

# Bewertung Ausgleichsleistungen: "Sagi-Areal", Greifensee

Zusammenstellung vom 14. Dezember 2021

Gemeindeverwaltung Greifensee, Grundeigentümer "Sagi-Areal"

Leistungsbeschreibung	Total WP CHF	Total FPPE CHF	Total Mittelwert CHF
<b>1 Gestaltung des öffentlichen Raums</b>			
<b>1.1 Parzellenübergreifender Freiraum</b>	231'000	0	115'500
<b>2 Erholungseinrichtungen und Freiräume</b>			
<b>2.1 Quartierplatz / Quartiertreffpunkt</b>	1'307'000	1'097'000	1'202'000
- Erstellungskosten		411'200	
- Aufwand für Gestaltung (künstlerischer Schmuck, Brunnen, Kandelaber, etc.)		150'000	
- Baulicher und betrieblicher Unterhalt		22'542	
- Nutzungsrecht (20% Landwert)		946'564	
<b>3 Lokalklima</b>			
<b>3.1 Pflanzung von rund 100 Bäumen</b>	498'000	412'000	455'000
- Pflanzung von rund 100 Bäumen (Höhe: ca. 2.5m, Umfang ca. 25cm)		80'000	
- Unterhalt Bäume Jahre 1 und 2		34'719	
- Unterhalt Bäume Jahre 6 bis 20		297'284	
<b>3.2 Naturnaher Freiraum entlang Werrikerbach</b>	67'000	0	33'500
- Erstellung naturnaher Freiraum		168'600	
- Unterhalt des Freiraums		7'922	
<b>4 Soziale Infrastrukturen</b>			
<b>4.1 Begegnungshalle (Objekt J: Details sind zu spezifizieren)</b>	913'000	960'000	936'500
- Bau bzw. Instandsetzung zulasten Grundeigentümer		664'000	
- Betrieb und Unterhalt zulasten Grundeigentümer		296'319	
<b>4.2 Gemeinschaftsraum (Lage, Grösse, Zweck, Ausstattung spezifizieren)</b>	492'000	371'000	431'500
- Bau zulasten Grundeigentümer (CHF/m <sup>2</sup> NF BKP 1-9: 2'875)		216'108	
- Betrieb und Unterhalt zulasten Grundeigentümer		112'514	
- Nutzungsrecht (20% Landwert)		42'243	
<b>5 Infrastrukturanlagen</b>			
<b>5.1 Fuss- und Veloweg</b>	659'000	591'000	625'000
- Bau zulasten Grundeigentümer		215'600	
- Kandelaber		75'000	
- Unterhalt zulasten Eigentümer		10'131	
- Nutzungsrecht (20% Landwert)		515'638	
<b>5.2 Bushaltestelle, Trottoir</b>	62'000	62'000	62'000
- Landwert Bushäuschen		4'779	
- Abzug Erstellungskosten Umgebung		-3'000	
- Bushäuschen		60'000	
<b>5.3 Abtretung Trottoir</b>	237'000	95'000	166'000
- Landwert		154'370	
- Abzug Erstellungskosten Umgebung		-59'200	
<b>6 Diverses</b>			
<b>6.1 Erhöhte Energiestandards (Verfahrenskosten SNBS)</b>	200'000	246'000	223'000
- Verfahrenskosten SNBS		146'000	
- Zusatzkosten Planung		100'000	
<b>6.2 Oberirdische Fläche für Carsharing-Angebot zugunsten Gemeinde</b>	20'000	23'000	21'500
- Landwert		41'435	
- Abzug Erstellungskosten Umgebung		-18'000	
<b>6.3 Oberirdische Flächen für Doppelkindergarten (Provisorium)</b>			
- Nutzungsrecht Kindergarten (4 Kl.) zugunsten Gemeinde	115'000	124'000	119'500
Baurechtszins: 2.00%			
<b>Total ohne 4.3</b>	<b>4'801'000</b>	<b>3'981'000</b>	<b>4'391'000</b>
<b>Mehrwert</b>	<b>38'330'000</b>	<b>33'335'000</b>	<b>35'832'500</b>
Kürzung Mehrwert	400'000	400'000	400'000
Mehrkosten	996'000		
Mehrwert nach Abzügen Kürzung und Mehrkosten	36'934'000	32'935'000	34'934'500
Abgabesatz	40%	40%	40%
<b>Mehrwertabgabe</b>	<b>14'773'600</b>	<b>13'174'000</b>	<b>13'973'800</b>
Ausgleichsleistungen	3'805'000	3'981'000	3'893'000
<b>Mehrwertabgabe nach Ausgleichsleistungen</b>	<b>10'968'600</b>	<b>9'193'000</b>	<b>10'080'800</b>
<b>Mehrwertabgabe nach Ausgleichsleistungen, gerundet</b>	<b>10'969'000</b>	<b>9'193'000</b>	<b>10'081'000</b>

Anmerkung Spalte Total WP: Die grauen Werte entsprechen den Kostenveränderungen zur Mehrwertermittlung. Für die Ermittlung der Ausgleichsleistungen werden die Werte vom Mehrwert in Abzug gebracht.

Anmerkung Spalte Total FPPE: Die grauen Werte sind in der Mehrwertermittlung von FPPE bereits berücksichtigt.

Weitere Details zur Herleitung der ausgewiesenen Werte von WP und FPPE sind den jeweiligen Begleitberichten zu entnehmen.