Universität Zürich[UZH]

Masterthesis

zur Erlangung des
Master of Advanced Studies in Real Estate

Eine Analyse des Fertigungsstandorts Stadt Zürich - Hat dieser Standort für das produzierende Gewerbe noch Zukunft?

Verfasser: Surber
Albert E.
a.surber@surber.ch

Eingereicht bei: Dr. Markus Kellenberger

Abgabedatum: 15. August 2014

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis IV
Abbildungsverzeichnis V
Tabellenverzeichnis VI
Executive Summary VII
1 Einleitung 1
1.1 Problemstellung und Ausgangslage 1
1.2 Zielsetzung und Hypothese 1
1.3 Abgrenzung des Themas 2
1.4 Methodisches Vorgehen 2
2 Grundlagen der Untersuchung 4
2.1 Entwicklung der Industrie 4
2.1.1 Schweizer Industrie 4
2.1.2 Brachflächen in der Schweiz 6
2.1.3 Industrie in der Stadt Zürich 7
2.1.4 Brachflächen in der Stadt Zürich 9
2.2 Fertigungsstandort Stadt Zürich 10
2.2.1 Stadt Zürich 10
2.2.2 Strategie der Stadt Zürich 11
2.2.2.1 Strategien Zürich 2025 11
2.2.2.2 Räumliche Entwicklungsstrategie RES 13
2.2.2.3 Verkehrskonzept der Stadt Zürich 16
2.3 Produzierendes Gewerbe 17
2.3.1 Entwicklung des Gewerbes in der Stadt Zürich 18
2.3.2 Standortzufriedenheit und Raumbedarf 20
2.3.3 Fertigungsstandort 22
3 Empirische Untersuchung 23
3.1 Bau- und Zonenordnung 23
3.1.1 Theoretische Bauzonenkapazität der Stadt Zürich 23
3.1.2 Industriezonen in der Stadt Zürich 24
3.1.3 Teilrevision der Bau- und Zonenordnung 25

3.2 Verfügbarkeit von Industrieland ... 28
3.2.1 Industrieflächen in der Stadt Zürich ... 28
3.2.2 Leerstehende Industrieflächen in der Stadt Zürich ... 31
3.3 Preise Industrieimmobilien und deren Entwicklung ... 33
3.3.1 Preisentwicklung in der Schweiz ... 33
3.3.2 Grundstückspreise in der Stadt Zürich ... 34
3.3.3 Transaktions- und Angebotspreise in der Stadt Zürich ... 35
3.3.4 Wirtschaftliche Tragbarkeit ... 36
3.3.4.1 Eigenmiete ... 36
3.3.4.2 Investitionsrechnung ... 37
3.4 Relevante Standortfaktoren für das produzierende Gewerbe ... 38
3.4.1 Arbeitskräftepotential ... 38
3.4.2 Lohnentwicklung ... 39
3.4.3 Steuerbelastung ... 41
3.4.4 Zinsentwicklung ... 42
3.4.5 Vorschriften und Gesetze ... 43
3.4.6 Verkehrsanbindung ... 44
3.4.7 Absatzmöglichkeiten ... 44
3.5 Zusammenfassung der Analyse ... 45
4 Expertenbefragung ... 47
4.1 Auswertung Befragung SBB ... 47
4.2 Auswertung Befragung Rheinmetall ... 50
4.3 Auswertung Befragung ABB ... 52
4.4 Auswertung Befragung Stadt Zürich ... 53
4.5 Auswertung Standortfaktoren und Zufriedenheit ... 54
5 Ergebnisse und Schlussbetrachtung ... 55
5.1 Fazit ... 55
5.2 Diskussion und Handlungsempfehlungen ... 57
5.3 Ausblick ... 58
Literaturverzeichnis ... 59
Anhang ... 65

Abkürzungsverzeichnis

ABB	Asea Brown Boverie
Abb.	Abbildung
AG	Aktiengesellschaft
AOZ	Asylorganisation Zürich
BBC	Brown, Boverie & Cie.
BIP	Bruttoinlandprodukt
BZO	Bau- und Zonenordnung
CEO	Chief Executive Officer
CHF	Schweizer Franken
DCF	Discounted Cash Flow
EBIT	Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern
EU	Europäische Union
EZB	Europäische Zentralbank
GIS	Geografisches Informationssystem des Kantons Zürich
GWZ	Gebäude- und Wohnungsregister der Stadt Zürich
I	Industriezonen
IG	Industrie- und Gewerbezone
IPG	Betriebe der Industrie und des produzierenden Gewerbes
IHD	Industriezonen mit Zulassung von Handels- und Dienstleistungsnutzungen
KMU	Kleine und mittlere Unternehmen
MFO	Maschinenfabrik Oerlikon
MIV	Motorisierter Individualverkehr
ÖV	Öffentlicher Verkehr
p. a.	pro anno, jährlich
PJZ	Polizei- und Justizzentrum
RES	Räumliche Entwicklungsstrategie
RPG	Raumplanungsgesetz
SBB	Schweizerische Bundesbahnen
SP	Sozialdemokratische Partei der Schweiz
SVP	Schweizerische Volkspartei
Tab.	Tabelle
usw.	und so weiter
z.B.	zum Beispiel

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Standorte der Industriebrachen 2008 7
Abbildung 2: Acht Teilstrategien als Antwort auf Herausforderungen bezüglich Nutzung, baulicher Dichte und Stadtbild 14
Abbildung 3: Produzierendes und publikumsorientiertes Gewerbe 17
Abbildung 4: Veränderung der Beschäftigten 1998-2008 in Prozent 19
Abbildung 5: Veränderung der Arbeitsstätten 1998-2008 in Prozent 19
Abbildung 6: Zufriedenheit mit Standortaspekten der IPG-Betriebe 21
Abbildung 7: Zufriedenheitsaspekte und Relevanz der IPG-Betriebe 21
Abbildung 8: Theoretische Gesamtkapazität 24
Abbildung 9: Theoretische Reserve nach Wohnen und nicht Wohnen 24
Abbildung 10: Zonenplan 1963 25
Abbildung 11: Zonenplan 1999 25
Abbildung 12: Zonenplan 28
Abbildung 13: Industrieflächen in der Stadt Zürich 29
Abbildung 14: Industrieflächen in der Zone IG I 30
Abbildung 15: Leerstand Geschäftsflächen Stadt Zürich 32
Abbildung 16: Quadratmeterpreise bebaute Grundstücke nach Zonenart 35
Abbildung 17: Veränderung offene Stellen 39
Abbildung 18: Entwicklung der Reallöhne 1995-2012 40
Abbildung 19: Durchschnittssteuerbelastung Unternehmen 41
Abbildung 20: Entwicklung steuerliche Standortattraktivität für Unternehmen 41
Abbildung 21: Zinsen bei Neuabschluss in % Punkte 42

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Ehemalige Brachen Stadt Zürich 9
Tabelle 2: Änderung der Grundmasse von Industriezonen zu Industrie- und Gewerbezonen 26
Tabelle 3: Leerstehende Nutzflächen nach Stadtkreisen und Bezirke 32
Tabelle 4: Preisentwicklung Industriegrundflächen 34
Tabelle 5: Weiche und Harte Standortfaktoren 38
Tabelle 6: Bewertungsmatrix und Fazit zur Hypothese 46

Aus Gründen der Lesbarkeit wird in dieser Arbeit die männliche Form verwendet, wenn nicht anderes angegeben wird, sind die weiblichen Formen mitgemeint.

Executive Summary

Die Schweizer Wirtschaft unterliegt einem stetigen Strukturwandel. Sie entwickelte sich seit Beginn der 80er-Jahre des letzten Jahrhunderts von der Industrie- hin zur Dienstleistungsgesellschaft. Der Wandel führte dazu, dass viele nicht mehr benötigte Industrieareale brach liegen. Viele dieser Areale liegen an bevorzugter Lage. Sei es an wichtigen Verkehrsknoten oder in Städten und Agglomerationen. Im urbanen Raum wurden und werden riesige solcher Flächen einer Um- und Neunutzung zugeführt. Die Stadt Zürich, mit ihrer hohen Lebens- und Wohnqualität sowie der gut ausgebauten Infrastruktur, hat sich in den letzten Jahren erfolgreich entwickelt. Die Zuwanderung, angekurbelt durch die prosperierende Wirtschaft, lässt die Bevölkerung weiter anwachsen. Die Re-Urbanisierung, die Stadt ist nicht mehr nur Arbeitsort, sondern wird auch wieder zum Lebensort, verstärkt die Nachfrage nach Wohnraum zusätzlich.

Der Raum in der Stadt Zürich wird knapp und damit teurer. Ein sehr wichtiger Standortfaktor, Bauland für die Realisierung neuer Projekte, hat sich im geschäftigen Zürich in den vergangenen Jahren zunehmend verschlechtert. Die in der Stadt Zürich ansässige Industrie konnte sich zwar bisher mit guten Facharbeitern, Ingenieuren, Innovationen und einer effizienten Produktion gegen günstigere Fertigungsstandorte behaupten, doch ihr und dem produzierenden Gewerbe bereiten die Verfügbarkeit und die Kosten für geeignete Produktionsflächen zunehmend grosse Sorgen. In den letzten beiden Jahrzehnten spitzte sich die Situation auf dem Industrieimmobilienmarkt durch die generelle Reduktion der Industriezonen und die Umwandlung grosser ehemaliger Industrieareale in Mischzonen (Industriezonen mit Zulassung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben) weiter zu. Die Regierung der Stadt Zürich stellt sich gegen diese Entwicklung. Sie will weiterhin an den heute vorhandenen Industrie- und Gewerbezonen festhalten. Mit der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung will sie mit der neu vorgesehenen Beschränkung der Handels- und Dienstleistungen mehr Flächen für gewerbliche und industrielle Nutzungen sichern. Trotz diesen Bemühungen werden die Industrie und das produzierende Gewerbe mit ihren flächenintensiven und wertschöpfungsschwachen Nutzungen durch die wertschöpfungsstärkeren Handels- und Dienstleistungsunternehmungen weiter in die Agglomeration hinaus verdrängt.

1 Einleitung

1.1 Problemstellung und Ausgangslage

Die Stadt Zürich ist eine prosperierende Stadt, deren Qualitäten weit herum bekannt sind. Der Wirtschaftsraum Zürich steht in einem internationalen Standortwettbewerb, an dem immer mehr Mitbewerber teilnehmen und der immer härter wird. Wirtschaftliche, gesellschaftliche und umweltbezogene Faktoren führten in der Stadt Zürich zu einem Veränderungsprozess. Die Zunahme der wissensintensiven Tätigkeiten in allen Wirtschaftssektoren, der demografische Wandel, die Zuwanderung, ein geändertes Freizeitverhalten und der sich abzeichnende Klimawandel verändern die räumliche Stadtentwicklung.[1] Dies führt zu einer hohen Nachfrage nach Flächen und zu einer Nutzungsintensivierung. Die in den letzten Jahren verfolgte Umnutzung, Verdichtung und Mehrfachnutzung von Teilen des Stadtgebiets befriedigte viele dieser Ansprüche. Anderseits sind diese Veränderungsprozesse stets gleichbedeutend mit einem Verlust an bestehenden Nutzungsformen. Von diesem Strukturwandel besonders stark betroffen ist der Werkplatz.

1.2 Zielsetzung und Hypothese

Ziel dieser Masterthesis ist es, die folgende Hypothese zu untersuchen:

> *In der Stadt Zürich kann ein produzierendes Gewerbeunternehmen mit einer benötigten Produktionsfläche von 4‘000 m^2 einen wirtschaftlich tragbaren neuen Standort finden.*

Die Untersuchung der Hypothese erfolgt mittels Analyse der bestehenden Literatur und der zur Verfügung stehenden Daten sowie einer eigenen, empirischen Expertenumfrage. Damit die Hypothese entsprechend bestätigt oder verworfen werden kann, ergeben sich folgende drei Forschungsfragen:

- Auf welchen Flächen darf heute noch in der Stadt Zürich produziert werden?
- Wo sind diese Flächen, wie gross ist ihr Anteil an der Gesamtfläche, wem gehören sie und wie werden diese genutzt?
- Welche Faktoren beeinflussen die Standortwahl zusätzlich?

---

[1] Vgl. Stadt Zürich Hochbaudepartement 2010, S. 9

1.3 Abgrenzung des Themas

Die Suche nach neuen geeigneten Standorten ist ein hochkomplexes Verfahren. Mathematische Optimierungsverfahren scheitern an der Bewertbarkeit einer Vielzahl von Kriterien. Insbesondere die weichen, abstrakten Faktoren[2] sind schwer messbar. Deswegen werden in dieser Arbeit die für die Forschungsfrage relevanten Kriterien definiert und nach deren Wichtigkeit gewichtet. Da die Grenzen zwischen dem produzierenden Gewerbe und der Industrie nicht eindeutig sind, werden die Analysen auf ein produzierendes Gewerbeunternehmen mit ca. 50 Mitarbeitern und einem Grundstücksflächenbedarf von 4‘000 m^2 eingegrenzt. Die Mehrzahl der Unternehmungen entstanden dort, wo entweder der Gründer ansässig oder wo der Absatzmarkt der Produkte war. Historisch gewachsene Firmen befinden sich oft an Standorten, die nicht mehr zonenkonform sind. Die Globalisierung, die hohe Nachfrage nach Wohneinheiten und die damit gestiegenen Bodenpreise zwingen Unternehmungen sich betriebswirtschaftliche Überlegungen zu machen. Daraus resultiert oft eine Standortverschiebung. Das produzierende Gewerbe hat eine lange Tradition und ist ein wichtiger Bestandteil für die urbane Vielfalt der Stadt Zürich. Die Stadt Zürich und viele Unternehmungen wollen, dass dies so bleibt. Das analysierte Gebiet umfasst deshalb nur die Stadt Zürich. Die Agglomeration bzw. der Metropolraum Zürich und die Schweiz werden nur als Referenzwerte herangezogen.

1.4 Methodisches Vorgehen

Der Aufbau dieser Arbeit ist so gliedert, dass in einer ersten Phase (Kapitel 2) mit der Literaturrecherche der gegenwärtige Forschungsstand erfasst wird. Aus diesen Erkenntnissen werden die Hauptbegriffe und die Grundlagen abgeleitet. Im Kapitel 3 werden die Hypothese und die Forschungsfragen anhand der Sekundärdatenanalyse untersucht und ausgewertet. Mit der ersten Forschungsfrage „Auf welchen Flächen darf heute noch in der Stadt Zürich produziert werden?“ werden im Kapitel 3.1 die theoretische Bauzonenkapazität der Stadt, die vorhandenen Industriezonen und der Einfluss der teilrevidierten Bau- und Zonenordnung (BZO) untersucht. Die Verfügbarkeit von Industrieflächen wird im Unterkapitel 3.2 erfasst und ausgewertet. Faktoren, die die Standortwahl zusätzlich, neben der Verfügbarkeit der Grundstücksfläche beeinflussen könnten, werden anschliessend in den Kapiteln 3.3 und 3.4 aufgeführt. Mit der

---

[2] Vgl. Kapitel 3.4

Zusammenfassung der Analyse wird dieses Kapitel abgeschlossen. Die empirischen Resultate aus dem Kapitel 3 werden mit der Primärdatenerhebung durch Experteninterviews mit den grössten Grundstücksbesitzern in den Industriezonen und Vertretern der Stadt Zürich im Kapitel 4 ergänzt. In der Schlussbetrachtung (Kapitel 5) werden die wichtigsten Erkenntnisse und Resultate aus der Sekundärdatenanalyse und der Expertenbefragung in einem Fazit zusammengefasst. Die Methode der Untersuchung und die Bedeutung in der Praxis werden anschliessend kritisch hinterfragt und mit Handlungsempfehlungen für betroffene Unternehmungen und für die Politik ergänzt. Im Ausblick wird auf weitere zu prüfende Fragestellungen hingewiesen.

2 Grundlagen der Untersuchung

In diesem Kapitel werden die zum Verständnis der Arbeit notwendigen Grundlagen zum produzierenden Gewerbe und dem Fertigungsstandort Zürich beschrieben. Als Einleitung wird die Entwicklung der Schweizer und Zürcher Industrie kurz erläutert.

2.1 Entwicklung der Industrie

2.1.1 *Schweizer Industrie*

Die Basis der Schweizer Industrialisierung wurde im 19. Jahrhundert durch die Textilindustrie und die Eisenbahn als neues Transportmittel geschaffen. Im 20. Jahrhundert standen die Unternehmen der metallverarbeitenden Industrie im Zentrum und bildeten das wirtschaftliche Fundament der Schweiz. Gefördert wurde diese durch die frühe Elektrifizierung der Bahn. Die Exportgeschäfte nach dem Zweiten Weltkrieg, die für den Wiederaufbau des zerstörten Europas dienten, schufen einen weit verbreiteten Wohlstand. Unterschiedliche Gründe führten neben der Globalisierung zum Ende der Schweizer Grossindustrie. Dieser Strukturwandel ist ein globales Phänomen. Die früher in sich geschlossenen Produktionsprozesse werden heute weltweit in Länder mit geringeren Lohnkosten und doch mit gut qualifizierten Arbeitskräften verlagert. Durch die Deindustrialisierung gingen mehr als die Hälfte des schweizerischen Werkplatzes verloren. Trotzdem konnte die Industrie mit Innovation, neuen Technologien und Unternehmungen sowie Produktionssteigerungen ihren Anteil an der Wertschöpfung praktisch halten.[3] Die folgenden Beispiele illustrieren exemplarisch den Auf- und Abbau der industriellen Schweiz.

Mit der Inbetriebnahme der „Spanisch-Brötli-Bahn“ 1847 auf der Strecke Baden-Zürich begann die Industrialisierung der Schweiz. So entwickelte sich Olten zum Mittelpunkt der Bahnindustrie. Die Hauptwerkstätte Olten war 1920 mit über 1‘000 Beschäftigten, neben der ähnlich grossen Werkstätte in Zürich, der grösste Industriebetrieb der SBB.[4] Seit dem Ende des Kohlebergbaus vor 30 Jahren haben die westeuropäischen Industrieländer eine Deindustrialisierung von unvorstellbarem Ausmass durchgemacht. Auch die Schweiz hat einen beachtlichen Teil ihrer herstellenden Industrie verloren. Weltweit führende Hersteller der Uhrenindustrie, der Elektroindustrie und im

[3] Vgl. Bärtschi 2004, S. 108-110
[4] Vgl. Bärtschi 2004, S. 8

Kraftwerkbau, Lokomotivbau, Maschinenbau und in der Herstellung von Aluminium sind massiv geschrumpft oder gar verschwunden.

Im Jura, dem Uhrenland der Schweiz, beschäftigte alleine die Uhrenfabrik Omega 2‘700 Menschen, heute sind es noch 400. Der Jura war neben Uhren auch für die Produktion von Stahl und Werkzeugmaschinen bekannt.[5] In Moutier beschäftigte die Maschinenfabrik Tornos noch Ende 2000 fast 1‘400 Mitarbeiter. Eine Fusion und der Gang an die Börse setzten dem Unternehmen schwer zu. Die hohen Renditeerwartungen konnten nur mit Verkäufen vom Kerngeschäft, Liegenschaften und Personaleinsparungen, durch 800 Entlassungen, erzielt werden.[6] Der grösste schweizerische Stahlproduzent, die Firma vonRoll, beschäftigte zu ihrer besten Zeit gegen 10‘000 Mitarbeiter in den vier Giessereiwerken in Choindez, Gerlafingen, Gänsbrunnen, Matzendorf und den dazugehörenden Maschinenfabriken. Die Nachfolgefirma „Stahl Gerlafingen“ beschäftigt heute noch ca. 600 Mitarbeitende.[7] In der Region Basel wurden diverse Industriebetriebe, wie die Zementfabrik in Liesberg, die Ziegelei Laufen, die Papierfabriken Zwingen, die Reifenfabrik Firestone, die chemischen Fabriken Rohner und Henkel in Pratteln und die Schappe-Spinnerei in Arlesheim stillgelegt. 1996 entstand mit der Fusion von Sandoz und der Chemischen Industrie Basel CIBA der Weltmarktführer Novartis. Durch die Fusion verschwanden aber innerhalb weniger Monate 10‘000 Arbeitsplätze, ein Drittel davon in Basel. Die anderen Chemieunternehmen Clariant, Syngenta und Roche bauten ebenfalls 4‘000 Stellen ab. Die beiden grössten Bierbrauereien der Schweiz wurden an ausländische Braukonzerne veräussert. Feldschlösschen wurde mit dem dänischen Konzern Carlsberg und Hürlimann mit dem zweitgrössten Braukonzern der Welt, der niederländischen Heineken, fusioniert.[8] In Baden besass die Brown Boveri BBC ein 23 Hektaren grosses Industrieareal, das weitgehend mit Produktionshallen bedeckt war. Nach der Fusion mit der Asea verkaufte die neue ABB einen Viertel des Grundeigentums und drei Viertel der Immobilien. Zusammen mit der für den Kraftwerkbau gegründeten Motor Columbus beschäftigte der Elektrokonzern Brown Boveri 1966 in Baden 15‘000 Menschen. Heute arbeiten für die Nachfolgefirma ABB noch 2‘500.[9] Bereits 1817 gab es im Zürcher Oberland diverse Fabriken mit 3‘800 Beschäftigten zur Herstellung von Maschinengarn.

---

[5] Vgl. Bärtschi 2004, S. 14-15
[6] Vgl. Bärtschi 2004, S. 18-19
[7] Vgl. Bärtschi 2004, S. 20-22
[8] Vgl. Bärtschi 2004, S. 25-31
[9] Vgl. Bärtschi 2004, S. 38-39

Die Textilindustrie blieb bis zum Ersten Weltkrieg der führende Industriezweig der Schweiz. Er beschäftigte die Hälfte aller Arbeitskräfte im industriellen Sektor und bestritt über die Hälfte des Warenexportwertes. Im Verlauf der Zeit verlagerte sich der Schwerpunkt weg von der Herstellung billiger Massenprodukte aus Baumwolle zu teuren Seideprodukten und Stickereien. Alleine die Zürcher Seidenhäuser beschäftigen dazumal 40‘000 Mitarbeiter. Die Schweizer Textilindustrie hat alleine seit 1967 100‘000 Arbeitsplätze abgebaut.[10] Die Maschinenfabrik Sulzer, der Spinnmaschinenhersteller Rieter, die Lokomotivfabrik, die Stahlbaufirma Geilinger und ihre Zulieferfirmen machten Winterthur mit 20‘000 Beschäftigten zur bedeutendsten Maschinenindustriestadt der Schweiz. Nur die 219 Jahre alte Firma Rieter ist übrig geblieben.[11] Das 22 Hektare grosse Areal der Sulzer wurde stillgelegt und mittels eines öffentlich-rechtlichen Gestaltungsplans in eine Stadt in der Stadt umgewandelt.[12] Schaffhausen wurde von drei Industriebetrieben geprägt. Es waren dies die Stahlgiesserei Georg Fischer, die Schweizerische Industriegesellschaft SIG und die dortige Aluminiumhütte, die spätere Alusuisse. Wie Winterthur musste sich Schaffhausen auch der Globalisierung unterwerfen und durchlitt die Demontage seines Werkplatzes.[13] 1974 übernahm die Alusuisse das Walliser Chemieunternehmen Lonza. In seinen besten Zeiten beschäftigte der Konzern 40‘000 Leute, 1980 waren es noch 11‘000, heute sind es noch Bruchteile davon.[14]

2.1.2 *Brachflächen in der Schweiz*

Die Schweiz verfügt über beträchtliche Reserven an Arealen, die unternutzt oder nicht mehr genutzt werden. Als Brachen werden Areale mit einer Mindestgrösse von 10‘000 m^2, wenn sie zu mindestens 50 Prozent nicht mehr durch die ursprüngliche Nutzung belegt werden oder noch nicht vollständig umgenutzt wurden, bezeichnet. Unbebautes Land, auch solches in den Industriezonen, gelten nicht als Brache.[15] Viele davon liegen innerhalb der bereits überbauten Bauzonen. Sie werden nicht mehr gebraucht oder sind nicht im Sinne des Raumkonzeptes. Es handelt sich dabei um öffentlichen (oder ehemaligen) Besitz wie militärische Anlagen (Waffenplätze, Flugplätze) und um nicht mehr benötigte (Bahn-)Areale der SBB und Post sowie um

---

[10] Vgl. Bärtschi 2004, S. 67-72
[11] Vgl. Bärtschi 2004, S. 79
[12] Vgl. Bärtschi 2004, S. 89
[13] Vgl. Bärtschi 2004, S. 98
[14] Vgl. Bärtschi 2004, S. 105-106
[15] Vgl. Wüest & Partner 2014, o. S.

ehemalige Industrieareale und Gewerbeflächen. Die Abbildung 1 zeigt ca. 350 vorhandene ehemalige Industriestandorte mit 18,2 km^2 Fläche. 70 Prozent aller Areale befinden sich in Agglomerationsgemeinden. Der grösste Teil dieser nicht oder ungenügend genützten Flächen und Standorte bilden eine theoretische Entwicklungsreserve für rund 190‘000 Einwohner und 140‘000 Arbeitsplätzen.[16] Mit diesen Brachflächen entgehen den Besitzern jedes Jahr Mieteinahmen von 0,5-1,5 Milliarden Franken. Bei einem Grenzsteuersatz von 30 Prozent müssen die Standortgemeinden all dieser Brachflächen jedes Jahr auf 150-500 Millionen Franken Steuereinnahmen verzichten.[17]

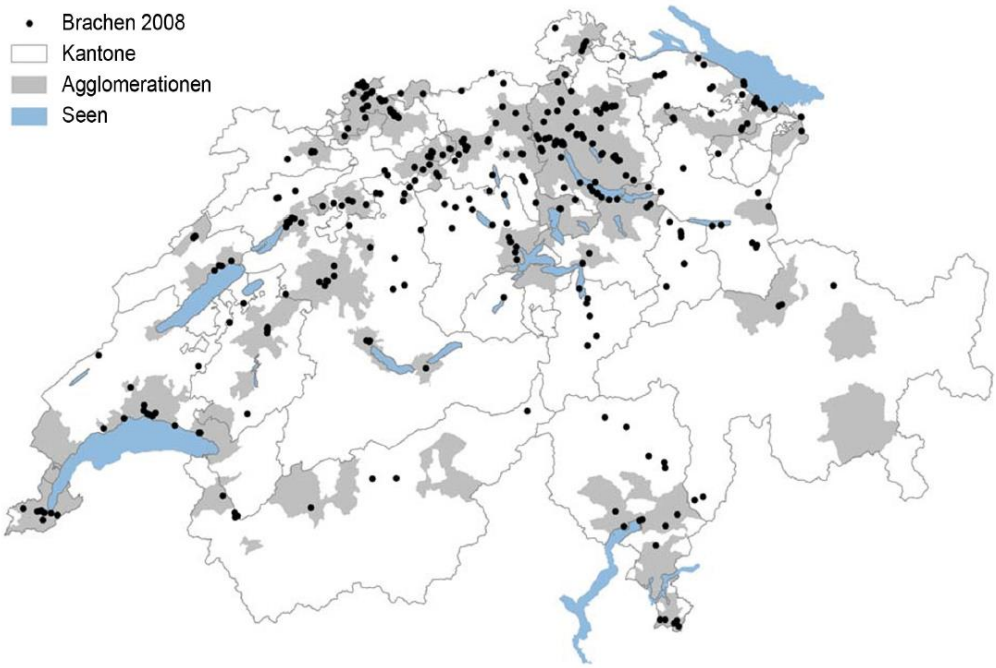


Abbildung 1: Standorte der Industriebrachen 2008, Bundesamt für Raumentwicklung ARE (2012), S. 45

2.1.3 *Industrie in der Stadt Zürich*

Die Schweizer Industrie hatte sich schon im 19. Jahrhundert der weltweiten Verknüpfung der Volkswirtschaften erfolgreich gestellt. Mehr als die Hälfte ihrer Produktion wurde dazumal exportiert. Bis zum Ersten Weltkrieg existierte eine globalisierte Wirtschaft, quantitativ nicht so gross wie heute, dafür qualitativ umfassender. Die Voraussetzungen für diesen Erfolg waren nicht nur der freie Verkehr von Gütern, Dienstleistungen und Waren, sondern auch die offene Migration von Arbeitskräften. Die Rahmenbedingungen haben sich stark geändert. Die Schweiz ist von einem billigen Entwicklungsgebiet zu

[16] Vgl. Bundesamt für Raumentwicklung ARE 2012, S. 44-45
[17] Vgl. Bundesamt für Umwelt BAFU 2004, S. 17

einer Hochpreisinsel geworden. Dies hatte zur Folge, dass die grössten Firmenkonglomerate der Industrie nicht mehr existieren oder zumindest nicht mehr in der Stadt Zürich produzieren (Sulzer, Escher Wyss, Brown Boveri BBC, Maschinenfabrik Oerlikon MFO, Zahnräderfabrik Maag, Seifenfabrik Steinfels).[18] 2003 veräusserte Sulzer das letzte Grundstück im riesigen Zürcher Escher Wyss Industrieareal. Auf 16 Hektaren bauten 3‘000 Arbeiter Maschinen für die ganze Welt. Das zweitwichtigste Industrieareal in Zürich befindet sich zwischen Milchbuck und Seebach in Oerlikon. Während 100 Jahren prägte die Maschinenfabrik Oerlikon MFO mit der Ansiedlung von zahlreichen Fabriken diesen Stadtteil Zürichs. Neben und aus der MFO entstanden weitere grosse Industrieunternehmen wie die Oerlikon-Bührle, später Contraves und heute Rheinmetall, die Brown Boverie BBC und die Maschinenfabrik Gauss und Stierli sowie viele weitere mittelgrosse Fabriken. Auf dem Fabrikgelände mit einem Umfang von Dreiviertel-Quadratkilometern entstanden in rasantem Tempo Fabriken, Wohlfahrtseinrichtungen und unterirdische Bahnen für Schiessversuche. Oerlikon-Bührle beschäftigte bis zur Auflösung seines Mischkonzerns 33‘000 Leute. In Zürich-Nord sind 10‘000 Werkplätze verschwunden, alleine 7‘000 aus den Nachfolgefirmen der MFO. Aus der Fusion der Asea und BBC entstand die ABB Asea Brown Boverie. Anfang der 1990er Jahre wurden auf 22 Montagegeleisen und sechs Trolleybusständen Loks für die S-Bahn und Rhätische Bahn und Busse für Schweizer Städte zusammengebaut. Heute wird in den Gebäuden von Toro I und II[19] zusammen mit dem kanadischen Maschinenindustriekonzern Bombardier noch Forschung betrieben.[20]

In Zürich wurden um die Jahrtausendwende 43 Prozent der schweizerischen Bauinvestitionen getätigt. Der grösste Teil betraf die Umwandlung der alten Industrieareale in Zürich West und Nord.[21] Nur kleinere und mittlere innovative Firmen können im hart umkämpften globalen Markt mithalten. Durch den anhaltenden Rückgang des Flächenbedarfs der industriellen Produktion in der Stadt Zürich mussten andere Nutzungsformen gefunden werden. Mittels privaten Gestaltungsplänen wurden mehrheitlich Mischnutzungen angestrebt. In den ehemaligen Industriearealen findet man heute Bürodienstleistungen, Ateliers, Fitness- und Sportcenter und allerlei Kleingeschäfte. Durch den Wegfall der Immissionen wurden Wohnnutzungen auf den Arealen möglich. Früher waren die Industrieareale reine Arbeitsstätten. Diese konnten

---

[18] Vgl. Stadt Zürich Hochbaudepartement 2006, S. 61
[19] Vgl. Kapitel 4.3
[20] Vgl. Bärtschi 2004, S. 59-66
[21] Vgl. Bärtschi 2004, S. 54-55

nur betreten werden, wenn man dort arbeitete oder als Besucher Einlass erhielt. Heute wird auf den umgenutzten Arealen sowohl gewohnt als auch gearbeitet.

2.1.4 *Brachflächen in der Stadt Zürich*

Die Firma Wüest & Partner begann im Sommer 2007 mit einer landesweiten Erhebung zu den Brachen in der Schweiz. Ein Jahr später war die Brachen-Datenbank fertig gestellt. Anschliessend beauftragte das Bundesamt für Raumentwicklung ARE Wüest & Partner mit der Auswertung der Datenbank (siehe dazu auch Kapitel 2.1.2 „Brachflächen in der Schweiz“). Diese Datenbank wird leider heute nicht mehr geführt. Gemäss Wüest & Partner wird die Datenbank zurzeit wieder aktualisiert und wird voraussichtlich per Ende 2014 wieder verfügbar sein. Von den insgesamt per 2008 erhobenen Brachflächen in der Schweiz (348 Stück mit einer Fläche von 18,2 km^2) befinden sich 64 Stück mit einer Fläche von 5,23 km^2 im Kanton Zürich.[22] 11 Stück mit einer Fläche von insgesamt 0,5 km^2 dieser Brachen sind auf dem Gebiet der Stadt Zürich. Diese wurden mittels Gestaltungs- oder Quartierplan einer neuen Nutzung zugeführt. Aus der Tabelle 1 ist ersichtlich, um welche Areale und Flächen es sich handelt, wie die ursprüngliche Nutzung war und welche Nutzungen heute bzw. in Zukunft geplant sind.

Name	**Fläche in m^2**	**Ursprüngliche Nutzung**	**Neue Nutzung**	**Status**
Gaswerk	100‘000	Gaswerk	-	Zwischennutzung
Maag-Areal	35‘000	Maschinenfabrik	Büro, Wohnen	gebaut, im Bau
Schütze-Areal	15‘000	-	Schulhaus	in Planung
Zollfreilager	76‘000	Zollfreilager	Wohnen	im Bau
Löwenbräu-Areal	11‘300	Brauerei	Wohnen, Dienstleistung	gebaut
Letzibach-Areal	35‘500	Lager, Parkplätze	Büro, Wohnen	im Bau
Manegg-Areal	82‘000		Wohnen, Gewerbe	in Planung
Europa-Allee A2+C	23‘000	Post	Hochschule, Büro	gebaut
Europa-Allee E,G,H	24‘500	Bahnareal	Wohnen, Büro, Verkauf	im Bau
Güterbahnhof	64‘000	Güterbahnhof	PJZ	im Bau
WestLink	21‘000	Parkierung	Geschäftshaus, Wohnen	gebaut, im Bau

Tabelle 1: Ehemalige Brachen Stadt Zürich, Quelle Wüest & Partner

[22] Vgl. Bundesamt für Raumentwicklung ARE 2008, S. 1 und S. 25

2.2 Fertigungsstandort Stadt Zürich

2.2.1 *Stadt Zürich*

Der Kanton und die Stadt Zürich sind der Motor der Schweiz. Keine andere Region der Schweiz hat so viele Unternehmungen, Arbeitsplätze und Pendlerströme. Aus der Sicht der Schweiz ist Zürich gross, aus der Sicht der Welt ist Zürich klein. Die Stadt liegt in der Mitte von Europa und doch ausserhalb der Europäischen Union.[23] Die Stadt Zürich weist eine Gesamtfläche inkl. der Gewässer von 91,9 km^2 auf (Kanton Zürich 1‘729 km^2). Die Stadt Zürich wird in zwölf Stadtkreise und in 34 Stadtquartiere unterteilt. Die Agglomeration Zürich setzt sich aus der Stadt und 130 Gemeinden zusammen. Erweitert man diesen Raum nochmals mit zusätzlichen neun Agglomerationen ergibt sich der Metropolraum Zürich. Dieser umfasst rund 1,9 Millionen Einwohner und 1,1 Millionen Arbeitsplätze. Die grösste Schweizer Stadt, die Stadt Zürich, hat eine Wohnbevölkerung von über 390‘000 Personen (Kanton Zürich 1,4 Mio. Personen). Der Anteil der Ausländer aus 169 Nationen beträgt 31.8 Prozent (Kanton Zürich 25 Prozent). In der Stadt Zürich arbeiten beinahe gleich viele Personen wie in der Stadt wohnen. In 27‘770 Arbeitsstätten arbeiten 367‘300 Personen, dies entspricht jedem neunten Arbeitsplatz in der Schweiz. Der Frauenanteil an der arbeitenden Bevölkerung beträgt 44 Prozent. 87 Prozent der Unternehmen sind Kleinunternehmungen mit höchstens 9 Vollzeitstellen. Es gibt nur 131 grosse Unternehmungen mit mehr als 250 Beschäftigten. 90 Prozent der Arbeitsplätze in der Stadt Zürich sind im tertiären Sektor[24] angesiedelt. Rund 44‘000 Personen studieren und forschen an den beiden Hochschulen ETH und Universität. In der Stadt Zürich gibt es über 54‘000 Gebäude und 209‘754 Wohnungen. 2011 wurden 294 neue Gebäude erstellt. Die Gesamtausgaben für Hochbauten betrugen 2,1 Milliarden Franken. In den 117 Hotels übernachteten mehr als 1,4 Millionen Personen mit 2,6 Millionen Logiernächten. Die linken Parteien haben in der Zürcher Exekutive seit Jahrzehnten die Mehrheit und bestimmen das politische Geschehen. Die umfangreichen öffentlichen Ausgaben von 7,8 Milliarden Franken werden mit Steuern und anderen Einnahmen mehr oder weniger ausgeglichen finanziert.[25]

---

[23] Vgl. Kanton Zürich Staatskanzlei 2003, S. 2
[24] Dienstleistungsbranche, wie z.B. Handel, Gastgewerbe, Erbringung von Finanz- und Versicherungsdienstleistungen, Gesundheitswesen, öffentliche Verwaltung, Quelle BFS
[25] Vgl. Statistik Stadt Zürich 2012, o. S.

2.2.2 *Strategie der Stadt Zürich*

Die Stadt Zürich hat sich zu einer bedeutenden Weltstadt entwickelt. Dies obwohl sie eine vergleichsweise geringe Bevölkerungszahl und räumliche Ausdehnung aufweist. Mithilfe einer wettbewerbsfähigen Wirtschaft und einer hohen Lebensqualität will die Stadt ihre internationale Bedeutung langfristig erhalten. Um dieses Ziel zu erreichen und die Stärken der Stadt auch in Zukunft zu nutzen, hat der Stadtrat die „Strategien Zürich 2025“ erarbeitet. Diese wiederum bilden die Grundlage für die Räumliche Entwicklungsstrategie RES. Die Räumliche Entwicklungsstrategie vertieft und konkretisiert die politischen Ziele der „Strategien Zürich 2025“ in räumlicher Hinsicht.[26]

2.2.2.1 *Strategien Zürich 2025*

Die Qualitäten der Stadt Zürich sind weit herum bekannt. Damit dies so bleibt, hat sich der Stadtrat mit folgenden drei zentralen Fragen beschäftigt:[27]

- Wovon leben wir heute und morgen?
- Wie leben wir?
- Wie organisieren wir uns?

Aus diesen drei Bereichen wurden folgende Strategien erarbeitet, um die Vision von Zürich in 2025 als nachhaltig erfolgreiche Metropole zu positionieren:[28]

- eine landschaftlich reizvoll gelegene Stadt mit sorgfältig gepflegten naturräumlichen und städtebaulichen Qualitäten
- eine Stadt mit hoher Lebensqualität, herausragenden kulturellen und infrastrukturellen Einrichtungen sowie guten Umweltbedingungen
- eine über die Grenzen hinaus vernetzte weltoffene und tolerante Stadt
- ein lebendiges urbanes Zentrum und eine vielfältige Wohnstadt mit einer gut durchmischten Bevölkerung
- ein international bedeutender Finanzplatz und ein innovativer Wissens- und Wirtschaftsstandort
- der Standort eines Arbeitsmarkts, der genügend Arbeit für Menschen mit unterschiedlichen Qualifikationen bietet

---

[26] Vgl. Stadt Zürich Hochbaudepartement 2010, S. 9
[27] Stadtrat von Zürich 2011, S. 3
[28] Stadtrat von Zürich 2011, S. 7

- eine Stadt mit tragfähigen und finanzierbaren sozialen Netzen
- eine Stadt, welche die Vielfalt der Einwohnerinnen und Einwohner zur Gestaltung der gemeinsamen Zukunft nutzt
- ein Lebensraum, in dem sich die Bevölkerung sicher fühlt und sich aktiv am gesellschaftlichen Alltag beteiligt
- eine Stadt mit einem hervorragenden Angebot an öffentlichem Verkehr und einem attraktiven Fuss- und Veloverkehrsnetz sowie einem optimierten Verkehrsmanagement
- eine sozial, ökologisch und energiepolitisch verantwortungsvoll und vorbildlich handelnde Stadt mit der Zielrichtung der 2000-Watt-Gesellschaft
- eine starke Partnerin für ihr Umland und die Schweiz

Diese normativen Aussagen der „Strategien Zürich 2025“ bilden die Grundlage für die Formulierung der Erfolgspositionen sowie der Ziele und Handlungsanweisungen.[29]
Städtische Aktivitäten mit Raumbezug haben auf allen Massstabsebenen einen Beitrag zur Unterstützung der Erfolgspositionen zu leisten. Für die räumliche Entwicklung der Stadt Zürich sind dies folgende fünf Erfolgspositionen:[30]

- Vielfältige Durchmischung
- Effiziente Vernetzung
- Diskrete Urbanität
- Erlebbare Offenheit
- Ausgezeichnete Lage- und Umweltqualität

Der Stadtrat hat mit der „Strategien Zürich 2025“ im Februar 2007 vorgezeichnet, in welche Richtung sich Zürich entwickeln soll. Erfreulicherweise wurde in der aktualisierten Ausgabe von 2011 die Raumproblematik des produzierenden Gewerbes unter der ersten der drei zentralen Fragen „Wo leben wir heute und morgen?“ mit dem Unterkapitel „05 Raum für zukünftige Industrie- und Gewerbetriebe“ aufgegriffen.

[29] Vgl. Stadt Zürich Hochbaudepartement 2010, S. 15-16
[30] Vgl. Stadt Zürich Hochbaudepartement 2010, S. 23-27

In der Ausgangslage schreibt der Stadtrat unter diversen Punkten explizit:

- […] „In Zürich gibt es weiterhin traditionelle, handwerklich ausgerichtete Gewerbebetriebe. Das Gewerbe, das zu Zürichs Vielfalt beiträgt, hat allerdings zunehmend Mühe, geeignete Lokalitäten in der Stadt zu finden; die Sicherung von Raum für das Gewerbe ist eine grosse Herausforderung.“[31]

Mit den folgenden zwei Strategiepunkten will der Stadtrat der Problematik begegnen:

- „Die Stadt sichert Standorte für Industrie und Gewerbe mittels Zonierung.“[32]
- „Die Stadt geht auf die Anliegen der ansässigen Unternehmen ein und schafft gute Rahmenbedingungen auch für wertschöpfungsschwächere Gewerbebetriebe.“[33]

2.2.2.2 *Räumliche Entwicklungsstrategie RES*

Die im vorangegangen Kapitel aufgezählten Erfolgspositionen definieren das Wertesystem, welches den richtungsweisenden Rahmen vorgibt für die räumlich konkreten Handlungsanweisungen der RES (Räumliche Entwicklungsstrategie). Die räumliche Herausforderung wird in die drei Bereiche „Nutzung“, „bauliche Dichte“ und „Stadtbild“ unterteilt.

Nutzung: Koordination der verschiedenen Ansprüche an den Raum (wertschöpfungsstarke daher zahlungskräftige Nutzer stehen im Immobilienmarkt wertschöpfungsschwächeren Nutzern gegenüber) und die sinnvolle Anordnung dieser Nutzungen im Stadtgefüge.

Bauliche Dichte: Die anhaltende Nachfrage nach Flächen, die vielfältigen Nutzungsansprüche und die erhöhte Nutzungsintensität verlangen eine Steuerung. Diese räumlich differenzierte Entwicklung ist eine zentrale Aufgabe der RES und der darauf aufbauenden Planungsinstrumente.

Stadtbild: Die Verdichtungs- und Erneuerungsansprüche an die historisch gewachsene Stadt erfordern eine sensible Abwägung zwischen Strukturerhalt und Veränderung. Baustruktur, öffentlicher Raum und Verkehr sowie Landschaft und Freiräume stehen in enger Wechselbeziehung zueinander.

---

[31] Stadtrat von Zürich 2011, S. 18
[32] Stadtrat von Zürich 2011, S. 18
[33] Stadtrat von Zürich 2011, S. 18

Die Dichte als verbindendes Element ergibt sich aus den Ansprüchen an das äussere Erscheinungsbild (Stadtbild) und an den Flächenbedürfnissen aus einer funktionalen Logik (Nutzung). Mit den acht Teilstrategien (Abbildung 2) werden die drei grundlegenden Herausforderungen (Nutzung, bauliche Dichte, Stadtbild) zu den zentralen Themen der räumlichen Stadtentwicklung beantwortet.[34]

Abbildung 2: Acht Teilstrategien als Antwort auf Herausforderungen bezüglich Nutzung, baulicher Dichte und Stadtbild, Stadt Zürich Hochbaudepartement (2010), S. 30

Die Stadtregierung hat erkannt, dass beim wertschöpfungsschwächeren produzierenden Gewerbe in Zukunft Handlungsbedarf besteht. So schreibt sie generell im RES:

- […] „Der Preisdruck durch wertschöpfungsstarke Nutzungen führt zu einer Verdrängung von ertragsschwächeren Nutzungen aus gewissen Gebieten oder aus der Stadt. Dies erfordert klare Nutzungsvorstellungen und gegebenenfalls geeignete Festlegungen und Schutzmassnahmen für an bestimmten Orten erwünschte Nutzungen.“[35] […]

[34] Vgl. Stadt Zürich Hochbaudepartement 2010, S. 29-30
[35] Stadt Zürich Hochbaudepartement 2010, S. 32

Die erwähnte Erkenntnis wird nochmals als spezifische Herausforderung unterstrichen:

- […] „Industrie- und Gewerbebetriebe können mit den ertragsreicheren Nutzungen wie Wohnen oder Dienstleistung oftmals nicht konkurrieren. Gerade die flächenintensiven und wertschöpfungsschwächeren Nutzungen werden zunehmend aus der Stadt verdrängt. Gleiches gilt für den wertschöpfungsschwachen Teil der Kreativwirtschaft.“[36] […]

Als Zielsetzung für die Weiterentwicklung der verschiedenen Nutzungen will sich die Stadt ausreichende Handlungsspielräume in der Flächenentwicklung sichern und schreibt:

- […] „Zukunftsfähige Industrie- und Gewerbebetriebe sind für Zürich weiterhin wichtig und ergänzen den dominierenden Dienstleistungssektor insbesondere auch bezüglich Arbeitsplatzangebots. Während moderne Produktionsbetriebe oft in Verbindung mit dem Wissens- und Forschungsplatz stehen, spielen publikumsorientierte Gewerbebetriebe hinsichtlich Versorgungsgüte und kurzen Wegen in der Stadt eine bedeutende Rolle. Die notwendigen Flächen sind an geeigneten Standorten gesichert.“[37] […]

Mit Handlungsanweisungen will der Stadtrat die Zielsetzungen „Flächen für Produktion und Gewerbe“ sichern. In der Stadt Zürich soll auch langfristig Raum für Industrie und Gewerbe zur Verfügung stehen. In Mischzonen können industrielle und produktionsorientierte gewerbliche Nutzungen aufgrund der hohen Immobilienpreise nicht bestehen und benötigen deshalb spezielle Zonen und Flächenangebote. Die noch existierenden Industriezonen (I) und die Industriezonen mit Zulassung von Handels- und Dienstleistungen (IHD) sollen grundsätzlich erhalten bleiben und gegebenenfalls den wirtschaftlichen Realitäten angepasst werden.[38]

---

[36] Stadt Zürich Hochbaudepartement 2010, S. 34
[37] Stadt Zürich Hochbaudepartement 2010, S. 35
[38] Vgl. Stadt Zürich Hochbaudepartement 2010, S. 39

2.2.2.3 *Verkehrskonzept der Stadt Zürich*

Die Stadt Zürich verfolgt eine gesamteinheitliche und nachhaltige Mobilitätsstrategie. Die hohe Standortattraktivität und die gute Erreichbarkeit zeichnen die Stadt aus. Diese Qualitäten will sie mit steigender Siedlungsverdichtung und dem damit zunehmenden Pendlerverkehr nicht gefährden. Der öffentliche Raum soll nicht nur als Fläche für den Verkehr, sondern auch als Lebens- und Freiraum dienen. Das weit verzweigte öffentliche Verkehrsnetz der Stadt Zürich ist einmalig. Mit der Bahn, S-Bahn, Tram, Busse, Schiffe und Seilbahnen bietet die Stadt Zürich ein sehr dichtes und effizientes Transportsystem an. Mit dem Konzept „Stadtverkehr 2025“ will der Stadtrat dem Interessenkonflikt des immer knapper werdenden städtischen Verkehrsraums entgegentreten. Einschränkend neben dem gleich bleibenden Raumangebot sind die knapper werdenden Finanzen der öffentlichen Hand. Auf der einen Seite steigt die Nachfrage nach Mobilität, weil immer mehr Menschen in der Stadt wohnen und arbeiten. Auf der anderen Seite soll der Verkehr möglichst wenig stören und die Bevölkerung soll von dessen negativen Auswirkungen geschützt werden. Damit diese Ziele erreicht werden können, braucht es umweltverträgliche und raumsparende Verkehrsarten. Ziel des Stadtrates ist es, den Anteil von ÖV[39], Fuss- und Veloverkehr zu erhöhen, während die Kapazitäten des MIV[40] nicht erhöht werden sollen. Damit will sie auch einen Beitrag zur 2000-Watt Gesellschaft im Bereich Mobilität leisten. Mittels eines Verkehrsmanagements wird sichergestellt, dass alle Verkehrsarten auf dem Stadtgebiet flüssig und mit planbaren Reisezeiten vorankommen.[41] Die Zulieferung und der Güterumschlag soll für das Gewerbe sichergestellt werden. Die Planung und Umsetzung der Verkehrs- und Siedlungsentwicklung wird mit den umliegenden Gemeinden und Kantonen abgestimmt.

---

[39] Öffentlicher Verkehr
[40] Motorisierter Individualverkehr
[41] Vgl. Stadt Zürich Tiefbauamt 2013, S. 5

2.3 Produzierendes Gewerbe

Der Begriff „Gewerbe“ ist nicht klar definiert. Weder in der Alltagssprache noch in der Wissenschaft oder im Geschäftsleben gibt es eine eindeutige Definition dafür. Der Begriff steht für Produktionsbetriebe aus dem industriellen Sektor oder als Synonym für alle kleinen und mittleren Unternehmen (KMU) mit weniger als 250 Beschäftigten. Gemäss der Studie „Gewerbefreundliche Stadt Zürich“ gehören zum Gewerbe Kleinst- und Kleinunternehmen mit bis zu 49 Beschäftigten aus den Bereichen Produktion und Handwerk, Reparatur und Instandhaltung, Gastronomie, Detailhandel sowie quartierbezogene Dienstleistungen (z.B. Wäscherei, Coiffeure, Schuhmacher und Optiker). Das Gewerbe wird nach Tätigkeitsschwerpunkten und der Bedürfnisse in das produzierende und publikumsorientierte Gewerbe unterteilt. Für das produzierende Gewerbe sind dies per Definition Unternehmen, welche Waren produzieren, reparieren oder Instand halten. Diese Tätigkeiten sind oft mit gewissen Emissionen verbunden. Das Produkt oder die Dienstleistung wird meistens zum Kunden gebracht. Das produzierende Gewerbe wird nochmals unterteilt in „Produktion und Handwerk“ und „Reparatur und Instandhaltung“ (Abbildung 3). Unter die erste Kategorie fallen Unternehmen, die Produkte herstellen oder weiterverarbeiten wie z. B. Schlossereien, Schreinereien, Malerbetriebe und Druckereien. Zur zweiten Kategorie gehören Unternehmen, welche Reparaturen oder Instandhaltung als Dienstleistung anbieten wie z.B. Garagen und Reinigungsunternehmungen.[42]

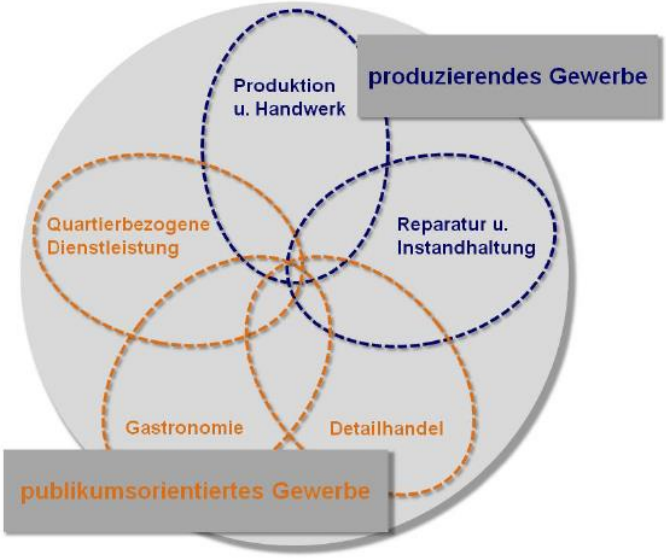


Abbildung 3: Produzierendes und publikumsorientiertes Gewerbe, Stadtentwicklung Zürich 2010, S. 7

[42] Vgl. Stadtentwicklung Zürich 2010, S. 3-5

2.3.1 *Entwicklung des Gewerbes in der Stadt Zürich*

In der Stadt Zürich gibt es gemäss der letzten systematischen Betriebszählung vom September 2008 26‘070 Betriebe mit 362‘002 Beschäftigten. Dies entspricht einer Zunahme von 4,4 Prozent (24‘966) bei den Arbeitsstätten und 9,7 Prozent (329‘910) bei den Beschäftigten gegenüber der vorletzten Zählung in Jahr 2005. Vergleicht man die aktuellen Zahlen mit dem Jahr 2001 (26‘180 Betriebsstätten mit 341‘213 Beschäftigten), kommt man auf etwa die gleiche Anzahl Betriebe. Bei den Beschäftigten gab es eine Zunahme von ca. 20‘000 Arbeitskräften, die auf die stark wachsende Finanzdienstleistungsbranche zurückzuführen ist.[43]
Die Stadtzürcher Wirtschaft ist von einer „Tertiarisierung“[44] geprägt.[45] Über 90 Prozent der Arbeitsplätze in der Stadt Zürich entfielen auf den Dienstleistungssektor (3. Sektor). In der Schweiz beträgt der Anteil des 3. Sektors rund 70 Prozent. 83 Prozent der Stadtzürcher Arbeitsstätten sind Mikrobetriebe mit bis zu 9 Vollzeitarbeitsstellen. Dies entspricht 21‘714 Arbeitsstätten mit 74‘417 Beschäftigten, welche nur gerade 20,6 Prozent der Arbeitsplätze ausmachen.[46]

Von den insgesamt 26'070 Betrieben in der Stadt Zürich sind 9‘912 Gewerbebetriebe mit 60‘593 Beschäftigten. Dies entspricht einem Anteil von 38 Prozent aller Betriebe und 17 Prozent aller Beschäftigten in der Stadt. Die Anzahl der Betriebe wie auch die Anzahl der Beschäftigten hat sich zur vorletzten Erhebung im Jahr 1998 leicht verringert.
Das Total aller Beschäftigten in der Stadt Zürich hat in der Periode von 1998 bis 2008 um 15 Prozent zugenommen. Im gesamten Gewerbesektor gab es hingegen insgesamt eine Abnahme von 1 Prozent. Deutlich stärker war der Rückgang mit 27 Prozent im Industrie- und Produktionssektor (Abbildung 4). Die Anzahl Arbeitsstätten nahm im Total um 2 Prozent zu, die Anzahl Gewerbebetriebe jedoch um fast 7 Prozent ab. Vor allem die Gewerbebetriebe in der Industrie/Produktion, Bau und Detailhandel haben abgenommen, währenddessen die Zahl der Beherbergungs- und Gastronomiebetriebe sowie Dienstleistungen zugenommen hat. Bezeichnend dafür ist die Abnahme der Betriebe des produzierenden Gewerbes mit 14 Prozent (Abbildung 5).

---

[43] Vgl. Statistik Stadt Zürich 2008, S. 3
[44] „Tertiarisierung bezeichnet den Strukturwandel von der Industriegesellschaft (2. Sektor) hin zur Dienstleistungsgesellschaft (3. Sektor)“, Statistik Stadt Zürich 2010, S. 5
[45] Vgl. Statistik Stadt Zürich 2010, S. 3
[46] Vgl. Statistik Stadt Zürich 2010, S. 5

Das produzierende Gewerbe (Industrie/Produktion und Bau) ist in den Stadtrandquartieren klar stärker vertreten als insgesamt in der Stadt. Die Abnahme der Anzahl Arbeitsstätten und der Beschäftigten verdeutlicht, dass das produzierende Gewerbe unter Druck steht.[47]

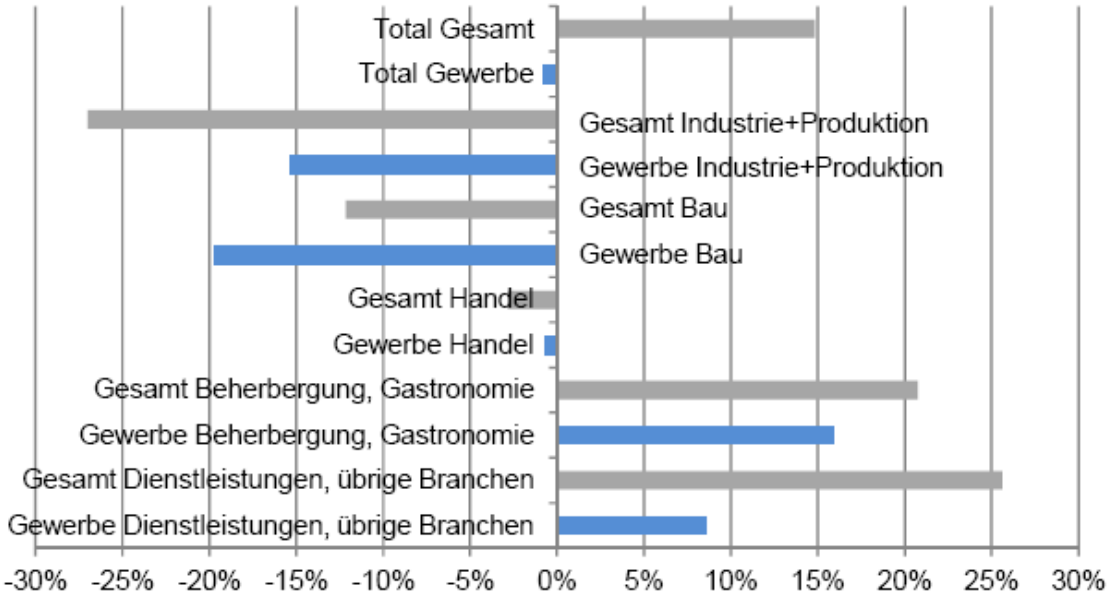


Abbildung 4: Veränderung der Beschäftigten 1998-2008 in Prozent, Stadtentwicklung Zürich 2013, S. 9

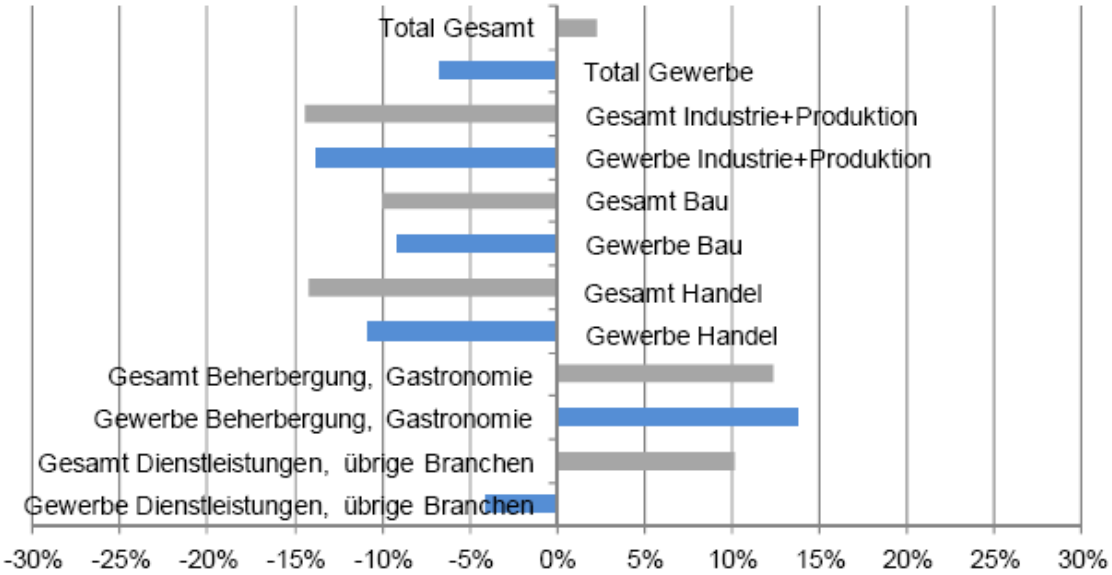


Abbildung 5: Veränderung der Arbeitsstätten 1998-2008 in Prozent, Stadtentwicklung Zürich 2013, S. 10

[47] Vgl. Stadtentwicklung Zürich 2013, S. 3-4

2.3.2 *Standortzufriedenheit und Raumbedarf*

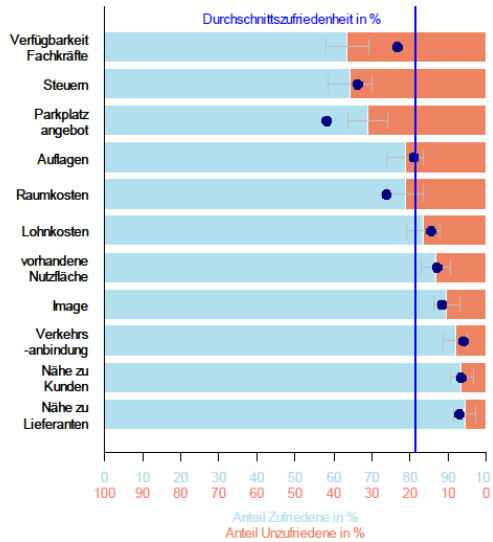
Zürichs Firmen sind mit dem Standort Zürich grundsätzlich zufrieden. Die Gesamtzufriedenheit, der durch die Firma DemoSCOPE durchgeführten Befragung, liegt mit einem Durchschnitt von 4.77 leicht hinter dem Ergebnis von jenem von 2008, übertrifft aber die erste Befragung von 2005. Besonders zufrieden sind die Befragten mit der Lebensqualität, der Kultur, dem Image, dem öffentlichen Verkehr, der Bildung, der Energieversorgung und dem Gesundheitswesen. Weniger zufrieden sind die Firmen mit der Situation beim motorisierten Individualverkehr, dem Immobilienmarkt (Wohnungen und Geschäftslokalitäten), der Steuerbelastung, den Kongresslokalitäten und der Kinderbetreuung. Für kleinere und wertschöpfungsschwächere Firmen ist die Situation am Immobilienmarkt mit zu teuren Lokalitäten das grösste Problem. Die Beurteilung des Immobilienmarktes hat sich zu den zwei vorherigen Befragungen weiterhin verschlechtert. 80 Prozent der Firmen planen deshalb keine Standortveränderung innerhalb der Stadt Zürich. 9 Prozent möchten den Standort innerhalb der Stadt Zürich ändern, 5 Prozent erwägen einen Wegzug aus der Stadt heraus.[48]

Basierend auf einer im Herbst 2012 durchgeführten Repräsentativbefragung durch das statistische Amt des Kantons Zürich über die Zufriedenheit mit dem aktuellen Betriebsstandort und über allfällige Erweiterungs- oder Verlagerungsabsichten führte die Stadtentwicklung Zürich eine vertiefte Analyse durch. Diese widmet sich einem besonders im Interesse stehenden Wirtschaftszweig, den Industriebetrieben und dem produzierenden Gewerbe (IPG-Betriebe). Die Zufriedenheit der IPG-Betriebe im urbanen Raum (Stadt Zürich und angrenzende Regionen des Glatt- und Limmattals sowie der Stadt Winterthur) deckt sich mit dem Anteil der zufriedenen Betriebe aller Branchen. Bezogen auf die Stadt Zürich weichen die Resultate im urbanen Raum kaum ab. Insgesamt sind 96 Prozent der IPG-Betriebe mit ihrem aktuellen Standort zufrieden. Davon sind 19 Prozent „sehr zufrieden“, 57 Prozent „zufrieden“ und weitere 20 Prozent „eher zufrieden“. Detaillierter betrachtet sind die IGP-Betriebe vor allem mit der Verfügbarkeit von Arbeitskräften und den Steuern (jeweils 36%), mit dem Parkplatzangebot (31%), den Auflagen und Raumkosten (jeweils 21%), den Lohnkosten (16%) und der vorhandenen Nutzfläche (13%) unzufrieden (Abbildung 6).

---

[48] Vgl. Stadtentwicklung Stadt Zürich 2012, S. 4-5

Gewichtet man diese Aspekte im Zusammenhang mit der Gesamtzufriedenheit, so relativiert sich diese Reihenfolge bzw. wird beinahe umgekehrt. Besonders stark beeinflussen die vorhandene Nutzfläche und die Raumkosten die Gesamtzufriedenheit. Die Aspekte, bei denen der Anteil der Unzufriedenen am höchsten ist (Steuerbelastung, Parkplatzangebot, Fachkräfteverfügbarkeit), beeinflussen die Standortzufriedenheit wenig, 94 Prozent sind mit ihrem Standort insgesamt zufrieden. Von denjenigen IPG-Betrieben, die mit ihrer Nutzfläche unzufrieden sind, sind hingegen nur 77 Prozent insgesamt mit ihrem Standort zufrieden. Die Unzufriedenheit mit der Fläche beeinflusst also die Gesamtzufriedenheit weit ausgeprägter als die Unzufriedenheit mit der Steuersituation (Abbildung 7).[49]



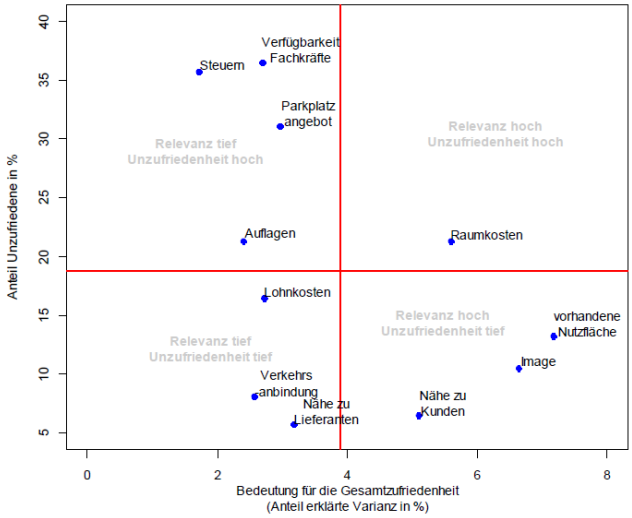


Abbildung 6: Zufriedenheit mit Standortaspekten der IPG-Betriebe, Stadtentwicklung Stadt Zürich, S. 9
Abbildung 7: Zufriedenheitsaspekte und Relevanz der IPG-Betriebe, Stadtentwicklung Stadt Zürich, S. 11

Die Ausbau- und Verlagerungsabsichten der IPG-Betriebe hängen eng mit der Standortzufriedenheit zusammen. Es bestehen markante Unterschiede zwischen den zufriedenen und unzufriedenen Unternehmen. Nur 7 Prozent der zufriedenen ziehen eine Verlagerung des Standorts in Betracht, während es bei den unzufriedenen 43 Prozent sind. Bei den IPG-Betrieben mit Ausbauplänen verhält es sich genau gegenläufig. Bei den zufriedenen planen 13 Prozent einen Ausbau, bei den unzufriedenen nur 2 Prozent. Die wesentlichen Faktoren für die IPG-Betriebe, die über einen Standortwechsel nachdenken, sind die Raumkosten (86%) und die Unzufriedenheit mit der vorhandenen Nutzfläche (83%). Die Standortfrage hängt zusätzlich eng mit der Betriebsgrösse zusammen.[50] Je grösser ein IPG-Betrieb gemessen an der Zahl seiner Mitarbeiter ist, desto wichtiger ist

[49] Vgl. Stadtentwicklung Stadt Zürich 2014, S. 8-10
[50] Vgl. Stadtentwicklung Stadt Zürich 2014, S. 15-16

diese Thematik. Der Bedarf nach zusätzlicher Fläche ist der wichtigste Grund für einen Ausbau des Unternehmensstandorts, gefolgt von einem Ausbau der Beschäftigung. IPG-Betriebe mit Ausbauabsichten benötigen im Schnitt etwa 400 m^2 zusätzliche Innenfläche und ca. 100 m^2 Aussenfläche. Dies entspricht einer zusätzlichen Innenfläche von 23 Prozent der bestehenden Fläche und 27 Prozent der Aussenfläche. Diese Angaben variieren stark und hängen ebenfalls von der Betriebsgrösse und damit von der bereits vorhandenen Nutzfläche ab. Bei der Motivhierarchie für eine Standortverlagerung gibt es zwischen den Stadtzürcher Betrieben und den Betrieben im urbanen Raum keine wesentlichen Unterschiede. Nur die Zunahme der Beschäftigten ist ein relevanter Grund mit 60 Prozent in der Stadt Zürich gegenüber 38 Prozent im Übrigen urbanen Raum. Bei der Verkehrsanbindung ist das Verhältnis genau umgekehrt. Für 71 Prozent der IPG-Betriebe ausserhalb Zürichs ist dies ein relevanter Verlagerungsgrund gegenüber 48 Prozent der Stadtzürcher Betriebe. Mehrheitlich suchen die verlagerungswilligen IPG-Betriebe ihren neuen Standort in der gleichen Gemeinde bzw. Stadt (64%) und in der eigenen Region (74%). Im Kanton sind es noch 43 Prozent, im Rest der Schweiz 14 Prozent und im Ausland nur noch 8 Prozent.[51]

2.3.3 *Fertigungsstandort*

Der Fertigungsstandort ist der Ort, wo ein Unternehmen seine Produkte fertigt. Früher war dieser stark abhängig vom Vorhandensein von Roh- und Hilfsstoffen. In der Regel entstehen Unternehmen dort, wo die Gründer ansässig sind. Mit der Globalisierung und den immer besseren und schneller werdenden Transportmöglichkeiten verloren diese Kriterien an Bedeutung. Viel wichtiger sind heutzutage Faktoren wie das Vorhandensein von Grundstücksflächen, die Verfügbarkeit von Arbeitskräften, die Arbeitskosten, die Verkehrsinfrastruktur, Vorschriften und Gesetze, Absatzmärkte sowie steuerliche Überlegungen. Diese relevanten Standortfaktoren werden im Kapitel 3.4 näher beschrieben.

---

[51] Vgl. Stadtentwicklung Stadt Zürich 2014, S. 18-20

3 Empirische Untersuchung

In diesem Kapitel wird empirisch auf die drei Forschungsfragen eingegangen:

- Auf welchen Flächen darf heute noch in der Stadt Zürich produziert werden?
- Wo sind diese Flächen, wie gross ist ihr Anteil an der Gesamtfläche, wem gehören sie und wie werden diese genutzt?
- Welche Faktoren beeinflussen die Standortwahl zusätzlich?

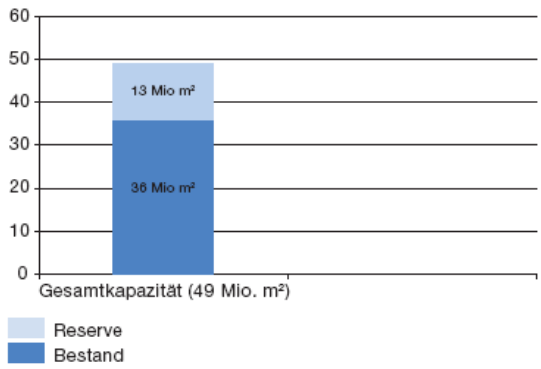
3.1 Bau- und Zonenordnung

Die Bau- und Zonenordnung (BZO) bestimmt die mögliche Gesamtkapazität an baulichen Nutzflächen für die Stadt Zürich. Gemäss Raumplanungsgesetz (Art. 21 RPG) dürfen diese nur so gross dimensioniert werden, wie sie für die folgenden 15 Jahre erforderlich sind. Umgekehrt aber sollen sie so gross dimensioniert sein, dass die erwartete Bevölkerungs- und Beschäftigungsentwicklung in den nächsten 15 Jahren abgedeckt werden kann.

3.1.1 *Theoretische Bauzonenkapazität der Stadt Zürich*

Gemäss dem Erläuterungsbericht der Teilrevision der BZO der Stadt Zürich ist ein Viertel der theoretischen Gesamtkapazität der BZO noch ungenützt. Die theoretische Bauzonenkapazität beträgt nach der geltenden BZO rund 49 Mio. m^2 Geschossfläche. Der bauliche Bestand beträgt knapp 36 Mio. m^2 Geschossfläche (Stand Mai 2013). Somit ergibt sich eine theoretische Reserve von 13 Mio. m^2 Geschossfläche (Abbildung 8). Dieser Reservebestand teilt sich, unter der Annahme, dass nur der vorgeschriebene Mindestwohnanteil realisiert wird, in ungefähr 6 Mio. m^2 Wohnfläche und in 7 Mio. m^2 Nichtwohnfläche auf. Dies entspricht einem Bevölkerungswachstum von 115 000 Einwohnern und etwa 175 000 Arbeitsplätzen (Abbildung 9).[52]

[52] Vgl. Stadt Zürich Hochbaudepartement 2013b, S. 12-15



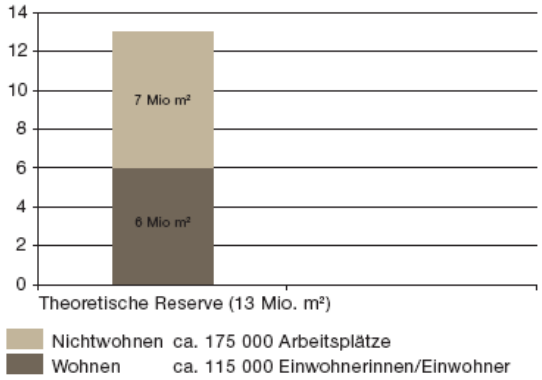


Abbildung 8: Theoretische Gesamtkapazität, Stadt Zürich Hochbaudepartement (2013b), S. 13
Abbildung 9: Theoretische Reserve nach Wohnen und nicht Wohnen, Stadt Zürich Hochbaudepartement (2013b), S. 13

3.1.2 *Industriezonen in der Stadt Zürich*

Die Diskussion um die Öffnung der Industriezonen ist eine Jahrzehnte alte politische Diskussion. Der Anteil der Industriezonen am Total der Bauzonen hat seit der BZO 1963 massiv abgenommen (Abbildung 10 und Abbildung 11). Der Flächenanteil der Industriezonen beträgt heute noch 5 Prozent am Total aller Bauzonen.[53] Ende der 1980er- und Anfang der 1990er-Jahre wollten die grossen Industriebetriebe ihre für die Produktion nicht mehr gebrauchten Flächen neu nutzen. Bevorzugt wurde der Bau von Bürogebäuden, da diese damals am meisten Gewinn versprachen. Dabei prallten die Besitzer, unterstützt von den bürgerlichen Parteien, auf die linke Stadtregierung, die die Industriezonen für das Gewerbe als preisgünstigen Boden sichern wollte. Im Mai 1992 wurde unter der Federführung von Stadträtin Ursula Koch (SP) eine neue BZO vom Volk verabschiedet. Infolge unzähliger Rechtsmittelbeschwerden trat sie aber nie in Kraft. In einem Überraschungscoup erliess der damalige kantonale Baudirektor Hans Hofmann (SVP) eine eigene BZO, in der die Industriezonen weitgehend geöffnet wurden.[54] Mit dem Abklingen der Rezession und der neuen Zonenordnung konnten die grossflächigen, mehr oder minder stillgelegten Industrieareale umgenutzt werden. Mit den neu geltenden höheren Baumassen[55] und Ausnützungsziffern[56] verliert das in der Ära Koch angewandte behördliche Steuerungsinstrument an Bedeutung.[57] In der seit dem 23. Oktober 1991 in Kraft getretenen BZO, mit Änderungen bis zum 16. November 2011, wird grundsätzlich zwischen den Industriezonen (I) und den Industriezonen mit Zulassung von Handels- und

[53] Vgl. Stadt Zürich Hochbaudepartement 2013b, S. 51
[54] Vgl. Rohrer 2013, o. S.
[55] Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche
[56] Verhältnis zwischen Grundstücksfläche und Bruttogeschossfläche
[57] Vgl. Maurer / Primas / Vaquer 2012, S. 10-11

Dienstleistungsnutzungen (IHD) unterschieden. In beiden Zonen sind stark störende Nutzungen zulässig. Die Industriezonen (I) der geltenden BZO sind keine rein dem industriellen Sektor vorbehaltene Zonen. Handels- und Dienstleistungen sind in der Zone I im Rahmen einer Ausnützungsziffer von maximal 50 Prozent, und in der Zone IHD im Rahmen der Grundmasse unbeschränkt zulässig.[58]

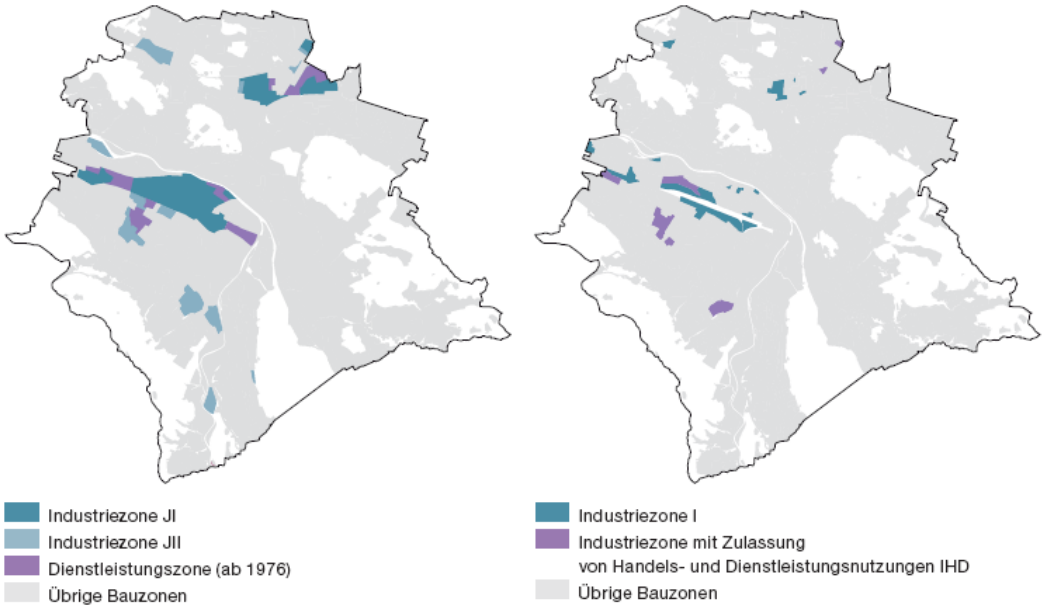


Abbildung 10: Zonenplan 1963, Stadt Zürich Hochbaudepartement (2013b), S. 51
Abbildung 11: Zonenplan 1999, Stadt Zürich Hochbaudepartement (2013b), S. 51

3.1.3 *Teilrevision der Bau- und Zonenordnung*

Grundlage für die folgenden Auswertungen bildet die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO). Gemäss dem Raumplanungsgesetz (RPG) müssen Nutzungspläne periodisch, spätestens jedoch alle 15 Jahre überarbeitet werden. 1992 beziehungsweise 1999 erfolgte die letzte Revision der BZO. Die Planungsgrundlage für die Teilrevision der BZO bildet die vom Stadtrat im März 2010 verabschiedete „Räumlichen Entwicklungsstrategie (RES)“.[59] Mit der Teilrevision der BZO will die Stadt den Verdichtungs- und Nutzungsdruck für eine vielfältige qualitätsvolle Weiterentwicklung nutzen.[60] Aufgrund des im kantonalen Richtplan ausgeschiedenen Siedlungsgebietes ist eine Ausdehnung der Siedlungsfläche kaum mehr möglich. Grössere unbebaute Siedlungsflächen sind in der Stadt Zürich nicht mehr vorhanden. Zudem ist die Transformation von ehemaligen Industriearealen bereits weit fortgeschritten (Neu-

[58] Vgl. Stadt Zürich 2011, S. 12-13
[59] Vgl. Kapitel 2.2.2.2
[60] Vgl. Stadt Zürich Hochbaudepartement 2013b, S. 3

Oerlikon, Zürich-West und Leutschenbach) oder hat zumindest begonnen (Manegg, Binz, Zollfreilager).[61] Einer der Schwerpunkte der BZO-Teilrevision ist die Sicherung von Flächen für Industrie und Gewerbe. Zu diesem Zweck wurde folgende Änderung in der Bauordnung und im Zonenplan vorgenommen: „Anstelle der Industriezonen (I) bzw. Industriezonen mit Zulassung von Handels- und Dienstleistungsnutzungen (IHD) wird ein neuer Zonentyp Industrie- und Gewerbezone (IG) mit gebietsspezifischer Beschränkung der Ausnutzung für Handels- und Dienstleistungsnutzungen eingeführt.“[62] Die neue Zonensystematik orientiert sich stark an der vorhergehenden. Die Zone IG I entspricht vollständig der bisherigen Industriezone (I). In den neuen Zonen IG II und IG III, welche die Zone IHD ablösen, wird die Ausnützungsziffer für Handels- und Dienstleistungen auf maximal 100 bzw. 150 Prozent beschränkt. Auf die alte Ausnützungsziffer von 250 Prozent (IHD) wird vollständig verzichtet. Für die drei neuen Zonen gilt eine Baumassenziffer (m^3/m^2) von 12. Die Freiflächenziffer von 10 Prozent für die Zone IG I und IG II entspricht der bisherigen Industriezone (I). Aufgrund des höheren Flächenangebots für Handels- und Dienstleistungsnutzungen (mehr Büroarbeitsplätze) gilt in der Zone IG III die Freiflächenziffer von mindestens 15 Prozent.[63] In der unten aufgeführten Tabelle 2 sind die Änderungen (Industriezonen zu Industrie- und Gewerbezonen) rot markiert. Nicht mehr geltende Bezeichnungen und Ziffern sind durchgestrichen.

	~~I~~ → IG I	~~IHD~~ → IG II	~~IHD~~ → IG III
Vollgeschosse max.	7	~~6~~ → 7	
Anrechenbares Dachgeschoss max.	0	1 → 0	
Anrechenbares Untergeschoss max.	1	1	1
Gebäudehöhe max. (m)	25	~~23~~ → 25	~~23~~ → 25
Grenzabstand min. (m)	3,5	3,5	3,5
~~Ausnützungsziffer max. (%)~~		~~250~~	~~250~~
Ausnützung für Handels- und Dienstleistungsnutzung max. (%)	50	100	150
Baumassenziffer max. (m^3/m^2)	12	12	12
Freiflächenziffer min. (%)	10	~~15~~ → 10	15

Tabelle 2: Änderung der Grundmasse von Industriezonen zu Industrie- und Gewerbezonen, vgl. Stadt Zürich Hochbaudepartement (2013a), S. 19

[61] Vgl. Stadt Zürich Hochbaudepartement 2013b, S. 6
[62] Stadt Zürich Hochbaudepartement 2013b, S. 7
[63] Vgl. Stadt Zürich Hochbaudepartement 2013b, S. 52

Mit der neu vorgesehenen Beschränkung der Handels- und Dienstleistungsnutzung sollen deutlich mehr Flächen für gewerbliche und industrielle Nutzungen gesichert werden. Zusätzlich müssen neu die im anrechenbaren Untergeschoss realisierten Handels- und Dienstleistungsnutzungen an der maximalen Ausnützungsziffer angerechnet werden.[64] Der Stadtrat hat mit dem Beschluss vom 22. Oktober 2013 die Richtlinien zur Voranwendung der Revision der Bau- und Zonenordnung veranlasst. Dies, um die Projektierung von Bauvorhaben zu erleichtern und um nachteilige Beeinflussung der künftigen Vorschriften zu verhindern. Demnach sollen gemäss dieser als BZO-E^{2013} bezeichneten Beschlussfassung unter anderem die Reduktion der Ausnützungsziffer, die Anrechenbarkeit der Untergeschoss-Ausnutzung, die Abstandsregelung an der Zonengrenze sowie der Ausschluss bestimmter Nutzungsarten in den Industrie- und Gewerbezonen per sofort in Kraft treten.[65]

---

[64] Vgl. Stadt Zürich Hochbaudepartement 2013b, S. 52

[65] Vgl. Stadtratsbeschluss vom 22. Oktober 2013, Revision der Bau- und Zonenordnung, Richtlinien zur Voranwendung 2013, o. S., https://www.stadt-zuerich.ch/content/dam/stzh/hbd/Deutsch/Staedtebau_und_Planung/Weitere%20Dokumente/BZO_RR_Revision/BZO/13_10_22_Voranwendung_BZO_Teilrevision_2013.pdf, abgerufen am 03.05.2014

3.2 Verfügbarkeit von Industrieland

3.2.1 *Industrieflächen in der Stadt Zürich*

Grundlage für die Ermittlung der Industrieflächen in der Stadt Zürich ist die teilrevidierte Bau- und Zonenordnung von 2013. Für die folgende Auswertung wird nur die Zone IG I berücksichtigt (Abbildung 12). Die Zonen IG II und IG III haben eine weit höhere Ausnützungsziffer von 100 Prozent bzw. 150 Prozent für Handels- und Dienstleistungsnutzung gegenüber der Zone IG I mit 50 Prozent. Sie sind somit für die Industrienutzung uninteressant, da mit den erwähnten Nutzungsarten eine höhere Wertschöpfung erzielt wird. Dies widerspiegelt sich in den Immobilientypen und dementsprechend auch in den Bodenpreisen. In den Zonen IG II und IG III befinden sich hauptsächlich Büro- und Geschäftshäuser sowie vereinzelt auch Gewerbehäuser.

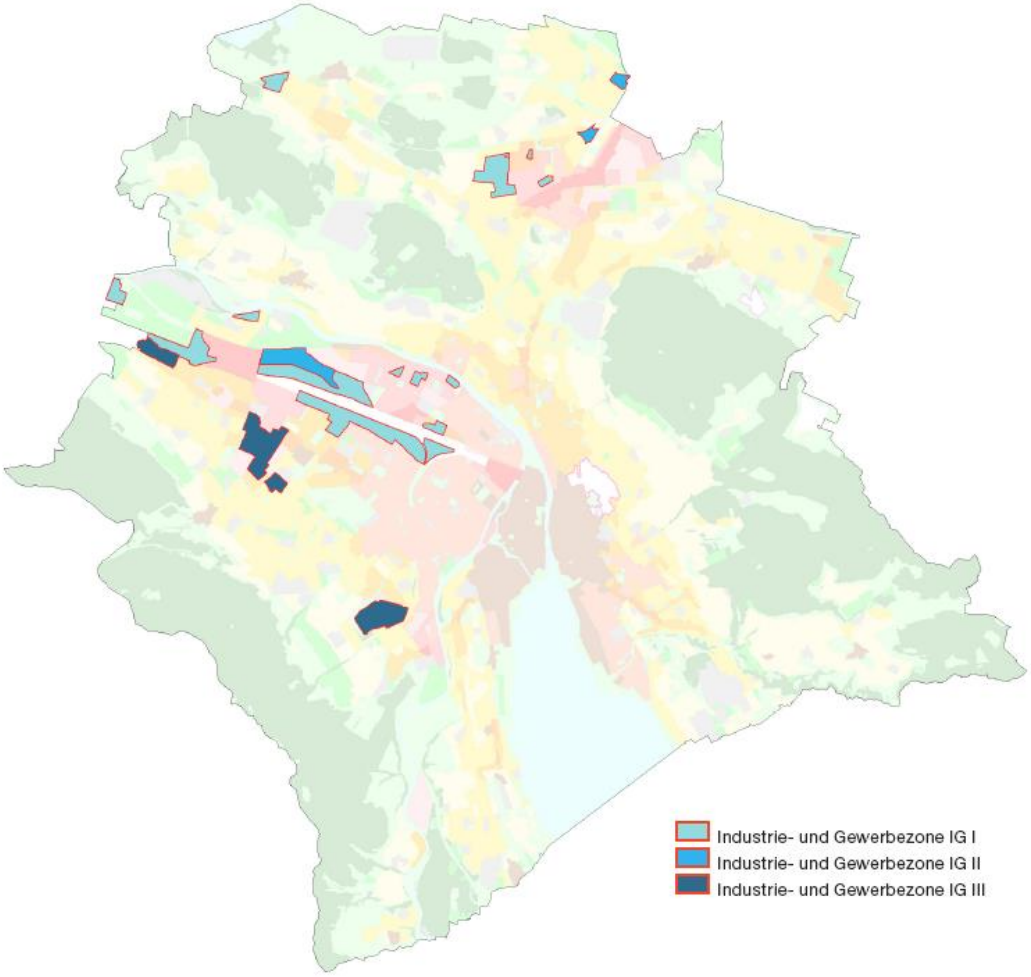


Abbildung 12: Zonenplan, Industrie- und Gewerbezonen IG I-III; Stadt Zürich Hochbaudepartement (2013b), S. 53

Mit dem GIS-Browser (Geografisches Informationssystem des Kantons Zürich GIS-ZH) wurden im ÖREB-Kataster (öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung) alle Industriezonen (alt I, neu IG I) und die Industriezonen mit Zulassung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben (alt IHD, neu IG II und IG III)[66] erfasst. Anhand der Zonenplan-Grundnutzung wurden der Rechtsstatus (Zone) und die Fläche ermittelt. Die Unterteilung nach Zonentypen erfolgt im Gegensatz zum Online-ÖREB-Kataster bereits nach der teilrevidierten BZO. Die Gesamtflächen und die Unterteilung der untersuchten Zonen haben sich mit der Teilrevision nicht geändert. Die Zone IHD wurde bereits in die Zonen IG II und IG III aufgeschlüsselt. Die Untersuchung ergab ein Flächenvolumen von 1‘955‘082 m^2 für alle drei Zonen. Die IG I mit 1‘176‘620 m^2 bildete die grösste Zone, gefolgt von der IG III mit 498‘559 m^2 und der IG II mit 279‘903 m^2. Über die Hälfte der Flächen in der IG I gehören der SBB mit 614‘015 m^2 und werden vorwiegend mit Werkstätten und Geleisanschlüssen belegt. Das weitläufige Schienennetz ist dabei nicht eingerechnet. Die Stadt Zürich verfügt über eine Fläche von 192‘197 m^2. Zwei Drittel davon entfallen auf den alten Güterbahnhof, auf dem zurzeit das neue Polizei- und Justizzentrum gebaut wird, und auf den Schlachthof. Der Rest teilt sich auf die Asylorganisation Zürich (AOZ), das Opernhaus, ein Parkhaus und eine Reservezone in Affoltern auf. Eine weitere grosse Gruppe besteht aus Werk- und Lagerhallen der noch in Zürich ansässigen Industriekonzerne mit einer Fläche von 175‘253 m^2. Dies sind die Konzerne ABB, Bombardier, MAN, Rheinmetall und die Swiss Mill.

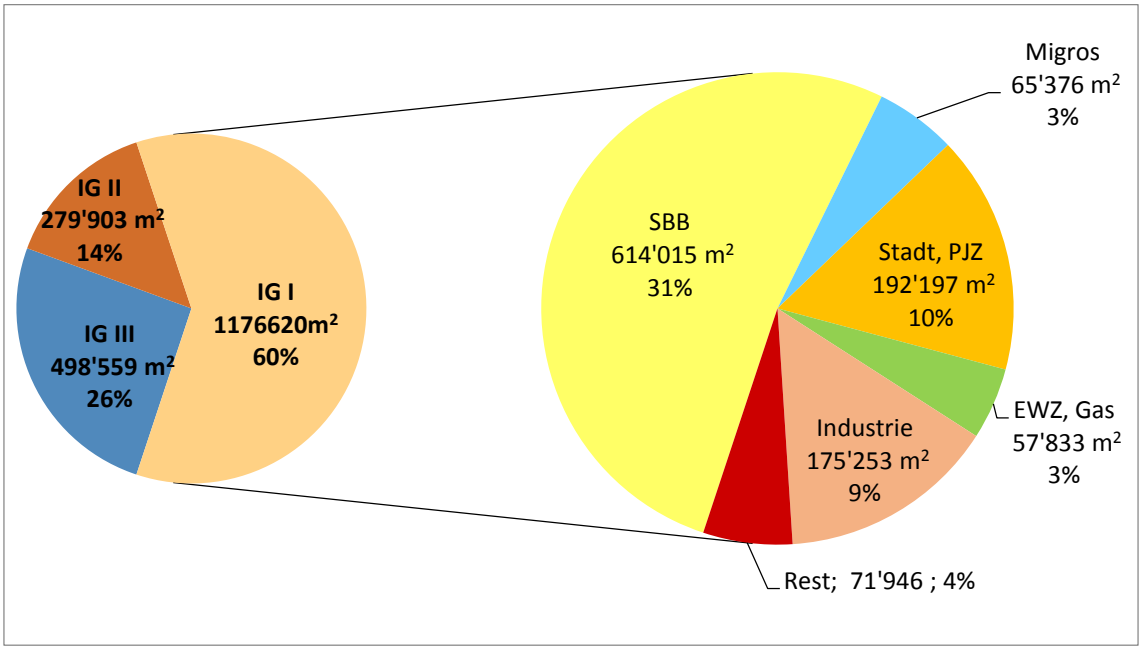


Abbildung 13: Industrieflächen in der Stadt Zürich

[66] Vgl. Anhang B: Zonenpläne, Teilrevidierte Bau- und Zonenordnung

Zwei weitere grosse Grundstücksbesitzer sind mit einer Fläche von 57‘833 m^2 die Erdgas Zürich (neu Energie360°) und mit einer Fläche von 65‘376 m^2 die Migros. Eine Restfläche von 71‘946 m^2 hat verschiedene Besitzer und Nutzer (Abbildung 13).

Zieht man von der Gesamtfläche der Industrie- und Gewerbezone I die Flächen mit Spezialnutzungen ab, bleibt eine Restfläche von 322‘019 m^2. Unter Spezialnutzungen werden Flächen subsumiert, die mittel- und langfristig nicht umgenutzt werden, wie z.B. SBB Werkstätten, Schlachthof, PJZ, Migros, Swiss Mill, Schul- und Parkhäuser, Gaswerke und EWZ-Verteilzentren sowie für die Industrie nicht geeignete Objekte (Gewerbehäuser, zu kleine oder schlechte Grundrisse). In der Abbildung 14 ist ersichtlich, wie sich diese theoretisch nutzbare Fläche zusammensetzt. Der SBB gehören 85‘591 m^2, der ABB 69‘527 m^2, der MAN bzw. Allreal 58‘007 m^2, der Rheinmetall 36‘110 m^2 sowie der Stadt Zürich 18‘385 m^2 und der Migros 14‘486 m^2. Die Restfläche von 39‘913 m^2 setzt sich aus 7 Parzellen zusammen. Die Grösste weist 9‘652 m^2, die anderen sechs sind zwischen 3‘467 m^2 und 5‘979 m^2 gross. Von den insgesamt 44 Parzellen in der IG I sind nur 3 Stück unbebaut. Diese befinden sich alle in Zürich-Affoltern zwischen der Autobahn und dem Stadtende. Die drei Grundstücke weisen eine Fläche von 18‘385 m^2, 5‘429 m^2 und 4‘320 m^2 auf.[67] Das grösste und interessanteste unbebaute Grundstück befindet sich im Besitz der Stadt Zürich.[68]

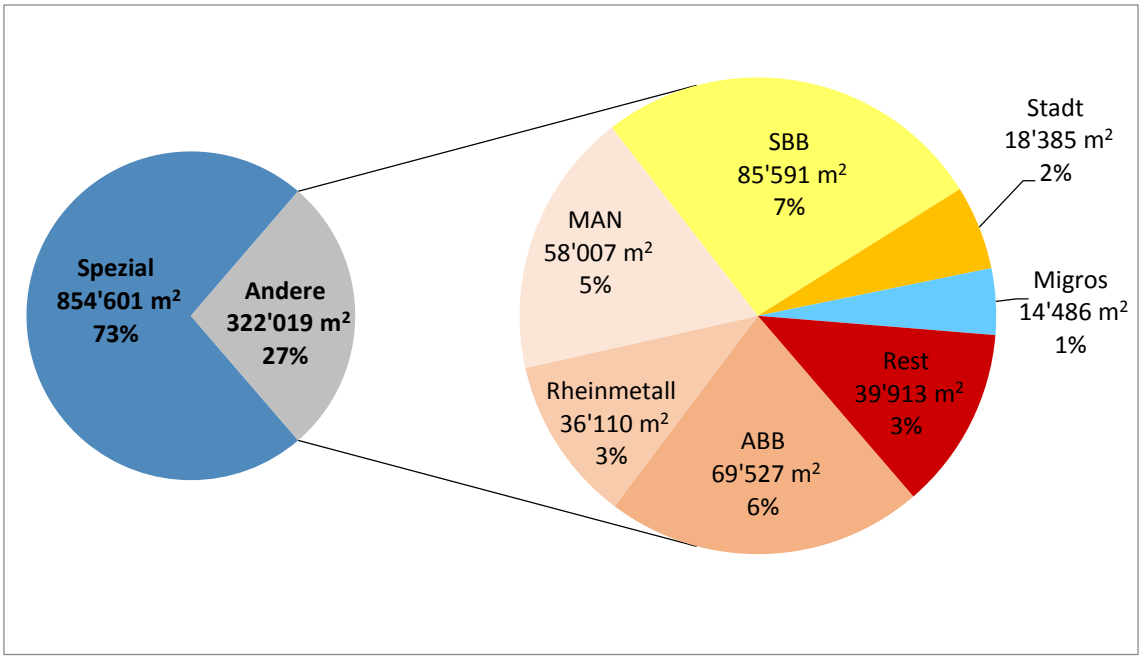


Abbildung 14: Industrieflächen in der Zone IG I

[67] Vgl. Anhang A: Grundstücke in den Industriezonen in der Stadt Zürich
[68] Vgl. Anhang A: Grundstücke in den Industriezonen in der Stadt Zürich, Kataster-Nr.: AF5203

3.2.2 *Leerstehende Industrieflächen in der Stadt Zürich*

In der Stadt Zürich werden jährlich die leerstehenden Industrie- und Geschäftsflächen mittels Erhebungsformulare ermittelt. Die Erhebung wurde 1995 durch die Statistik der Stadt Zürich eingeführt. Als Quelle dient die von Statistik Stadt Zürich geführte Datenbank (GWZ)[69]. Angefragt wurden alle bekannten Eigentümer und Verwalter von Gebäuden mit Industrie- und Geschäftslokalen, sofern die betreffende Nutzfläche mehr als 500 m^2 aufweist. Die Erhebung für leerstehende Industrie- und Geschäftsflächen in der Stadt Zürich ergab per 1. Juni 2001 insgesamt leere Flächen von 120‘352 m^2 von einem Totalflächenangebot von 10‘805‘848 m^2. Dies entspricht einem Rückgang von 37‘797 m^2 oder 23,9 Prozent gegenüber dem Vorjahr (2000: 158‘149 m^2). Gegenüber dem Höchststand von 1996 mit insgesamt einem Leerstand von 535‘720 m^2 Geschäftsflächen entspricht dies einem Rückgang von 78,5 Prozent. Über alle Nutzungsarten gerechnet, erreichte die Leerflächenziffer ihren Tiefststand 2001 mit 1,1 Prozent. Dabei entfällt etwas weniger als die Hälfte der leerstehenden Fläche mit 53‘822 m^2 auf Büro- und Praxislokale (44,7%) und nur 16‘273 m^2 auf Produktionsfläche, was 13,5 Prozent entspricht. Nach Zonenarten befanden sich per Juni 2001 der grösste Anteil der leerstehenden Flächen von insgesamt 120‘352 m^2 mit 43‘162 m^2 in der Industrie- und Gewerbezone (neu IG I). Von diesen 43‘162 m^2 sind jedoch nur deren 15‘167 m^2 für Produktionsflächen bestimmt, der Rest wird für Büroflächen und Praxen mit entsprechend höheren Quadratmeterpreisen ausgewiesen. Von diesen 1,1 Prozent (120‘352 m^2) entfallen schlussendlich nur 0,15 Prozent auf die Produktionsflächen, was den erwähnten 16‘273 m^2 entspricht.[70] Mit der letzten BZO-Änderung (Hofmann) kam ab 2002 die weitgehende Öffnung der Industriezonen. Der Leerflächenbestand stieg bis 2005 auf 474‘000 m^2 an. Bei der letzten Erhebung im 2012 sank er wieder auf 174‘698 m^2. Die für die Produktion zur Verfügung stehenden Leerflächen bewegten sich seit dem Jahr 2000 zwischen maximal 25‘493m^2 (2003) und dem Tiefstand von 2002 mit 3‘906m^2. Im 2012 wurden 8‘859 m^2 leerstehende Produktionsflächen ausgewiesen (Abbildung 15). Die 8‘859 m^2 teilen sich wie in der Tabelle 3 dargestellt auf wenige Stadtkreise und Bezirke auf. Die grösste leerstehende Gewerbefläche mit 3‘159 m^2 befindet sich im Kreis 12 in Schwamendingen.[71]

---

[69] Gebäude- und Wohnungsregister der Stadt Zürich
[70] Vgl. Statistisches Amt der Stadt Zürich 2001, S. 9-13
[71] Vgl. Statistik der Stadt Zürich 2003-2013, o. S.

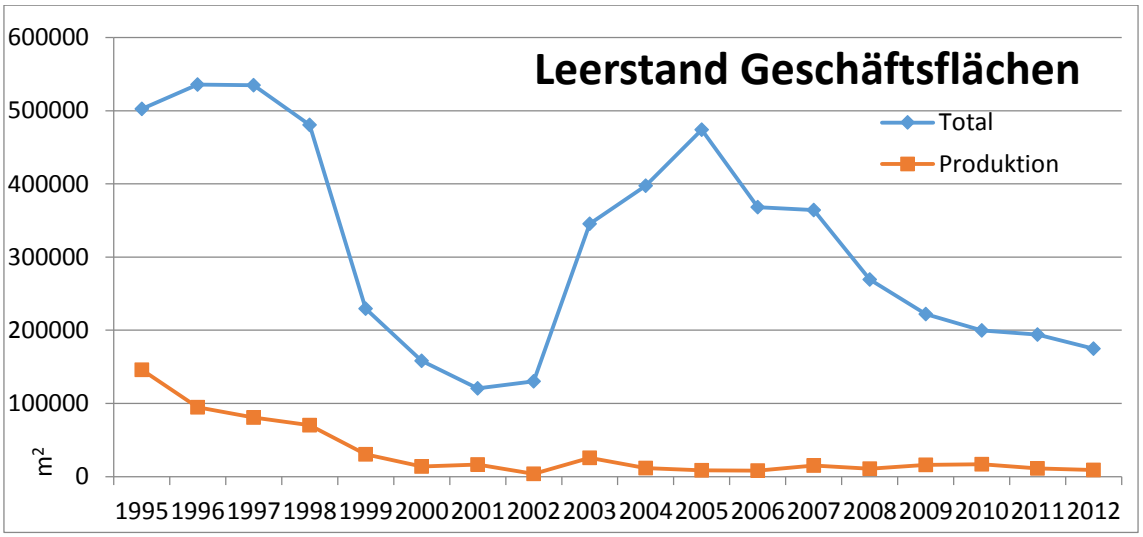


Abbildung 15: Leerstand Geschäftsflächen Stadt Zürich

Stand 1.6.2012	**Total Leerflächen (m^2)**	**Werkstatt Produktion (m^2)**	**Bezirk**	**m^2 pro Bezirk**
Ganze Stadt	174‘698	8‘859		-
Kreis 1	23‘086	-		-
Kreis 2	16‘521	100	Enge	100
Kreis 3	13‘731	-		-
Kreis 4	3‘767	-		-
Kreis 5	39‘951	2‘119	Escher Wyss	2‘119
Kreis 6	2‘338	-		-
Kreis 7	2‘787	-		-
Kreis 8	13‘314	-		-
Kreis 9	34‘878	886	Albisrieden Altstetten	159 727
Kreis 10	1‘488	-		
Kreis 11	19‘493	2‘595	Affoltern Oerlikon Seebach	1‘403 192 1‘000
Kreis 12	3‘253	3‘159	Schwamendingen	3‘159

Tabelle 3: Leerstehende Nutzflächen nach Stadtkreisen und Bezirke

3.3 Preise Industrieimmobilien und deren Entwicklung

Die Preisbestimmung von unbebauten Industriegrundstücken ist eher schwierig. Im Gegensatz zu Grundstücken in den Wohn- und Gewerbezonen, bei denen anhand der Ausnützungsvorschriften die zulässige Bruttogeschossfläche und somit die Kosten berechnet werden, schränken die gesetzlichen Vorschriften in den Industriezonen die baulichen Möglichkeiten nicht ein. Eine volle Ausschöpfung führt in der Regel zu unmöglichen Baumassen (oberirdisches Volumen in m^3). Industriegrundstücke werden aus Gründen des innerbetrieblichen Verkehrs selten zu mehr als 50 Prozent der Grundstücksfläche überbaut. Eingeschossige Werk- und Lagerhallen bis 7 m Höhe erzeugen Baumassen von 2,8-3,5 m^3 pro m^2 Grundstücksfläche. Maschinenfabriken in den USA mit eingeschossigen Fabrikations- und Bürogebäuden kommen auf eine Baumasse von 2,5 m^3/m^2. Eine mehrgeschossige Fabrik mit Büro- und Lagergebäuden für den Bau von Messinstrumenten kommt in der Schweiz auf eine Baumasse von 4,6 m^3/m^2. Für die Bewertung von unbebauten Industriegrundstücken sollte von einer Bauziffer von 3,0-3,5 m^3/m^2 für eingeschossige und von 4,0-5,0 m^3/m^2 für mehrgeschossige Bauten ausgegangen werden.[72]

3.3.1 *Preisentwicklung in der Schweiz*

Die Preise von Industriegrundstücken sind im Gegensatz zu Wohn- und Geschäftshäusern weniger lageabhängig. In den Jahren zwischen 1982 und 2008 haben gut gelegene Industriegrundstücke den Preisanstieg des Landesindexes der Konsumentenpreise bei weitem übertroffen und somit eine reale Wertsteigerung erfahren. Demgegenüber haben Grundstücke in der industriellen Randzone keine Wertsteigerung mitgemacht. Real haben diese Grundstücke sogar an Wert verloren. Die besten Preise erzielen Industriegrundstücke mit hoher Ausnützung (Baumassenziffer > 5 m^3/m^2) und mit einer guten Anbindung an die lokale öffentliche Verkehrsinfrastruktur sowie wenn sie in nächster Nähe von Autobahnanschlüssen und Landesflughäfen liegen. Vergleichswerte für Grundstücke mit der Strukturzahl (SZ)[73] 5 und 6 fehlen, da die lokale Verkehrsinfrastruktur erst in den beiden letzten Jahrzehnten erfolgreich ausgebaut wurde (Tabelle 4). Die Immobilienblase in den Jahren 1985 bis 1991 erfasste auch den

---

[72] Vgl. Fierz 2011, S. 325-327

[73] Die Strukturzahl ergibt sich aus der Wirtschaftlichkeit der Produktionsverhältnisse, der Ausnützung und der Beurteilung der Verkehrserschliessung, vgl. Fierz 2001, S. 752

gewerblichen Sektor. Bis zum Höhepunkt der Blase 1989 erreichten gut gelegene Industriegrundstücke Preise von bis zu CHF 1‘000 pro m^2 (SZ 4). Nach dem Platzen der Blase 1990 halbierten sich die Preise.[74]

Strukturzahl (SZ); *Industriegrundstücke in:*	1982 CHF/m^2	1996 CHF/m^2	2008 CHF/m^2
SZ 1; *industriellen Randzonen*	50–70	80–100 *+42%–60%*	–
SZ 2; *erweiterten Agglomerationen*	80–100	150–200 *+87%–100%*	100–200 *–0–33%*
SZ 3; *den industriellen Agglomerationen*	110–140	200–300 *+82%–114%*	250–350 *+17%–25%*
SZ 4; *mit Anbindung an das nationale Autobahnnetz*	150–180	350–450 *+133%–150%*	400–500 *+11%–14%*
SZ 5; *mit hoher Ausnützung, lokale Verkehrsinfrastruktur und Autobahn*	–	–	800–1 ‘000
SZ 6; *mit hoher Ausnützung, lokale Verkehrsinfrastruktur und Autobahn und Landesflughafen*	–	–	1 ‘000–2 ‘000
LIK; Landesindex der Konsumentenpreise	465,5	859,2 *+84,5%*	1026,8 *+19,5%*

Tabelle 4: Preisentwicklung Industriegrundflächen, vgl. Fierz (2011), S. 330 und S. 775

3.3.2 *Grundstückspreise in der Stadt Zürich*

Aus der Analyse im Kapitel 3.2.1 „Industrieflächen in der Stadt Zürich“ wird ersichtlich, dass der grösste Anteil an Industrieflächen im Besitz weniger Eigentümer ist. Es verwundert daher nicht, dass nur wenige Grundstückstransaktionen in diesem Segment getätigt werden. Das statistische Amt der Stadt Zürich führt hunderte von Statistiken. Leider gibt es keine Daten über Grundstückspreise von Industriegrundflächen oder Angaben über deren Verkaufspreise. Die Entwicklung der Preise der im Freihandverkauf umgesetzten bebauten Grundstücke nach der Zonenart (Basis BZO 99) ist in der Abbildung 16 ersichtlich. Der durchschnittliche Preis für alle Arten bebauter und unbebauter Grundstücke lag 2011 bei 7‘028 Franken pro Quadratmeter. Dies entspricht einer Steigerung von 9,8 Prozent zum Vorjahr (CHF 6‘403). Die teuersten Grundstücke sind in der Kernzone mit durchschnittlich 36‘348 Franken pro Quadratmeter. In den Wohnzonen 2 bis 5 lagen die Preise zwischen 4‘906 und 10‘385 Franken pro Quadratmeter. In den Industriezonen liegt der Preis unter 2‘000 Franken und somit

[74] Vgl. Fierz 2011, S. 329-330

wieder auf dem Niveau vom Jahr 2001. Zwischenzeitlich stieg er im Jahr 2007 auf über 8‘000 Franken pro Quadratmeter. Dies ist auf die gemischte Nutzung der alten Fabrikareale zurückzuführen. Das erneute Festhalten an den verbleibenden Industriezonen und somit die Einschränkung der Wohn-, Büro- und Dienstleistungsnutzungen auf diesen Flächen erklärt den Preisrückgang.

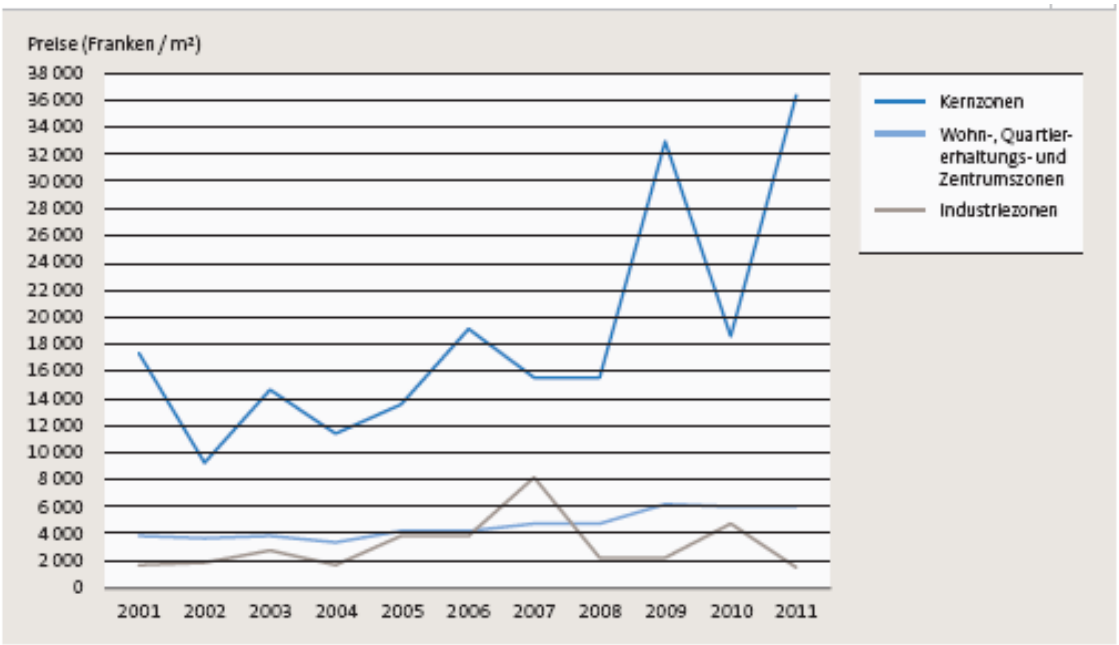


Abbildung 16: Quadratmeterpreise bebaute Grundstücke nach Zonenart; Statistik Stadt Zürich (2013b), S. 167

3.3.3 *Transaktions- und Angebotspreise in der Stadt Zürich*

Auch die Analyse der von Wüest & Partner zur Verfügung gestellten Daten ergab kein aussagekräftiges Ergebnis betreffend Quadratmeterpreisen. Zwei unterschiedliche Datensätze, die Abschlussmieten und die Angebotsmieten wurden untersucht. Dabei handelt es sich um Gewerbeflächen mit mehr als 1‘000 m^2. Daten für Industrieflächen sind nicht vorhanden. Bei den Abschlussmieten handelt es sich um effektiv abgeschlossene Mietverträge, die aufgrund der Bewertungstätigkeit von Wüest & Partner beobachtet werden konnten. Aus Datenschutzgründen wurden sowohl die genaue Adresse als auch der Zeitpunkt des Vertragsabschlusses nicht zur Verfügung gestellt. Der tiefste Quadratmeterpreis pro Jahr ist bei 128 Franken, der höchste bei 282 Franken. Der Mittelwert der 29 Datensätze liegt bei 208 Franken pro m^2.[75]

[75] Vgl. Anhang C: Abschlussmieten

Die Angebotsmieten werden seit Jahren systematisch aus Inseraten in den Printmedien und dem Internet erhoben. Aus über 5‘200 Datensätzen wurden wiederum diejenigen ausgewertet, die eine Fläche von mehr als 1‘000 m^2 aufweisen. Bei diesen 65 Datensätzen lag der Quadratmeterpreis zwischen 70 und 250 Franken. Die Angebotsmieten der grossen Flächen (2‘200, 2‘500, 2‘800, 3‘900 und 5‘000 m^2) weisen eine enge Bandbreite mit 110 bis 125 Franken auf. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis beträgt 136 Franken. Werden die beiden einzigen verfügbaren Verkaufspreise (aus den Jahren 2011 und 2012!) durch die Fläche geteilt, so ergibt dies durchschnittlich einen Quadratmeterpreis von 1‘250 Franken. Nicht ersichtlich ist, um was für Gebäude es sich handelt, wo sie stehen und somit in welcher Zone sie sich befinden und wie ihr Zustand ist.[76]

3.3.4 *Wirtschaftliche Tragbarkeit*

Wie bereits erwähnt, sind nur vereinzelt Daten bezüglich Quadratmeterpreisen von Industrie- und Gewerbeflächen erhältlich. Dies trifft sowohl auf die Abschluss- als auch Angebotsmieten zu, deren Preisniveau bei gleicher Mikrolage vor allem infolge der verschiedenen Ausbaustandards und Incentives[77] stark variiert. Das Gleiche gilt für die Grundstücksverkäufe in den Industriezonen. Diese sind äusserst selten und wenn sie getätigt werden, dann sind es meistens Direktverkäufe, bei denen keine Daten publiziert werden. Anhand von zwei unterschiedlichen Rechnungsbeispielen wird das Verhältnis Miete zu Ertrag und Miete zu Grundstückskosten dargestellt.

3.3.4.1 *Eigenmiete*

Die erste Modellrechnung soll aufzeigen, wie sich Preisänderungen des Raumaufwandes auf die Ertragsrechnung auswirken. Zur Vereinfachung wird nur der Raumaufwand variabel eingesetzt, der Produktionsertrag und die anderen Aufwandspositionen bleiben konstant. Die Rechnung zeigt, dass sich bei einem Produktionsertrag von 18 Mio. Franken und einem Raumaufwand von 480‘000 Franken (4‘000 m^2 à 120 Franken/p.a.) ein EBIT[78] von 500‘000 Franken erwirtschaften lässt. Wird die Miete pro Quadratmeter um 20 Franken erhöht, so sinkt der EBIT um 80‘000 Franken. Möchte man den gleichen EBIT erzielen, mit konstanten Kosten ausser der Miete, müsste der Umsatz

---

[76] Vgl. Anhang D; Angebotsmieten Inserate
[77] Anreize, die zu einem Abschluss motivieren sollen
[78] Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern

(Produktionsertrag) um 222‘222 Franken gesteigert werden. Bei einer Verdoppelung des Quadratmeterpreises auf 240 Franken müsste der Umsatz um 1,3 Mio. gesteigert werden, damit die Erhöhung der Raumkosten auf Total 960‘000 Franken aufgefangen werden könnte. Wird die Raumkostenerhöhung auf einen Mitarbeiter runtergebrochen, so kann diese mit einer Umsatz- bzw. Wertschöpfungssteigerung von 7,4 Prozent pro Arbeitskraft kompensiert werden.[79]

3.3.4.2 *Investitionsrechnung*

Die zweite Modellrechnung basiert auf der DCF-Methode[80]. Es soll herausgefunden werden, wie hoch der Kaufpreis für ein Grundstück bei vorgegebenen Bauinvestitionen und Mieteinnahmen sein darf. Es wird dabei mit einem Kapitalisierungssatz[81] von 6,25 Prozent[82] und einer Restnutzungsdauer von 100 Jahren gerechnet. Die Mietzinseinnahmen ab dem dritten Jahr bleiben gleich, daher 480‘000 Franken pro Jahr. Die Investitionssumme von 8 Mio. Franken (4‘000 m^2 Produktionsfläche à 2‘000 Franken Baukosten pro m^2) wird halbiert und je die Hälfte im ersten und zweiten Jahr verbaut. Die Finanzierungskosten belaufen sich bei einem Fremdkapitalzinssatz von 2,5 Prozent auf die Hälfte der Investition (CHF 4 Mio.) auf ca. 92‘000 Franken. Diese sind in den Jahren 2015 und 2016 in den Bewirtschaftungskosten enthalten. Da es sich um eine Eigennutzung handelt, bleibt der Sockelleerstand null. Daraus resultiert ein Barwert von 1‘203‘000 Franken. Dies wäre also der Betrag, der für den Grundstückskauf zur Verfügung stehen würde. Werden die 1,2 Mio. Franken durch die 4‘000 m^2 geteilt, so ergibt dies einen Quadratmeterkaufpreis von 300 Franken. Mit einer realistischen Nutzungsdauer von 30 Jahren ist der Barwert sogar mit -1,5 Mio. Franken negativ. Wird die Marktmiete auf 240 Franken pro Quadratmeter erhöht, so könnten mit einer Restlaufzeit von 30 Jahren 1‘282 Franken pro Quadratmeter (5‘218‘000 durch 4‘000 m^2) bezahlt werden.[83]

---

[79] Vgl. Anhang E: Modellrechnung Eigenmiete
[80] Discounted Cash Flow, abdiskontierter Free Cash Flow (zukünftige Einnahme minus geplante Investitionen), vgl. Hellerforth 2006, S. 503
[81] Zusammensetzung aus Basiszinssatz für risikolose Anlagen, Inflation und Risikozuschlägen
[82] Für Industrieobjekte liegt der Basiszinssatz 1-2 Prozentpunkte höher, da die Gewährung von industrieller Kredite für die Geldgeber ein höheres Risiko beinhaltet, vgl. Fierz 2011, S. 67
[83] Vgl. Anhang F: Investitionsrechnung

3.4 Relevante Standortfaktoren für das produzierende Gewerbe

„Unter Standortfaktoren versteht man die Gesamtheit aller Faktoren, die ein Unternehmen bei der Wahl des Standortes berücksichtigt“.[84] Neben dem Makrostandort (grossräumliches Gebiet) und dem Mikrostandort (unmittelbare Umgebung) wird zwischen harten und weichen Faktoren unterschieden. Die harten Faktoren beziehen sich auf objektiv messbare Zusammenhänge eines Standortes und dessen Umfeld, während es sich bei den weichen Faktoren um abstrakte und schwer messbare Faktoren handelt (Tabelle 5). Sozioökonomische Faktoren, wie die Bevölkerungsstruktur, die allgemeine Konjunktur und das politische Wirtschaftsklima, können betreffend ihrem Einfluss nicht genau zwischen den harten und weichen Faktoren eingeordnet werden.[85]

Harte Faktoren	**Weiche Faktoren**
Arbeitskräftepotential	Wirtschaftsklima
Steuern und Abgaben	Image
Flächenangebote und Preise	Forschungs- und Bildungsangebot
Verkehrsanbindung	Kultur, Wohn- und Freizeitqualität
Absatzmarkt	

Tabelle 5: Weiche und Harte Standortfaktoren

Einige dieser Standortfaktoren sind von primärer Bedeutung und werden in den folgenden Unterkapiteln detaillierter untersucht und gewichtet.

3.4.1 *Arbeitskräftepotential*

Die hohe Lebensqualität macht Zürich zu einem attraktiven Arbeits- und Lebensort für Arbeitskräfte aller Schichten und Nationen. Das schweizerische Arbeitsrecht zählt zu den liberalsten in Europa. Dank einer guten Sozialpartnerschaft gibt es fast keine Streiks. Durch die Personenfreizügigkeit mit der EU können Arbeitnehmer aus allen Teilen Europas eine Arbeitsstelle in Zürich antreten. Grosse renommierte Firmen haben sich in der Metropolregion Zürich niedergelassen. Sie finden in einem wenig reglementierten Arbeitsmarkt sehr gut qualifizierte, produktive und motivierte Arbeitskräfte. Dies macht Zürich weltweit zu einem begehrten Arbeitsmarkt, der dank seiner Attraktivität internationale Spitzenkräfte anzieht. Die Abbildung 17 verdeutlicht, dass nach dem Boom der Jahre 2010 und 2011 die Anzahl offener Stellen im sekundären Sektor[86] gering ist und somit gedeckt werden könnte. Mit der Annahme der Masseneinwanderungsinitiative

[84] Gabler Wirtschaftslexikon 2014, o. S.
[85] Vgl. Danielli / Backhaus / Laube 2009, S. 25
[86] Industrie, verarbeitendes Gewerbe, Hoch-, Tief- und Bergbau, Quelle BFS

wird die Personenfreizügigkeit in Zukunft eingeschränkt. Das Angebot an ausländischen Arbeitskräften soll kontingentiert werden und es wird sich zeigen, ob die Nachfrage nach Arbeitskräften weiterhin gedeckt werden kann.

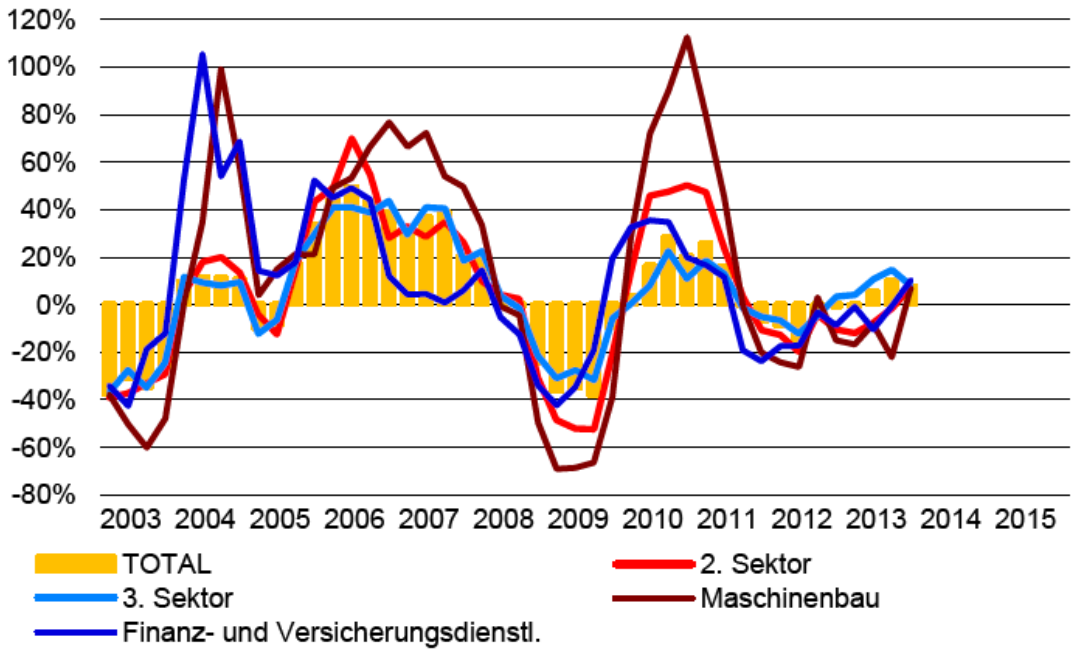


Abbildung 17: Veränderung offene Stellen, Fahrländer Partner AG (2014), o. S.

3.4.2 *Lohnentwicklung*

In den Jahren von 1950 bis 1978 wuchsen die Nominallöhne in der Schweiz stärker als die Konsumentenpreise. Dies führte jährlich zu einer Erhöhung der Kaufkraft. Die Erdölkrisen von 1973 und 1979 führten zu einer generellen Erhöhung der Konsumentenpreise und dadurch zu einem Rückgang der Reallöhne. Ab 1984 nahm die Schweizer Wirtschaft wieder Fahrt auf. Infolge der instabilen Lage der Weltwirtschaft (Krieg in Kuweit, Auflösung der Sowjetunion, erneute Explosion der Erdölpreise) stagnierte die Schweizer Wirtschaft während sieben Jahren (1990-1996). Ab 1994 wurde die Inflation gebremst und das BIP verzeichnete ein leichtes Wachstum. Die Schweizer Wirtschaft profitierte zwischen 2000 und 2009 mit einer durchschnittlichen Erhöhung der Nominallöhne von 1,6 Prozent pro Jahr, währenddem die Reallöhne durchschnittlich um 0,6 Prozent zulegten. 2009 verzeichneten die Nominallöhne mit einer Zunahme von 2,1 Prozent das stärkste Wachstum der letzten acht Jahren. Dies führte unter der Berücksichtigung der negativen Inflation von -0,5 Prozent zu einem Reallohnanstieg von 2,6 Prozent.[87]

[87] Vgl. Bundesamt für Statistik BFS 2013, S. 10

In dieser Arbeit wird die Lohnentwicklung im gleichen Zeitraum wie die Entwicklung der Leerstandsziffern der Geschäfts- und Produktionsflächen verglichen. Über eine Periode von 17 Jahren (1995-2012) nahmen die Nominallöhne in der Schweiz insgesamt um 22,5 Prozentpunkte zu, währenddem die Konsumentenpreise um 13,6 Prozentpunkte zulegten. Dies ergibt eine Reallohnerhöhung[88] von 8,6 Prozent über die Periode oder pro Jahr durchschnittlich 0,5 Prozent. Die jährliche prozentuale Veränderung der Real-, Nominallöhne und der Konsumentenpreise gegenüber dem Vorjahr ist in der Abbildung 18 ersichtlich.

In der Stadt Zürich beträgt der Medianlohn der im 2. Sektor Beschäftigten 6‘984 Franken und im 3. Sektor 7‘070 Franken. Im Industriesektor (2. Sektor) liegt der Medianlohn 17,9 Prozent über jenem der Gesamtschweiz, im Dienstleistungssektor beträgt der Unterschied sogar 24,6 Prozent. Die Lohnunterschiede der Stadt zum Kanton Zürich sind etwas kleiner als zur Schweiz, mit 10,3 Prozent im 2. Sektor und 13,6 Prozent im 3. Sektor aber immer noch beachtlich.[89]

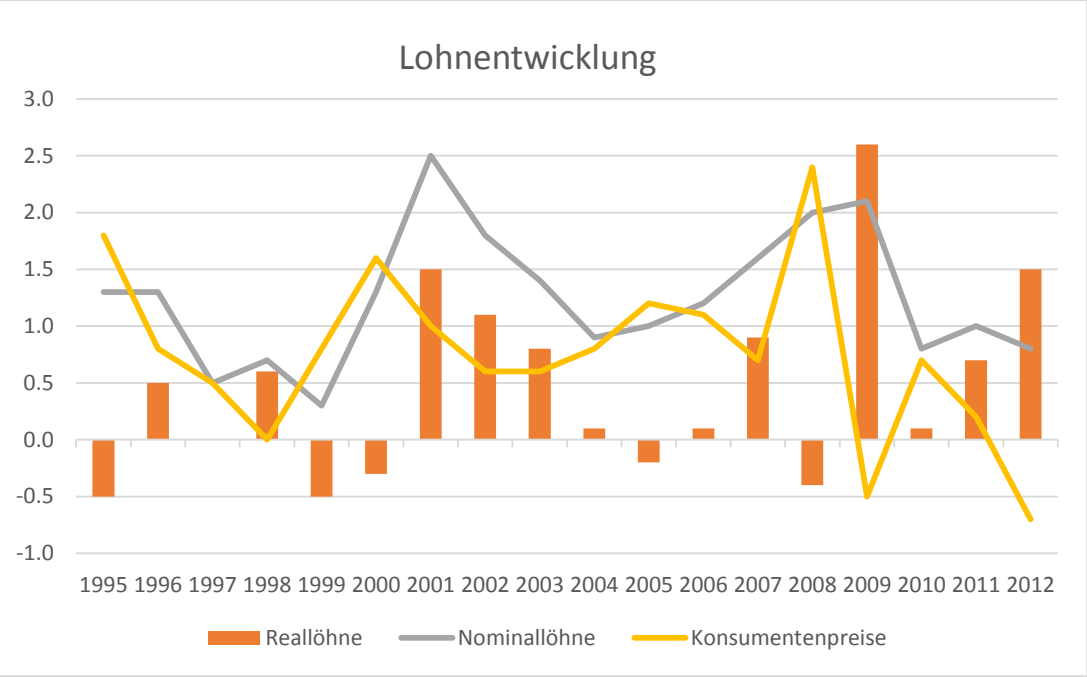


Abbildung 18: Entwicklung der Reallöhne 1995-2012

Die hohen Lohnkosten sind kein Standortnachteil, da sie durch eine höhere Arbeitsproduktivität mit gut ausgebildeten und hoch motivierten Arbeitskräften kompensiert werden.

---

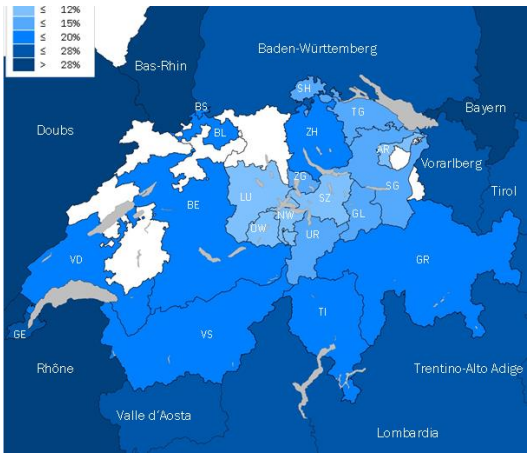
[88] „Der Reallohnindex ergibt sich durch Deflationieren des Nominallohnindexes mit dem Landesindex der Konsumentenpreise im Jahresmittel, der die Inflation misst“, Bundesamt für Statistik BFS 2013, S. 8

[89] Vgl. Statistik Stadt Zürich 2009, S. 7

3.4.3 *Steuerbelastung*

In der föderalistischen Schweiz sind sowohl der Bund als auch die Kantone mit einer eigenen Steuerhoheit ausgestattet. Beide Ebenen haben das Recht, eigene Steuern zu erheben und über die Erträge selbst zu verfügen. Zudem erhalten die Gemeinden aus der kantonalen Gesetzgebung eine eigene Steuerhoheit als dritte Ebene. Diese Steuereinnahmen teilen sich ungefähr zu je einem Drittel auf den Bund, die Kantone und auf die Gemeinden auf. Für den Bund bilden die Mehrwertsteuer und die direkte Bundessteuer auf Einkommen natürlicher Personen sowie Ertrags- und Kapitalsteuern juristischer Personen die Haupteinnahmequelle. Bei den Kantonen und Gemeinden sind es Einnahmen auf die direkten Einkommens- und Vermögenssteuern. Eine fehlende Harmonisierung fördert den Steuerwettbewerb einerseits grossräumig zwischen den Kantonen und anderseits kleinräumig zwischen den einzelnen Gemeinden.[90]

In diesem Steuerwettbewerb steht der Kanton Zürich mit seiner exzellenten Verkehrserschliessung und seinen weiteren Standortstärken gut da. Die Unternehmenssteuer ist im internationalen Vergleich und im Vergleich mit den Nachbarländern günstig (Abbildung 19). Im internationalen Wettbewerb ist dies gemäss BAK Basel Economics AG Rang 22, vor den anderen Schweizer Wirtschaftsmetropolen Basel und Genf. Bei der Personalsteuer liegt der Kanton national im Mittelfeld. Der effektive Unternehmersteuersatz liegt in der Stadt Zürich bei 18.2% und damit deutlich unter dem Durchschnittswert aller internationalen Standorte (Abbildung 20). Die moderaten und stabilen Steuern sprechen für die Standortwahl Stadt Zürich.



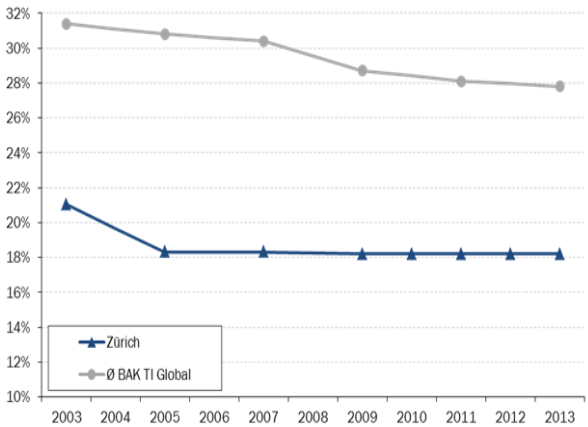


Abbildung 19: Durchschnittssteuerbelastung Unternehmen, BAKBasel (2014)[91]
Abbildung 20: Entwicklung steuerliche Standortattraktivität für Unternehmen, BAKBasel (2014)[92]

---

[90] Vgl. Thierstein et al. 2003, S.23-24
[91] http://www.baktaxation.ch/pages/zuerich/uebersicht/schweiz.php, abgerufen am 06.05.2014
[92] http://www.baktaxation.ch/pages/zuerich/unternehmen/zeitvergleich.php, abgerufen am 06.05.2014

3.4.4 *Zinsentwicklung*

Das aktuelle Zinsniveau für Hypotheken befindet sich seit Anfang 2012 auf einem historischen Rekordtief. Dies trifft sowohl auf Festhypotheken sowie auch auf Libor-Hypotheken zu. Die Zinssätze per Mitte Mai 2014 liegen zwischen 1% für 3-monatige Libor-Hypotheken, 1,5 Prozent für 5-jährige Festhypotheken und 2 Prozent für 10-jährige Festhypotheken (Abbildung 21).

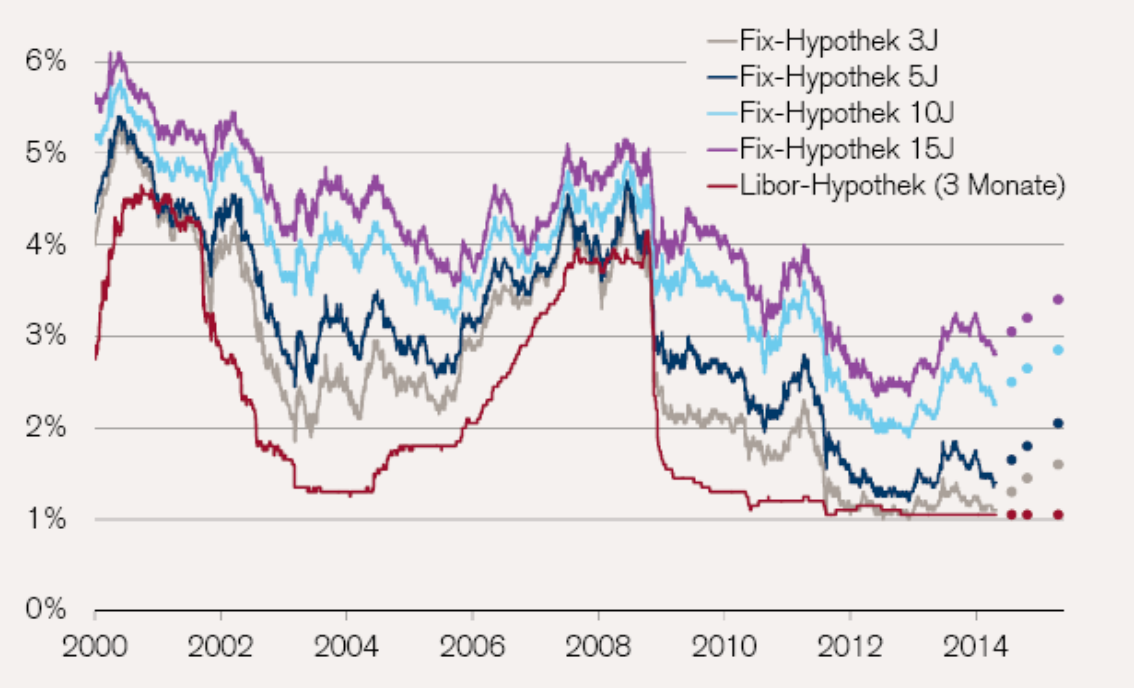


Abbildung 21: Zinsen bei Neuabschluss in % Punkte: Credit Suisse Group AG (2014), S. 9[93]

Eine Erhöhung der Leitzinsen ist in Europa und in der Schweiz kaum vor 2016 vorstellbar. Angesichts der weit unter dem 2 Prozent-Ziel liegenden Inflation könnte die EZB[94] die Zinsen sogar noch weiter senken. Hauptgrund für die tiefanhaltende Inflation ist die Bindung des Schweizer Frankens an den Euro. Überkapazitäten an den Märkten für Güter, Dienstleistungen und Arbeit dämpfen den Lohn- und Preisanstieg und damit die Inflation. Ein Abgleiten in eine Deflation ist wegen den massiven Gegenmassnahmen der Notenbanken (Geldschwemme) unwahrscheinlich.[95] Die Zinsen spielen bei der Standortwahl keine Rolle, da die Schweiz die Zinspolitik des Auslandes übernehmen muss.

---

[93] https://marketdataresearch.credit-suisse.com/cs/mdr/p/d/qrr/research/files/getfiles.do?fileName=F140519000015.pdf, abgerufen 17.06.2014
[94] Europäische Zentralbank
[95] Vgl. Credit Suisse AG 2014, o. S.

3.4.5 *Vorschriften und Gesetze*

Das Schweizer Staats- und Rechtssystem ist unkompliziert und sicher. Die Schweiz ist für ihre Stabilität bekannt. Dies gilt besonders für die Bereiche Politik, sozialer Frieden, Privateigentum und für die Sicherheit. Seit einiger Zeit häufen sich jedoch Motionen jeglicher Art. Mit diesen parlamentarischen Vorstössen wollen die Initianten Gesetzesänderungen auf eidgenössischer, kantonaler oder kommunaler Ebene durchsetzen. Die zahlreichen Vorstösse haben die international ansässigen Firmen stark verunsichert und damit die Standortattraktivität der Schweiz geschwächt. Besonders die Verschärfung der Lex Koller sorgte in Immobilienkreisen und bei Investoren für grosse Unruhe. Die Lex Koller legt fest, dass Personen, die ihren Sitz im Ausland haben, es nur in Ausnahmefällen gestattet ist, in der Schweiz ein Grundstück zu erwerben. Das Gesetz gilt sowohl für private als auch juristische Personen, also auch für Firmen, Stiftungen usw. Per Definition umfasst der Erwerb eines Grundstückes nicht nur den Erwerb eines Eigentums, sondern auch den Erwerb eines Baurechts, eines Wohnrechts sowie die Nutzniessung an einem Grundstück.[96] Infolge des anhaltenden Nachfrageüberhangs und den massiv gestiegenen Immobilienpreisen hat der Bundesrat 2013 entschieden, an der Lex Koller festzuhalten. Für ausländische Personen gilt bei der Lex Koller für den Erwerb von Betriebsstätten, also für Grundstücke mit Büro- und Gewerbebauten, eine Ausnahmeregelung. In dieser Ausnahmeregelung sind nicht nur direkte, sondern auch indirekte Anlagen in Immobilienfonds und Immobilienaktiengesellschaften möglich. Das Schweizer Parlament beabsichtigt mit zwei Motionen, die Lex Koller zu verschärfen. Auf der einen Seite sollen die indirekten Immobilienanlagen verunmöglicht werden und auf der anderen Seite soll der Erwerb von Gewerbeimmobilien eingeschränkt werden. Damit will man der Preisentwicklung auf dem schweizerischen Immobilienmarkt, im Speziellen bei Gewerbeimmobilien, entgegenwirken. Der Einfluss von ausländischen Investoren ist in der Schweiz mit ca. 13 Prozent aber zu klein, um als Preistreiber zu wirken. Es ist eindeutig, dass der Einfluss auf die Preisentwicklung im schweizerischen Immobilienmarkt von inländischen Faktoren getrieben wird.[97] Die politische Stabilität und die Rechtssicherheit bilden die Basis für ein erfolgreiches unternehmerisches Handeln. Die guten Rahmenbedingungen sprechen für den Standort Schweiz und für die Stadt Zürich.

---

[96] Vgl. http://www.hev-schweiz.ch/recht-steuern/baurecht/artikel/?tx_ttnews%5Btt_news%5D=3356, abgerufen 16.05.2014

[97] Vgl. Credit Suisse AG 2014, o. S.

3.4.6 *Verkehrsanbindung*

Der Aufschwung der Stadt Zürich hängt nicht zuletzt mit dem Ausbau der Verkehrsinfrastruktur zusammen. Für neue Verkehrsinfrastrukturen muss Platz geschaffen werden. Dies geschieht durch Abriss alter Infrastrukturen oder durch den zusätzlichen Bau neuer Verkehrswege. Zusammenhängende Gebiete werden abgeschnitten oder durchschnitten, um die Erreichbarkeit innerhalb des städtischen Gefüges zu erhöhen. Die Einbindung grösserer Einzugsgebiete mit ihren Pendlern soll das Wirtschaftswachstum und die Steuererträge fördern. Die neu erschlossenen Gebiete verändern nicht nur die ökonomische und städtebauliche Struktur, sondern auch das soziale Gefüge. Neue Nutzungen ersetzen oder ergänzen frühere.[98]

Zürich ist bekannt für sein engmaschiges und leistungsfähiges ÖV-Netz sowie dessen Anbindung ans nationale bzw. internationale Bahnnetz. Neben dem öffentlichen Verkehr wird von den Zürcher Firmen die gute Anbindung an das nationale Strassennetz und an den Flughafen mit seinen guten Verbindungen sehr geschätzt. Innerhalb von Zürich wird der motorisierte Individualverkehr oft kritisiert. Für die Industrie- und Gewerbebetriebe der Stadt Zürich wird der Verkehr als eine der meist genannten Schwächen aufgezählt. Bei den grossen Industriebetrieben ist die allgemeine Verkehrssituation die grösste Schwäche der Stadt Zürich. Beim Gewerbe wird vor allem die Parkmöglichkeit für Kunden und Mitarbeiter als ungenügend beurteilt. Die kleinen bis mittleren Gewerbebetriebe sowie das Baugewerbe leiden hauptsächlich unter der unbefriedigenden Güterumschlagssituation.[99]

3.4.7 *Absatzmöglichkeiten*

Die Frage nach dem besten Standort hängt eng mit den Absatzmöglichkeiten zusammen. Diese sind je nach Branche und Tätigkeit des Unternehmens unterschiedlich. Die räumliche Abhängigkeit der Unternehmen kann daher lokal, regional, national oder sogar international sein. In der Stadt Zürich spielt dies nicht eine so entscheidende Rolle, da die Agglomeration Zürich durch die räumliche Konzentration mehrerer Betriebe verschiedener Branchen sowieso vom Urbanisationsvorteil profitiert.[100] Zudem können dank der zentralen Lage von Zürich und der erstklassigen Infrastruktur mehr als 500 Millionen Kunden in der EU erreicht werden. Der wichtigste Handelspartner der

---

[98] Vgl. Hömke 2012, S. 13-14
[99] Vgl. Stadtentwicklung Zürich 2006, S. 10-11
[100] Vgl. Danielli / Backhaus / Laube 2009, S. 27

Schweiz ist die EU. In die EU gehen 59 Prozent der Schweizer Exporte, während 75 Prozent der Einfuhren aus der EU kommen.

3.5 Zusammenfassung der Analyse

Die Zone IG I hat ein Flächenvolumen von knapp 1,2 km^2. Die Hälfte der Flächen gehört der SBB, ein Drittel besitzen die Stadt und drei grosse Industriekonzerne. Von der Restfläche von gut 195‘000 m^2 bleibt abzüglich weiterer Flächen von zwei Grossgrundbesitzern (Energie360° und Migros) nur noch eine Fläche von knapp 72‘000 m^2 übrig. Von dieser Fläche, die sich aus 15 Grundstücken zusammensetzt, weisen nur 6 Parzellen eine Grösse von über 4‘000 m^2 auf. Drei Grundstücke mit Flächen von 4‘320 m^2, 6‘429 m^2 und 9‘652 m^2 befinden sich in Zürich-Affoltern, die anderen drei Grundstücke mit Flächen zwischen 4‘298 m^2 bis 5‘979 m^2 sind in Altstetten zwischen der Bernerstrasse und der Vulkanstrasse. Von den insgesamt 1,2 km^2 IG I-Fläche sind nur 29‘100 m^2 unbebaut. Die grösste unbebaute Fläche von 18‘385 m^2 gehört der Stadt Zürich und liegt ebenfalls in Zürich-Affoltern direkt neben der Autobahn.[101]

Das entscheidende Kriterium für die Standortwahl des produzierenden Gewerbes ist in der Stadt Zürich die Verfügbarkeit von Flächen. Falls es diese noch gibt, hängt die wirtschaftliche Tragbarkeit beim Kauf von den Investitionen ab und bei der Miete von der Höhe der Quadratmeterpreise. Bei Kauf bzw. den Investitionen können die Erstellungskosten im Grossraum Zürich vernachlässigt werden, da diese regional nur marginal variieren. Die entscheidende Komponente ist, neben der Verfügbarkeit von Flächen, der Grundstückspreis.

Der Markt der Industrieimmobilien ist sehr heterogen und intransparent. Aussagekräftige Statistiken sind in der Schweiz nicht erhältlich. Sämtliche angefragte Stellen wie das Bundesamt für Statistik, die Statistik des Kantons Zürich und der Stadt Zürich, Wüest & Partner, Fahrländer Partner AG und die IAZI AG verfügen nicht über entsprechende Daten. In der folgenden Tabelle 6„Bewertungsmatrix und Fazit zur Hypothese“ werden die Kriterien zur Beurteilung der Hypothese, ob ein produzierendes Gewerbeunternehmen mit einer benötigten Produktionsfläche von 4‘000 m^2 in der Stadt Zürich <u>einen</u> wirtschaftlich tragbaren <u>neuen Standort</u> finden kann, ausgewertet.

[101] Vgl. Anhang A: Grundstücke in den Industriezonen in der Stadt Zürich

In der letzten Spalte wird mit dem Fazit gezeigt, ob die einzelnen Kriterien die Hypothese bestätigen oder widerlegen.

Kriterium	**Bemerkung**	**Gewichtung**	**Fazit (Hypothese)**
Bau- und Zonenordnung	Es wird an der bestehenden BZO festgehalten	hoch	erfüllt
Industrieflächen	1,2 Mio. m^2	hoch	erfüllt
Leerstände	**8‘859 m^2, grösste einzelne Fläche 2‘119 m^2**	**hoch**	**nicht erfüllt**
Grundstückspreise	keine Daten	hoch	-
Standortfaktoren			
-Arbeitskräfte	vorhanden	hoch	erfüllt
-Lohnentwicklung	nicht relevant	gering	erfüllt
-Steuerbelastung	durchschnittlich	gering	erfüllt
-Zinsentwicklung	nicht relevant	gering	erfüllt
-Vorschriften, Gesetze	gut	mittel	erfüllt
-Verkehrsanbindung	sehr gut	mittel	erfüllt
-Absatzmarkt	gut	mittel	erfüllt

Tabelle 6: Bewertungsmatrix und Fazit zur Hypothese

Gemäss der letzten Datenerhebung vom Juni 2012 (vgl. Kapitel 3.2.2, Tabelle 3) befindet sich die grösste leerstehende Fläche mit 3‘159 m^2 im Kreis 12 in Schwamendingen und somit nicht in der Industrie- und Gewerbezone. Eine zweite grössere leerstehende Fläche mit 2‘119 m^2 wurde aus dem Kreis 5 im Bezirk Escher Wyss gemeldet. Ob sich diese in der Industrie- und Gewerbezone befindet und wie sich die Flächen zusammensetzen (Erdgeschoss oder auf mehreren Geschossen aufgeteilt), ist nicht bekannt. Die aufgestellte These muss, Stand der bis anhin ermittelten Erkenntnissen, verworfen werden, da die benötigten 4‘000 m^2 Produktionsfläche nicht zur Verfügung stehen. Und dies, obwohl alle anderen Kriterien – die Grundstückpreise können nicht bewertet werden, da keine Daten zur Verfügung stehen - für den Fertigungsstandort Stadt Zürich sprechen.

Die folgende Expertenbefragung der grössten Grundstücksbesitzer dient zur Aktualisierung der Erkenntnisse und soll aufzeigen, ob diese noch verfügbare Produktionsflächen haben und falls ja, zu welchen Konditionen diese zu haben sind.

4 Expertenbefragung

Mit der Expertenbefragung werden die Ergebnisse aus der empirischen Untersuchung mittels qualitativer Befragung überprüft. Den Immobilienverantwortlichen[102] der Firmen mit den grössten Grundstücksflächen in den Industriezonen wurde zur Vorbereitung der Leitfaden der Expertenbefragung[103] zugestellt. Die Befragung erfolgte bewusst mit offen formulierten Fragen und die Reihenfolge wurde je nach Gesprächsverlauf variiert. Der Fragebogen wurde in 3 Teile gegliedert. Im ersten Teil wurde abgeklärt, ob die im Kapitel 3.2.1 ermittelten Flächen tatsächlich den jeweiligen Firmen gehören, welche Nutzungen auf den Grundstücken ausgeführt werden und mit welchen Quadratmeterpreisen kalkuliert wird. Der zweite Teil der Befragung befasst sich mit den in Kapitel 3.4 als relevant definierten Standortfaktoren. Im dritten und letzten Teil wurden die Zukunftsaussichten für das produzierende Gewerbe ausgelotet, der Einfluss der teilrevidierten Bau- und Zonenordnung auf die Entwicklung der Industriegrundstücke abgeklärt und die zukünftige Immobilien- bzw. Grundstücksstrategie der Firmen abgefragt.

4.1 Auswertung Befragung SBB

Der Portfolio Manager der Anlageobjekte Region Ost, zu der auch die Objekte in der Stadt Zürich gehören, bestätigt, dass die SBB 6 grosse Parzellen in der Industriezone IG I besitzt. Die Flächen und die Nutzungen variieren je nach Grundstück und werden jeweils von den SBB Unterorganisationen selber verwaltet. Die folgende Auflistung zeigt die aktuelle Nutzung auf und die Zukunftsabsichten der Bundesbahn:

AL8272 Altstetten, 62‘147 m^2 (Vulkanstrasse - Hermetschloostrasse)
Diese reine Gleisgrundstücksfläche in Altstetten wird zum Rangieren und Abstellen der Zugseinheiten verwendet. In der Stadt Zürich gibt es generell zu wenige Abstellgeleise. Die SBB will dieses Gleisgrundstück zu diesem Zweck behalten.

AL8445 Altstetten, 52‘846 m^2 (Vulkanstrasse - Hermetschloostrasse)
Diese Parzelle schliesst direkt an die vorher erwähnte an. Das riesige Logistikgebäude wird durch die Einheit „Infrastruktur“ belegt. Ein Teil davon ist an die Logistikfirma Planzer AG vermietet. Mittelfristig ist auf dieser Parzelle eine neue Linienführung geplant. Bis dies so weit ist, wird auf diesem Grundstück nichts Konkretes geplant.

---

[102] Vgl. Anhang G: Interviewpartner Expertenbefragung
[103] Vgl. Anhang H: Leitfaden für Expertenbefragung

AL8667 Altstetten, 85‘935 m² (Hohlstrasse - Aargauerstrasse)

Die 85‘935 m² grosse Industriefläche befindet sich im nördlichen Teil dieser Parzelle. Darauf stehen hauptsächlich Geleise und ein Teil der neu in Betrieb genommenen Serviceanlage Herdern. Im Jahr 2001 wurden an der Hohlstrasse 14‘700 m² der siebengeschossigen Zentrumszone (Z7) zugewiesen. Auf dem Teilareal Letzibach entsteht zurzeit eine Überbauung mit 185 Wohnungen sowie Gewerbeflächen und Büroräumen.

AU 6646 Aussersihl, 207‘879 m² (Hohl-Pfingstweidstrasse - Duttwylerbrücke)

Die grösste Parzelle der SBB kann wiederum in einen nördlichen und südlichen Teil unterteilt werden. Analog der vorher erwähnten Parzelle befinden sich im Norden auf 104‘383 m² weitere Gleiseinheiten und der Rest der neuen Serviceanlage Herdern. Diese Parzelle wird, wie auch die vorherige, durch ein weitläufiges Schienennetz durchtrennt. Diese Flächen zählen nicht zu den Industrieflächen, sondern zu der Reservezone. Die Hauptwerkstätten der SBB stehen südlich an der Hohlstrasse mit einer Fläche von 99‘578 m². Innerhalb der nächsten 10 Jahre sollen diese auf die Hälfte reduziert werden. Die freigewordenen Gebäude werden mittels einer Zwischennutzung weiter vermietet. Langfristig möchte die SBB das Areal umnutzen und der Mischzone mit Wohnen, Gewerbe und Dienstleistung zuführen. Die Stadt Zürich hat andere Pläne und möchte auf dem Gelände einen weiteren Standort für die stark wachsende Life Science Industrie[104] ansiedeln. Dabei soll die Cleantech-Strategie[105] angewendet werden. Diese sieht unter anderem eine Erschliessung mit nur öffentlichen Verkehrsmitteln vor. Die SBB steht dem Vorhaben kritisch gegenüber und ist mit der Stadt in Verhandlung.

AU7046 Aussersihl, 85‘591 m² (Hohlstrasse - Duttweiler-Hardbrücke)

Dieses Grundstück wird für die Rohmaterialbereitstellung von den Einheiten Infrastruktur und Cargo genutzt. Teile davon wurden im Baurecht (Firma Debag und Kummler+Matter AG) abgegeben. Nach dem Ablauf der 10-jährigen Baurechtsverträge will die SBB das Grundstück umnutzen.

---

[104] Nationales und Internationales Zentrum für Spitzenforschung für die wichtigsten Akteure aus Akademie, Industrie und öffentlichem Sektor, http://www.lifescience-zurich.ch/index.php?id=16, abgerufen am 09.07.2014

[105] Ressourcenschonende und damit nachhaltige Art des Wirtschaftens, http://www.cleantech.admin.ch/cleantech/00505/index.html?lang=de, abgerufen am 09.07.2014

AU7036 Aussersihl, 119‘617 m² (Hohl-Langstrasse - Neugasse)

Auch diese Parzelle verfügt über zwei grössere zusammenhängende Industrieflächen. Im Norden soll das Depot G mit einer Fläche von ca. 30‘000 m² in eine Wohnnutzung umgezont werden. Dieses Projekt ist Teil der Gesamtstrategie der SBB in der Stadt Zürich. Es wird die erste Fläche sein, die frei werden wird. Deshalb forciert die SBB die Umzonung mit der Stadt. Die Flächen im südlichen Teil der Parzelle bestehen aus Geleisen und Gebäuden, die als Basisstandort der Servicetruppen dienen.

Die von der SBB selbstgenutzten Flächen im Büro- und Gewerbesegment werden intern durch ein marktnahes Preissystem weiterverrechnet. Die Basis dafür bildet je nach Nutzung und Lage das 50-Prozent-Quantil[106] von Wüest & Partner. Spezialobjekte (wie Gleise, Werkhallen usw.), für die keine Vergleichspreise zur Verfügung stehen, werden anhand der Kostenmiete[107] verrechnet. Fremdgenutzte Flächen werden zu Marktpreisen vermietet. Generell werden alle Flächen, die nicht mehr vom Bahnbetrieb genutzt werden, dem wirtschaftlichen Wettbewerb ausgesetzt. Die Strategie der SBB ist es, eine möglichst hohe Wertschöpfung zu erreichen, indem die Grundstücke durch Umnutzung in Büro und Wohnen aufgewertet werden. Die SBB besitzt in der Stadt Zürich bereits genügend Büroflächen. Mit Wohnen wollen sie diversifizieren und damit nachhaltige Erträge zur Querfinanzierung des Bahnbetriebes erwirtschaften. Die Immobilienabteilung der SBB muss jedes Jahr 150 Mio. Franken an die Infrastruktur und die Sanierung der Pensionskasse beisteuern. Unter nachhaltig verstehen die SBB langfristige Erträge aus Nutzungen, die in die zukünftige Stadtentwicklung passen. Der SBB ist klar, dass sie nicht alle ihrer nicht mehr benötigten Flächen in Wohn- und Büronutzungen umwandeln können. Sie verfolgt deshalb eine Gesamtstrategie, die die drei vorher erwähnten Projekte zusammenfasst. Die Entwicklung dieser Riesenflächen weckte auch das Interesse der Stadt. In einer engen Zusammenarbeit sollen möglichst alle Ansprüche, Bedürfnisse und Nutzungsformen berücksichtigt werden. Unterdessen hat sich bereits die Politik eingeschaltet. Die Parteien wollen genau informiert werden, wie es mit jedem der drei Grundstücke weitergeht und ob diese im Sinne der räumlichen Entwicklungsstrategie umgenutzt werden. Die SBB rechnet mit einer Zeitspanne von 10 bis 15 Jahren, bis allfällige Teilrichtpläne und Gestaltungspläne rechtskräftig werden.

---

[106] Das 50-Prozent-Quantil einer Preisverteilung entspricht dem Median und bildet die Grenze zwischen der teuren und der preisgünstigen Hälfte der Angebote, Wüest & Partner 2014, o. S.

[107] Entspricht den Selbstkosten, daher Zinskosten für investiertes Fremd- und Eigenkapital, Amortisationskosten und Betriebskosten

4.2 Auswertung Befragung Rheinmetall

OE6224 Oerlikon, 36‘110 m² (Binzmühlestrasse - Birchstrasse)

Die Rheinmetall AG ist ein börsenkotiertes, international tätiges Unternehmen in den Märkten Automobilzulieferung und Wehrtechnik. Die Defence Sparte versteht sich als führendes europäisches Systemhaus für Heerestechnik.[108] Am Standort in Oerlikon, ehemals Oerlikon Contraves, arbeiten 800 Beschäftigte. Auf einer Bruttogeschossfläche von 80‘000 m² werden vor allem neue Waffensysteme entwickelt und Prototypen gebaut. Die jeweilige Serienproduktion und Endfertigung der Systeme erfolgt ausschliesslich in den Absatzländern. Neben der 36‘110 m² grossen Industriefläche wird zusätzlich noch eine bereits umgezonte Fläche (W3, dreigeschossige Wohnzone) von 17‘000 m² für industrielle Zwecke genutzt. Diese an die Wohnzone angrenzende Fläche darf die Firma Rheinmetall so lange wie nötig für den ursprünglichen Zweck nutzen. Die gesamte Grundstücksfläche wird für die industrielle Produktion genutzt, wobei ein Drittel der Bruttogeschossfläche (40‘000 m²) fremdvermietet wird. Die Flächen werden von Abteilungen, die durch ein Management Bay Out abgespalten wurden, der ABB / Bombardier und einem externen Logistikbewirtschafter belegt.

Von der Bruttogeschossfläche von 80‘000 m² werden 73‘400 m² intern als vermietbare Flächen mittels einer Vollkostenrechnung umgelegt. Diese Vollkostenkalkulation wird pro Gebäude über das ganze Areal geführt. Je nach Nutzungstyp und Gebäudezustand werden die einzelnen Flächen gewichtet und zu einem gemittelten Total zusammengezählt. Daraus ergibt sich für Büroflächen (21‘490 m²) ein Quadratmeterpreis von 245 Franken pro Jahr, für die Produktion (26‘714 m²) 155 Franken und für Lagerflächen (23‘538 m²) 105 Franken. Spezialflächen (1‘252 m², Restaurant und Showräume) werden mit 411 Franken pro Quadratmeter und Jahr und die Parkplätze mit 150 Franken pro Monat verrechnet. Die extern vermieteten Flächen liegen in der gleichen Preisspanne, obwohl ein Aufschlag von 10-20% vorgegeben wäre. Nicht immer konnten diese Preise auf dem Markt erzielt werden. Nach der Devise lieber günstiger zu vermieten als teure Leerstände, wurden die nicht mehr benötigten Flächen mit einer Mietdauer von 3 bis 5 Jahren erfolgreich vermietet. Die Leerstandsquote auf dem gesamten Areal liegt unter 3 Prozent. Diese Flächen werden als Reserve behalten, da der Flächenbedarf der Militärbetriebe je nach Entwicklungszyklus der Produkte stark schwankt.

---

[108] Vgl. http://www.rheinmetall.de/de/rheinmetall_ag/group/corporate_sectors/corporate-sectors.php, abgerufen 08.07.2014

Die Rheinmetall AG verfolgt drei Szenarien für die Standortentwicklung in Oerlikon. In einem Konsortium mit Hoch-Tief und der Mobimo AG wird das Szenario Umzonung in eine Mischzone mit dem Hauptfokus auf Wohnen verfolgt. Dienstleistungen, Kleingewerbe und Kreativateliers sollen das Areal in ein vielfältiges Quartier verwandeln.[109] Dies würde die Verlagerung des Standortes bedeuten. Modellrechnungen mit einer reduzierten Bruttogeschossfläche von 35‘000 m^2 würden zu Investitionen von 180 Mio. Franken führen. Dazu wird eine Grundstücksfläche von 25‘000 m^2 benötigt. Für diese möchte man nicht mehr als 30 Mio. Franken bezahlen. Für die Baukosten wird mit 150 Mio. Franken gerechnet. Mit der DCF-Methode und einer Amortisationsdauer von 30 Jahren würde dieses Investment zu einem Quadratmeterpreis von ca. 450 Franken pro Quadratmeter und Jahr führen, was eine Verdoppelung der aktuellen Quadratmeterpreise bedeutet. Gegen diese Variante spricht auch die Haltung der Stadt Zürich, die an der teilrevidierten Zonenordnung festhalten will, was der Verbleib in der Industriezone bedeutet.[110] Die zweite Variante sieht eine Zonenaufteilung vor. Die Hälfte des Grundstückes wird weiterhin für die Produktion behalten. Der Rest soll umgezont und der Wohnzone zugeführt werden. Für die Weiterführung des Produktionsstandortes spricht, dass die Ingenieure und Spezialisten aus der ganzen Welt, die bei der Rheinmetall in Oerlikon arbeiten, den Standort Zürich sehr schätzen und sich einen Umzug in eine Randregion nicht vorstellen können. Zudem ist der Entwicklungs- und Forschungsstandort Zürich mit seinen Fachkräften für den Fortbestand der Firma äusserst wichtig. Die dritte Option, die die Konzernleitung verfolgt, ist daher der Verbleib am historisch gewachsenen Standort. Mit dieser Option würde sich in den nächsten 5 Jahren nichts ändern. Zudem hätte sie den Vorteil, dass eine erneute Standortbeurteilung und insbesondere die Entwicklung des Fertigungsstandortes Zürich ohne Zeitdruck, Ende dieses Jahrzehntes, neu beurteilt werden könnte.

---

[109] Vgl. Flütsch 2013, o. S.
[110] Vgl. Cukas 2013, o. S.

4.3 Auswertung Befragung ABB

OE6076 Oerlikon, 19‘002 m² (Eduard-Imhofstrasse - Neubrunnenstrasse)

OE6077 Oerlikon, 13‘159 m² (Eduard-Imhofstrasse - Brown-Boveristrasse)

OE6111 Oerlikon, 11‘748 m² (Neubrunnenstrasse - Birchstrasse)

OE6121 Oerlikon, 10‘016 m² (Binzmühlestrasse - Brown-Boveristrasse)

OE6252 Oerlikon, 15‘602 m² (Binzmühlestrasse - Jungholzstrasse)

Die ABB Schweiz AG machte im Jahr 2013 an 23 Standorten in der Schweiz mit 6‘966 Mitarbeitenden aus 89 Ländern 3,55 Mrd. Franken Umsatz.[111] In der Stadt Zürich hat sich die ABB auf zwei Standorte, einen in Oerlikon und einen in Altstetten, konzentriert. Vier Immobilien und Grundstücke gehören der ABB Immobilien AG. Die jeweiligen Divisionen des ABB Konzerns mieten die Liegenschaften von der Immobilien AG. Von den fünf aufgelisteten Grundstücken in Oerlikon befindet sich eines (OE6077) nicht im Besitz der ABB. Das Gebäude auf diesem Grundstück wird von der ABB langfristig gemietet, ein Teil davon hat die ABB an Bombardier weitervermietet. Dabei handelt es sich um das bekannte Gebäude TORO 1, in dem sich die Verwaltung und das Engineering der Abteilung „High Voltage Products“ [112] befindet, die zur Division Energietechnik-Produkte und -Systeme gehören. Auf den angrenzenden Grundstücken (OE6067 und OE6121) stehen die Produktionsgebäude TORO 2 und 3, in denen die Fertigung und der Zusammenbau von Hochspannungsprodukten erfolgen. Im Frühling 2010 wurden neben dem TORO 3 auch das Laborgebäude für Hochspannungsversuche, das TORO 4, in Betrieb genommen. Mit diesen Investitionen bekennt sich die ABB Schweiz zum Standort Zürich Oerlikon. Die Leerstandsfläche, die als Reservefläche dient, umfasst lediglich ca. 250 m². Die Mietkosten pro Quadratmeter und Jahr, die die Immobilien AG an die Divisionen verrechnet, variieren stark nach der Lage und des Zustandes der Gebäude. In Oerlikon werden für die neu und gut ausgebauten Flächen für Büronutzung 210 Franken, für die Produktion 160 Franken und für Lagerflächen 75 Franken in Rechnung gestellt. Die Raumkosten im gemieteten Gebäude TORO 1 liegen mit 330 Franken für Büroflächen und 105 Franken für Lagerflächen ca. 30 Prozent höher. Bereits 1988, kurz nach der Fusion, nahm die ABB die Umnutzung der eigenen Areale in die Hand.[113] Heute beabsichtigt die ABB in Oerlikon keine Umzonungen mehr, da sie die

---

[111] Vgl. http://new.abb.com/docs/librariesprovider27/publikations-ch/inf_-inkuerze-de_140310_ah.pdf?sfvrsn=2, abgerufen 29.07.2014

[112] Hochspannungsprodukte

[113] Vgl. Hürlimann 2010, S. 50

nicht mehr benötigten Flächen bereits veräussert hat. Über die Zukunftsaussichten kann der CEO der ABB Immobilien AG nichts sagen, da im heute schnelllebigen globalen Markt die aktuelle lokale Strategie eine untergeordnete Rolle spielt.

4.4 Auswertung Befragung Stadt Zürich

Die Befragung mit zwei Vertretern der Stadt Zürich bestätigte die vorher gewonnenen Erkenntnisse betreffend der Strategie der Stadt. Mit der Raumplanung und der Bau- und Zonenordnung gibt die Stadt die Rahmenbedingungen für eine nachhaltige Entwicklung vor. Die Bau- und Zonenordnung leistet ihren Beitrag zu einzelnen Aspekten der Nachhaltigkeit und dient als Steuerungsinstrument der räumlichen Stadtentwicklung. Nur mit der Zonenordnung kann der Markt so segmentiert werden, dass separate Märkte mit Flächen für wertschöpfungsschwächere Nutzungen ausgeschieden werden. Die Grundhaltung der Stadt Zürich bleibt, dass an den noch vorhandenen Industrie- und Gewerbeflächen festgehalten wird. Mit der Einschränkung der Ausnützungsziffer für Handels- und Dienstleistungen in den Zonen IG II und IG III soll ein Teil der Flächen dem produzierenden Gewerbe vorbehalten bleiben, damit dieses nicht weiter durch wertschöpfungsstärkere Branchen verdrängt wird. Trotz diesen Bemühungen stehen die Industrie- und Gewerbeflächen in Konkurrenz mit der zusätzlichen Nutzflächenbeanspruchung durch das Bevölkerungs- und Beschäftigungswachstum. Mit der Inanspruchnahme von 4,7 Mio. m^2 der theoretischen BZO-Reserven können die Ansprüche des erwarteten Bevölkerungswachstums auf 450‘000 Personen und des Zuwachses um 38‘000 Beschäftige gedeckt werden. Die Raumplanung wird nicht aufgrund der Marktnachfrage ausgelegt, ansonsten müssten überall Wohnzonen ausgeschieden werden. Dass dies nicht den Wünschen der Besitzer der verbleibenden Industriezonen entspricht, ist der Stadtregierung klar. Die Inkraftsetzung der teilrevidierten Bau- und Zonenordnung erfolgt erst nach der Genehmigung durch den Regierungsrat. Erst dann werden die Besitzer der Industrieflächen begreifen, dass sie keinen Mehrwert auf ihren Flächen durch Umzonungen erzielen können.

4.5 Auswertung Standortfaktoren und Zufriedenheit

Die Befragung bzw. die Bewertung und Gewichtung der wichtigsten Standortfaktoren konnte nur mit den beiden Vertretern der Industrie vorgenommen werden. Für die SBB spielen Standortfaktoren und deren Zufriedenheit keine Rolle, da die SBB ihre Infrastruktur dort baut, wo sie gebraucht wird. Die Vertreter der Stadt wollten sich nicht detailliert zu den „eigenen“ Standortfaktoren äussern, Dritte sollen dies tun.

Allgemein kann festgehalten werden, dass die Verfügbarkeit von Arbeitskräften der wichtigste Standortfaktor ist und dass dieses Kriterium in der Stadt Zürich erfüllt wird. Weiter wurden vor allem die allgemein guten Verkehrsanbindungen, die Nähe zum Flughafen Zürich-Kloten, der öffentliche Verkehr und die allgemein gute Infrastruktur als Stärke des Standorts Zürich genannt. Ein gutes Angebot in der Standortinfrastruktur (Kinderhorte, Einkaufsmöglichkeiten, Fitnesscenter usw.) schätzen die Mitarbeiter sehr und verhilft ihnen zu einer guten Work-Life-Balance, diese wiederum trägt zu einer nachhaltigen Unternehmenskultur bei.[114] Die Faktoren Löhne, Steuern, Zinsen, Vorschriften und Absatzmärkte spielen eine weniger wichtige Rolle, bzw. sind Kriterien, die nicht von den Immobilienzuständigen, sondern auf Konzernebene diskutiert werden. Bemängelt werden die hohen Grundstückspreise und Raumkosten sowie die fehlenden Ausbaumöglichkeiten. Diese Faktoren wurden aber neutral gewichtet, da sie gegeben sind und eine untergeordnete Rolle spielen. Mit der teilrevidierte Bau- und Zonenordnung haben sich die Immobilienverantwortlichen noch nicht auseinandergesetzt.

---

[114] Vgl. Caspar 2012, S. 27

5 Ergebnisse und Schlussbetrachtung

5.1 Fazit

Der Wirtschaftsstandort Zürich steht im regionalen, nationalen und internationalen Umfeld hervorragend da. Die herausragenden Stärken der Agglomeration Zürich sind der starke Finanzplatz, die hohe Lebensqualität, attraktive Bildungs- und Forschungseinrichtungen, der flexible Arbeitsmarkt, eine gut ausgebaute Infrastruktur und die im internationalen Vergleich tiefen Steuern. Demgegenüber stehen jedoch Schwächen, wie die kleinräumigen politischen Strukturen, die hohe Regulierungsdichte und das ungenügend ausgenützte Industriepotential. Neue Produkte, Prozesse und Dienstleistungen können unzureichend mit dem an Hochschulen und Forschungsstätten entwickelten Wissen umgesetzt werden.

Die Attraktivität des Standortes Zürich zieht nicht nur viele neue Firmen an, sondern auch Arbeitskräfte aus ganz Europa. Die Zuwanderung macht in der Stadt Zürich zwei Drittel des Wachstums aus. Die Wohnbevölkerung überstieg im Januar 2014 erstmals seit 1973 die Marke von 400‘000 Einwohnern. Im Kanton Zürich wird mit einer Bevölkerungszunahme von rund 200‘000 Personen bis im Jahr 2030 gerechnet. Neben dem Bevölkerungswachstum steigt die Pro-Kopf-Flächenbeanspruchung aufgrund des wachsenden Wohlstands. Dazu kommt die steigende Zahl von Kleinhaushalten mit zunehmender Individualisierung und Alterung der Bevölkerung. Die hohe Wohnungsnachfrage und das tiefe Zinsumfeld bringt die Bauwirtschaft seit Jahren an ihre Kapazitätsgrenzen. Dieses Wachstum konnte nur durch Zuführung von neuen Flächen abgedeckt werden. Freiflächen am Stadtrand (z.B. Glattpark Opfikon, Quartier Ruggächer in Zürich-Affoltern), grossflächige ehemalige Industrieareale (z.B. Escher-Wyss, Sihl-City, Zollfreilager, Manegg) sowie von der SBB nicht mehr benötigte Flächen (z.B. Europaallee, Westlink) wurden der Wohnnutzung zugeführt. Die Umnutzung ehemaliger Industrieareale ist in der Stadt Zürich weit fortgeschritten. Eine solche Raumentwicklung ist aus volkswirtschaftlicher Sicht sinnvoll. Einwohner und neues Gewerbe mit wertvollen Arbeitsplätzen siedelten sich an und generieren Steuereinnahmen. Kostspielige Infrastrukturbauten in neue Ballungsräume erübrigen sich, die Siedlungsqualität wird gesteigert und die Umnutzungen leisten ihren Beitrag zur haushälterischen Nutzung des bereits bebauten Bodens.[115]

---

[115] Vgl. Züst / Joanelly / Westermann 2008, S. 8-9

Der Flächenanteil der Industrie- und Gewerbezonen mit 2 km^2 entspricht heute noch 5 Prozent am Total aller Bauzonen. Für Industrie- und Gewerbebetriebe mit grossen Emissionen (Lärm, Geruch, Abfall) kommen in der Stadt Zürich nur die Industriezonen (I) bzw. neu die Industrie- und Gewerbezonen (IG I) mit einer Gesamtfläche von 1,2 km^2 in Frage. 94 Prozent dieser Flächen gehören 7 Firmen, die Restfläche von 72‘000 m^2 teilt sich auf 15 Grundstücke auf. Am Stadtrand, neben der Autobahn in Zürich-Affoltern, hat es noch drei unbebaute Parzellen, die Grösste gehört der Stadt und wird als strategische Reserve behalten. Die grossen Industriekonzerne wollen an ihren Standorten in der Stadt Zürich festhalten, da sie vom Technologietransfer von den beiden Hochschulen profitieren und in der attraktiven Agglomeration Zürichs genügend Fachkräfte finden. Die SBB, der die Hälfte der Industrieflächen in der Zone IG I gehört, will ihre für das Kerngeschäft nicht mehr benötigte Grundstücke aufwerten, um eine möglichst hohe Wertschöpfung zu erzielen. Dies entspricht aber nicht der Strategie der Regierung der Stadt Zürich, die mit der teilrevidierten Bau- und Zonenordnung an den noch existierenden Industriezonen und solchen mit Zulassung von Handels- und Dienstleistungsnutzungen festhalten will. In diesen noch vorhandenen Arbeitsgebieten fokussiert die Stadt auf die Ansiedlung von Clustern mit Hightech, Life Sciences und anderen zukunftsträchtigen Firmen.[116]

Kleine und mittlere Betriebe, wie das produzierende Gewerbe, sind angesichts der wachsenden Marktmacht der Grossunternehmen in Gefahr, verdrängt zu werden. Der Nachteil der höheren Produktionskosten, die insbesondere durch die Lohn- und Raumkosten verursacht werden, können gegenüber der internationalen Konkurrenz in der Regel nur begrenzt durch eine bessere Arbeitsproduktivität kompensiert werden. Aufgrund des Kostendrucks wird sich der Trend der Verlagerung von Standardprodukten in Billiglohnländer weiter fortsetzen. Die Unternehmen müssen sich noch stärker über den Preis oder Innovation differenzieren. Dafür können die kleineren, lokal verankerten Unternehmungen vom Regionalbonus profitieren. Als lokaler Betrieb vor Ort kann er auf die Wünsche der Kunden eingehen und viel flexibler fertigen. Allein das Argument, dass keine leerstehende Flächen, geschweige denn bezahlbare, zur Verfügung stehen, widerspricht der These, dass ein produzierendes Gewerbeunternehmen mit einer benötigten Produktionsfläche von 4‘000 m^2 einen wirtschaftlich tragbaren neuen Standort in der Stadt Zürich in absehbarer Zukunft finden kann.

---

[116] Vgl. Fassbind 2013, o. S.

5.2 Diskussion und Handlungsempfehlungen

Das untersuchte Gebiet umfasst nur die Industriezonen in der Stadt Zürich. Es versteht sich von selbst, dass Firmen, die historisch gewachsen sind, ihre Produktionsstandorte auch in anderen Zonen (nicht Industrie- und Gewerbezone) in der Stadt haben. Sie profitieren dabei von der Bestandesgarantie, die bestehende Bauten und Anlagen, die rechtmässig erstellt worden sind und heute nur infolge einer Rechts- oder Planänderung gegen geltendes Recht verstossen, schützt. Bei einem Kauf einer solchen Parzelle und somit der Übernahme der Bestandesgarantie ist es jedoch fraglich, ob eine zonenfremde Nutzung zukünftig gewährt wird. Diese Fragestellung ist sowieso eher theoretisch, da auf diesen Grundstücken sich mit Wohnen und Dienstleistungen eine weit höhere Rendite erwirtschaften lässt. Der Anlagenotstand treibt die institutionellen Investoren, wie Lebensversicherungen und Pensionskassen, in die Immobilienanlagen und dies mit Bruttorenditenziele zwischen 2 bis 3 Prozent. Der Nachfrageüberhang nach Wohnungen und das immer knapper werdende Flächenangebot in der Stadt Zürich führen zu weiter steigenden Bodenpreisen. Dies führt zu einem Ausweichen der Wohn- und Arbeitsgebiete in die Randzonen der Stadt. Mit der immer besser werdenden Verkehrserschliessung werden diese künstlichen Grenzen immer weiter vom Stadtzentrum in die Agglomeration hinaus geschoben. Vor allem der Ausbau der S-Bahn steigerte die Attraktivität der Metropolregion Zürichs. Gewisse Agglomerationsstandorte können heute schneller mit dem Zug und der S-Bahn erreicht werden, als innerstädtische mit dem ÖV oder mit dem Auto. Betriebe mit Ausbau- oder Verlagerungsabsichten treiben nicht nur die fehlenden Nutzflächen aus der Stadt, sondern auch die Verkehrssituation und das Parkplatzangebot.

Das schweizerische duale Bildungssystem hilft dem Fachkräftemangel entgegenzuwirken. Eine gute Anbindung an den ÖV ist bei der Standortwahl aber zwingend, damit genügend Auszubildende rekrutiert werden können. Es wäre daher sinnvoll, in der Agglomeration die gut erschlossenen Industriebrachen mit neuen Produktionsclustern (nicht nur Hightech) wiederzubeleben. Die Stadtregierung will die bestehenden Industriegelände erhalten, Lärm und Verkehr sind aber unerwünscht. Die nicht mehr gebrauchten Flächen der SBB eignen sich hervorragend für lärmintensive Nutzungen. Die Verantwortlichen der Stadt und der SBB müssten sich einig werden, dass diese Flächen langfristig nur der Industrie und dem produzierenden Gewerbe zur Verfügung stehen. Ohne Kompromisse wird dies aber nicht gehen, zudem wurde im November 2011 von der stimmberechtigten Stadtbevölkerung entschieden, dass der

Anteil an gemeinnützigen Wohnungen auf ein Drittel des Mietwohnungsbestandes erhöht werden soll. Für eine Firma muss ein Investment in Immobilien eine langfristige, dem Standort entsprechende wirtschaftliche Nutzung mit sich bringen. Die lokal tätigen Unternehmen haben ein Interesse daran, möglichst in der Nähe der Stadt zu produzieren, wo ihr Kundenpotential gross ist. Für die Kundennähe ist man auch bereit, höhere Raumkosten zu bezahlen.

5.3 Ausblick

Der Bodenmarkt im Industrie- und Gewerbesektor ist ein höchst unvollkommener Markt. Er wird durch die geringe Zahl der Marktteilnehmer und deren mangelhaften Informationen geprägt. Dazu kommt die starke Reglementierung. Die Bodenpreise hängen von den Vermiet- oder Verkaufsmöglichkeiten bzw. von den individuellen Eigennutzungswerten der darauf erstellten Gebäude ab. Er richtet sich nach dem zu erwarteten (Verkaufs-) Preis bzw. den Opportunitätskosten[117]. Mit der Wertsteigerung der Grundstückpreise erhöht sich in der Regel die Verkaufsbereitschaft. Diese wird insbesondere gefördert, wenn die Erträge aus dem Verkauf der Grundstücke höher ausfallen als die Grundrente aus der eigenen Nutzung. Mit Umzonungen von Industriearealen zur Zentrumszone mit Mischnutzung können Landwerte mindestens verdreifacht werden. Genaue Werte sind nicht vorhanden, eine weitere Untersuchung wäre wünschenswert und würde Transparenz bieten. Wohlwissend, dass Wert und Preis nicht das Gleiche sind. Der Marktwert entspricht immer einer Einschätzung oder Bewertung, der Preis ist das Ergebnis von Angebot und Nachfrage, daher der effektiv bezahlte Geldbetrag.

Interessant wäre auch zu beobachten, ob mit der BZO-Revision, die keine Um- oder Auszonungen vorsieht, sich das produzierende Gewerbe in den verbleibenden Industriezonen halten bzw. weiterentwickeln kann. Oder, ob es modernen Produktionsbetrieben, die in Verbindung mit dem Wissens- und Forschungsplatz stehen, und dem publikumsorientieren Gewerbe[118] weichen muss. Ein gesunder Branchenmix, zu dem auch das lokal produzierende Gewerbe gehört, vergrössert die Angebots- und Produktevielfalt und bietet überdurchschnittlich viele Lehrstellen und handwerklich ausgerichtete Arbeitsplätze, auch für unterschiedlich qualifizierte Personen, an.

---

[117] Kosten der alternativen Verwendung eines knappen Faktors
[118] Vgl. Kapitel 2.3

Literaturverzeichnis

Amt für Städtebau der Stadt Zürich (Hrsg.) (2006): West_Wärts: vom Industriequartier zu Zürich West: vierundvierzig Karten informieren in Wort und Bild über Geschichte und Gegenwart: vierundvierzig Standorte zwischen Platzspitz und Hardturm, Zürich 2006

Bärtschi, H.P. (2004): Kilometer Null; Vom Auf- und Abbau der industriellen Schweiz, Zürich 2004

Bundesamt für Raumentwicklung ARE (Hrsg.) (2008): Die Brachen der Schweiz – Reporting 2008, Bern 2008

Bundesamt für Raumentwicklung ARE (Hrsg.) (2012): Urbane Herausforderung aus Bundessicht, Bern 2012

Bundesamt für Statistik BFS (Hrsg.) (2013): Lohnentwicklung 2012, Neuchâtel 2013

Bundesamt für Umwelt BAFU (Hrsg.) (2004): Die brachliegende Schweiz – Entwicklungschancen im Herzen von Agglomerationen, Bern 2004

Credit Suisse AG, Entrepreneurs & Executives (Hrsg.) (2014): Wirtschaft & Märkte für Entrepreneurs, Zürich 2014

Cukas, I. (2013): Wir können nicht überall wohnen, irgendwo muss auch gearbeitet werden, in Tagesanzeiger.ch, 13.02.2013. Online verfügbar unter: http://www.tagesanzeiger.ch/zuerich/region/Wir-koennen-nicht-ueberall-wohnen-irgendwo-muss-auch-gearbeitet-werden/story/24050705 [abgerufen am 02.05.2014]

Caspar, V. (2012): Nachhaltiges Immobilienmanagement, Berlin 2012

Danielli G./Backhaus N./Laube P. (2009), Wirtschaftsgeographie und globalisierter Lebensraum, 3. Auflage, Zürich 2009

Europäische Kommission (Hrsg.) (2006): Die neue KMU-Definition, in: htp://ec.europa.eu/, 26.05.2006. Online verfügbar unter: http://ec.europa.eu/enterprise/policies/sme/files/sme_definition/sme_user_guide_de.pdf [abgerufen am 24.05.2014]

Fassbind, T. (2013): Unser Boden wird in rasendem Tempo börsenkotiert, in: Tagesanzeiger.ch, 12.02.2013. Online verfügbar unter: http://www.tagesanzeiger.ch/zuerich/region/Unser-Boden-wird-in-rasendem-Tempo-boersenkotiert-/story/18149560 [abgerufen am 01.05.2014]

Fierz, K. (2011): Immobilienökonomie und Bewertung von Liegenschaften, Zürich 2011

Flütsch, A. (2013): Ein Industrieareal als Goldgrube, in: Tagesanzeiger.ch, 11.02.2013. Online verfügbar unter: http://www.tagesanzeiger.ch/zuerich/stadt/Ein-Industrieareal -als-Goldgrube/story/26654374 [abgerufen am 02.05.2014]

Hömke, M. (2012): Städtebauliche und sozialräumliche Veränderungen durch neue Verkehrsinfrastruktur, Zürich 2012, (zugl. Diss. ETH Zürich 2012)

Hellerforth, M. (2006): Handbuch Facility-Management für Immobilienunternehmen, Berlin 2006

Hürlimann, E. (2010): Oerlikon: Industriestadt, Verkehrsknotenpunkt, Unterhaltungsmetropole, Wohnquartier, Rotary Club Oerlikon zum 50-Jahr-Jubiläum (Hrsg.), Zürich 2010

Kanton Zürich Staatskanzlei (Hrsg.) (2013): Kanton Zürich, Zürich 2013

Maurer B./Primas U./Vaquer M. (2012): Zürich 1980-2012 - Dynamik einer Stadtentwicklung, Bund Schweizer Architekten BSA (Hrsg.), Zürich 2012

Moser, P. (2014): Standortzufriedenheit und Raumbedarf von Industrie und produzierendem Gewerbe im urbanen Raum, Zürich 2014

Rohrer, J. (2013): Zürich verteidigt seine letzten Industriezonen, in: Tagesanzeiger.ch, 12.02.2013. Online verfügbar unter: http://www.tagesanzeiger.ch/zuerich/stadt/Zuerich-verteidigt-seine-letzten-Industriezonen/story/10914107 [abgerufen am 01.05.2014]

Stadt Zürich (Hrsg.) (2011): Bauordnung der Stadt Zürich: Bau- und Zonenordnung, Zürich 2011

Stadt Zürich Hochbaudepartement (Hrsg.) (2006): Relikte der Industrie - Vergangenheit und Zukunft in Zürich-West, Zürich 2006

Stadt Zürich Hochbaudepartement (Hrsg.) (2010): RES - Räumliche Entwicklungsstrategie des Stadtrats für die Stadt Zürich, Zürich 2010

Stadt Zürich Hochbaudepartement (Hrsg.) (2012): Dichter; Eine Dokumentation der baulichen Veränderung in Zürich – 30 Beispiele, Zürich 2012

Stadt Zürich Hochbaudepartement (Hrsg.) (2013a): Teilrevision der Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich, Änderung der Bauordnung (Synoptische Darstellung), Zürich 2013

Stadt Zürich Hochbaudepartement (Hrsg.) (2013b): Teilrevision der Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich, Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV, Zürich 2013

Stadt Zürich Tiefbauamt (Hrsg.) (2013): Stadtverkehr 2025, Zürich 2013

Stadtentwicklung Zürich (Hrsg.) (2006): Industrie und Gewerbe in der Stadt Zürich, Zürich 2006

Stadtentwicklung Zürich (Hrsg.) (2009): Stadtblick Informationen zur Stadtentwicklung, Zürich 2009

Stadtentwicklung Zürich (Hrsg.) (2010): Gewerbefreundliche Stadt Zürich, Zürich 2010

Stadtentwicklung Zürich (Hrsg.) (2012): Firmenbefragung Stadt Zürich 2012, Zürich 2012

Stadtentwicklung Zürich (Hrsg.) (2013): Entwicklung des Gewerbes in der Stadt Zürich 1998 bis 2008, Zürich 2013

Stadtentwicklung Zürich (Hrsg.) (2014): Standortzufriedenheit und Raumbedarf von Industrie und produzierendem Gewerbe im urbanen Raum – Sonderanalyse für die Stadtentwicklung Zürich, Zürich 2014

Stadtrat von Zürich (Hrsg.) (2011): Strategien Zürich 2025 - Ziele und Handlungsfelder für die Entwicklung der Stadt Zürich, Zürich 2011

Statistik Stadt Zürich (Hrsg.) (2003-2013): Statistische Jahrbücher der Stadt Zürich 2003-2013, Zürich 2003-2013

Statistik Stadt Zürich (Hrsg.) (2008): Die Betriebszählung 2008, Zürich 2008

Statistik Stadt Zürich (Hrsg.) (2009): Der Lohn der Mühe, Zürich 2009

Statistik Stadt Zürich (Hrsg.) (2010): Branchen, Betriebe, Beschäftigung, Die Betriebszählung in der Stadt Zürich, Zürich 2010

Statistik Stadt Zürich (Hrsg.) (2012): Zürich in Zahlen, Zürich 2012

Statistik Stadt Zürich (Hrsg.) (2013a): Bautätigkeit und Grundeigentumswechsel, Ausgabe 4/2013, Zürich 2013

Statistik Stadt Zürich (Hrsg.) (2013b): Grundeigentumswechsel und Grundstückhandel, Zürich 2013

Statistisches Amt der Stadt Zürich (Hrsg.) (2001): Zürcher Statistische Nachrichten, Bericht 5, B. Zählung leerstehender Industrie- und Geschäftsflächen in der Stadt Zürich am 1. Juni 2001, Zürich 2001

Thierstein, A./Abegg, Ch./Crevoisier, O./Feld, L./Schuler, M./Ratti, F./Ruegg, J. (2003): Räumliche Unterschiede der Steuerbelastung und regionale Wettbewerbsfähigkeit, Zürich 2003

Züst, R./Joanelly, T./Westermann, R. (2008): waiting lands: Strategien für Industriebrachen, Zürich 2008

Internetquellen

BAK Basel Economics AG: Steuerliche Standortattraktivität im internationalen Vergleich. Online verfügbar unter: http://www.baktaxation.ch/pages/zuerich/uebersicht.php
[abgerufen am 06.05.2014]

Credit Suisse Group AG: Immobilienmonitor 2. Quartal 2014. Online verfügbar unter: https://marketdataresearch.credit-suisse.com/cs/mdr/p/d/qrr/research/files/getfiles.do?fileName=F140519000015.pdf
[abgerufen am 17.06.2014]

Fahrländer Partner AG: Metaanalyse Immobilien 2014/2Q. Online verfügbar unter: http://www.fpre.ch/de/03_meta/Meta_IMMO_2014_2Q_DE.pdf
[abgerufen am 26.06.2014]

Gabler Wirtschaftslexikon: Definition Standortfaktoren. Online verfügbar unter: http://wirtschaftslexikon.gabler.de/Definition/standortfaktoren.html
[abgerufen am 20.06.2014]

MoneyPark: Historische Zinsentwicklung. Online verfügbar unter: https://moneypark.ch/hypothek/zinsentwicklung/
[abgerufen am 15.05.2014]

Schweizer Radio und Fernsehen SRF: ECO vom 23. Juni 2014, Schwerpunkt zur Schweizer Industrie. Online verfügbar unter: http://www.srf.ch/sendungen/eco/schwerpunkt-zur-schweizer-industrie-hans-hess-im-studio [abgerufen am 03.07.2014]

Stadt Zürich: Porträt der Stadt Zürich. Online verfügbar unter: https://www.stadt-zuerich.ch/portal/de/index/portraet_der_stadt_zuerich/zahlen_u_fakten.html#statistische_daten
[abgerufen am 16.06.2014]

Stadt Zürich Bausektion des Stadtrates: Beschluss vom 22. Oktober 2013, Revision der Bau- und Zonenordnung, Richtlinien zur Voranwendung. Online verfügbar unter: https://www.stadt-zuerich.ch/hbd/de/index/staedtebau_u_planung/planung/bzo/bzo_teilrevision.secure.html#katasterauskunftmitkartezurbzo-teilrevision [abgerufen am 04.05.2014]

Stadt Zürich Hochbaudepartement: Zonenpläne Teilrevision (1:5000) I-XVII, Öffentliche Auflage 01.09.2013. Online verfügbar unter: http://www.stadt-zuerich.ch/hbd/de/index/staedtebau_u_planung/planung/bzo/bzo_teilrevision/thematisch/zonenplan.html [abgerufen am 03.05.2014]

Stadt Zürich Präsidialdepartement: Beschäftigung im Gewerbe trotz weniger Arbeitsplätze stabil, 21.01.2013. Online verfügbar unter: https://www.stadt-zuerich.ch/prd/de/index/ueber_das_departement/medien/medienmitteilungen/2013/januar/130121a.html [abgerufen am 03.06.2014]

Wüest & Partner: Brachenbank. Online verfügbar unter: http://www.wuestundpartner.com/applikationen/brachenbank.html [abgerufen am 30.06.2014]

Anhang

Anhang A: Grundstücke in den Industriezonen in der Stadt Zürich

Zonenplan		Strassenkreuzung	Kataster Nr.	m2	nutzbar	unbebaut	Zone	Bemerkung	Nutzer	Nutzung
I	Affoltern	Wehntalerstrasse - Möösli	AF5306	6'429	6'429	6'429	IG I		Autocenter Katzensee	Autooccasion
I	Affoltern	Wehntalerstrasse - Mühleackerstrasse	AF5203	18'385	18'385	18'385	IG I	GP	Stadt Zürich	unbebaut
I	Affoltern	Wehntalerstrasse - Mühleackerstrasse	AF5165	9'652	9'652		IG I	GP	M. Schläpfer-Felzmann	Gewerbe
I	Affoltern	Wehntalerstrasse - Mühleackerstrasse	AF5291	2'735			IG I	schlechter Grundriss		unbebaut
I	Affoltern	Wehntalerstrasse - Mühleackerstrasse	AF5009	4'320	4'320	4'320	IG I			unbebaut
I	Affoltern	Wehntalerstrasse - Mühleackerstrasse	AF5008	1'295			IG I		E. Greutmann	Spenglerei
I	Affoltern	Wehntalerstrasse - Mühleackerstrasse	AF4198	3'467			IG I		Ad. Kuhn	Festzelte
III	Altstetten	Bernerstrasse - Limmatweg	AL8280	49'338			IG I	F	Erdgas Zürich	Gaswerk
V	Affoltern	Binzmühlestrasse - Kügeliloostrasse	AF5108	12'386			IG I	H, SBV Oerlikon	Opernhaus	Gewerbe
V	Oerlikon	Binzmühlestrasse - Eduard-Imhofstrasse	OE6364	4'976			IG I	H, SBV Oerlikon		Parkhaus
V	Oerlikon	Binzmühlestrasse - Eduard-Imhofstrasse	OE6316	9'761			IG I	H, SBV Oerlikon		Industrie&Gewerbe
V	Oerlikon	Binzmühlestrasse - Neubrunnenstrasse	OE6117	28'409			IG I	H, SBV Oerlikon	Stadt Zürich - AOZ	Asylorganisation Zürich
V	Oerlikon	Binzmühlestrasse - Binzmühlebach	OE6179	8'495			IG I	H, SBV Oerlikon	EWZ	Unterstation
V	Oerlikon	Eduard-Imhofstrasse - Neubrunnenstrasse	OE6076	19'002	19'002		IG I	H, SBV Oerlikon	ABB	Werkshalle
V	Oerlikon	Binzmühlestrasse - Brown-Boveriestrasse	OE6121	10'016	10'016		IG I	H, SBV Oerlikon	ABB	Werkshalle, Toro 3+4
V	Oerlikon	Eduard-Imhofstrasse - Brown-Boveriestrasse	OE6077	13'159	13'159		IG I	H, SBV Oerlikon	ABB, Bombardier	Gewerbe, Toro 1+2
V	Oerlikon	Neubrunnenstrasse - Birchstrasse	OE6111	11'748	11'748		IG I	H, SBV, W5	ABB	Geleise, Bahnanschluss
V	Oerlikon	Binzmühlestrasse - Binzmühlebach	OE6223	5'085			IG I	H, SBV Oerlikon		Neubau, Gewerbe
V	Oerlikon	Binzmühlestrasse - Birchstrasse	OE6224	36'110	36'110		IG I	H, SBV, W3	Rheinmetall	Industrie&Büro
V	Oerlikon	Neubrunnenstrasse - Ellen-Widmann-Weg	OE6296	6'962			IG I	H, SBV, W5	Stadt Zürich	Schulhaus
V	Oerlikon	Binzmühlestrasse - Jungholzstrasse	OE6252	15'602	15'602		IG I	H, SBV, Z6	ABB Schweiz	Hochspannungstechnik
VII	Altstetten	Vulkanstrasse - Hermetschloostrasse	AL8272	62'147		-	IG I	H	SBB	Geleise
VII	Altstetten	Vulkanstrasse - Hermetschloostrasse	AL8445	52'846		-	IG I	H, Z7, W4, GP	SBB	Geleise, Planzer Domizil
VII	Altstetten	Bernerstrasse Süd - Vulkanstrasse	AL6632	4'298	4'298		IG I	H		Lagerhalle, Büro
VII	Altstetten	Bernerstrasse Süd - Vulkanstrasse	AL8552	5'768	5'768		IG I	H	egolf Verpackungen	Lagerhalle, Büro
VII	Altstetten	Bernerstrasse Süd - Vulkanstrasse	AL8553	8'753			IG I	H	Asylzentrum	Baracken
VII	Altstetten	Bernerstrasse Süd - Vulkanstrasse	AL6492	4'822			IG I	H	JH Keller AG	Autogarage, Büro
VII	Altstetten	Bernerstrasse Süd - Vulkanstrasse	AL6635	3'487			IG I	H	diverse	Kleingewerbe
VII	Altstetten	Bernerstrasse Süd - Vulkanstrasse	AL8400	1'926			IG I	H		Kleingewerbe
VII	Altstetten	Bernerstrasse Süd - Vulkanstrasse	AL3129-33	2'922			IG I	H	diverse	Kleingebäude
VII	Altstetten	Bernerstrasse Süd - Vulkanstrasse	AL8399	5'979	5'979		IG I	H	Neomontana	Metallrecycling
VIII	Aussersihl	Hohlstrasse - PJZ	AU7037	63'330			IG I	GP, H	Kanton Zürich	PJZ
VIII	Aussersihl	Hohlstrasse - Hard - Duttweilerbrücke	Au7046	85'591	85'591		IG I	H, R	Debag, SBB,	Recycling, Geleisebau
VIII	Aussersihl	Hohlstrasse - SBB Werkstätten	AU6646	207'879			IG I	H, Z6, R	SBB Hauptwerkstätte	Werkstatt, Geleise
VIII	Aussersihl	Hohlstrasse - Baslerstrasse	AU6280	45'617			IG I	H		Schlachthof
VIII	Aussersihl	Hohlstrasse - Baslerstrasse	AU5150	3'379			IG I	H		Neubau
VIII	Aussersihl	Pfingstweidstrasse	AU6972	50'890			IG I	H	Migros	Zentrale Zürich
VIII	Altstetten	Hohlstrasse - Aargauerstrasse	AL8667	85'935			IG I	H, Z7, Z6, R	SBB	Geleise, Herdern
VIII	Altstetten	Aargauerstrasse - Bernerstrasse	IQ6512	14'486	14'486		IG I	H	Migros	LKW Parkplatz
VIII	Affoltern	Förrlibuck - Giessereistrasse	IQ6797	10'070	10'070		IG I	GP, H	MAN	Werkhalle
VIII	Affoltern	Hardturm - Schiffbaustrasse	IQ7020	47'937	47'937		IG I	GP, H	MAN	Werkhalle, Büro
IX	Affoltern	Hohlstrasse - Geroldsrampe	AU7036	119'617			IG I	GP, QI, W5, R	SBB	Geleise, Werkstätte
IX	Affoltern	Sihlquai	IQ3261	4'358			IG I	GP, H	Swiss Mill	Getreidemühle
IX	Affoltern	Sihlquai	IQ6811	7'251			IG I	GP, H	Swiss Mill	Getreidemühle
			Total IG I	**1'176'620**	**322'019**	**29'134**				

Zonenplan		Strassenkreuzung	Kataster Nr.	m2	nutzbar	unbebaut	Zone	Bemerkung	Nutzer	Nutzung
II	Seebach	Schaffhauserstrasse - Stelzenstrasse	SE6686	21'441			IG II			
II	Seebach	Schaffhauserstrasse - Stelzenstrasse	SE6600	2'023			IG II			
II	Seebach	Schaffhauserstrasse - Stelzenstrasse	SE5955	1'104			IG II			
II	Seebach	Schaffhauserstrasse - Stelzenstrasse	SE5954	4'623			IG II	F, W3		
V	Seebach	Schaffhauserstrasse 468	SE5867	11'082			IG II	H		
V	Seebach	Schaffhauserstrasse 469	SE5900	12'903			IG II	H, W2, W3		
VIII	Altstetten	Aargauerstrasse	AU6628	69'751			IG II	H	PJZ	
VIII	Altstetten	Aargauerstrasse - Bernerstrasse	AL8623	11'411			IG II	H	SBB, DEBAG	
VIII	Altstetten	Aargauerstrasse - Bernerstrasse	AL7562	18'999			IG II	H	Geleise, Werkstatt	
VIII	Altstetten	Aargauerstrasse - Bernerstrasse	AL8622	26'148			IG II	H	Schlachthof	
VIII	Altstetten	Aargauerstrasse - Bernerstrasse	AL8633	5'822			IG II	H	Schlachthof	
VIII	Altstetten	Aargauerstrasse - Bernerstrasse	AL7812	2'691			IG II	H	Migros	
VIII	Altstetten	Aargauerstrasse - Bernerstrasse	AL8635	5'824			IG II	H	Geleise	
VIII	Altstetten	Aargauerstrasse - Bernerstrasse	AL7814	5'622			IG II	H		
VIII	Altstetten	Aargauerstrasse - Bernerstrasse	AL7816	5'966			IG II	H		
VIII	Altstetten	Aargauerstrasse - Bernerstrasse	AL7817	4'620			IG II	H		
VIII	Altstetten	Aargauerstrasse - Bernerstrasse	AL7813	7'684			IG II	H		
VIII	Altstetten	Aargauerstrasse - Bernerstrasse	AL7806	3'797			IG II	H	Strasse	
VIII	Altstetten	Aargauerstrasse - Bernerstrasse	AL8622	26'148			IG II	H	Strasse	
VIII	Altstetten	Aargauerstrasse - Bernerstrasse	AL8621	5'319			IG II	H	Strasse	
VIII	Altstetten	Aargauerstrasse - Bernerstrasse	AL7538	3'089			IG II	H	Strasse	
VIII	Altstetten	Aargauerstrasse - Bernerstrasse	AL7403	2'310			IG II	H	Strasse	
VIII	Altstetten	Aargauerstrasse - Bernerstrasse	AL8620	7'682			IG II	H	Strasse	
VIII	Altstetten	Aargauerstrasse - Bernerstrasse	AL8626	8'415			IG II	H	Strasse	
VIII	Altstetten	Aargauerstrasse - Bernerstrasse	AL8625	5'429			IG II	H	Strasse	
			Total IG II	**279'903**						
VII	Altstetten	Hermetschlossstrasse - Badenerstrasse	AL8274	6'149		-	IG III	H		
VII	Altstetten	Hermetschlossstrasse - Badenerstrasse	AL8273	2'908			IG III	H		
VII	Altstetten	Hermetschlossstrasse - Badenerstrasse	AL8172	4'459			IG III	H		
VII	Altstetten	Hermetschlossstrasse - Badenerstrasse	AL8287	5'192			IG III	H		
VII	Altstetten	Hermetschlossstrasse - Badenerstrasse	AL6127	2'442			IG III	H		
VII	Altstetten	Hermetschlossstrasse - Badenerstrasse	AL6583	2'348			IG III	H	Strasse	
VII	Altstetten	Hermetschlossstrasse - Badenerstrasse	AL6582	2'232			IG III	H	Strasse	
VII	Altstetten	Hermetschlossstrasse - Badenerstrasse	AL6328	1'331			IG III	H	Migros	
VII	Altstetten	Hermetschlossstrasse - Badenerstrasse	AL6614	2'525			IG III	H	Man	
VII	Altstetten	Hermetschlossstrasse - Badenerstrasse	AL7614	5'898			IG III	GP, H	Man	
VII	Altstetten	Hermetschlossstrasse - Badenerstrasse	AL8407	34'085			IG III	GP, H	VBZ	
VIII	Altstetten	Badenerstrasse - Rautistrasse	AL8528	74'273			IG III	H		
VIII	Altstetten	Badenerstrasse - Rautistrasse	AL7155	9'034			IG III	H		
VIII	Altstetten	Badenerstrasse - Rautistrasse	AL7213	1'263			IG III	H		
VIII	Altstetten	Badenerstrasse - Rautistrasse	AL7214	1'448			IG III	H		
VIII	Altstetten	Badenerstrasse - Rautistrasse	AL7570	2'800			IG III	H		
VIII	Altstetten	Badenerstrasse - Rautistrasse	AL8096	3'547			IG III	H		

Zonenplan		Strassenkreuzung	Kataster Nr.	m2	nutzbar	unbebaut	Zone	Bemerkung	Nutzer	Nutzung
VIII	Altstetten	Badenerstrasse - Rautistrasse	AL8095	3'089			IG III	H		
VIII	Altstetten	Badenerstrasse - Rautistrasse	AL7831	3'446			IG III	H		
VIII	Altstetten	Badenerstrasse - Rautistrasse	AL8420	3'477			IG III	H		
VIII	Altstetten	Badenerstrasse - Rautistrasse	AL7477	4'392			IG III	H		
VIII	Altstetten	Badenerstrasse - Rautistrasse	AL8655	4'246			IG III	H		
VIII	Altstetten	Badenerstrasse - Rautistrasse	AL7070	2'069			IG III	H	UBS	
VIII	Altstetten	Badenerstrasse - Rautistrasse	AL7520	8'954			IG III	H	UBS	
VIII	Altstetten	Badenerstrasse - Rautistrasse	AL5730	8'270			IG III	H	UBS	
VIII	Altstetten	Badenerstrasse - Rautistrasse	AL8662	14'806			IG III	H	UBS	
VIII	Altstetten	Badenerstrasse - Rautistrasse	AL8663	13'008			IG III	H		
VIII	Altstetten	Badenerstrasse - Rautistrasse	AL7335	5'449			IG III	H		
VIII	Altstetten	Badenerstrasse - Rautistrasse	AL7336	1'107			IG III	H		
VIII	Altstetten	Badenerstrasse - Rautistrasse	AL8098	3'734			IG III	H		
VIII	Altstetten	Badenerstrasse - Rautistrasse	AL8097	1'185			IG III	H		
VIII	Altstetten	Badenerstrasse - Rautistrasse	AL7775	4'005			IG III	H		
VIII	Altstetten	Badenerstrasse - Rautistrasse	AL5422	16'167			IG III	H		
VIII	Altstetten	Badenerstrasse - Rautistrasse	AL4187	2'330			IG III	H		
VIII	Altstetten	Badenerstrasse - Rautistrasse	AL5360	2'191			IG III	H		
VIII	Altstetten	Badenerstrasse - Rautistrasse	AL5421	1'901			IG III	H		
VIII	Albisrieden	Rautistrasse - Freilagerstrasse	AR6438	30'461			IG III	H		
VIII	Albisrieden	Rautistrasse - Freilagerstrasse	AR6437	1'428			IG III	H		
VIII	Albisrieden	Rautistrasse - Freilagerstrasse	AR5419	793			IG III	H		
VIII	Albisrieden	Rautistrasse - Freilagerstrasse	AR5420	5'009			IG III	H		
VIII	Albisrieden	Rautistrasse - Freilagerstrasse	AR5416	2'611			IG III	H		
VIII	Albisrieden	Rautistrasse - Albisriederstrasse	AR6709	22'745			IG III	H		
VIII	Albisrieden	Rautistrasse - Albisriederstrasse	AR6710	17'808			IG III	H	SBB, Werkstatt	
XII	Wiedikon	Binzstrasse	WD8919	1'491			IG III	H, SBV		
XII	Wiedikon	Binzstrasse	WD8918	11'756			IG III			
XII	Wiedikon	Binzstrasse	WD8916	11'655			IG III	H		
XII	Wiedikon	Binzstrasse	WD8917	3'271			IG III			
XII	Wiedikon	Binzstrasse	WD8208	1'158			IG III			
XII	Wiedikon	Binzstrasse	WD8209	813			IG III			
XII	Wiedikon	Binzstrasse	WD8113	4'536			IG III			
XII	Wiedikon	Binzstrasse	WD8890	6'810			IG III	H, SBV		
XII	Wiedikon	Binzstrasse	WD8114	2'365			IG III	H		
XII	Wiedikon	Binzstrasse	WD8889	5'121			IG III	H		
XII	Wiedikon	Binzstrasse	WD8888	2'682			IG III	H		
XII	Wiedikon	Binzstrasse	WD7925	2'039			IG III	H		
XII	Wiedikon	Binzstrasse	WD7929	5'252			IG III	H		
XII	Wiedikon	Binzstrasse	WD7926	3'681			IG III	H		
XII	Wiedikon	Binzstrasse	WD7927	4'468			IG III	H		
XII	Wiedikon	Binzstrasse	WD7928	3'125			IG III	H		
XII	Wiedikon	Binzstrasse	WD7931	6'004			IG III	H		
XII	Wiedikon	Binzstrasse	WD7491	2'771			IG III	H		
XII	Wiedikon	Binzstrasse	WD7492	1'443			IG III	H		
XII	Wiedikon	Binzstrasse	WD8214	976			IG III	H		

Zonenplan		Strassenkreuzung	Kataster Nr.	m2	nutzbar	unbebaut	Zone	Bemerkung	Nutzer	Nutzung
XII	Wiedikon	Binzstrasse	WD8902	1'562			IG III	H		
XII	Wiedikon	Binzstrasse	WD5090	1'609			IG III	H		
XII	Wiedikon	Binzstrasse	WD8903	1'482			IG III	H		
XII	Wiedikon	Binzstrasse	WD5091	6'521			IG III	H		
XII	Wiedikon	Binzstrasse	WD8995	3'351			IG III	H		
XII	Wiedikon	Binzstrasse	WD5874	2'028			IG III	H		
XII	Wiedikon	Binzstrasse	WD5381	2'731			IG III	H		
XII	Wiedikon	Binzstrasse	WD6908	1'460			IG III	H		
XII	Wiedikon	Binzstrasse	WD6286	1'807			IG III	H		
XII	Wiedikon	Binzstrasse	WD6371	1'025			IG III	H		
XII	Wiedikon	Binzstrasse	WD6372	6'781			IG III	H		
XII	Wiedikon	Binzstrasse	WD8886	4'494			IG III	H		
XII	Wiedikon	Binzstrasse	WD8884	3'058			IG III	H		
XII	Wiedikon	Binzstrasse	WD7936	2'146			IG III	H		
XII	Wiedikon	Binzstrasse	WD8882	3'619			IG III	H		
XII	Wiedikon	Binzstrasse	WD8907	4'347			IG III	H		
XII	Wiedikon	Binzstrasse	WD8908	805			IG III	H		
XII	Wiedikon	Binzstrasse	WD8909	2'440			IG III	H		
XII	Wiedikon	Binzstrasse	WD6911	3'351			IG III	H		
XII	Wiedikon	Binzstrasse	WD8258	1'909			IG III	H		
XII	Wiedikon	Binzstrasse	WD8714	1'866			IG III	H		
XII	Wiedikon	Binzstrasse	WD6933	4'153			IG III	H		
XII	Wiedikon	Binzstrasse	WD4039	940			IG III	H		
XII	Wiedikon	Binzstrasse	WD4038	2'344			IG III	H		
XII	Wiedikon	Binzstrasse	WD8933	4'153			IG III	H		
XII	Wiedikon	Binzstrasse	WD8932	545			IG III	H		
IV	Höngg	keine Industrie- und Gewerbezonen								
VI	Schwamending	keine Industrie- und Gewerbezonen								
X	Hottingen	keine Industrie- und Gewerbezonen								
XI	Albisrieden	keine Industrie- und Gewerbezonen								
XIII	Seefeld	keine Industrie- und Gewerbezonen								
XIV	Hottingen	keine Industrie- und Gewerbezonen								
XV	Witikon	keine Industrie- und Gewerbezonen								
XVI	Leimbach	keine Industrie- und Gewerbezonen								
XVII	Wollishofen	keine Industrie- und Gewerbezonen								
			Total IG III	**498'559**		58'268				

Zusammenfassung:	**Total IG I**	1'176'620
	Total IG II	279'903
	Total IG III	498'559
	Total	1'955'082

Totalfläche IG I-III (m^2)	1'955'082	
IG III	498'559	25.5%
IG II	279'903	14.3%
IG I	1'176'620	60.2%
SBB	614'015	31.4%
Migros	65'376	3.3%
Stadt, PJZ	192'197	9.8%
EWZ, Gas	57'833	3.0%
Industrie	175'253	9.0%
		0.0%
Rest	**71'946**	**3.7%**

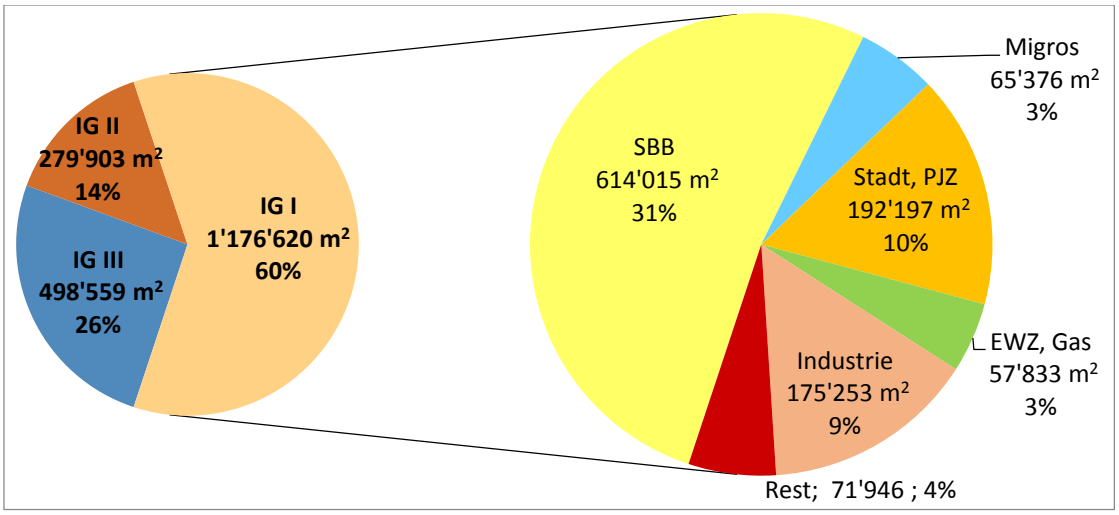


Abbildung 11: Industrieflächen in der Stadt Zürich

Total IG I (m^2)	1'176'620
Spezial	854'601
Theoretisch Nutzbar	322'019
ABB	69'527
Rheinmetall	36'110
MAN	58'007
SBB	85'591
Stadt	18'385
Migros	14'486
Rest	39'913

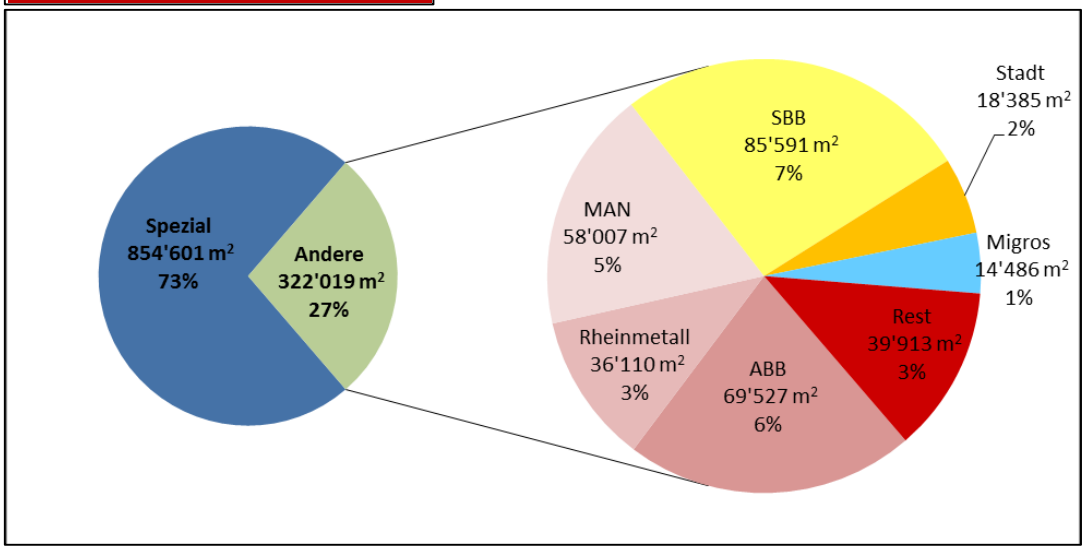
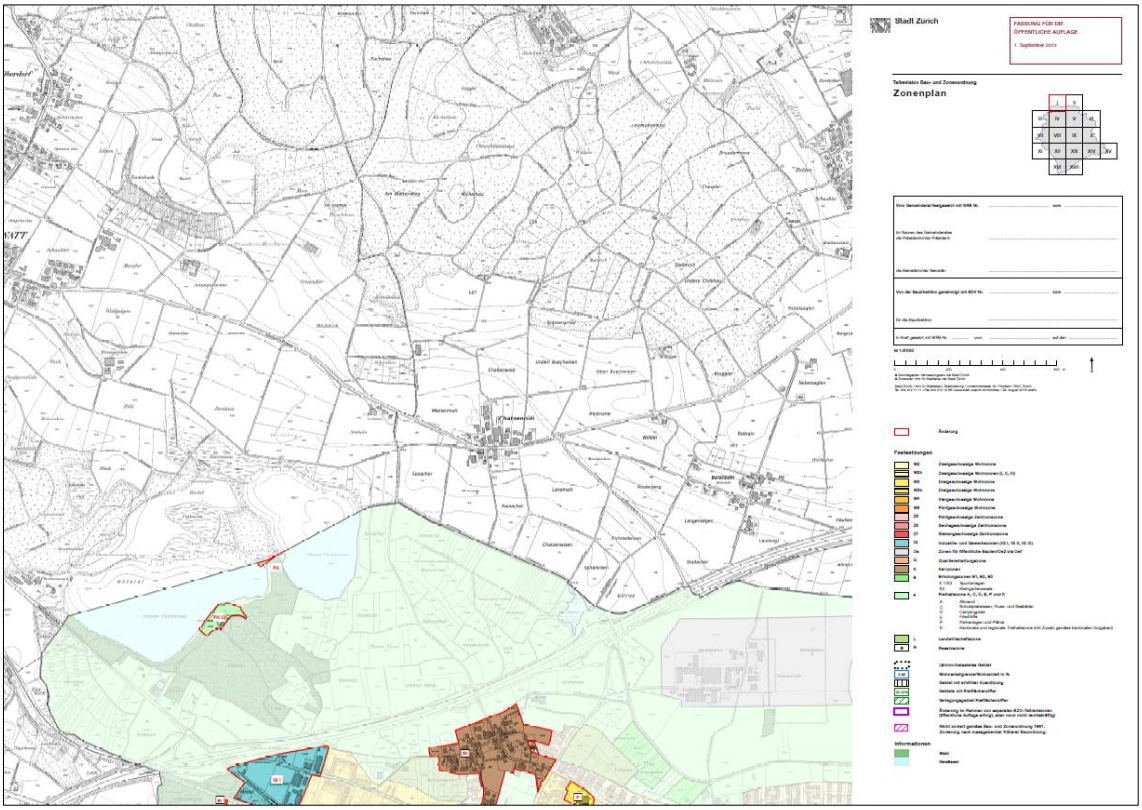


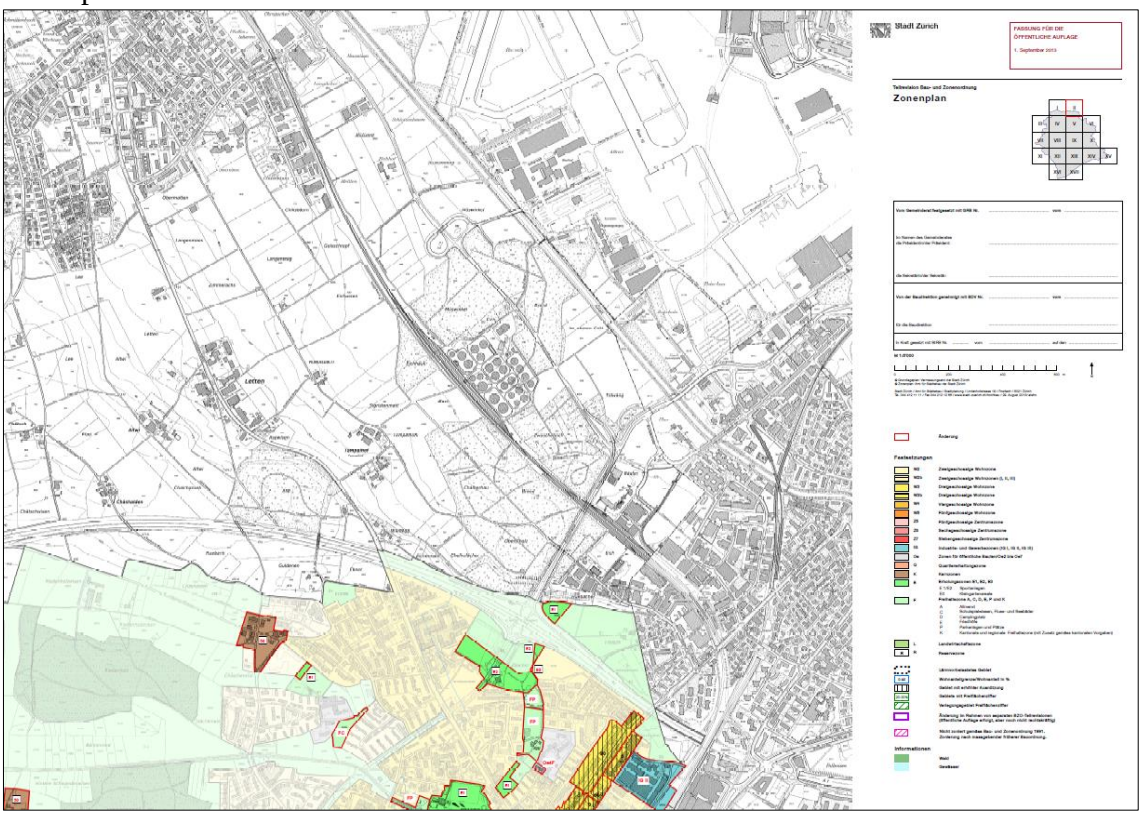
Abbildung 12: Industrieflächen in der Zone IG I

Anhang B: Zonenpläne, Teilrevision Bau- und Zonenordnung

Zonenplan I

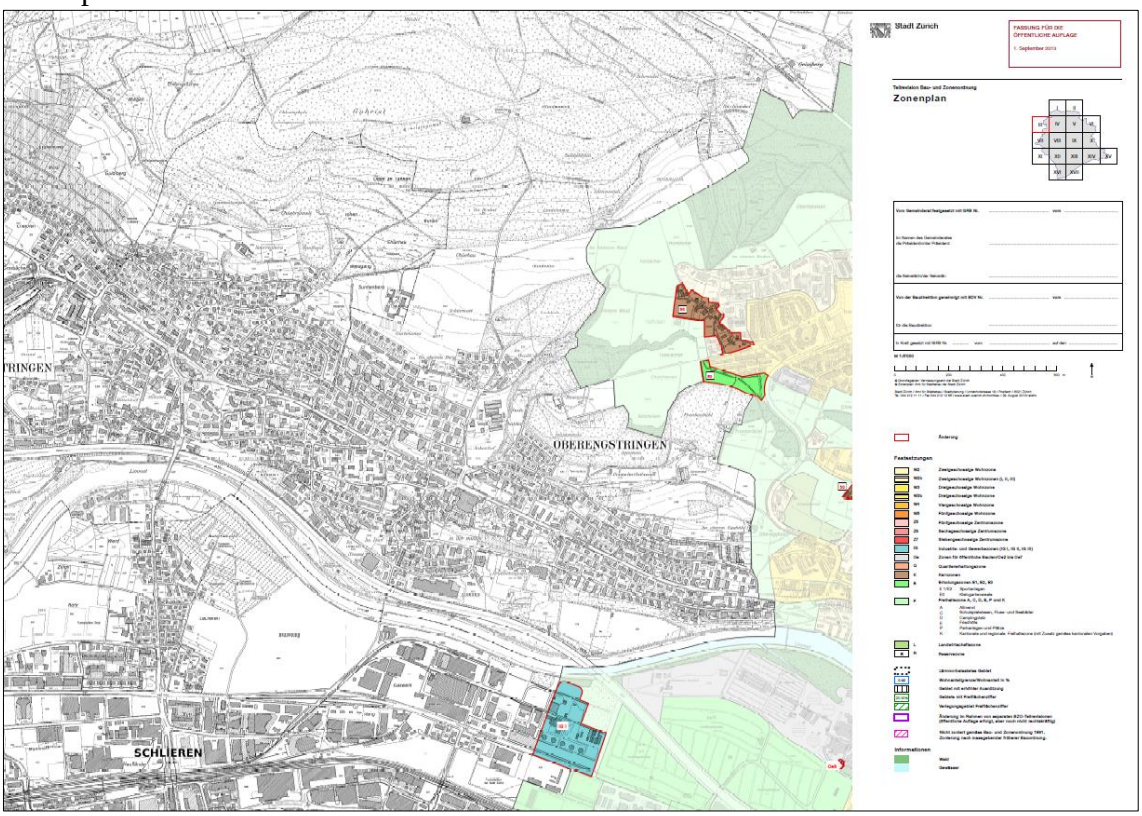


Zonenplan II

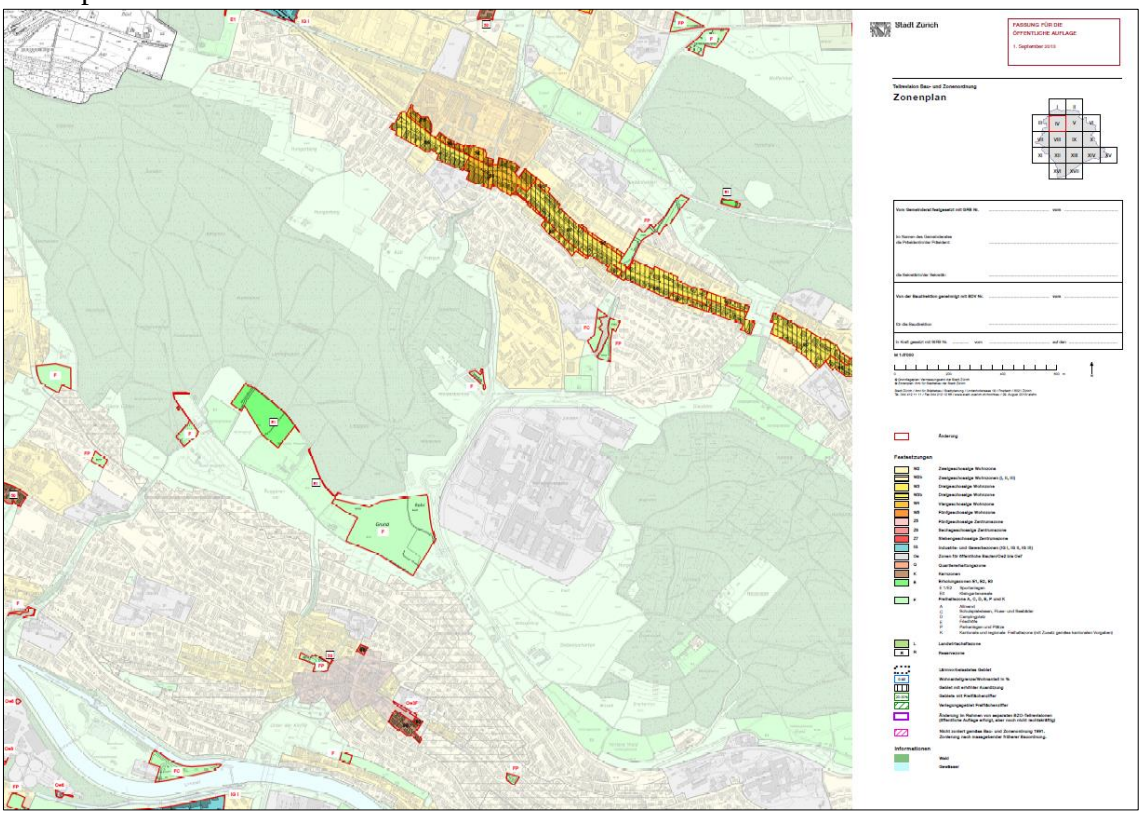


Industrie- und Gewerbezonen (IG I, IG II, IG III)

Zonenplan III

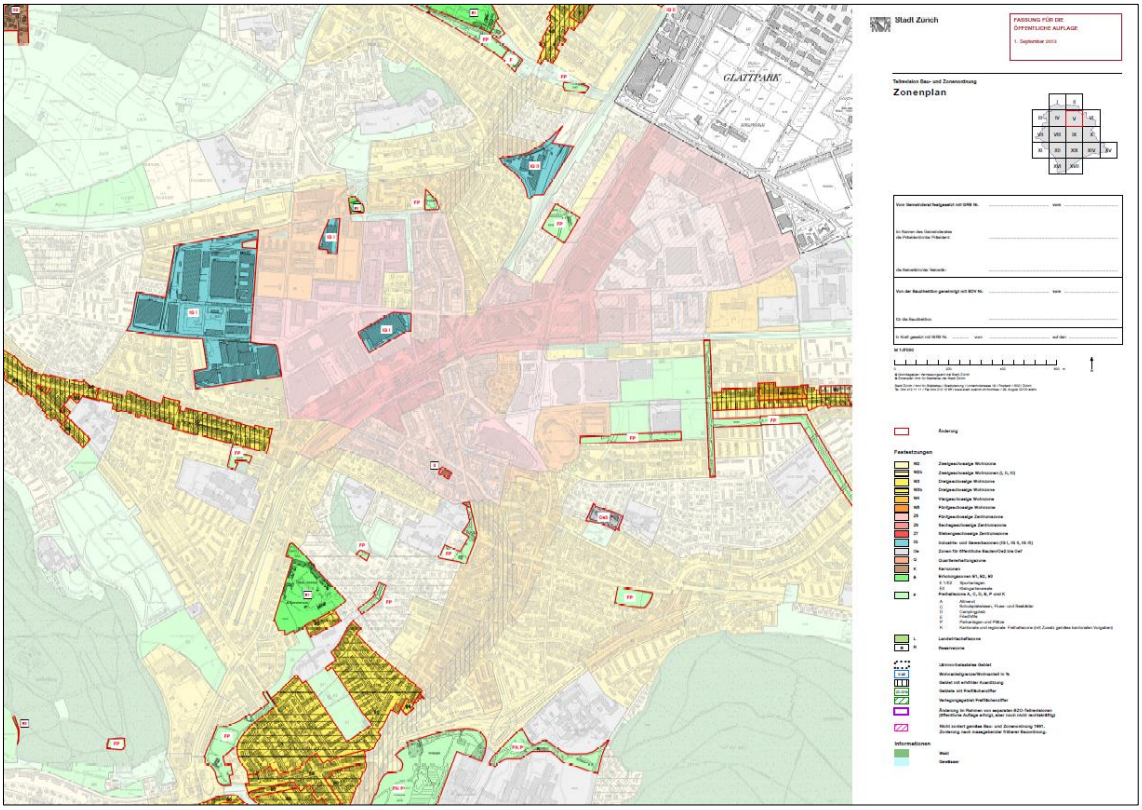


Zonenplan IV

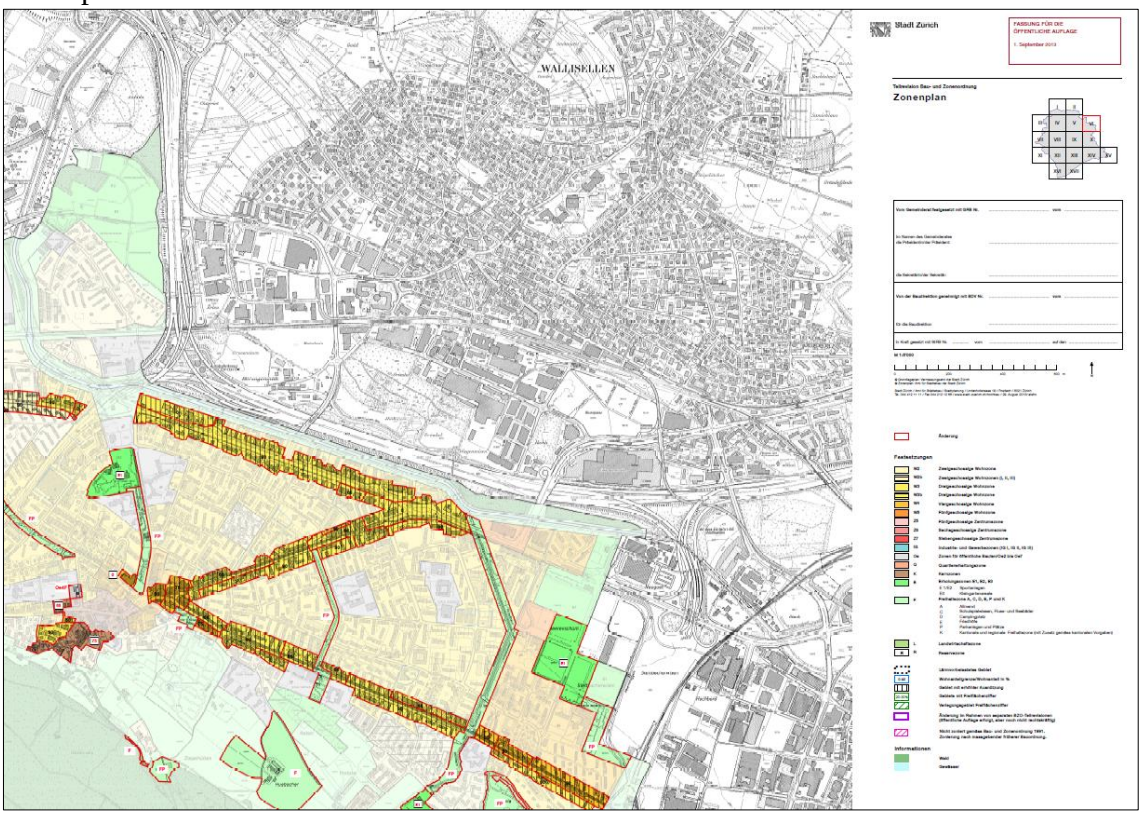


Industrie- und Gewerbezonen (IG I, IG II, IG III)

Zonenplan V

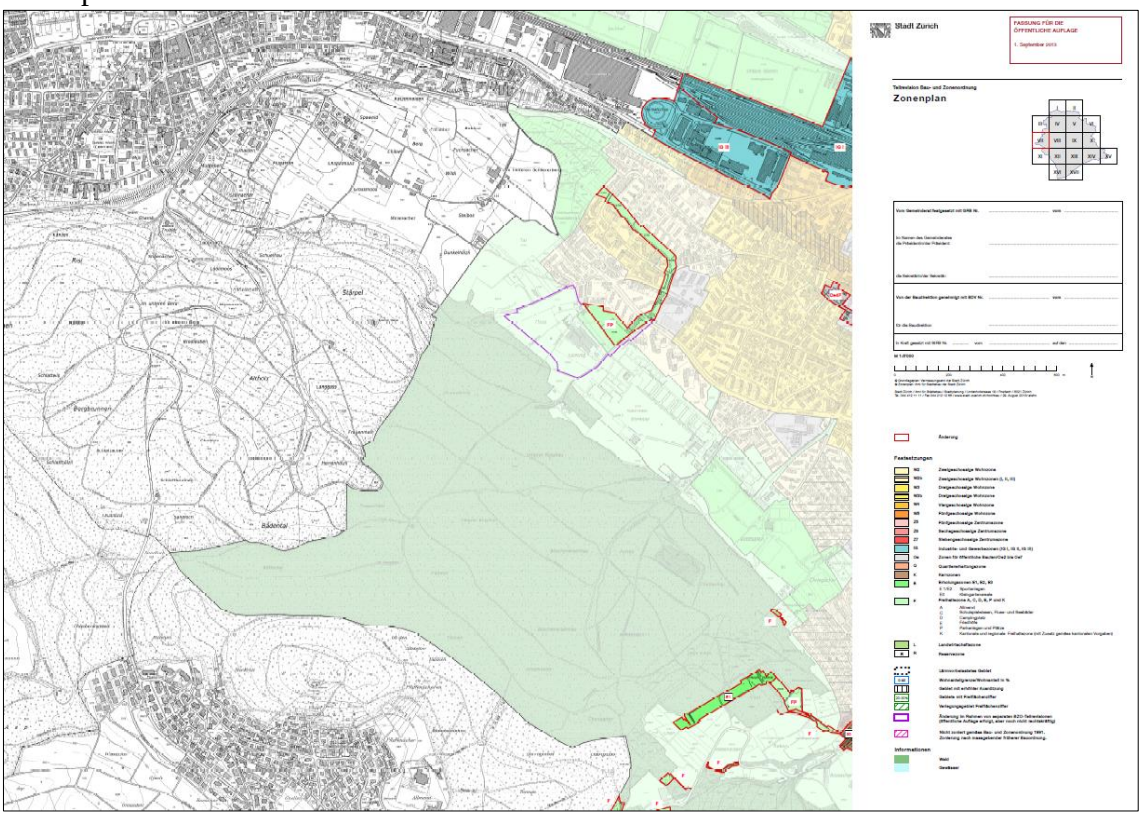


Zonenplan VI

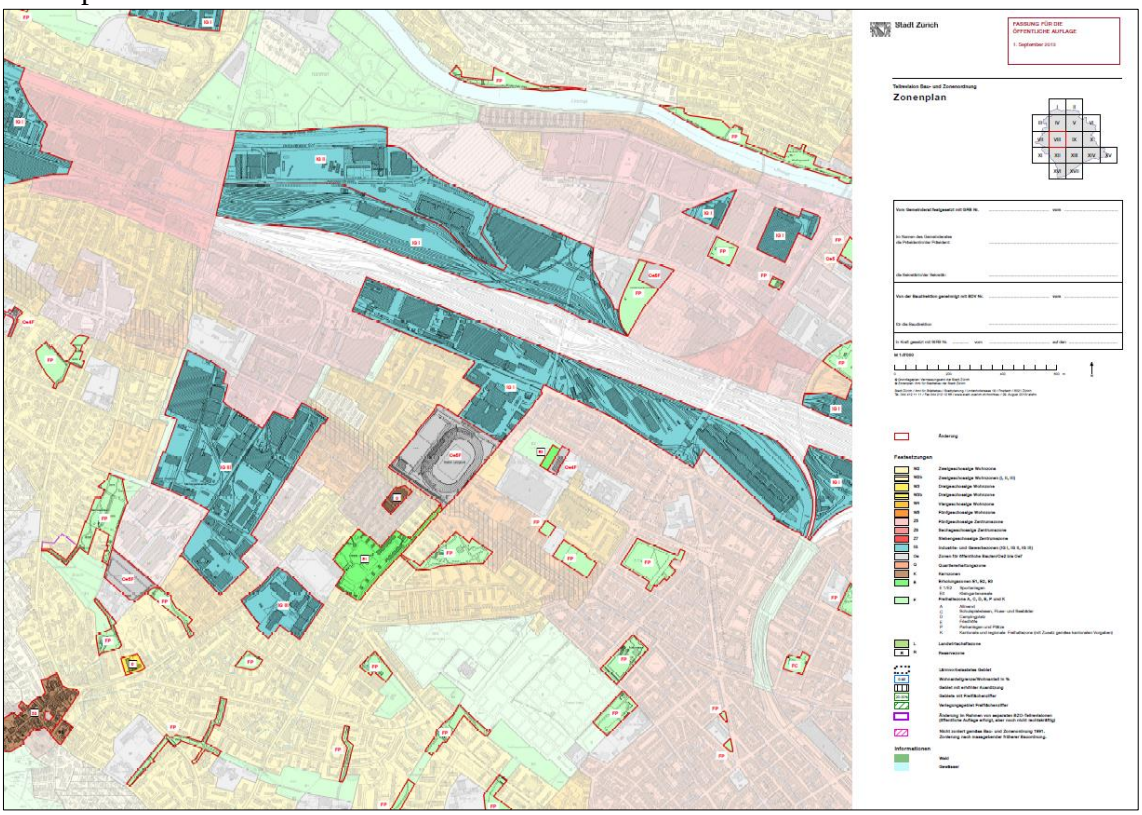


Industrie- und Gewerbezonen (IG I, IG II, IG III)

Zonenplan VII

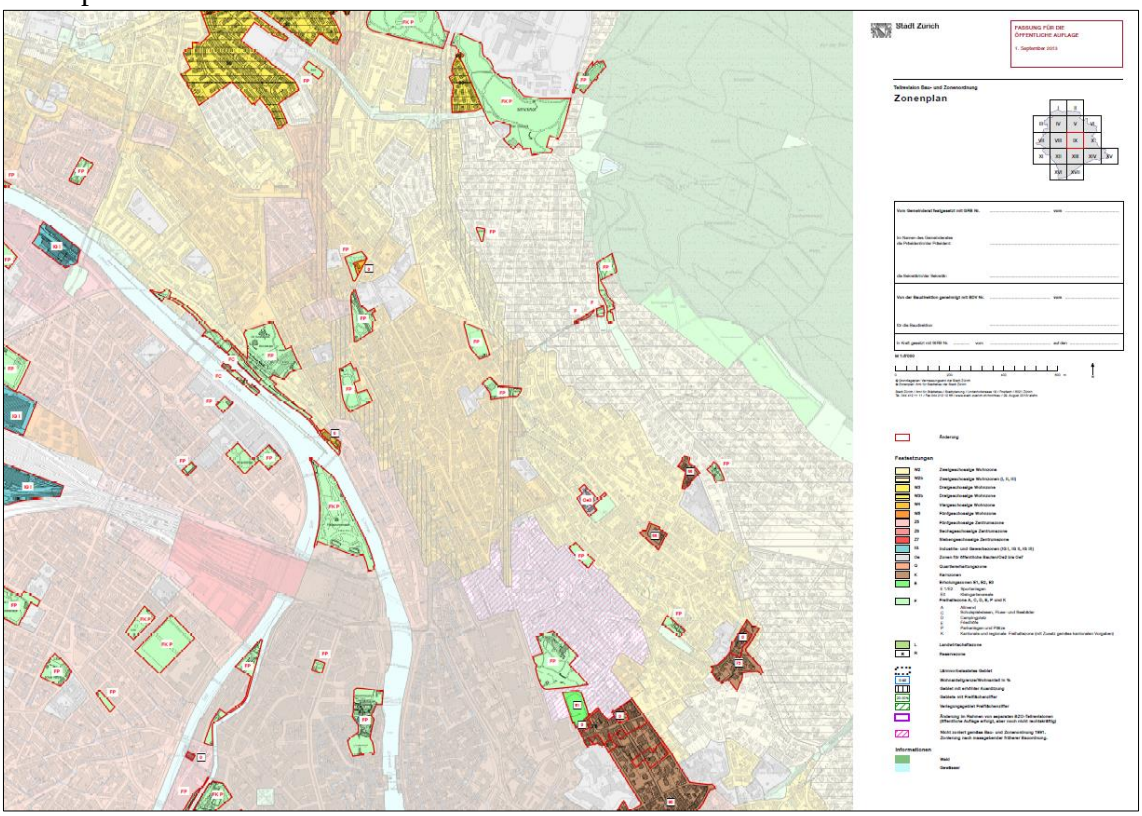


Zonenplan VIII

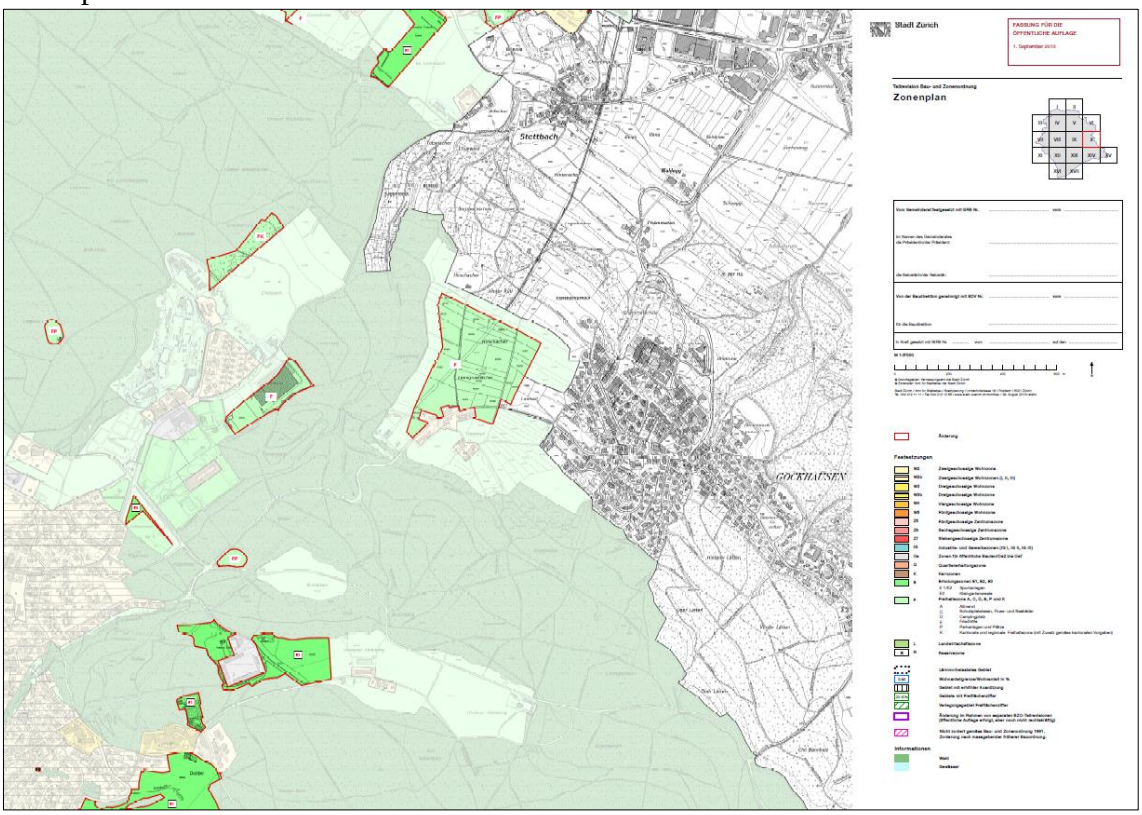


Industrie- und Gewerbezonen (IG I, IG II, IG III)

Zonenplan IX

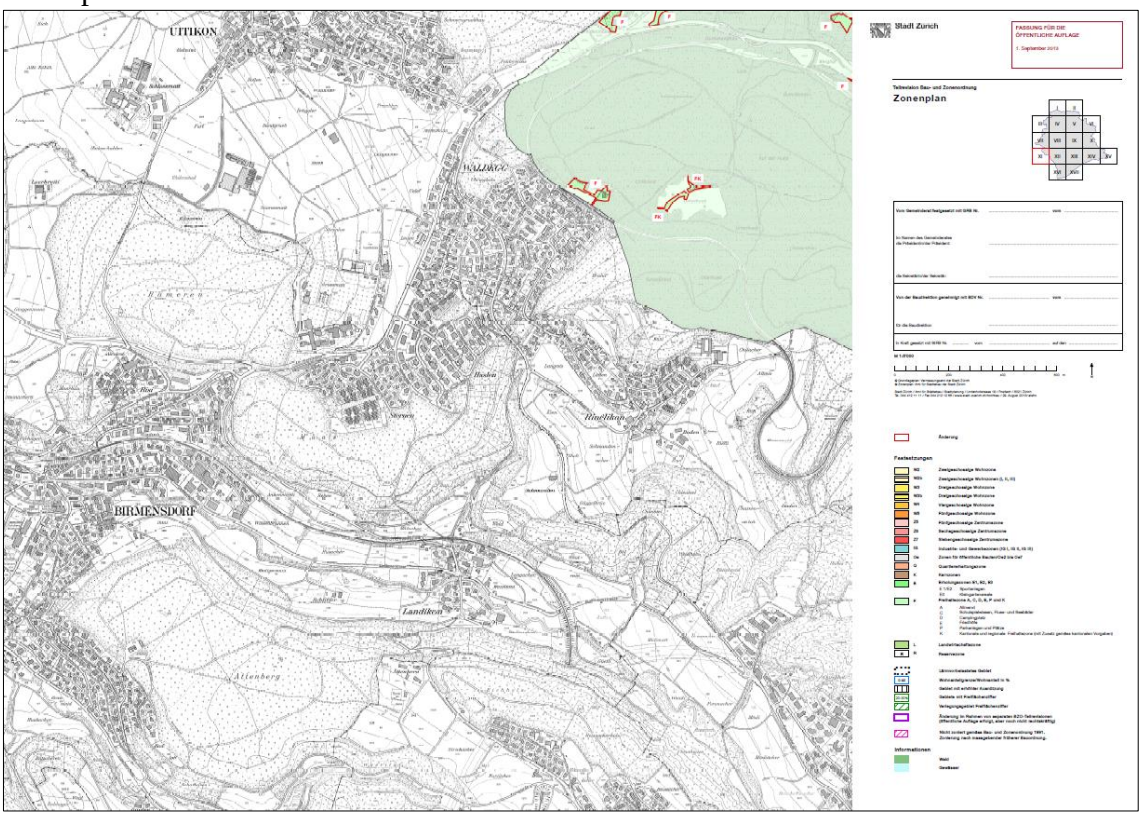


Zonenplan X

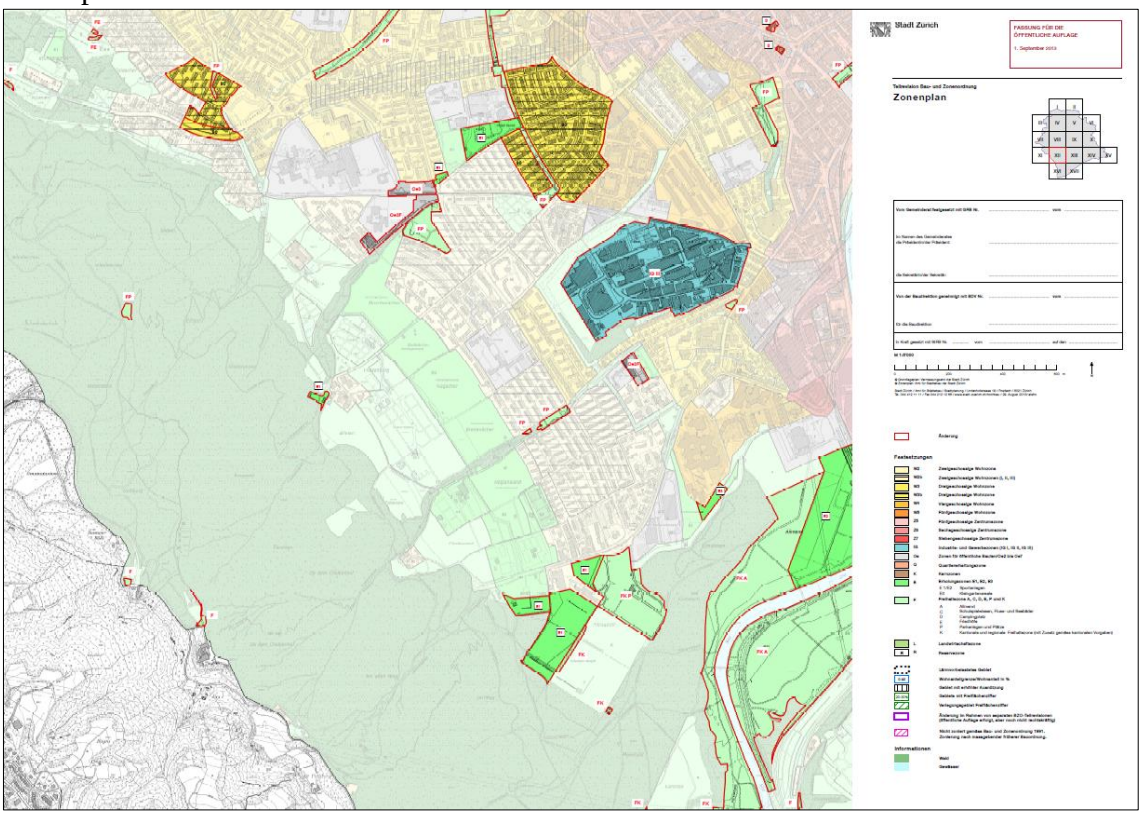


Industrie- und Gewerbezonen (IG I, IG II, IG III)

Zonenplan XI

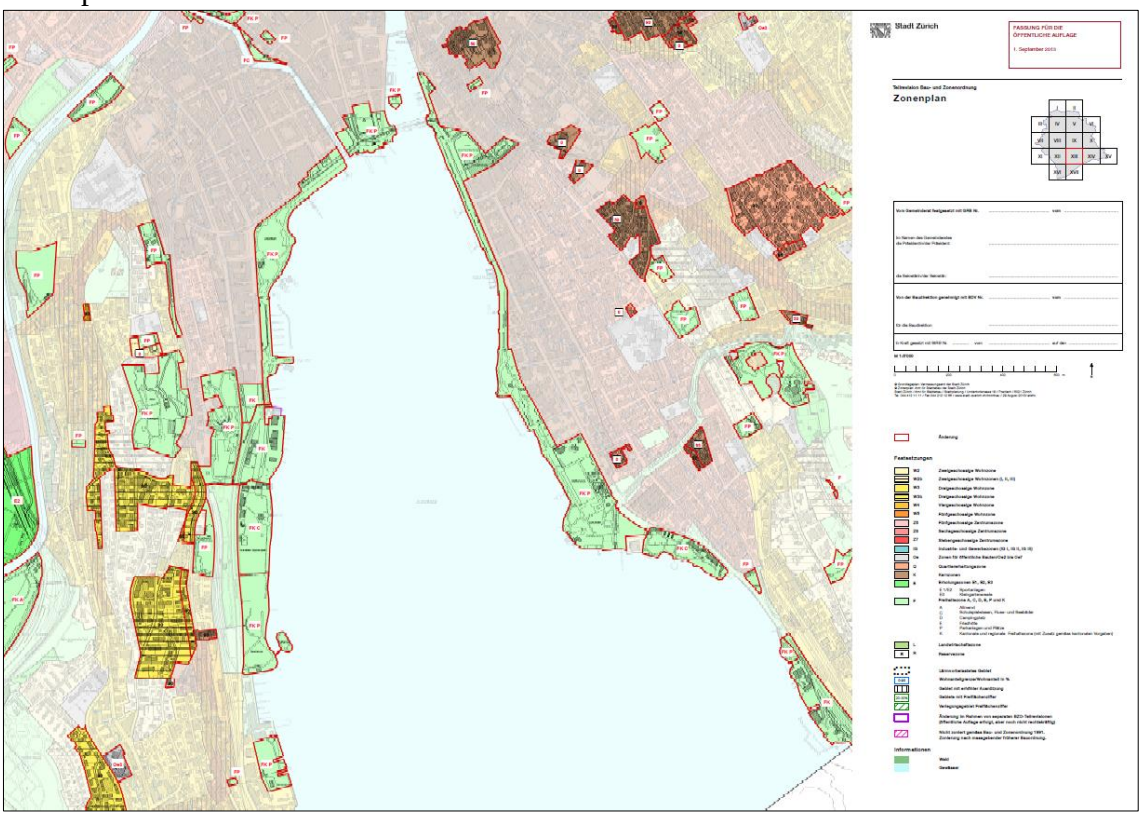


Zonenplan XII

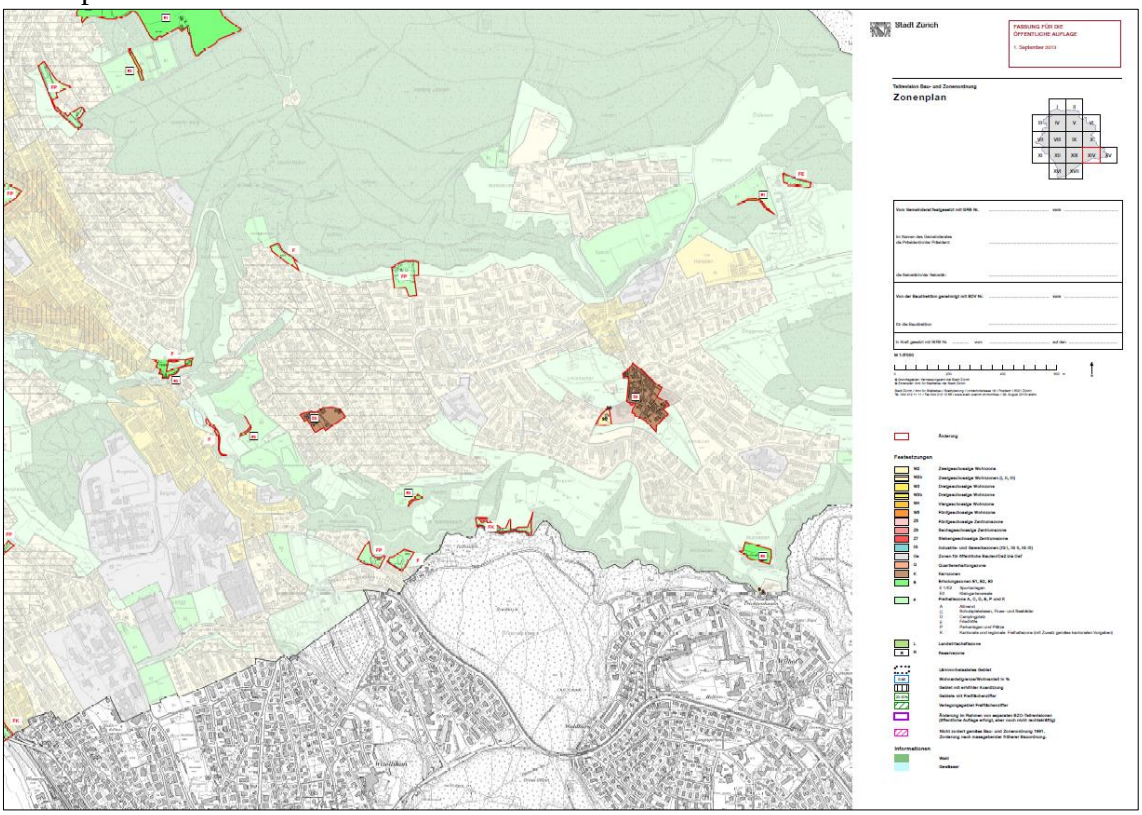


Industrie- und Gewerbezonen (IG I, IG II, IG III)

Zonenplan XIII

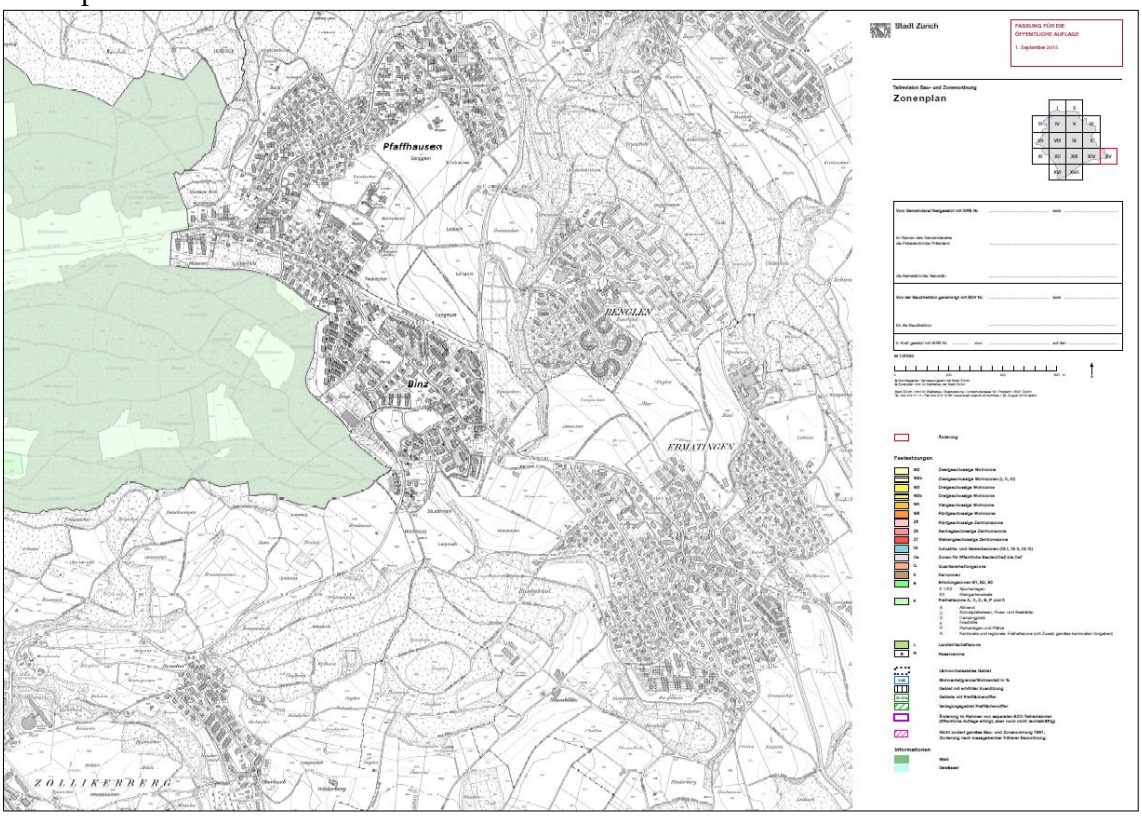


Zonenplan XIV

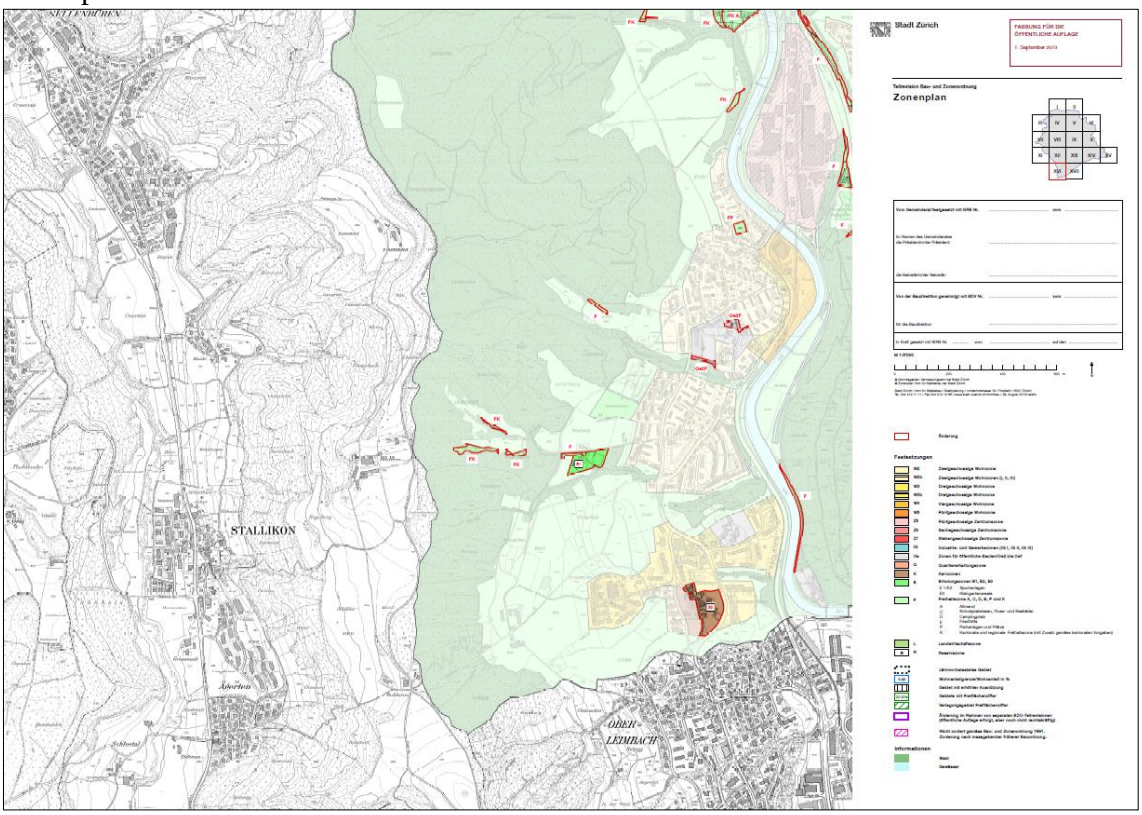


Industrie- und Gewerbezonen (IG I, IG II, IG III)

Zonenplan XV

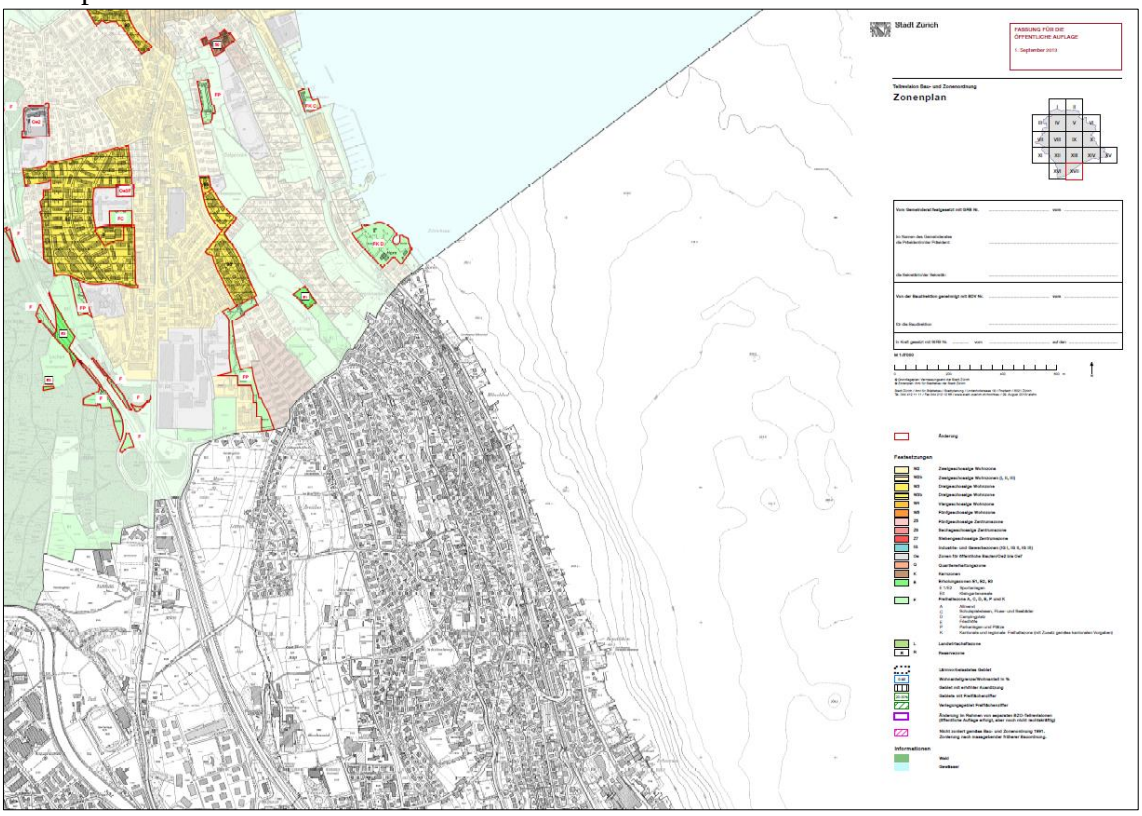


Zonenplan XVI



Industrie- und Gewerbezonen (IG I, IG II, IG III)

Zonenplan XVII



Industrie- und Gewerbezonen (IG I, IG II, IG III)

Abschlussmieten

Kategorie: Gewerbe/Industrie

1/1

Kreis	Flaeche	Mieteqm_Jahr	Miete_jahr	Mobezeichnungnutzung	MVAUSBAUTYP	LIEGENSCHAFTSTYP	BAUJA	STAN	LIEGE	Mietbeginn_Klasse
11	7'858	188	1'479'769	Gewerberaum	Grundausbau	Geschäftsliegenschaft	1965	1.9	2.5	vor mehr als 10 Jahre
9	4'074	136	555'828	Gewerberaum	Rohbau	Spezialobjekt	1976	1.8	2.3	vor mehr als 5 bis 10 Jahre
4	3'902	150	440'160	Gewerbe	Grundausbau	Baurecht	1999	2.3	2.5	vor 1 Jahr
11	2'951	186	549'304	Gewerberaum	Grundausbau	Geschäftsliegenschaft	1965	1.9	2.5	vor mehr als 10 Jahre
11	2'916	132	384'912	Gewerbe	Grundausbau	Geschäftsliegenschaft	1979	2.6	2.8	vor mehr als 3 bis 5 Jahre
3	2'776	161	446'672		Grundausbau	Geschäftsliegenschaft	1992	2.4	1.9	vor mehr als 3 bis 5 Jahre
9	2'763	274	756'948	Gewerberaum	Rohbau	Spezialobjekt	1976	1.8	2.3	vor mehr als 5 bis 10 Jahre
9	2'751	246	677'172	Gewerberaum	Rohbau	Spezialobjekt	1976	1.8	2.3	vor mehr als 5 bis 10 Jahre
9	2'750	247	679'860	Gewerberaum	Rohbau	Spezialobjekt	1976	1.8	2.3	vor mehr als 5 bis 10 Jahre
9	2'750	246	677'316	Gewerberaum	Rohbau	Spezialobjekt	1976	1.8	2.3	vor mehr als 5 bis 10 Jahre
9	2'735	246	671'724	Gewerberaum	Rohbau	Spezialobjekt	1976	1.8	2.3	vor mehr als 5 bis 10 Jahre
6	2'300	256	588'168		Grundausbau	Wohn-/Geschäftsliegenschaft	1982	1.5	2.9	vor mehr als 10 Jahre
11	2'235	132	295'020	Gewerbe	Grundausbau	Geschäftsliegenschaft	1979	2.6	1.5	vor mehr als 3 bis 5 Jahre
9	2'125	191	405'974	Gewerberaum	Grundausbau	Geschäftsliegenschaft	1970	2.3	1.7	vor mehr als 5 bis 10 Jahre
11	1'853	210	389'136		Grundausbau	Geschäftsliegenschaft	1983	2.6	3.0	vor mehr als 1 bis 3 Jahre
11	1'521	282	428'780	Gewerbe/Industrie, e		Wohn-/Geschäftsliegenschaft	1966	1.5	2.2	vor mehr als 5 bis 10 Jahre
11	1'521	282	428'780	Gewerbe/Industrie, e	Grundausbau	Wohn-/Geschäftsliegenschaft	1966	1.5	2.2	vor 1 Jahr
5	1'503	200	300'888		Grundausbau	Wohn-/Geschäftsliegenschaft	2002	1.5	2.3	vor mehr als 10 Jahre
9	1'458	281	409'800	Gewerberaum	Rohbau	Spezialobjekt	1976	1.8	2.3	vor mehr als 5 bis 10 Jahre
11	1'443	212	305'760	Logistik		Geschäftsliegenschaft	1962	2.3	2.2	vor mehr als 3 bis 5 Jahre
9	1'189	191	227'048	Gewerberaum	Grundausbau	Geschäftsliegenschaft	1970	2.3	1.7	vor mehr als 5 bis 10 Jahre
9	1'121	130	145'248	Gewerbe	Rohbau	Geschäftsliegenschaft	1939	1.7	2.7	vor mehr als 10 Jahre
9	1'115	128	143'088	Gewerbe	Rohbau	Geschäftsliegenschaft	1939	1.7	2.7	vor mehr als 10 Jahre
9	1'111	256	284'407		Grundausbau	Geschäftsliegenschaft	1970	2.5	3.5	vor mehr als 5 bis 10 Jahre
5	1'072	210	225'120		Grundausbau	Geschäftsliegenschaft	1989	2.0	2.5	vor mehr als 1 bis 3 Jahre
2	1'046	192	201'118			Geschäftsliegenschaft	1989	2.4	2.7	vor 1 Jahr
8	1'029	243	249'823	Gewerbe	Grundausbau	Geschäftsliegenschaft	1904	1.5	2.2	vor mehr als 5 bis 10 Jahre
2	1'010	210	212'529			Geschäftsliegenschaft	1989	2.4	2.7	vor 1 Jahr
5	1'006	210	211'260	Gewerberaum	Grundausbau	Geschäftsliegenschaft	1982	2.2	2.1	vor 1 Jahr
29	Anzahl	208	Mittelwert							

Datenquelle Wüest Partner, 20.06.2014

Anbebotsmieten Inserate Kategorie 6: Gewerbeflächen 1/2

kreis	ins_date	fläche m2	mpreis	nk_miete_text	nk	vpreis	strasse	plz	ort
3	11.01.2011	130'160	0	pro Monat exklusive Nebenkosten	-	-	Grubenstrasse 39	8045	Zürich ZH
-	28.03.2012	90'150	0	m2/Jahr exklusive Nebenkosten	-	-	Hallwylstr.	8004	Zürich ZH
-	07.09.2013	29'500	0	pro Monat, Nebenkosten unbekannt	-	-		8000	ZÜRICH
-	21.04.2011	7'700	0	pro Monat, Nebenkosten unbekannt	-	-		8000	ZÜRICH
-	02.05.2012	7'400	0	pro Monat, Nebenkosten unbekannt	-	9'500'000		8000	ZÜRICH
-	03.03.2011	6'026	0	pro Monat, Nebenkosten unbekannt	-	-		8000	ZÜRICH
-	08.07.2011	5'000	0	pro Monat, Nebenkosten unbekannt	-	-		8000	ZÜRICH
9	10.02.2012	5'000	125	m2/Jahr exklusive Nebenkosten	-	-	Buckhauserstrasse 28	8048	Zürich ZH
9	11.01.2013	5'000	0	m2/Jahr exklusive Nebenkosten	-	-	Hermetschloostrasse 10-12	8048	Zürich ZH
9	01.02.2013	5'000	0	m2/Jahr exklusive Nebenkosten	-	-	Hermetschloostrasse 10-12	8048	Zürich ZH
9	01.03.2013	5'000	0	m2/Jahr exklusive Nebenkosten	-	-	Hermetschloostrasse 10-12	8048	Zürich ZH
9	01.01.2012	4'750	0	m2/Jahr exklusive Nebenkosten	-	-	Albisriederstr. 199a	8047	Zürich ZH
9	16.08.2011	4'750	0	m2/Jahr exklusive Nebenkosten	-	-	Albisriederstr. 199a	8047	Zürich ZH
-	29.04.2011	4'500	0	pro Monat, Nebenkosten unbekannt	-	5'500'000		8000	ZÜRICH
-	17.08.2013	4'000	0	pro Monat, Nebenkosten unbekannt	-	-		8000	ZÜRICH
5	19.06.2013	3'900	110	m2/Jahr exklusive Nebenkosten	-	-	Pfingstweidstrasse 101	8005	Zürich ZH
9	11.09.2012	3'700	0	m2/Jahr exklusive Nebenkosten	-	-	Buckhauserstrasse 28	8048	Zürich ZH
9	01.01.2012	3'500	0	m2/Jahr exklusive Nebenkosten	-	-	Flüelastrasse 6-12	8048	Zürich ZH
9	17.10.2011	3'500	0	m2/Jahr exklusive Nebenkosten	-	-	Flüelastrasse 6-12	8048	Zürich ZH
3	01.01.2012	2'800	120	m2/Jahr exklusive Nebenkosten	-	-	Räffelstrasse 10	8045	Zürich ZH
3	12.12.2011	2'800	120	m2/Jahr exklusive Nebenkosten	-	-	Räffelstrasse 10	8045	Zürich ZH
4	01.01.2012	2'500	120	m2/Jahr exklusive Nebenkosten	-	-	Hohlstrasse 150	8004	Zürich ZH
4	27.09.2011	2'500	120	m2/Jahr exklusive Nebenkosten	-	-	Hohlstrasse 150	8004	Zürich ZH
9	01.01.2013	2'476	0	m2/Jahr exklusive Nebenkosten	-	-	Albisriederstrasse 199a	8047	Zürich ZH
9	13.01.2012	2'476	0	m2/Jahr exklusive Nebenkosten	-	-	Albisriederstrasse 199a	8047	Zürich ZH
5	17.04.2014	2'353	0	m2/Jahr exklusive Nebenkosten	0	-	Förrlibuckstrasse 60/62	8005	Zürich ZH
-	08.05.2011	2'200	0	pro Monat, Nebenkosten unbekannt	-	-	MANESSEPLATZ	8000	ZÜRICH
4	01.01.2012	2'200	120	m2/Jahr exklusive Nebenkosten	-	-	Hohlstrasse 150	8004	Zürich ZH
4	02.12.2011	2'200	120	m2/Jahr exklusive Nebenkosten	-	-	Hohlstrasse 150	8004	Zürich ZH
9	22.03.2013	1'966	0	m2/Jahr exklusive Nebenkosten	-	-	Würzgrabenstrasse 5	8048	Zürich ZH
-	06.04.2011	1'926	0	pro Monat, Nebenkosten unbekannt	-	-	WESTSTRASSE	8000	ZÜRICH
9	15.10.2012	1'900	0	m2/Jahr exklusive Nebenkosten	-	-	Buckhauserstrasse 28	8048	Zürich ZH
-	28.06.2013	1'750	0	pro Monat, Nebenkosten unbekannt	-	-		8000	ZÜRICH

Datenquelle Wüest Partner, 20.06.2014

Anbebotsmieten Inserate

Kategorie 6: Gewerbeflächen

kreis	ins_date	fläche m2	mpreis	nk_miete_text	nk	vpreis	strasse	plz	ort
-	02.11.2011	1'700	0	pro Monat, Nebenkosten unbekannt	-	-		8000	ZÜRICH
9	01.06.2011	1'600	90	m2/Jahr exklusive Nebenkosten	-	-	Albisriederstrasse 243	8047	Zürich ZH
-	01.01.2012	1'530	130	m2/Jahr exklusive Nebenkosten	40	-	Überlandstrasse 166	8051	Zürich ZH
-	14.12.2011	1'530	130	m2/Jahr exklusive Nebenkosten	40	-	Überlandstrasse 166	8051	Zürich ZH
-	12.01.2012	1'500	0	pro Monat, Nebenkosten unbekannt	-	-		8000	ZÜRICH
-	28.11.2011	1'500	0	pro Monat, Nebenkosten unbekannt	-	-		8000	ZÜRICH
3	01.01.2013	1'448	0	m2/Jahr exklusive Nebenkosten	-	-	Räffelstr. 11	8045	Zürich ZH
3	24.02.2012	1'448	0	m2/Jahr exklusive Nebenkosten	-	-	Räffelstr. 11	8045	Zürich ZH
4	01.01.2011	1'440	0	m2/Jahr exklusive Nebenkosten	-	-	Hohlstrasse 112	8004	Zürich ZH
9	13.06.2012	1'420	190	m2/Jahr exklusive Nebenkosten	-	-	Buckhauserstrasse 28	8048	Zürich ZH
-	01.05.2011	1'300	80	m2/Jahr exklusive Nebenkosten	-	-		8047	Zürich ZH
9	01.05.2012	1'235	125	m2/Jahr exklusive Nebenkosten	-	-	Buckhauserstrasse 28	8048	Zürich ZH
9	01.06.2012	1'235	150	m2/Jahr exklusive Nebenkosten	-	-	Buckhauserstrasse 28	8048	Zürich ZH
9	24.07.2012	1'222	90	m2/Jahr exklusive Nebenkosten	-	-	Buckhauserstrasse 28	8048	Zürich ZH
-	13.05.2012	1'200	0	pro Monat, Nebenkosten unbekannt	-	-	MANESSEPLATZ	8000	ZÜRICH
-	29.05.2013	1'200	0	pro Monat, Nebenkosten unbekannt	-	-	MANESSESTRASSE	8003	ZÜRICH
11	01.06.2011	1'200	250	m2/Jahr exklusive Nebenkosten	35	-	Binzmühlestrasse 170	8050	Zürich ZH
1	01.01.2011	1'125	0	pro Monat, Nebenkosten unbekannt	-	-	Rämistrasse 31	8001	Zurich
1	06.04.2011	1'125	0	pro Monat, Nebenkosten unbekannt	-	-	Rämistrasse 31	8001	Zurich
9	01.01.2011	1'124	230	m2/Jahr exklusive Nebenkosten	45	-	Max-Högger-Str. 2	8048	Zürich ZH
-	23.05.2012	1'124	170	m2/Jahr exklusive Nebenkosten	40	-	Albisriederstrasse 243	8047	Zürich ZH
-	01.01.2013	1'124	150	m2/Jahr exklusive Nebenkosten	-	-	Albisriederstrasse 243	8047	Zürich ZH
-	06.11.2012	1'124	150	m2/Jahr exklusive Nebenkosten	-	-	Albisriederstrasse 243	8047	Zürich ZH
9	01.01.2011	1'124	235	m2/Jahr exklusive Nebenkosten	40	-	Max-Högger-Str. 2	8048	Zürich
-	01.01.2012	1'120	140	m2/Jahr exklusive Nebenkosten	40	-	Albisriederstrasse 243	8047	Zürich ZH
9	01.06.2011	1'120	140	m2/Jahr exklusive Nebenkosten	40	-	Albisriederstrasse 243	8047	Zürich ZH
9	01.01.2011	1'102	90	m2/Jahr exklusive Nebenkosten	8	-	Buckhauserstrasse 28	8048	Zürich ZH
-	08.05.2011	1'100	0	pro Monat, Nebenkosten unbekannt	-	-	MANESSEPLATZ	8000	ZÜRICH
9	18.04.2013	1'100	70	m2/Jahr exklusive Nebenkosten	-	-	Badenerstrasse 787	8048	Zürich ZH
5	01.01.2014	1'100	110	m2/Jahr exklusive Nebenkosten	-	-	Pfingstweidstrasse 101	8005	Zürich ZH
9	11.09.2012	1'065	0	m2/Jahr exklusive Nebenkosten	-	-	Buckhauserstrasse 28	8048	Zürich ZH
3	29.03.2011	1'060	0	m2/Jahr exklusive Nebenkosten	-	-	Weststrasse 50	8003	Zürich ZH
65	Anzahl	Mittelwert	136	m2/Jahr exklusive Nebenkosten					

Datenquelle Wüest Partner, 20.06.2014

Anhang E: Modellrechnung Eigenmiete

Modellrechnung Eigenmiete

Miete pro m² (Fläche 4000 m²)	Fr. 120.00		Fr. 140.00		Fr. 160.00		Fr. 180.00		Fr. 200.00		Fr. 220.00		Fr. 240.00	
	Fr.	%	Fr.	%	Fr.	%	Fr.	%	Fr.	%	Fr.	%	Fr.	%
Bruttoerlöse	18'000'000	100	18'000'000	100	18'000'000	100	18'000'000	100	18'000'000	100	18'000'000	100	18'000'000	100
Erlösminderungen														
Bestandesänderung angef. Arbeiten														
Produktionsertrag	**18'000'000**	**100**	**18'000'000**	**100**	**18'000'000**	**100**	**18'000'000**	**100**	**18'000'000**	**100**	**18'000'000**	**100**	**18'000'000**	**100**
Einzelmaterial, Fremdleistungen	11'520'000	64	11'520'000	64	11'520'000	64	11'520'000	64	11'520'000	64	11'520'000	64	11'520'000	64
DB I	**6'480'000**	36	**6'480'000**	36	**6'480'000**	36	**6'480'000**	36	**6'480'000**	36	**6'480'000**	36	**6'480'000**	36
Personalaufwand Büro	-800'000		-800'000		-800'000		-800'000		-800'000		-800'000		-800'000	
Personalaufwand Avor Produktion	-3'000'000		-3'000'000		-3'000'000		-3'000'000		-3'000'000		-3'000'000		-3'000'000	
DB II	**2'680'000**	**15**	**2'680'000**	**15**	**2'680'000**	**15**	**2'680'000**	**15**	**2'680'000**	**15**	**2'680'000**	**15**	**2'680'000**	**15**
Personalaufwand Verwaltung	-700'000	-3.9	-700'000	-3.9	-700'000	-3.9	-700'000	-3.9	-700'000	-3.9	-700'000	-3.9	-700'000	-3.9
Raumaufwand	-480'000	-2.7	-560'000	-3.1	-640'000	-3.6	-720'000	-4.0	-800'000	-4.4	-880'000	-4.9	-960'000	-5.3
Unterhalt, Reparaturen, Ersatz	-100'000	-0.6	-100'000	-0.6	-100'000	-0.6	-100'000	-0.6	-100'000	-0.6	-100'000	-0.6	-100'000	-0.6
Fuhrpark	-120'000	-0.7	-120'000	-0.7	-120'000	-0.7	-120'000	-0.7	-120'000	-0.7	-120'000	-0.7	-120'000	-0.7
Versicherungsaufwand	-60'000	-0.3	-60'000	-0.3	-60'000	-0.3	-60'000	-0.3	-60'000	-0.3	-60'000	-0.3	-60'000	-0.3
Energie und Entsorgung	-100'000	-0.6	-100'000	-0.6	-100'000	-0.6	-100'000	-0.6	-100'000	-0.6	-100'000	-0.6	-100'000	-0.6
Verwaltungsaufwand	-180'000	-1.0	-180'000	-1.0	-180'000	-1.0	-180'000	-1.0	-180'000	-1.0	-180'000	-1.0	-180'000	-1.0
Werbung & Reisespesen	-180'000	-1.0	-180'000	-1.0	-180'000	-1.0	-180'000	-1.0	-180'000	-1.0	-180'000	-1.0	-180'000	-1.0
Finanzaufwand	-50'000	-0.3	-50'000	-0.3	-50'000	-0.3	-50'000	-0.3	-50'000	-0.3	-50'000	-0.3	-50'000	-0.3
Abschreibungen	-210'000	-1.2	-210'000	-1.2	-210'000	-1.2	-210'000	-1.2	-210'000	-1.2	-210'000	-1.2	-210'000	-1.2
sonst. Betriebsaufwand	**-2'180'000**	**-12**	**-2'260'000**	**-13**	**-2'340'000**	**-13**	**-2'420'000**	**-13**	**-2'500'000**	**-14**	**-2'580'000**	**-14**	**-2'660'000**	**-15**
EBIT Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern	**500'000**	**2.78**	**420'000**	**2.3**	**340'000**	**2**	**260'000**	**1**	**180'000**	**1**	**100'000**	**1**	**20'000**	**0**
	18'000'000		18'222'222		18'444'444		18'666'667		18'888'889		19'111'111		19'333'333	
Anzahl Mitarbeiter (inkl. LL)	50		50		50		50		50		50		50	
Umsatz pro Mitarbeiter	360'000		364'444	1.2%	368'889	2.5%	373'333	3.7%	377'778	4.9%	382'222	6.2%	386'667	7.4%
Wertschöpfung (BG) pro MA	129'600		131'200		132'800		134'400		136'000		137'600		139'200	

Anhang F: Investitionsrechnung

1: Miete CHF 120.-/m², Nutzungsdauer 100 Jahre

Investitionsrechnung — **DCF-Tool**

Einnahmen

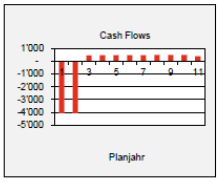
Mietverträge	Bezeichnung	Fläche [m2]	Indexierung [in% Inflation]	Laufzeit bis [Jahr]	Miete/m2 p.a. [CHF/m2 p.a.]	Mietertrag p.a. [CHF p.a.]	Markt/m2 p.a. [CHF/m2 p.a.]	Indexierung Markt [%]	Markt p.a. [CHF p.a.]	Potential [CHF p.a.]
Nr. 1	Halle Prod.	4'000	100%			-	120	100%	480'000	480'000
Nr. 2			100%			-		100%	-	-
Nr. 3			100%			-		100%	-	-
Total		4'000			-	-	120		480'000	480'000
										#DIV/0!
Sockelleerstand	0%	der Sollmieteinnahmen								

Ausgaben	vor Sanierung		nach Sanierung	
Betriebskosten	0.0%	der Sollmieteinnahmen	2.0%	der Sollmieteinnahmen
Verwaltungskosten	2.5%	der Sollmieteinnahmen	3.0%	der Sollmieteinnahmen
Unterhalt	0.0%	der Sollmieteinnahmen	5.0%	der Sollmieteinnahmen
Total	2.5%	der Sollmieteinnahmen	10.0%	der Sollmieteinnahmen
Gebäudeversicherungswert	10'000'000	CHF		
Renovationsfonds ab Jahr 11	1.00%	in % GV-Wert		

Sanierung	
2015	Sanierungsjahr
8'000'000	Sanierungskosten
0%	temp. Leerstand

Kapitalisierung		
Diskontsatz	5.00%	
Inflation	1.25%	
Indexierung Exit	100%	
Restnutzungsdauer	100	Jahre

Bewertung per 01.01.2014 **1'203'000**



	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Exit
Planjahr	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Nr. 1 - Halle Prod.	480'000	486'000	492'075	498'226	504'454	510'759	517'144	523'608	530'153	536'780	543'490
Nr. 2 -	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Nr. 3 -	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Soll-Mieten	480'000	486'000	492'075	498'226	504'454	510'759	517'144	523'608	530'153	536'780	543'490
Temporärer Leerstand	100%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Sockelleerstand	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
./.Leerstand [CHF]	-480'000	-486'000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ist-Mieten	-	-	492'075	498'226	504'454	510'759	517'144	523'608	530'153	536'780	543'490
./.Betriebskosten	-9'600	-9'720	-9'842	-9'965	-10'089	-10'215	-10'343	-10'472	-10'603	-10'736	-10'870
./.Verwaltungskosten	-12'000	-12'150	-12'302	-12'456	-12'611	-12'769	-12'929	-13'090	-13'254	-13'420	-13'587
./.Unterhalt	-24'000	-24'300	-24'604	-24'911	-25'223	-25'538	-25'857	-26'180	-26'508	-26'839	-27'174
./.Bewirtschaftungskosten	-45'600	-46'170	-46'747	-47'331	-47'923	-48'522	-49'129	-49'743	-50'365	-50'994	-51'632
	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
./.Sanierungskosten	-4'000'000	-4'000'000	0	0	0	0	0	0	0	0	
./.Renovationsfonds											-110'462
Cash Flow	-4'045'600	-4'046'170	445'328	450'894	456'531	462'237	468'015	473'865	479'789	485'786	381'396
Exit Value										9'785'211	
Present Value	-3'852'952	-3'669'995	384'691	370'952	357'704	344'929	332'610	320'731	309'276	6'305'501	
Bewertung per 01.01.2014	1'203'445		Netto-Rendite	-336.17%		Brutto-Rendite	39.89%		m²-Preis	300.75	

17.07.2014; 13:36\SA C:\Users\asurber\Dropbox\Masterthesis\DCF_Modellrechnung.xlsx Surber Metallbau AG

2: Miete CHF 120.-/m², Nutzungsdauer 30 Jahre

Investitionsrechnung — **DCF-Tool**

Einnahmen

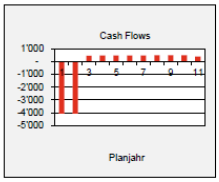
Mietverträge	Bezeichnung	Fläche [m2]	Indexierung [in% Inflation]	Laufzeit bis [Jahr]	Miete/m2 p.a. [CHF/m2 p.a.]	Mietertrag p.a. [CHF p.a.]	Markt/m2 p.a. [CHF/m2 p.a.]	Indexierung Markt [%]	Markt p.a. [CHF p.a.]	Potential [CHF p.a.]
Nr. 1	Halle Prod.	4'000	100%			-	120	100%	480'000	480'000
Nr. 2			100%			-		100%	-	-
Nr. 3			100%			-		100%	-	-
Total		4'000			-	-	120		480'000	480'000
										#DIV/0!
Sockelleerstand	0%	der Sollmieteinnahmen								

Ausgaben	vor Sanierung		nach Sanierung	
Betriebskosten	0.0%	der Sollmieteinnahmen	2.0%	der Sollmieteinnahmen
Verwaltungskosten	2.5%	der Sollmieteinnahmen	3.0%	der Sollmieteinnahmen
Unterhalt	0.0%	der Sollmieteinnahmen	5.0%	der Sollmieteinnahmen
Total	2.5%	der Sollmieteinnahmen	10.0%	der Sollmieteinnahmen
Gebäudeversicherungswert	10'000'000	CHF		
Renovationsfonds ab Jahr 11	1.00%	in % GV-Wert		

Sanierung	
2015	Sanierungsjahr
8'000'000	Sanierungskosten
0%	temp. Leerstand

Kapitalisierung		
Diskontsatz	5.00%	
Inflation	1.25%	
Indexierung Exit	100%	
Restnutzungsdauer	30	Jahre

Bewertung per 01.01.2014 **-1'577'000**



	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Exit
Planjahr	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Nr. 1 - Halle Prod.	480'000	486'000	492'075	498'226	504'454	510'759	517'144	523'608	530'153	536'780	543'490
Nr. 2 -	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Nr. 3 -	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Soll-Mieten	480'000	486'000	492'075	498'226	504'454	510'759	517'144	523'608	530'153	536'780	543'490
Temporärer Leerstand	100%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Sockelleerstand	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
./.Leerstand [CHF]	-480'000	-486'000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ist-Mieten	-	-	492'075	498'226	504'454	510'759	517'144	523'608	530'153	536'780	543'490
./.Betriebskosten	-9'600	-9'720	-9'842	-9'965	-10'089	-10'215	-10'343	-10'472	-10'603	-10'736	-10'870
./.Verwaltungskosten	-12'000	-12'150	-12'302	-12'456	-12'611	-12'769	-12'929	-13'090	-13'254	-13'420	-13'587
./.Unterhalt	-24'000	-24'300	-24'604	-24'911	-25'223	-25'538	-25'857	-26'180	-26'508	-26'839	-27'174
./.Bewirtschaftungskosten	-45'600	-46'170	-46'747	-47'331	-47'923	-48'522	-49'129	-49'743	-50'365	-50'994	-51'632
	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
./.Sanierungskosten	-4'000'000	-4'000'000	0	0	0	0	0	0	0	0	
./.Renovationsfonds											-110'462
Cash Flow	-4'045'600	-4'046'170	445'328	450'894	456'531	462'237	468'015	473'865	479'789	485'786	381'396
Exit Value										5'256'287	
Present Value	-3'852'952	-3'669'995	384'691	370'952	357'704	344'929	332'610	320'731	309'276	3'525'135	
Bewertung per 01.01.2014	-1'576'921		Netto-Rendite	256.55%		Brutto-Rendite	-30.44%		m²-Preis	-394.25	

17.07.2014; 13:39\SA C:\Users\asurber\Dropbox\Masterthesis\DCF_Modellrechnung.xlsx Surber Metallbau AG

3: Miete CHF 240.-/m², Nutzungsdauer 100 Jahre

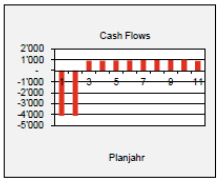
Investitionsrechnung — **DCF-Tool**

Einnahmen Mietverträge	Bezeichnung	Fläche [m2]	Indexierung [in% Inflation]	Laufzeit bis [Jahr]	Miete/m2 p.a. [CHF/m2 p.a.]	Mietertrag p.a. [CHF p.a.]	Markt/m2 p.a. [CHF/m2 p.a.]	Indexierung Markt [%]	Markt p.a. [CHF p.a.]	Potential [CHF p.a.]
Nr. 1	Halle Prod.	4'000	100%			-	240	100%	960'000	960'000
Nr. 2			100%			-		100%	-	-
Nr. 3			100%			-		100%	-	-
Total		**4'000**			-	-	**240**		**960'000**	**960'000**
										#DIV/0!
Sockelleerstand	0%	der Sollmieteinnahmen								

Ausgaben	vor Sanierung		nach Sanierung		Sanierung	
Betriebskosten	0.0%	der Sollmieteinnahmen	2.0%	der Sollmieteinnahmen	2015	Sanierungsjahr
Verwaltungskosten	2.5%	der Sollmieteinnahmen	3.0%	der Sollmieteinnahmen	8'000'000	Sanierungskosten
Unterhalt	0.0%	der Sollmieteinnahmen	5.0%	der Sollmieteinnahmen	0%	temp. Leerstand
Total	**2.5%**	der Sollmieteinnahmen	**10.0%**	der Sollmieteinnahmen		
Gebäudeversicherungswert	10'000'000	CHF				
Renovationsfonds ab Jahr 11	1.00%	in % GV-Wert				

Kapitalisierung		
Diskontsatz	5.00%	
Inflation	1.25%	
Indexierung Exit	100%	
Restnutzungsdauer	100	Jahre

Bewertung per 01.01.2014 **11'584'000**



	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Exit
Planjahr	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Nr. 1 - Halle Prod.	960'000	972'000	984'150	996'452	1'008'908	1'021'519	1'034'288	1'047'216	1'060'307	1'073'560	1'086'980
Nr. 2 -	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Nr. 3 -	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Soll-Mieten	**960'000**	**972'000**	**984'150**	**996'452**	**1'008'908**	**1'021'519**	**1'034'288**	**1'047'216**	**1'060'307**	**1'073'560**	**1'086'980**
Temporärer Leerstand	100%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Sockelleerstand	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
./.Leerstand [CHF]	-960'000	-972'000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ist-Mieten	-	-	**984'150**	**996'452**	**1'008'908**	**1'021'519**	**1'034'288**	**1'047'216**	**1'060'307**	**1'073'560**	**1'086'980**
./.Betriebskosten	-19'200	-19'440	-19'683	-19'929	-20'178	-20'430	-20'686	-20'944	-21'206	-21'471	-21'740
./.Verwaltungskosten	-24'000	-24'300	-24'604	-24'911	-25'223	-25'538	-25'857	-26'180	-26'508	-26'839	-27'174
./.Unterhalt	-48'000	-48'600	-49'208	-49'823	-50'445	-51'076	-51'714	-52'361	-53'015	-53'678	-54'349
./.Bewirtschaftungskosten	**-91'200**	**-92'340**	**-93'494**	**-94'663**	**-95'846**	**-97'044**	**-98'257**	**-99'486**	**-100'729**	**-101'988**	**-103'263**
	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
./.Sanierungskosten	-4'000'000	-4'000'000	0	0	0	0	0	0	0	0	
./.Renovationsfonds											-110'462
Cash Flow	**-4'091'200**	**-4'092'340**	**890'656**	**901'789**	**913'061**	**924'475**	**936'031**	**947'731**	**959'578**	**971'572**	**873'255**
Exit Value										22'404'473	
Present Value	-3'896'381	-3'711'873	769'382	741'904	715'407	689'957	665'219	641'462	618'552	14'350'964	
Bewertung per 01.01.2014	**11'584'394**		Netto-Rendite	-35.32%		Brutto-Rendite	8.29%		m²-Preis	2'896.00	

17.07.2014; 13:41\SA C:\Users\asurber\Dropbox\Masterthesis\DCF_Modellrechnung.xlsx Surber Metallbau AG

4: Miete CHF 240.-/m², Nutzungsdauer 30 Jahre

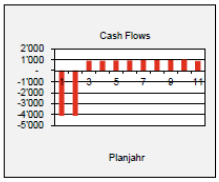
Investitionsrechnung — **DCF-Tool**

Einnahmen Mietverträge	Bezeichnung	Fläche [m2]	Indexierung [in% Inflation]	Laufzeit bis [Jahr]	Miete/m2 p.a. [CHF/m2 p.a.]	Mietertrag p.a. [CHF p.a.]	Markt/m2 p.a. [CHF/m2 p.a.]	Indexierung Markt [%]	Markt p.a. [CHF p.a.]	Potential [CHF p.a.]
Nr. 1	Halle Prod.	4'000	100%			-	240	100%	960'000	960'000
Nr. 2			100%			-		100%	-	-
Nr. 3			100%			-		100%	-	-
Total		**4'000**			-	-	**240**		**960'000**	**960'000**
										#DIV/0!
Sockelleerstand	0%	der Sollmieteinnahmen								

Ausgaben	vor Sanierung		nach Sanierung		Sanierung	
Betriebskosten	0.0%	der Sollmieteinnahmen	2.0%	der Sollmieteinnahmen	2015	Sanierungsjahr
Verwaltungskosten	2.5%	der Sollmieteinnahmen	3.0%	der Sollmieteinnahmen	8'000'000	Sanierungskosten
Unterhalt	0.0%	der Sollmieteinnahmen	5.0%	der Sollmieteinnahmen	0%	temp. Leerstand
Total	**2.5%**	der Sollmieteinnahmen	**10.0%**	der Sollmieteinnahmen		
Gebäudeversicherungswert	10'000'000	CHF				
Renovationsfonds ab Jahr 11	1.00%	in % GV-Wert				

Kapitalisierung		
Diskontsatz	5.00%	
Inflation	1.25%	
Indexierung Exit	100%	
Restnutzungsdauer	30	Jahre

Bewertung per 01.01.2014 **5'218'000**



	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Exit
Planjahr	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Nr. 1 - Halle Prod.	960'000	972'000	984'150	996'452	1'008'908	1'021'519	1'034'288	1'047'216	1'060'307	1'073'560	1'086'980
Nr. 2 -	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Nr. 3 -	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Soll-Mieten	**960'000**	**972'000**	**984'150**	**996'452**	**1'008'908**	**1'021'519**	**1'034'288**	**1'047'216**	**1'060'307**	**1'073'560**	**1'086'980**
Temporärer Leerstand	100%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Sockelleerstand	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
./.Leerstand [CHF]	-960'000	-972'000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ist-Mieten	-	-	**984'150**	**996'452**	**1'008'908**	**1'021'519**	**1'034'288**	**1'047'216**	**1'060'307**	**1'073'560**	**1'086'980**
./.Betriebskosten	-19'200	-19'440	-19'683	-19'929	-20'178	-20'430	-20'686	-20'944	-21'206	-21'471	-21'740
./.Verwaltungskosten	-24'000	-24'300	-24'604	-24'911	-25'223	-25'538	-25'857	-26'180	-26'508	-26'839	-27'174
./.Unterhalt	-48'000	-48'600	-49'208	-49'823	-50'445	-51'076	-51'714	-52'361	-53'015	-53'678	-54'349
./.Bewirtschaftungskosten	**-91'200**	**-92'340**	**-93'494**	**-94'663**	**-95'846**	**-97'044**	**-98'257**	**-99'486**	**-100'729**	**-101'988**	**-103'263**
	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
./.Sanierungskosten	-4'000'000	-4'000'000	0	0	0	0	0	0	0	0	
./.Renovationsfonds											-110'462
Cash Flow	**-4'091'200**	**-4'092'340**	**890'656**	**901'789**	**913'061**	**924'475**	**936'031**	**947'731**	**959'578**	**971'572**	**873'255**
Exit Value										12'034'932	
Present Value	-3'896'381	-3'711'873	769'382	741'904	715'407	689'957	665'219	641'462	618'552	7'984'865	
Bewertung per 01.01.2014	**5'218'395**		Netto-Rendite	-78.40%		Brutto-Rendite	18.40%		m²-Preis	1'304.50	

17.07.2014; 13:42\SA C:\Users\asurber\Dropbox\Masterthesis\DCF_Modellrechnung.xlsx Surber Metallbau AG

Anhang G: Interviewpartner Expertenbefragung

SBB AG	Herr Peter Wicki Leiter Portfolio Management Datum: 09.07.2014 Dauer: 35 Minuten
	Herr Tibor Turek Portfolio Manager Anlageobjekte Region Ost Datum: 07.07.2014 Dauer: 45 Minuten
Rheinmetall Air Defence AG	Herr Franz Huber Portfolio Manager Immobilien Datum: 08.07.2014 Dauer: 60 Minuten
ABB Schweiz AG	Herr Alex Lehmann CEO ABB Immobilien Datum: 29.07.2014 Dauer: 45 Minuten
Stadt Zürich, Stadtentwicklung	Herr Günther Arber Bereichsleiter Stadt- und Quartierentwicklung Datum: 15.07.2014 Dauer: 60 Minuten
	Herr Peter Ascari Bereichsleiter Geschäftsliegenschaften Datum: 11.07.2014 Dauer: 25 Minuten

Anhang H: Leitfaden für Expertenbefragung

Universität Zürich

Institut for Banking and Finance – CUREM
MAS in Real Estate – Jahrgang 2013/2014

Leitfaden für Expertenbefragung

Im Rahmen meiner Masterthesis **„Hat der Fertigungsstandort Stadt Zürich für das produzierende Gewerbe noch Zukunft?“** führe ich eine Expertenbefragung mit den grössten Grundstückbesitzern in den Industriezonen der Stadt Zürich durch.
Dieser Leitfaden dient zu ihrer Vorbereitung auf das persönliche Gespräch.

Eigene Industriegrundstücke in der Stadt Zürich:

1. Wie viele Standorte besitzt Ihre Unternehmung in der Industriezone I (Neu: Industrie- und Gewerbezone - IG I) in der Stadt Zürich?
2. Wie viele Quadratmeter umfasst die Grundstücksfläche? Wie hoch ist der prozentuale Anteil der Industrie- und Produktionsflächen?
3. Was für Arbeiten werden in diesen Industrie- und Produktionshallen ausgeführt (Industrielle Fertigung, Zusammenbau, Wartung, Forschung, andere Arbeiten usw.)?
4. Mit welchen Quadratmeterpreisen kalkulieren Sie? Bitte geben Sie die Preisspanne für Büro-, Produktions- und Lagerflächen an. Wie haben sich die Preise in den letzten 10 Jahren entwickelt?
5. Falls Sie Flächen weiter vermieten, rechnen Sie mit den gleichen Quadratmeterpreisen? Wenn nicht, wie hoch ist die prozentuale Abweichung zu den oben erwähnten Preisen?
6. Haben Sie Leerstände bzw. nicht genutzte Flächen? Was haben Sie mit diesen Flächen vor (kurz- und langfristig)?

Wichtige Standortfaktoren und Zufriedenheit:

7. Welche Standortfaktoren sprechen für den Fertigungsstandort Stadt Zürich und welche dagegen?
8. Wie beeinflusst die neue teilrevidierte Bau- und Zonenordnung (Festhalten an den bestehenden Industrie- und Gewerbezonen) Ihre mittelfristige Strategie bezüglich Ihrer Industrieimmobilien?

Albert E. Surber
a.surber@surber.ch

9. Bitte bewerten und gewichten Sie (mit je einem Kreuz für die Zufriedenheit und die Gewichtung) die aufgeführten Faktoren bezogen auf den/die aktuellen Standort/e Ihrer Firma in der Stadt Zürich:

	Zufriedenheit			Gewichtung		
Standortfaktoren	positiv	neutral	negativ	hoch	mittel	neutral
Verfügbarkeit Arbeitskräfte						
Lohnentwicklung						
Steuerbelastung						
Zinsentwicklung						
Vorschriften, Gesetze						
Grundstückspreise/Raumkosten						
Verkehrsanbindung						
Absatzmarkt						
Ausbaumöglichkeiten						

Zukunftsaussichten:

10. Wie wird sich das produzierende Gewerbe innerhalb der nächsten 10 Jahre in der Stadt Zürich entwickeln?

11. Was würden Sie mit Ihren Fertigungsstandorten machen, wenn keine Zonenbeschränkung vorliegen würde?

12. Welche Handlungsempfehlungen erwarten Sie von der Stadt Zürich bezüglich Flächensicherung für das produzierende Gewerbe?

13. Wie werden Ihre heutigen Industriegrundstücke im Jahr 2025 und 2050 genutzt?

Ehrenwörtliche Erklärung

Ich versichere hiermit, dass ich die vorliegende Arbeit mit dem Thema „Eine Analyse des Fertigungsstandorts Stadt Zürich - Hat dieser Standort für das produzierende Gewerbe noch Zukunft?“ selbstständig verfasst und keine anderen Hilfsmittel als die angegebenen benutzt habe.
Alle Stellen die wörtlich oder sinngemäss aus veröffentlichten oder nicht veröffentlichten Schriften entnommen sind, habe ich in jedem einzelnen Falle durch Angabe der Quelle (auch der verwendeten Sekundärliteratur) als Entlehnung kenntlich gemacht.

Die Arbeit hat in gleicher oder ähnlicher Form noch keiner anderen Prüfungsbehörde vorgelegen und wurde auch noch nicht veröffentlicht.

Uitikon, den 15. August 2014

Albert E. Surber