

Martin Bühler
Marta Dittes
Samuel Giezendanner
Alice Paula
Lorin Sidler

Zeitraum

April - November 2024
Überarbeitung März-Mai 2025