

Gemeinderat Uetikon am See
Uetikon am See

Gebietsplanung CU «Chance Uetikon» Landhandel/Planungsstrategie Gemeinde

Stellungnahme
Zürich, 21. September 2016



Projektnummer	108053
Auftraggeber	Gemeinderat Uetikon am See Bergstrasse 90 8707 Uetikon am See
Kontaktperson	Urs Mettler, Gemeindepräsident urs.mettler@uetikonamsee.ch
Bearbeitung	Wüest & Partner AG Alte Börse Bleicherweg 5 CH-8001 Zürich Tel. +41 44 289 90 00 Fax +41 44 289 90 01 mail@wuestundpartner.com www.wuestundpartner.com
Projektleitung	Marcel Scherrer scherrer@wuestundpartner.com
Bearbeitung	Alexander Büchel alexander.buechel@wuestundpartner.com
Zeitraum	August bis September 2016

Wüest & Partner ist ein international tätiges Beratungsunternehmen in den Bereichen Immobilien- und Bauprodukt sowie Raum- und Standortentwicklung. Das multidisziplinär zusammengesetzte Team berät sowohl institutionelle Eigentümer wie Banken, Versicherungen, Immobiliengesellschaften und Immobilienfonds als auch Bauunternehmen, die öffentliche Hand und Private.

Mit umfassenden Dienstleistungen, innovativen Produkten und exklusiven Daten entwickelt Wüest & Partner kundennahe Lösungen und wirkt in vielen Fällen bei deren Umsetzung mit.

Seit seiner Gründung im Jahr 1985 in Zürich steht Wüest & Partner, nicht zuletzt dank seiner Unabhängigkeit, für höchste Qualität. Die Konzentration auf Beratungsleistungen gewährleistet professionelle und neutrale Ergebnisse.

Mit einem rund 100-köpfigen, interdisziplinären Beraterteam verfügt das Unternehmen über eine exzellente Wissensbasis. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter stammen aus den Disziplinen Ökonomie, Architektur, Informatik, Ingenieurwesen sowie Sozial- und Naturwissenschaften. Ein internationales Netzwerk von Partnerfirmen und regional gut verankerten Fachpersonen vor Ort ergänzt die in Zürich, Genf, Frankfurt und Berlin stationierten Beraterteams.

Für Kontinuität, Nachhaltigkeit und Unabhängigkeit der Unternehmensleistungen bürgen die siebzehn Partner, die zugleich Eigentümer der Wüest & Partner AG sind: Martin Hofer, Andreas Ammann, Marcel Scherrer, Marco Feusi, Andreas Bleisch, Jan Bärthel, Nabil Aziz, Patrick Schnorf, Mario Grubenmann, Patrik Schmid, Gino Fiorentin, Stefan Meier, Hervé Froidevaux, Ronny Haase, Pascal Marazzi-de Lima, Andreas Keller und Karsten Jungk.

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	2
1.1	Ausgangslage	2
1.2	Zielsetzung	2
1.3	Vorgehen	2
1.4	Unterlagen	3
1.5	Disclaimer	4
1.6	Definition des Quantilbegriffs	4
2	Areal/Objekt	5
2.1	Katasterübersicht	5
2.2	Zeitplan	5
2.3	Machbarkeitsstudie Kantonsschule	6
2.4	Denkmalschutz/Altlasten	7
3	Landwerte	9
3.1	Landwert nach Arealentwicklung und Altlastensanierung	9
3.2	Baulandpreise Wüest & Partner	11
3.3	Risiken	13
4	Wertausgleichsmodell	14
4.1	Ist-Stand	14
4.2	Anpassungen/Empfehlungen	14
5	Kaufvertrag	15
5.1	Kritische Stellungnahme Wüest & Partner	15
5.2	Fazit	18
6	Sensitivität Landhandel	19
6.1	Szenarien Gemeinde	19
6.2	Stress-Szenario Wüest & Partner	20
6.3	Einflussfaktoren/Wertdominanz	20
7	Weiteres Vorgehen	21
7.1	Verkauf	21
7.2	Baurecht	21
7.3	Verkauf/Baurecht in Etappen	21
8	Anhang	22

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Das ehemalige Betriebsareal der «Chemie Uetikon» weist eine Grundstücksfläche von rund 65'500m² auf und steht im Eigentum des Kantons Zürich. Der Kanton beabsichtigt, auf einem Teil des Areals eine neue Kantonsschule zu errichten. Da der Kanton lediglich ein Teilgebiet des Gesamtareals benötigt, beabsichtigt die Gemeinde Uetikon den übrigen Landanteil zu übernehmen. Die Rede ist von einer hälftigen Aufteilung, vorläufig im Miteigentum, zu einem späteren Zeitpunkt allenfalls abzuparzellieren. Dieser Landkauf bedeutet eine historische Chance für die Gemeinde Uetikon, endlich ihrem Annex «am See» gerecht zu werden.

1.2 Zielsetzung

Einen Teil des Areals würde die Gemeinde für eigene Bedürfnisse (öffentliche Bauten, Seeufer/Erholungszone), behalten, mit dem Rest des Landes könnte Uetikon, nach einer Umzonung, gewünschte Nutzungen (Wohnen, Gewerbe, etc.) und Investoren (institutionelle Anleger, Unternehmen, Private) ansiedeln. Der Landkauf soll der Gemeindeversammlung noch dieses Jahr beantragt werden. Ziel ist es, dass der Antrag vor dem Souverän überzeugend und transparent dargestellt wird. In diesem Zusammenhang wird Wüest & Partner beauftragt, eine spezifische Stellungnahme zum Landkauf (Beurteilung Kaufvertrag und Wertausgleichsmodell) zu beziehen sowie die Gemeinde als unabhängiger Berater zu unterstützen (Aufzeigen von Chancen/Risiken und Sensivitäten).

1.3 Vorgehen

Da die Gemeindeversammlung bereits Ende Oktober 2016 über den Landkauf bestimmen soll, ist eine zeitnahe Bearbeitung nötig. In einer ersten Phase geht es um eine sofortige Beratung und ein Coaching des Gemeinderates bzw. dessen Projektgruppe bis zur Abstimmung (inkl. Teilnahme an Informationsanlässen bzw. Vorversammlung und Gemeindeversammlung). In einer zweiten Phase - vorausgesetzt, der Souverän stimmt dem Landkauf zu - geht es um eine längerfristige Begleitung der Gemeinde zur optimalen Verwertung des Areals am See und einer Vertretung gegenüber dem Kanton und Dritten.

1.4 Unterlagen

Für die Erstellung des Gutachtens standen Wüest & Partner die folgenden Grundlagen und Informationen zur Verfügung:

Bezeichnung der Grundlage	Datum / Stand
Wertausgleichsmodell, Gemeinde Uetikon am See	18.08.2016
Organigramm Gebietsplanung, Kanton Zürich, Gemeinde Uetikon am See	18.08.2016
Entwurf Kaufvertrag, Kanton Zürich, Gemeinde Uetikon am See	17.08.2016
Orientierung Gebietsplanung CU – Chance Uetikon, Gemeinde Uetikon am See	11.06.2016
Mittelschule in der Fabrik am See, Machbarkeitsstudie Haerle Hubacher	26.02.2016
Mietvertrag Kanton/Chemie Uetikon	28.01.2016
Bewertungsbericht Parzellen Kat.-Nr. 4634/4751, IAZI AG	14.12.2015
Schätzungen Areal, Zürcher Kantonalbank Immobilien Dienstleistungen	25.11.2015
Gutachten Nr. 43-2014 (Areal CU), Denkmalpflegekommission des Kantons Zürich	03.03.2015
Kostenschätzung Sanierung Altlasten, Dr. von Moos AG	06.11.2013
Katasterplan Grundbuch, Amtliche Vermessung, GIS Kanton Zürich	25.07.2013
Grundbuchauszüge Parzellen Kat.-Nr. 4634/4751, Grundbuchamt Uetikon am See	09.07.2013
Siedlung- und Landschaftsplan, Leitbild Zürichsee, Baudirektion Kanton Zürich	03.2013
Inventar Schützenswerter Ortsbilder der Schweiz, ISOS	07.2011
Revision Richtplanung Verkehr, Gemeinde Uetikon am See	22.03.2010
Baumassenberechnung Chemie Uetikon, Osterwalder-Lehmann Ingenieure AG	23.03.2009
Erschliessungs- und Nutzungsvereinbarung Areal «Uetikon West», Chemie Uetikon	2006
Übersicht Konzessionen Landanlagen, Nägeli/Polledna/Rüssli	1986/2003/2006
Städtebaulicher Ideenwettbewerb CU West, CPH Holding AG	01.2005
Bau- und Zonenordnung Uetikon, Zonenplan, Osterwalder-Lehmann Ingenieure AG	07.12.1994

Grundlagenverzeichnis

Das Areal soll voraussichtlich am 22. September 2016 durch Wüest & Partner besichtigt werden. Wüest & Partner geht von der Richtigkeit der zur Verfügung gestellten Unterlagen aus.

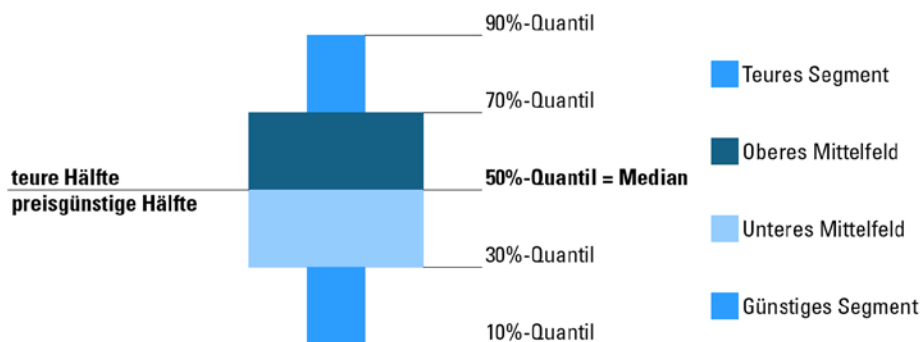
1.5 Disclaimer

Wüest & Partner hat das Gutachten im Rahmen des Auftrags mit Sorgfalt auf der Basis geltender Standards durchgeführt. Die Stellungnahme beruht auf ausgeführten Annahmen und Haftungseinschränkungen:

- Untersuchungen über rechtliche Sachverhalte (juristische Prüfung, öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen) wurden nicht durchgeführt.
- Abklärungen zu baurechtlichen Rahmenbedingungen (Bebaubarkeit, etc.) sind nicht Bestandteil und Auftrag der vorliegenden Stellungnahme.
- Boden- und Altlastengutachten sowie detaillierte bautechnische Analysen werden seitens Wüest & Partner nicht geprüft. Allfällige damit verbundene und unter Umständen grosse Wertveränderungen bleiben unberücksichtigt.
- Die Richtigkeit der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Informationen und Grundlagen über die in der Stellungnahme berücksichtigten Gebäude und Grundstücke wird vorausgesetzt. Alle weiteren Informationen, die durch Dritte zur Verfügung gestellt wurden, sind als verlässlich bekannt; für deren Richtigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden.

1.6 Definition des Quantilbegriffs

Die Positionierung von Immobilien kann vernünftigerweise nicht anhand eines Durchschnittspreises vorgenommen werden, da dieser lediglich die Einstufung in die beiden Kategorien «überdurchschnittlich teuer» oder «unterdurchschnittlich teuer» zulässt. Erst die Erkenntnis über die Ausgestaltung des Preisspektrums, d. h. der Bandbreite der Preise, innerhalb der sich ein Grossteil der Objekte bewegt, lässt eine differenzierte Positionierung zu. Das 50-Prozent-Quantil bildet die Grenze zwischen der teuren und der preisgünstigen Hälfte der Angebote und wird auch als «Median» bezeichnet. Der Median kann durchaus mit dem Durchschnittspreis verglichen werden, reagiert aber im Vergleich zu diesem weit weniger stark auf extreme Einzelobjekte.



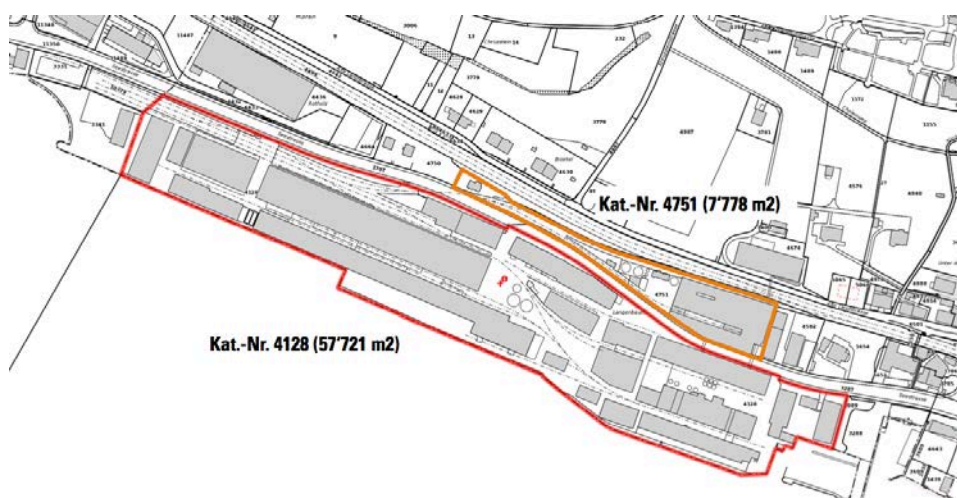
Beispiele: 10%-Quantil:
preisgünstigste 10 Prozent aller Angebote liegen unter diesem Wert

30%-Quantil:
preisgünstigste 30 Prozent aller Angebote liegen unter diesem Wert

2 Areal/Objekt

2.1 Katasterübersicht

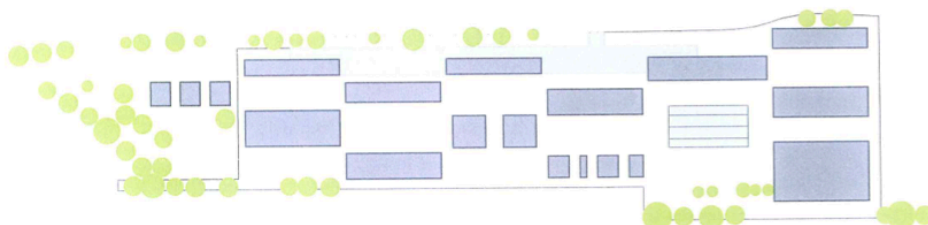
Die Parzellen Kat.-Nr. 4128/4751 in der Gemeinde Uetikon am See sind Gegenstand des vorliegenden Berichts. Es handelt sich um ein einzigartiges Entwicklungsareal mit total rund 65'000m² Grundstücksfläche, welches durch den direkten Seeanstoss gekennzeichnet ist (Alleinstellungsmerkmal).



Katasterplan
Quelle: GIS ZH
Bearbeitung: Wüest & Partner

Nutzungsvision

Wüest & Partner liegen diverse Unterlagen zu Nutzungskonzeptionen auf dem «CU-Areal» vor. Es wird davon ausgegangen, dass eine künftige Bebauung (Wohn- und Gewerbenutzungen) auf Basis der Machbarkeitsstudien als realistisch betrachtet werden kann. In der folgenden Grafik sind Flächen- und Nutzungsverteilung (Baukörper) gemäss dem Siegerprojekt aus dem Jahr 2005 zu erkennen. Aktuell plant der Kanton Zürich die Erstellung einer Kantonsschule auf dem östlichen Areal-Teil (siehe Machbarkeitsstudie Kantonsschule).

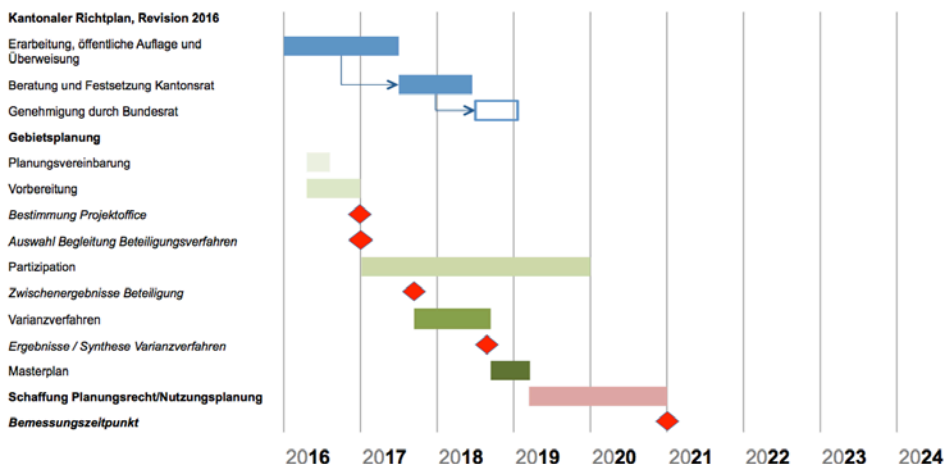


Flächen- und Nutzungsverteilung (Siegerprojekt Ideenwettbewerb «CU West»)
Quelle: Allmann Wappner Architekten GmbH
Stand: 11.07.2005

2.2 Zeitplan

Der aktuelle Zeitplan (Teilprojekt Raumplanung ARE) sieht vor, dass die Erarbeitung der öffentlichen Auflage des kantonalen Richtplans bis Mitte 2018 revidiert wird. Parallel wird die Gebietsplanung des «CU-Areals» vorangetrieben. Bis Ende

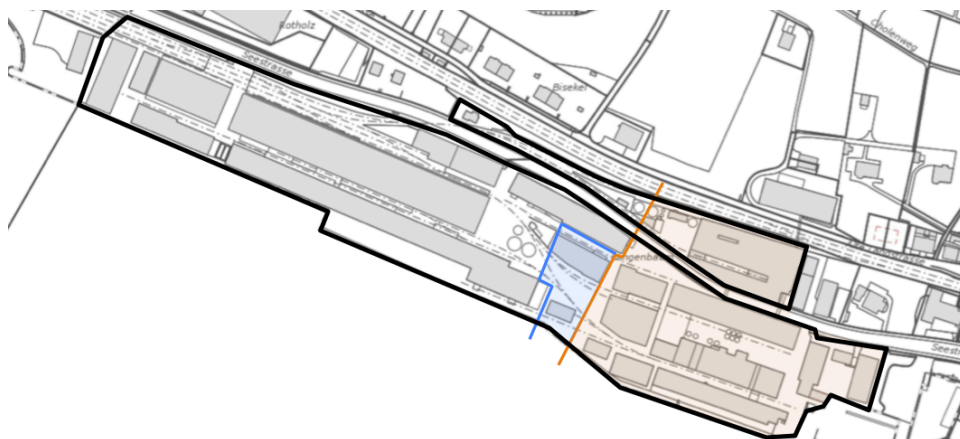
2016 (Meilenstein) sollen die Planungsvereinbarung und weitere Vorbereitungen getroffen sein (Abstimmung zum Kaufvertrag an der Gemeindeversammlung im Oktober 2016). Ein Partizipationsverfahren mit verschiedenen Interessensvertretern soll ebenfalls lanciert werden (v.a. Integration von Gemeindevertreter/Innen). Ziel ist es, bis Ende 2020 (Bemessungszeitpunkt) die Schaffung eines Planungsrechts und einer ausgearbeiteten Nutzungsplanung.



Teilprojekt Raumplanung
 Quelle: Amt für Raumentwicklung
 Stand: 17.08.2016

2.3 **Machbarkeitsstudie Kantonsschule**

Für die Realisierung einer weiteren Kantonsschule am rechten Zürichseeufer liegt Wüest & Partner eine Machbarkeitsstudie von Haerle Hubacher Architekten BSA GmbH vor. Basierend auf den bestehenden Grundlagen wurden zwei Varianten erarbeitet, wobei sich die beiden Varianten im Wesentlichen durch die Unterbringung des Musiktraktes unterscheiden (Variante 1 «gelb»: im bestehenden Gebäude am Seeufer/ Variante 2 «blau»: in einem Neubau im westlichen Bereich des Perimeters). Es wird davon ausgegangen, dass der Flächenbedarf der Kantonsschule im Rahmen der unten skizzierten Aufteilung erfolgen soll. Dementsprechend soll der westliche Perimeter des Areals in einer späteren Phase –im Rahmen der Gebietsplanung – der Gemeinde Uetikon am See zugehören.



Mögliche Abarzellierung
 gemäss Machbarkeitsstudie
 Quelle: Haerle Hubacher
 Bearbeitung: Wüest & Partner

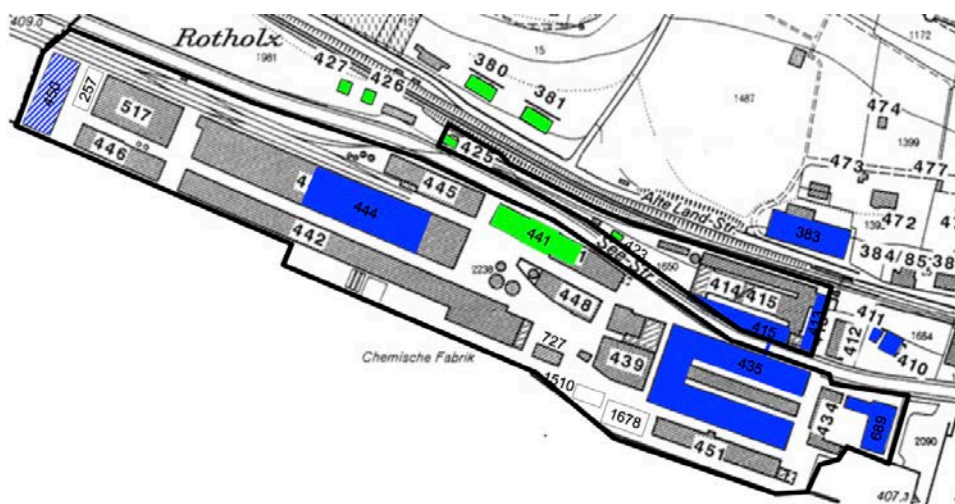
Legende:

- Variante 1
- Variante 2

2.4 Denkmalschutz/Altlasten

Denkmalschutz

Bei der Chemischen Fabrik Uetikon handelt es sich um die letzte bedeutende erhaltene Grossindustrieanlage am rechten Zürichsee-Ufer. Das Ensemble aus Fabriken, Villen und Arbeiterhäusern hat laut Denkmalkommission überkommunale wirtschafts- und architekturgeschichtliche Bedeutung. Ausserdem prägt die Anlage der Chemischen Fabrik Uetikon das Landschafts- und Ortsbild am oberen Zürichsee wesentlich. Die Landihalle am westlichen Spitz des Areals soll gemäss Angaben der Auftraggeber versetzt werden. Insgesamt lasten mehr Einschränkungen auf der östlichen Arealhälfte (Perimeter Kantonsschule). Wüest & Partner tätigt keine detaillierten Abklärungen bezüglich Denkmalschutz und baurechtlichen Einschränkungen. In diesem Zusammenhang wird von einer Gleichbehandlung der Vertragspartner ausgegangen.



Übersichtskarte ISOS
Quelle: Denkmalflegekommission des Kantons Zürich
Stand: 03.03.2015

Legende:

- überkommunal
- Überkommunal (kann versetzt werden)
- kommunal

Altlasten

Das Geotechnische Büro Dr. von Moos AG berichtete (Stand 2013) über die Kostenschätzung der allfälligen Altlastensanierung auf dem «CU-Areal». Für die Kostenschätzung wurde von drei Szenarien ausgegangen. Diese beinhalten eine Totalsanierung, eine Minimalvariante ohne projektbedingten Aushub sowie eine Überbauung des Areals von 30%. Die ermittelten Kosten liegen für eine Totalsanierung bei ca. CHF 101 Mio., für die minimale Variante bei CHF 8 Mio. und für die Arealüberbauung zwischen CHF 28 und 41 Mio. (2 verschiedene Untervarianten). Abgesehen vom Areal «Rotholz» und der übergreifenden Sanierungspflicht (Landihalle), welche gemäss Kaufvertrag auf Seiten der CU lastet, liegen diverse Hot Spots auf der westlichen Arealhälfte (innerhalb des Konzessionslandes). Wüest & Partner erachtet die Einschränkungen und Risiken entsprechend höher auf dem westlichen Arealperimeter, welcher voraussichtlich der Gemeinde Uetikon am See zustehen soll (keine detaillierten Abklärungen).



Sondierungen, ehemalige Aushubbereiche und Verdachtsflächen/Hot Spots
 Quelle: Dr. von Moos AG
 Stand: 06.11.2013

- Legende:
- Ehem. Aushubbereiche
 - Hot Spots
 - Seeuferlinie ca. 1889

3 Landwerte

3.1 Landwert nach Arealentwicklung und Altlastensanierung

Gemäss Kaufvertrag gehen die Parteien (Kanton Zürich und Gemeinde Uetikon am See) auf Grundlage von zwei Schätzungsgutachten davon aus, dass die Flächen im Perimeter der Grundstücke nach Abschluss der Arealentwicklung – in Abhängigkeit von der künftigen Zonierung sowie der zulässigen Ausnutzung nach Massgabe des kantonalen und des kommunalen Gestaltungplans – die nachfolgend aufgeführten Verkehrswerte pro m² aufweisen werden:

Verkehrswert Land nach Entwicklung	CHF/m ² GSF
Öffentliche Bauten	1'500
Seeuferweg/Freihalte- und Erholungszone	1'500
Wohnzone 2.3	3'150
Wohnzone 2.7	3'600
Wohn- und Gewerbezone WG 2.7	3'300
Wohn- und Gewerbezone WG 3.0	3'400
Wohn- und Gewerbezone WG 4.0	3'950
Wohn- und Gewerbezone WG 6.0	4'750
Gewerbezone	2'300

Landwert nach Arealentwicklung und Altlastensanierung
Quelle: Kaufvertrag 14.2) n.

Methodik Landwertberechnung

Der Wert für baureifes Land bestimmt sich aus dem Ertragswert oder dem Verkaufserlös (Marktwert) abzüglich der entsprechenden Investitionskosten. Für Entwicklungsprojekte und deren Investitionsentscheide eignet sich eine Betrachtung mittels Residualwertmethode (Rückwärtsrechnung), insbesondere wenn keine geeigneten Vergleichswerte vorhanden sind.

Hierbei geht man davon aus, dass die gesamten Anlagekosten (Erstellungskosten, zusätzliche Nebenkosten und Landkosten) zusammen dem Marktwert entsprechen. Innerhalb einer Rückwärtsrechnung werden vom ermittelten Marktwert per Fertigstellung die Erstellungskosten subtrahiert, um als Residualwert (Restwert) den **Landwert nach Entwicklung** zu erhalten.

Der **Landwert vor Entwicklung** wird errechnet, indem alle zusätzlichen Kosten (inkl. Altlastensanierung und Erschliessung) und die zusätzlichen Abzüge (z.B. Risikozuschläge und Finanzierungskosten) in Abzug gebracht werden. Typischerweise liegt der Landwert vor Entwicklung deutlich unter dem Landwert nach Entwicklung.

Definition

Künftig werden im Bericht folgende Definitionen verwendet:

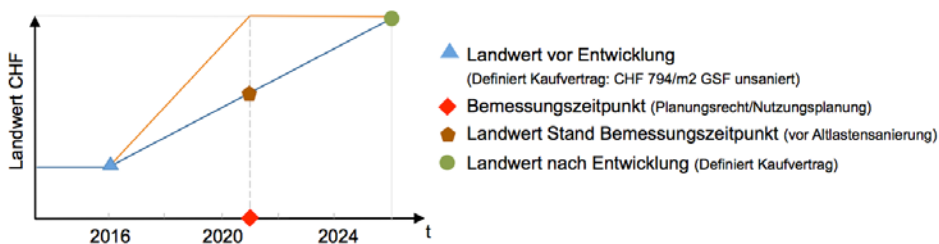
- Landwert vor Entwicklung

(Stand heute: Vor Altlastensanierung und Erschliessungsanpassungen; keine Rechtssicherheit bezüglich Nutzungen)

- Landwert nach Entwicklung¹

(Stand baureifes Land: Nach Altlastensanierung und Erschliessungsanpassungen; Rechtssicherheit bezüglich Nutzungen)

Selbstverständlich gibt es im Laufe des Entwicklungsprozesse dauernde Wertveränderungen. In dem vorliegenden Fall wird die Situation auftreten, dass in einem Zwischenstadium (Landwert Stand Bemessungszeitpunkt) ein Landwert dem Verkäufer geschuldet ist, der erst nach fertiger Entwicklung erreicht wird. D.h. Zum Bemessungszeitpunkt müssen die grössten Kosten (für Erschliessung/Altlasten/etc.) präzise bekannt sein, um eine Gewinn-, bzw. Verlustrechnung machen zu können. Schematisch kann die Landwertentwicklung wie folgt dargestellt werden:



Schematische Darstellung:
Landwertdefinition und Entwicklungsprozess

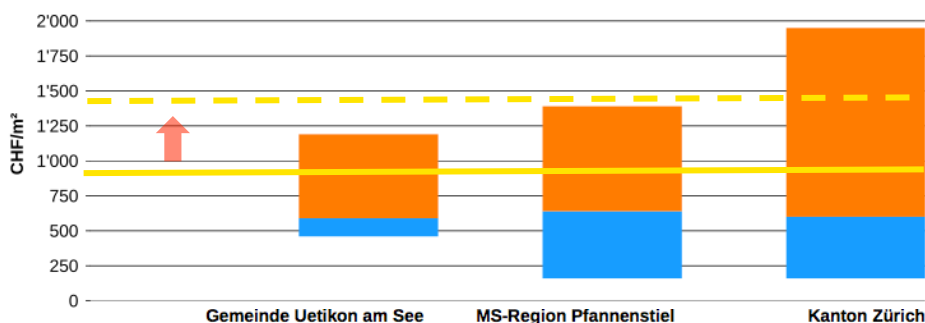
¹ Im vorliegenden Kaufvertrag wird vom «Landwert nach Arealentwicklung und Altlastensanierung» gesprochen (14.2n.). Wüest & Partner verwenden diesbezüglich den Begriff «Landwert nach Entwicklung».

3.2 Baulandpreise Wüest & Partner

Bei den Baulandpreisen handelt es sich um modellierte Werte. Diese werden basierend auf den aktuellen Marktwerten von Standardliegenschaften abzüglich der Erstellungskosten berechnet (Residualwertmethode).

Kosten Landerwerb

Die Kosten für den Landerwerb (Kaufvertrag) liegen für 50% Miteigentum an den Parzellen Kat.-Nr. 4128/4751 bei **CHF 26.0 Mio.** bzw. CHF 794/m² GSF (**unsa- niert**). Nach approximativer Einordnung kommt der Landwert nach Sanierung (Vergleichbarkeit mit Benchmarks) im obersten Segment zu liegen, was mit der Lage des Areals korrespondiert und anhand der Modellwerte von Wüest & Partner unter den vorliegenden Annahmen bestätigt werden kann (Kosten Altlasten- sanierung gemäss Szenarien Gemeinde Uetikon am See). Als beispielhafte Be- trachtung können rund CHF 20 Mio. für Sanierung und Entwicklung für das hälftige Areal (32'750m²) eingesetzt werden. Somit kommt der Landwert nach Entwicklung bei rund CHF 1'400 zu liegen. Bei höheren Sanierungskosten und ausbleibender Nutzungsänderung würden die Anlagekosten den Marktwert über- steigen, d.h. es müssten vom Käufer Werte berichtigt werden.



Preise für erschlossenes Bauland in Bauzonen mit Gewerbe-/ Industrienutzungen in CHF/m²
Quelle: Wüest & Partner
Stand: 26.05.2016

- Legende:
- Landwert vor Entwicklung
 - - - Landwert nach Entwicklung (jedoch gleiche Zone)

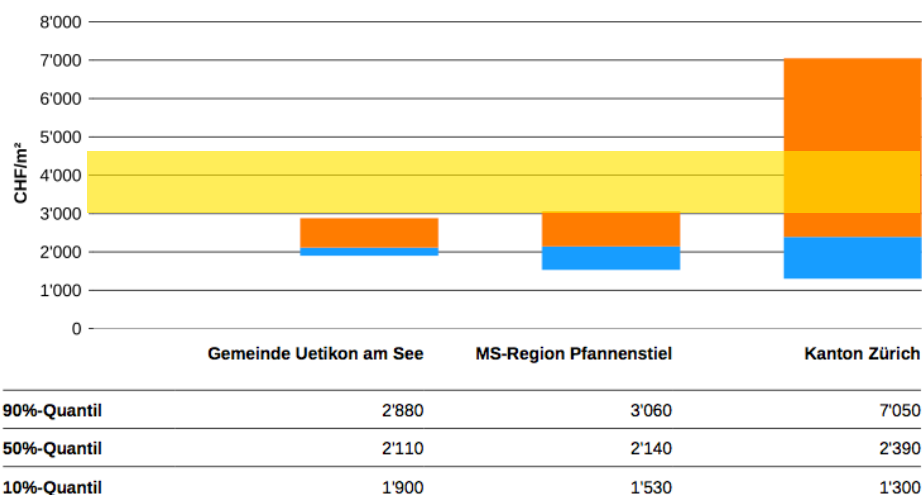
	Gemeinde Uetikon am See	MS-Region Pfannenstiel	Kanton Zürich
90%-Quantil	1'190	1'390	1'950
50%-Quantil	590	640	600
10%-Quantil	460	160	160

Landwert nach Entwicklung

Wüest & Partner liegen zwei Schätzungsgutachten für das Areal nach Entwicklung vor. Die Landwerte wirken sich in Abhängigkeit der zukünftigen Arealgestaltung entsprechend sensitiv aus. Die Gutachten berücksichtigen weder allfällige Sanierungskosten der Altlasten noch Einschränkungen der bestehenden Bauten (Denkmalschutz) bzw. der Freiflächen. Es werden Landwerte nach Arealentwicklung ausgewiesen (Landwert nach Entwicklung). Die Landwerte schätzt Wüest & Partner mehrheitlich als plausibel ein. Diese sind stark abhängig vom potenziellen Mengengerüst (Flächen/baurechtliche Rahmenbedingungen), dem Nutzungsmix (Anteil Gewerbe/Wohnen/Freiflächen) sowie dem Preisniveau (Immobi-

lienmarkt). Im Anhang sind approximative Landwertberechnungen nach unterschiedlichen Grobszenarien abgebildet.

Wüest & Partner schätzt die im Kaufvertrag abgebildeten Landwerte nach Entwicklung für **Wohn- und Wohn-/Gewerbebezonen** als realistisch ein (**CHF 3'000 bis 4'700/m² GSF**). Aufgrund der exzellenten Mikrolage für Wohnnutzungen kommen die Landwerte im obersten Segment der Gemeinde zu liegen. Für vergleichbare Grundstücke werden im Kanton Zürich bis zu CHF 7'000/m² erzielt (90%-Quantil).



Preise für erschlossenes Bauland in Wohnbauzonen mit hoher Ausnützungstiffer in CHF/m²
 Quelle: Wüest & Partner
 Stand: 26.05.2016

Legende:

Landwerte nach Entwicklung

Die eingesetzten Preise für öffentliche Bauten sowie Seeuferweg/Freihalte- und Erholungszone in der Höhe von CHF 1'500/m² GSF sind plausibel (Preisniveau Gerwerbepauland). Für die **Gewerbezone** wird der im Kaufvertrag eingesetzte Wert von **CHF 2'300/m² GSF** als **zu hoch** eingestuft. Hier empfiehlt sich eine **Anpassung** auf rund **CHF 1'500/m² GSF**. Der Gewerbelandpreis in der Höhe von CHF 1'500/m² GSF liegt im höchsten Segment der Gemeinde (siehe Preisspektren und Anhang). Mittels Korrektur auf CHF 1'500/m² GSF könnte der Anreiz zur Erstellung von Gewerbenutzungen vergrössert werden, was mit potenziell kapitalisierten Gewerbeerträgen übereinstimmen würde (Vergleichbarkeit mit öffentlichen Nutzungen). Andernfalls sollte der Fokus während der Arealentwicklung auf kombinierte Wohn-/Gewerbebezonen mit klaren Nutzungsaufgaben im Gestaltungsplan gelegt werden (Umgehen von reiner Gewerbezone).

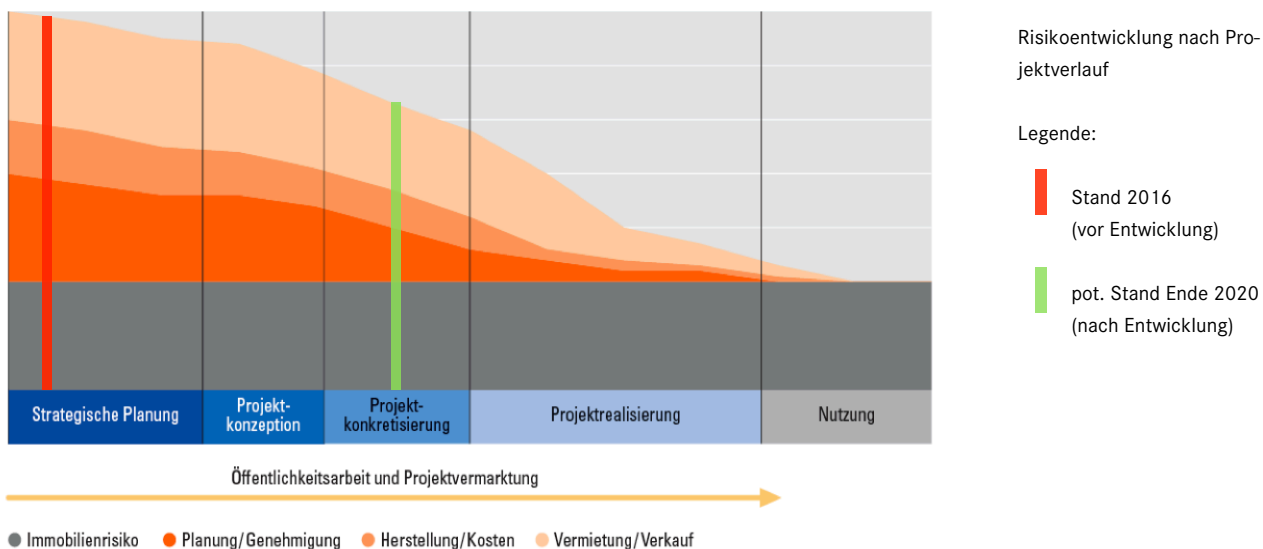
Wertminderungsfaktor

Um die Werte innerhalb des Entwicklungsareals differenziert zu betrachten empfiehlt sich ein Einbau eines Wertminderungsfaktors, je nach spezifischer Lage auf dem Areal. Für künftig abparzellierte Grundstücke mit Seeanstoss bzw. uneingeschränkter Seesicht würde ein Faktor 1.0 eingesetzt. Für Grundstücke an zweiter

Lage (in Richtung bzw. nördlich der Seestrasse) würde ein Faktor von 0.75 zur Anwendung kommen.

3.3 Risiken

Risiko und Gewinn einer Projektentwicklung sind nach Nutzungsart, Eigentumsform und Projektstand zu differenzieren. Während einer Projektentwicklung können mit Hilfe eines differenzierten Risikoratings, welches Planungs-, Realisierungs- und Vermarktungsstand berücksichtigt, Risiko und Gewinn jeweils auf den aktuellen Zeitpunkt eingeschätzt werden. Die Einschätzung der Entwicklungsrisiken erfolgt aufgrund eines Risikoring-Modells. Zum aktuellen Zeitpunkt des Entwicklungsstandes («CU-Areal») werden diese entsprechend hoch eingestuft.

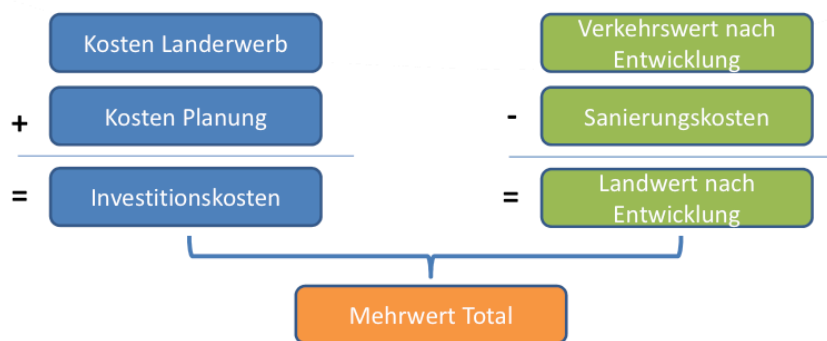


4 Wertausgleichsmodell

Wüest & Partner liegt das Wertausgleichsmodell vor, welches Bestandteil des Kaufvertrags zwischen dem Kanton Zürich und der Gemeinde Uetikon am See ist.

4.1 Ist-Stand

Das Wertausgleichsmodell zeichnet eine Betrachtung zu jeweils 50% Miteigentum am Entwicklungsareal ab. Die Kosten des Landerwerbs zuzüglich den Planungskosten (Investitionskosten), werden dem Verkehrswert nach Entwicklung abzüglich den Sanierungskosten (Landwert nach Entwicklung) gegenübergestellt. Die daraus resultierende Differenz ergibt den entsprechenden Mehrwert.



Schematische Darstellung
Wertausgleichsmodell
Quelle: Gemeinde Uetikon

Für die Berechnung des Wertausgleichs werden folgend die Mehrwerte aufgrund der Flächenzuweisung des Kantons sowie der Gemeinde berechnet. Der Saldo Mehrwert Kanton bzw. Gemeinde, zuzüglich allfälligen Investitionskosten für die Flächenverlagerung, führt zur resultierenden Wertausgleichszahlung. Insgesamt sollen Kanton und Gemeinde am selben Ausmass am Mehrwert profitieren.

4.2 Anpassungen/Empfehlungen

Aktuell befindet sich der Planungsprozess in einer übergeordneten strategischen Phase. Diesbezüglich empfiehlt Wüest & Partner **eine weitere**, dem Risiko entsprechende, **Kostenposition** in das Wertausgleichsmodell **zu integrieren**. Dazumal im Verkaufsvertrag erwähnt wird, dass bezüglich Gebäude- und Bodenkontaminationen und Ortsbildschutz der Denkmalpflege die Kosten heute noch nicht bekannt sind (Altlasten sind z.T. berücksichtigt/limitierter Ausgleichsmechanismus vorhanden). Entsprechend sind für die zusätzlichen Positionen – die heute noch nicht bekannten Kosten – ebenfalls Ausgleichsmechanismen gegenüber dem Vertragspartner einzubauen.

Die noch unklaren Kosten- bzw. Risikopositionen (Denkmalschutz, Bebaubarkeit, Abbruch- und Erschliessungskosten) wirken sich Wertrelevant auf die Mehrwertberechnung aus. In diesem Zusammenhang empfiehlt sich eine **Anpassung** zur **identischen Risikopartizipation** (Gleichsetzung als Vertragspartner). Dies ent-

spricht einer, gemäss heutigem Informationsstand, objektiven Sichtweise. Je nachdem wo und in welcher Höhe Einschränkungen und Kosten anfallen, könnte es aus subjektiver Sicht der Gemeinde ein Vorteil/Nachteil darstellen, wenn die Kosten nicht solidarisch getragen werden.

5 Kaufvertrag

5.1 Kritische Stellungnahme Wüest & Partner

Der vorliegende Kaufvertrag wird seitens Wüest & Partner kritisch geprüft. Folgende Vertragspassagen werden zur Diskussion herangezogen:

1) c. *«Oberste Priorität bei der Flächenzuteilung auf die Parteien hat der Standort und Flächenbedarf der Kantonsschule.»*

→ Hier ist zu klären, mit welchem Zeithorizont der Kanton genau rechnet und ob allenfalls eine vorgängige Entwicklung des Arealteils der Gemeinde möglich ist. Das abschliessende Flächenmass sollte bekannt sein bzw. eine minimale und maximale Grenze eingebaut werden (Fixierung gemäss Machbarkeitsstudie). Die Gemeinde Uetikon am See tritt als Entwicklungspartner auf (Priorität Kanton bzw. Flächenzuteilung Kantonsschule).

3) b. *«(vi) Bauverbot und Nutzungsbeschränkung zu Lasten Kat.-Nr. 4128. Der im Dienstbarkeitsplan grün schraffierte Teil des belasteten Grundstückes darf oberirdisch nicht überbaut und nur als naturnahe Grünfläche genutzt werden; Eine intensive öffentliche Nutzung ist ausgeschlossen.»*

→ Erhebliche Einschränkung bezüglich Nutzung und Bebaubarkeit des heutigen Landihalle-Standorts. Es stellt sich die Frage, was hier anstelle einer intensiven öffentlichen Nutzung realisiert wird (reine Kosten seitens Gemeinde).

3) e. *«Die veräussernde Partei leistet keine Gewähr für die Eignung der Vertragsobjekte als Baugrund für jegliche Nutzung. Die erwerbende Partei verzichtet, im Zusammenhang mit den bestehenden Schadstoffbelastungen im Untergrund bzw. Boden der Vertragsobjekte sowie der vorhandenen Gebäudekontaminationen gegenüber der veräussernden Partei gestützt auf öffentlich-rechtliche Bestimmungen Forderungen geltend zu machen.»*

4) e. *«Die zu erwartenden Kosten der Entsorgung bzw. allfälligen Sanierung der Belastung der Vertragsobjekte wurden bei der Bestimmung des Kaufpreises berücksichtigt.»*

Schematische Darstellung
Wüest & Partner



→ Es sollte davon ausgegangen werden, dass sich der Baugrund für Gewerbe- und Wohnnutzungen eignet (oder gibt es Anzeichen, die das nicht bestätigen). Im Ausgleichsmechanismus der Altlasten sind Anpassungen zu überdenken. Die Risikopartizipation der beiden Vertragspartner sollte identisch sein. Nicht die zu erwartenden Kosten, sondern die tatsächlich anfallenden Kosten, sollten zu jeweils 50% von beiden Vertragsparteien getragen werden.

7) a. *«Die erwerbende Partei hat sich bei den zuständigen Amtsstellen über Eigentumsbeschränkungen direkt zu informieren.»*

→ Im Kaufvertrag sind diverse Dienstbarkeiten (öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen) eingetragen, welche einen Einfluss auf den Marktwert und eine allfällige Entwicklung des Areals haben. Wüest & Partner hat keine weiteren Abklärungen zum Thema durchgeführt (juristische Prüfung).

14.2) m. *«Die Kostendifferenz Altlastensanierung bestimmt sich nach Massgabe der nachfolgenden Parameter»:*

- *«Soweit die Kosten Altlastensanierung den Betrag von CHF 8 Mio. inkl. MwSt. unterschreiten, so beläuft sich der Betrag der Kostendifferenz Altlastensanierung auf den Betrag der Kosten Altlastensanierung.»*

- *«Der Umfang der im Rahmen des Wertausgleichs ist auf einen Maximalbetrag von CHF 8 Mio. begrenzt.»*

14.3) b. *«Soweit die erwerbende Partei im Rahmen der Arealentwicklung 42% oder mehr der Fläche, welche ihr zu Alleineigentum zugewiesen werden, der Zone für öffentliche Bauten oder der Freihalte- oder Erholungszone zuweist, so entfällt die Pflicht der veräussernden Partei zum Ausgleich der allfälligen Kostendifferenzen Altlastensanierung.»*

→ Wüest & Partner empfiehlt, die Kosten der Altlastensanierung solidarisch nach Miteigentumsanteil zu berechnen (ohne Obergrenze und Bestimmungen zu Flächenanteilen). Das Ausgleichsmodell begrenzt die Ausgleichsdifferenz auf CHF 8 Mio., d.h. der Ausgleich findet auch bei höheren Kosten statt, jedoch maximal solidarisch auf CHF 8 Mio. Kostenunterschied. Im Gutachten von Dr. von Moos werden realistische Kosten zwischen rund CHF 8 Mio. und CHF 40 Mio. erwähnt (bis Szenario Totalsanierung in der Höhe von absolut CHF 101 Mio.). Wüest & Partner schätzt die Risikoexposition bei Konzessionsland, welches mehrheitlich der Gemeinde Uetikon am See zugeordnet wird, deutlich höher als die Minimalvariante von CHF 8 Mio. ein. Ebenfalls befinden sich vermehrt die Hot Spots auf dem westlichen Arealteil (siehe 2.4: Altlasten). Es empfiehlt sich eine vorgängig und laufende detaillierte Verifizierung und Berechnung mit einem Abbruch- und Entsorgungsspezialisten, damit diese grosse Kostenunsicherheit reduziert werden kann.

14.2) n. *«Landwert nach Arealentwicklung und Altlastensanierung»*

→ Die berechneten Landwerte nach Arealentwicklung auf Basis von zwei Schätzungsgutachten werden als plausibel eingestuft (Ausnahme reine Gewerbezone). Hier empfiehlt sich eine Korrektur des eingesetzten Gewerbezone-Landpreises.

14.2) o. *«Die Verkehrswerte für die Wohnzonen und Wohn- und Gewerbezone werden in der Zeitperiode bis zum Bemessungszeitpunkt nach Massgabe der Entwicklung des Wohneigentumsindex ZWEX See der Zürcher Kantonalbank an die Teuerung angepasst, wobei die Werte für die Wohnzonen und Wohn- und Gewerbezone bei einer negativen Entwicklung des ZWEX See den Betrag von CHF 2'300/m² nicht unterschreiten dürfen.»*

→ Der Index besteht aus Wohneigentum. Somit sieht Wüest & Partner eine kritische Vergleichbarkeit gegenüber anderen Nutzungen, welche auf dem Areal realisiert werden könnten (z.B. von Gewerbenutzungen und Mietwohnen). Diesbezüglich ist eine Anbindung an einen Baulandindex (Statistisches Amt des Kantons Zürich) sinnvoller. In diesem werden Sensitivitäten vor dem Hintergrund sich ändernder Kosten, Erträge und Renditen getreuer abgebildet.

14.2) q. *«Die Verkehrswerte werden zum Zweck des Wertausgleichs nach dem Wertausgleichsmodell nachfolgend verbindlich und unabänderlich festgelegt, unabhängig davon, ob eine allfällige spätere Verkehrswertschätzung zu einem abweichenden Resultat führt.»*

→ Wüest & Partner weist darauf hin, dass allfällige negative Preisentwicklungen möglich sind, welche zum heutigen Zeitpunkt nicht vorhersehbar sind. Die vertraglich getroffen «Indexierung» beschränken das Risiko der Gemeinde, die Preisuntergrenze für Wohnzonen und Wohn-/Gewerbezone von CHF 2'300/m² Grundstücksfläche dasjenige des Verkäufers.

14.3) d. *«Die Abrechnung der Ausgleichszahlung erfolgt indes erst auf den Zeitpunkt der Rechtskraft der Baubewilligung für die Kantonsschule.»*

→ Es bestehen Unsicherheiten bezüglich der zeitlichen Entwicklung und den damit verbundenen Investitionskosten (Zeitplan Kantonsschule/Priorität). Die Sicherstellung der Rechtskraft auf Seiten der Gemeinde Uetikon ist zentral.

14.3) e. *«Sollten die Verhältnisse seit Abschluss des vorliegenden Vertrags grundlegend ändern, mit der Folge, dass die Berechnung der Ausgleichszahlung Kanton oder Gemeinde nach Massgabe des Wertausgleichsmodells zu einem krass stossenden Resultat führt, so passen die Parteien das*

Wertausgleichsmodell in guten Treuen an die geänderte Sachlage an, mit dem Ziel, damit ein wirtschaftliches Resultat zu erzielen, welches dem Sinn und Geist des vorliegenden Vertrages entspricht.»

→ Der Absatz lässt Spielraum für ausservertragliche Lösungen. Er bestätigt im Wesentlichen, dass beide Parteien den Vertrag nach Treu und Glaube erfüllen möchten und zum Dialog offen sind, falls sich die gewünschten positiven Resultate nicht einstellen. Sollten die Kosten der Sanierung aber das wirtschaftlich Tragbare übersteigen, dürfte diese aber beide Parteien tragen müssen.

5.2 **Fazit**

Der vorliegende Kaufvertrag weist einige zu diskutierende Stellen auf. Aus unabhängiger Sicht sollte die **Vertragsposition** der Gemeinde Uetikon am See **gestärkt werden**. Die Priorität liegt auf Seiten des Kantons Zürich. Die potenziell anfallenden **Altlastenkosten** sind in effektiver Weise zu betrachten und von beiden Vertragspartnern solidarisch zu tragen (**identische Risikopartizipation**). Ebenfalls sollte eine **weitere Kostenposition** für Abbruch- und Erschliessungskosten (Strassenbau, Werkleitungen, Entwässerung, etc.) sowie Einschränkungen im Zusammenhang mit Denkmalschutz im Ausgleichsmechanismus eingebaut werden. Für die festgelegten Landwerte nach Entwicklung empfiehlt Wüest & Partner eine Korrektur der **Gewerbelandpreise** auf rund **CHF 1'500/m²** Grundstücksfläche. Für eine differenzierte Betrachtung der Landwerte nach Entwicklung empfiehlt sich ein Einbau eines **Wertminderungsfaktors** für potenziell abparzellierte Grundstücke an schlechteren Lagen innerhalb des Areals (z.B. Faktor 0.75 für Grundstücke mit verbauter Seesicht, bzw. hoher Lärmbelastung). In einer «worst case»-Betrachtung (keine Kantonsschule/gescheiterte Zonenplanrevision) würde die Gemeinde Uetikon am See unsaniertes Industrieland erwerben. Der Kaufpreis zum aktuellen Stand wird als plausibel eingestuft (Annahmen Kosten Altlastensanierung gemäss Gemeinde Uetikon am See). Es besteht jedoch durchaus ein Risiko, dass die Kosten für Altlastensanierung deutlich höher ausfallen (mittlerer bis hoher Bereich: total > CHF 50 Mio.). In diesem Fall stellt der Landhandel ein **finanzielles Risiko** für die Gemeinde Uetikon am See dar, da gegenwärtig ein zu hoher Preis für das noch unsanierte Land bezahlt würde und das Land für einen allfälligen Verkauf zwingend saniert werden muss.

Der Landhandel bringt auf der anderen Seite ganzheitlich betrachtet **grosse Chancen** für die Gemeinde Uetikon am See mit sich. Die Gemeinde kann ein strategisch wichtiger Landteil erwerben, welcher für die Entwicklung von grosser Bedeutung ist. Die gemeinsame Planung mit dem Kanton Zürich (Gleichbehandlung/Kostenteilung) sowie die höheren Genehmigungschancen der Zonenplanrevision (im Vergleich zu Dritten Eigentümern) ist deutlich gestiegen. Aus heutiger

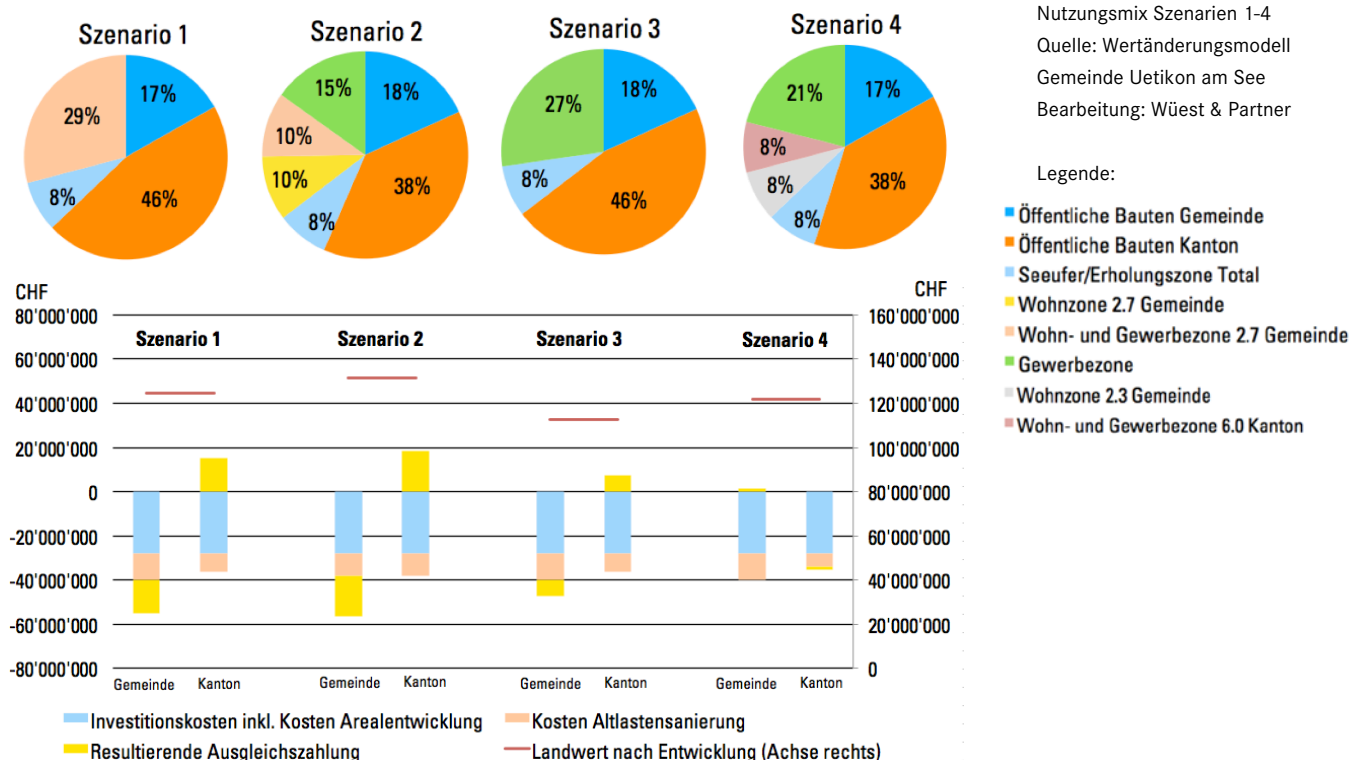
Sicht ist ein **Mehrwert** in der Höhe von rund CHF 27 Millionen pro Partei theoretisch denkbar (sofern die Kosten für die Sanierung, etc.) im Rahmen der Erwartungen bleiben.

Der Landwert weist eine hohe Sensitivität auf bei einer Veränderung der Variablen «Nutzung» und «Sanierungskosten». Es zeigt sich, dass der Wohnanteil und eine hohe Dichte Werttreiber sind. Andererseits führen hohe Anteile an Gewerbe- und Freiflächen zu Wertreduktion. Schliesslich wird aber vor allem die Höhe der effektiven Sanierungskosten über die Wirtschaftlichkeit des Projektes entscheiden.

6 Sensitivität Landhandel

6.1 Szenarien Gemeinde

Das Entwicklungsrisiko wird zum aktuellen Zeitpunkt als sehr hoch eingestuft (strategische Planung). Die Betrachtung der Landwerte nach Entwicklung basiert auf vielen Annahmen, was sich in den hohen Sensivitäten der Ergebnisse widerspiegelt. Folgende Abbildungen zeigen die resultierenden Ausgleichszahlungen gemäss aktuellem Wertausgleichsmodell und denen von der Gemeinde Uetikon am See vordefinierten Szenarien (Mehrwertberechnungen nach Nutzungsmix). Für die Variable «Altlasten» wurden total CHF 18-20 Mio. eingesetzt (Berechnungsannahme Szenarien 1-4).

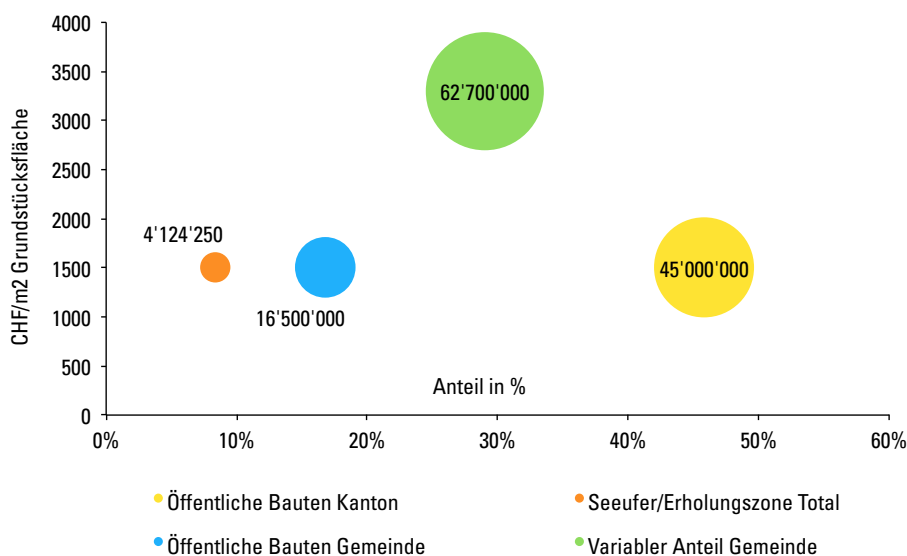


6.2 Stress-Szenario Wüest & Partner

Wüest & Partner erscheinen die Anteile an öffentlichen Flächen (Seeufer/Erholungszone) tendenziell als zu knapp bemessen. Bei einer Zunahme dieser Flächen um 100% (total Anteil 16%) und einer Realisation von rund 20% Gewerbland (zu CHF 1'500m² GSF) kommt der Mehrwert bei rund CHF 20 Mio. zu liegen. Zieht man davon noch zusätzliche Kosten ab (zzgl. zu Basis von CHF 8 Mio., wie bereits erläutert), so kann bei einem Szenario mit tiefer Nutzungsintensität bzw. tiefen Landpreisen nach Entwicklung der Mehrwert bei rund CHF 5 Mio. zu liegen kommen. Falls hohe Kosten für Altlasten anfallen ist ein **Minderwert** möglich. Auf der anderen Seite kann der Mehrwert bei gleichem Anteil (16% Seeufer/Erholungszone), jedoch höherer Dichte und höheren Landpreisen (WG 6.0) bei rund CHF 27 Mio. als plausibel eingestuft werden (Szenario).

6.3 Einflussfaktoren/Wertdominanz

Die Wohn- und Wohn-/Gewerbenutzungen weisen deutlich höhere Landwerte nach Entwicklung auf. Dementsprechend sind sie in der Sensitivitätsbetrachtung von grosser Bedeutung. Steigt der Anteil an hochpreisiger Nutzungen (z.B. Eigentumswohnungen), so wirkt sich dies entsprechend stark auf die Mehrwertberechnung und die resultierende Ausgleichszahlung aus. Der variable Anteil der Gemeinde (nicht öffentliche Bauten und Seeufer/Erholungszone) ist in absoluter Betrachtung von hoher Bedeutung (siehe Grafik). Diese Einflussfaktoren und Wertdominanz (absolut) sollten vor dem Hintergrund des Landkaufs und der Zonenplanrevision der Gemeindeversammlung transparent offengelegt werden.



Einflussfaktoren und Wertdominanz nach Nutzungen im Szenario 1
 Quelle: Wertänderungsmodell Gemeinde Uetikon am See
 Bearbeitung: Wüest & Partner

Blasengrösse: Landwerte nach Entwicklung (absolut)

7 Weiteres Vorgehen

7.1 Verkauf

Ein möglicher Verkauf des Areals nach Entwicklung erachtet Wüest & Partner als politisch heikles und anspruchsvolles Thema. Der Bezug zur Bevölkerung sollte während der «Partizipationsphase» entsprechend hoch gewichtet werden. Bezüglich Mehrwertabgaben und Grundstückgewinnsteuern nach Umzonung (bei Rechtskraft) und einem allfälligen Verkauf sind gemäss Auftraggeber die nötigen Abklärungen mit dem Kanton getroffen, so dass die Mehrwertabgaben und Grundstückgewinnsteuern unter dem Strich im Wertausgleich zwischen den beiden Vertragspartnern geregelt sind.

7.2 Baurecht

Aufgrund der aussergewöhnlichen Lage und der Wichtigkeit des Areals für die Gemeinde sind Alternativen zum Verkauf zu prüfen (Bsp. Abgabe im Baurecht). Dies ermöglicht eine nachhaltige Mitbestimmung der Gemeinde auf dem Teilareal. Vor allem vor dem Hintergrund, wenn nicht die absolute Rendite (Verkauf nach Umzonung) entscheidend ist, sondern die Investition als langfristige Anlage betrachtet werden kann. Wüest & Partner empfiehlt der Gemeinde das Baurechtsmodell in einer späteren Phase zu prüfen (aktuell zweitrangig).

Für die Ausgestaltung eines langfristig funktionierenden und fairen Baurechtsvertrages sind verschiedene grundlegende Fragen zu beantworten und die damit zusammenhängenden Parameter und Regelungen festzuhalten. Die wichtigsten Parameter können wie folgt zusammengefasst werden:

- Bemessung des **Basislandwertes**, wie auch die periodische Anpassung (z.B. alle 10 Jahre) aufgrund einer unabhängigen Marktwertschätzung
- Festlegung des **Zinssatzes** auf der Basis eines (risikolosen) Realzinses (gewichteter Mittelwert aus Bundesobligationen und Hypothekarzins) mit immobilien- und baurechtsspezifischen Zuschlägen
- **Heimfallentschädigung** auf Basis des partnerschaftlichen Modelles (Anteile am gesamten Marktwert) oder auf Basis des Zeitwertes
- **Grundstückskosten** und Träger derselben (Grundstückseigentümer oder Baurechtsnehmer)

7.3 Verkauf/Baurecht in Etappen

Aus heutiger Sicht (Projekt-/Informationsstand) wäre ein zukünftiger Verkauf oder eine teilweise Abgabe im Baurecht in mehreren Etappen als weitere Option zu prüfen. Das Teilareal könnte beispielsweise innert 5-10 Jahren, mit Einbezug der nächsten Generationen, von der Gemeinde entwickelt werden.

8 Anhang

Landwert nach Entwicklung: 70% Gewerbe, 30% Wohnen

m²-TOOL

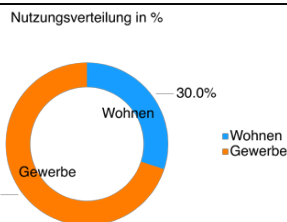
Wüest & Partner

Abfrage/Grundstück

Bezeichnung:	Gebietsplanung CU	Bauzone:	WG4
Ausgewählte Region:	Uetikon am See	Wohn- und Gewerbezone 4-geschossig	
Postleitzahl:	8707	Ausnutzungsziffer: 1.3	
Adresse:	Seestrasse		
Gemeindetyp:	Innerer Agglomerationsgürtel Grossstädte		

Lagequalitäten und Nutzungen

Wohnen	beste Lage
Anteil Wohneigentum:	50%
Büro	
Gewerbe	gut
Verkauf	



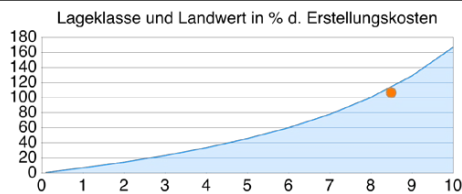
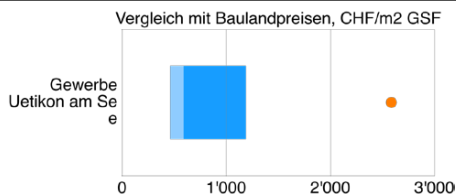
Berechnung Landwert

Marktwert per Fertigstellung:	CHF/m2 Nutzfläche	5'387
Erstellungskosten	CHF/m2 Nutzfläche	2'608
Risiko/Gewinn und Finanzierung	CHF/m2 Nutzfläche	398
	CHF/m2 Nutzfläche	2'381
Landwert nach Entwicklung:	CHF/m2 Grundstücksfläche	2'587



Berechnung Marktwert pro Nutzung

ETW	CHF/m2 Nutzfläche	12'491
Gewerbe	CHF/m2 Nutzfläche	3'483
Wohnen	CHF/m2 Nutzfläche	8'079



Die mit dem m²-Tool vorgenommenen Bewertungen werden mit der autorisierten, aktuellen Bewertungsfunktion von Wüest & Partner vorgenommen. Allerdings werden die Objektangaben sowie die Einschätzung der qualitativen Faktoren vom Benutzer selbst eingegeben. Wüest & Partner übernimmt keinerlei Gewährleistung oder Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit. Ausserdem übernimmt Wüest & Partner keine Verantwortung für die im Modell hinterlegten Daten und deren Auswirkungen auf die Bewertung, da sich statistische Daten von der Realität unterscheiden können. Die Verantwortung für die Plausibilisierung des ermittelten Marktwertes liegt beim Anwender. Zudem hat der ermittelte Marktwert nur im aktuellen Zeitpunkt Gültigkeit. Zwischen dem ermittelten Marktwert und dem Preis als Ergebnis einer konkreten Handänderung sind Abweichungen möglich und üblich.

Landwert nach Entwicklung: 50% Gewerbe, 50% Wohnen

m²-TOOL

Wüest & Partner

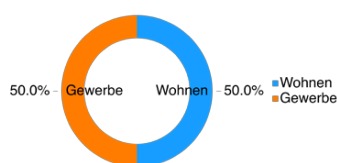
Abfrage/Grundstück

Bezeichnung:	Gebietsplanung CU	Bauzone:	
Ausgewählte Region:	Uetikon am See	WG4	
Postleitzahl:	8707	Wohn- und Gewerbezone 4-geschossig	
Adresse:	Seestrasse	Ausnützungsziffer: 1.3	
Gemeindetyp:	Innerer Agglomerationsgürtel Grossstädte		

Lagequalitäten und Nutzungen

Wohnen	beste Lage
Anteil Wohneigentum:	50%
Büro	
Gewerbe	gut
Verkauf	

Nutzungsverteilung in %



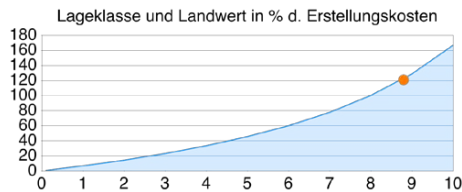
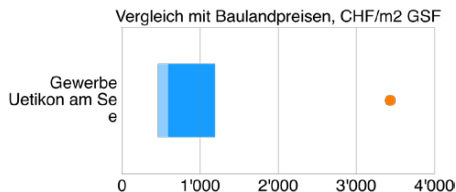
Berechnung Landwert

Marktwert per Fertigstellung:	CHF/m2 Nutzfläche	6'718
Erstellungskosten	CHF/m2 Nutzfläche	3'043
Risiko/Gewinn und Finanzierung	CHF/m2 Nutzfläche	454
	CHF/m2 Nutzfläche	3'221
Landwert nach Entwicklung:	CHF/m2 Grundstücksfläche	3'434



Berechnung Marktwert pro Nutzung

Wohnen	CHF/m2 Nutzfläche	8'079
ETW	CHF/m2 Nutzfläche	12'491
Gewerbe	CHF/m2 Nutzfläche	3'483



Die mit dem m2-Tool vorgenommenen Bewertungen werden mit der autorisierten, aktuellen Bewertungsfunktion von Wüest & Partner vorgenommen. Allerdings werden die Objektangaben sowie die Einschätzung der qualitativen Faktoren vom Benutzer selbst eingegeben. Wüest & Partner übernimmt keinerlei Gewährleistung oder Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit. Ausserdem übernimmt Wüest & Partner keine Verantwortung für die im Modell hinterlegten Daten und deren Auswirkungen auf die Bewertung, da sich statistische Daten von der Realität unterscheiden können. Die Verantwortung für die Plausibilisierung des ermittelten Marktwertes liegt beim Anwender. Zudem hat der ermittelte Marktwert nur im aktuellen Zeitpunkt Gültigkeit. Zwischen dem ermittelten Marktwert und dem Preis als Ergebnis einer konkreten Handänderung sind Abweichungen möglich und üblich.

Landwert nach Entwicklung: 30% Gewerbe, 70% Wohnen

m²-TOOL

Wüest & Partner

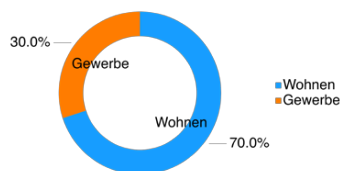
Abfrage/Grundstück

Bezeichnung:	Gebietsplanung CU	Bauzone:	
Ausgewählte Region:	Uetikon am See	WG4	
Postleitzahl:	8707	Wohn- und Gewerbezone 4-geschossig	
Adresse:	Seestrasse	Ausnützungsziffer: 1.3	
Gemeindetyp:	Innerer Agglomerationsgürtel Grossstädte		

Lagequalitäten und Nutzungen

Wohnen	beste Lage
Anteil Wohneigentum:	50%
Büro	
Gewerbe	gut
Verkauf	

Nutzungsverteilung in %



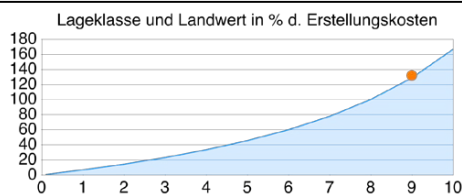
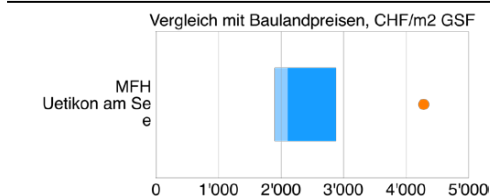
Berechnung Landwert

Marktwert per Fertigstellung:	CHF/m2 Nutzfläche	8'102
Erstellungskosten	CHF/m2 Nutzfläche	3'494
Risiko/Gewinn und Finanzierung	CHF/m2 Nutzfläche	510
	CHF/m2 Nutzfläche	4'098
Landwert nach Entwicklung:	CHF/m2 Grundstücksfläche	4'284



Berechnung Marktwert pro Nutzung

ETW	CHF/m2 Nutzfläche	12'491
Gewerbe	CHF/m2 Nutzfläche	3'483
Wohnen	CHF/m2 Nutzfläche	8'079



Die mit dem m2-Tool vorgenommenen Bewertungen werden mit der autorisierten, aktuellen Bewertungsfunktion von Wüest & Partner vorgenommen. Allerdings werden die Objektangaben sowie die Einschätzung der qualitativen Faktoren vom Benutzer selbst eingegeben. Wüest & Partner übernimmt keinerlei Gewährleistung oder Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit. Ausserdem übernimmt Wüest & Partner keine Verantwortung für die im Modell hinterlegten Daten und deren Auswirkungen auf die Bewertung, da sich statistische Daten von der Realität unterscheiden können. Die Verantwortung für die Plausibilisierung des ermittelten Marktwertes liegt beim Anwender. Zudem hat der ermittelte Marktwert nur im aktuellen Zeitpunkt Gültigkeit. Zwischen dem ermittelten Marktwert und dem Preis als Ergebnis einer konkreten Handänderung sind Abweichungen möglich und üblich.

Landwert nach Entwicklung: 100% Gewerbe

m²-TOOL

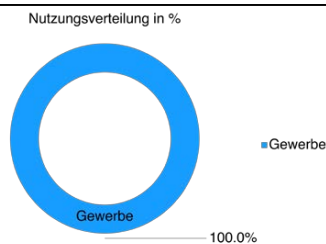
Wüest & Partner

Abfrage/Grundstück

Bezeichnung:	Gebietsplanung CU	Bauzone:	
Ausgewählte Region:	Uetikon am See	I	Industrie- und Gewerbezone
Postleitzahl:	8707		
Adresse:	Seestrasse	Ausnützungsziffer:	1.2
Gemeindetyp:	Innerer Agglomerationsgürtel Grossstädte		

Lagequalitäten und Nutzungen

Wohnen	
Anteil Wohneigentum:	0%
Büro	
Gewerbe	gut
Verkauf	



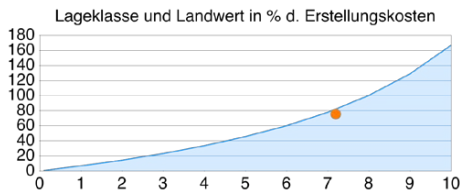
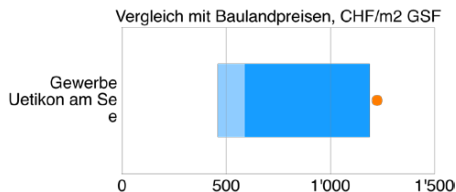
Berechnung Landwert

Marktwert per Fertigstellung:	CHF/m ² Nutzfläche	3'483
Erstellungskosten	CHF/m ² Nutzfläche	1'986
Risiko/Gewinn und Finanzierung	CHF/m ² Nutzfläche	310
	CHF/m ² Nutzfläche	1'187
Landwert nach Entwicklung:	CHF/m² Grundstücksfläche	1'225



Berechnung Marktwert pro Nutzung

Gewerbe	CHF/m ² Nutzfläche	3'483
---------	-------------------------------	-------



Die mit dem m²-Tool vorgenommenen Bewertungen werden mit der autorisierten, aktuellen Bewertungsfunktion von Wüest & Partner vorgenommen. Allerdings werden die Objektangaben sowie die Einschätzung der qualitativen Faktoren vom Benutzer selbst eingegeben. Wüest & Partner übernimmt keinerlei Gewährleistung oder Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit. Ausserdem übernimmt Wüest & Partner keine Verantwortung für die im Modell hinterlegten Daten und deren Auswirkungen auf die Bewertung, da sich statistische Daten von der Realität unterscheiden können. Die Verantwortung für die Plausibilisierung des ermittelten Marktwertes liegt beim Anwender. Zudem hat der ermittelte Marktwert nur im aktuellen Zeitpunkt Gültigkeit. Zwischen dem ermittelten Marktwert und dem Preis als Ergebnis einer konkreten Handänderung sind Abweichungen möglich und üblich.