

Kanton Zürich
Gemeinde Winkel



Mehrwertgutachten

Teilrevision der Nutzungsplanung
Zentrumsgebiet

Impressum

Projekt:
Mehrwertgutachten zur Teilrevision der Nutzungsplanung Zentrumsgebiet

Projektnummer:
S2022-505

Auftraggeber:
Gemeinde Winkel

Bearbeitungsdatum:
30. Dezember 2022

Bearbeitung:
STW AG für Raumplanung, Zürich
Jonas Grubenmann

z:\4_winkel\s2022-505_mehrwertgutachten\01_rap\05_bericht\20221230_gutachten.docx

Inhaltsverzeichnis

1.	Zusammenfassung	6
1.1	Grundstück Nr. 3362	6
1.2	Grundstück Nr. 3150	6
1.3	Grundstück Nr. 3151	6
2.	Ausgangslage	7
2.1	Teilrevision der Ortsplanung	7
2.2	Mehrwertausgleich	9
2.3	Zielsetzung / Methodik	10
3.	Grundlagen	10
3.1	Verwendete Grundlagen	10
3.1.1	Bundesebene	10
3.1.2	Kanton	10
3.1.3	Gemeinde	10
3.1.4	Weitere	10
3.2	Immobilienmarkt	11
3.2.1	Wohnnutzungen	11
3.2.2	Gewerbenutzungen	12
3.2.3	Öffentliche Nutzungen	13
3.2.4	Nebennutzflächen	13
3.2.5	Übersicht	13
3.3	Abklärungen zur Handelbarkeit der Zone für öffentliche Bauten	14
3.4	Zentrumszone Z I	15
3.4.1	Planungsmassnahme	15
3.4.2	Gestaltungsplan Dorfzentrum	16
3.5	Zentrumszone Z II	17
3.5.1	Planungsmassnahme	17
3.5.2	Bestehende Bauten und Nutzungen	17
3.5.3	Besitzstandsgarantie	18
4.	Lageklassen	20
4.1	Wohnen	20
4.1.1	Zone für öffentliche Bauten (öB) (vor Revision)	20
4.1.2	Zentrumszonen Z I / Z II (nach Revision)	21
4.2	Gewerbe / Dienstleistungen / Gastronomie	22
4.2.1	Zone für öffentliche Bauten (öB) (vor Revision)	22
4.2.2	Zentrumszonen Z I / Z II (nach Revision)	23
4.3	Öffentliche Nutzungen	24
4.3.1	Zone für öffentliche Bauten (öB) (vor Revision)	24
4.3.2	Zentrumszonen Z I / Z II (nach Revision)	25

4.4	Berechnung der Lageklassen	26
5.	Wertermittlung Grundstück Nr. 3362	27
5.1	Realisierbare Geschossflächen gemäss geltendem Gestaltungsplan	27
5.2	Relativer Landwert vor Revision	29
5.2.1	Nutzflächen	29
5.2.2	Preise und Mieten	29
5.2.3	Jährlicher Mietwert	29
5.2.4	Zinssätze Gewerbe	29
5.2.5	Ertragswert	30
5.2.6	Lageklasse	30
5.2.7	Relativer Landwert	30
5.3	Relativer Landwert nach Revision	30
5.3.1	Lageklasse	31
5.3.2	Relativer Landwert	31
5.4	Relativer Landwert nach Aufhebung des Gestaltungsplans Dorfzentrum	32
5.4.1	Nutzflächen	32
5.4.2	Preise und Mieten	32
5.4.3	Jährlicher Mietwert	32
5.4.4	Zinssätze Gewerbe	32
5.4.5	Ertragswert	33
5.4.6	Lageklasse	33
5.4.7	Relativer Landwert	33
5.5	Mehrwert auf Grundstück Nr. 3362	34
6.	Wertermittlung Grundstück Nr. 3150	35
6.1	Relativer Landwert vor Revision	35
6.1.1	Nutzflächen	35
6.1.2	Preise und Mieten	35
6.1.3	Jährlicher Mietwert	35
6.1.4	Zinssätze Gewerbe	36
6.1.5	Ertragswert	36
6.1.6	Lageklasse	36
6.1.7	Relativer Landwert	37
6.2	Relativer Landwert nach Revision	37
6.2.1	Lageklasse	37
6.2.2	Relativer Landwert	38
6.3	Mehrwert auf Grundstück Nr. 3150	38
7.	Wertermittlung Grundstück Nr. 3151	39
7.1	Relativer Landwert vor Revision	39
7.1.1	Nutzflächen	39
7.1.2	Preise und Mieten	39
7.1.3	Jährlicher Mietwert	39

7.1.4	Zinssätze Gewerbe	40
7.1.5	Ertragswert	40
7.1.6	Lageklasse	40
7.1.7	Relativer Landwert	41
7.2	Relativer Landwert nach Revision	41
7.2.1	Lageklasse	41
7.2.2	Relativer Landwert	42
7.3	Mehrwert auf Grundstück Nr. 3151	42
8.	Anhang	43
8.1	Fotos Zentrumszone Z I	43
8.2	Auszug Mietvertrag Zentrumszone Z II (Dorfzentrum Breiti)	45
8.3	Pläne Zentrumszone Z II (Dorfzentrum Breiti)	47
8.3.1	Untergeschoss	47
8.3.2	Erdgeschoss	48
8.3.3	Obergeschoss	49
8.3.4	Dachgeschoss	50
8.4	Fotos Zentrumszone Z II (Dorfzentrum Breiti)	51
8.4.1	Aussenansichten	51
8.4.2	Restaurant / Saal	55
8.4.3	Hotelzimmer	61
8.4.4	Wohnungen Süd (über Hotel)	63
8.4.5	Wohnungen Nord (über Gemeindeverwaltung)	65
8.4.6	Gemeindeverwaltung	68
8.4.7	Steuerverwaltung	71
8.4.8	Zivilschutzräume Süd (unter Hotel)	71
8.4.9	Tiefgarage Nord (Wohnungen)	72

1. Zusammenfassung

1.1 Grundstück Nr. 3362

Auf dem Grundstück Nr. 3362 erhöht sich mit der Umzonung der Zone für öffentliche Bauten öB in die Zentrumszone I der relative um 170'000.- CHF. Der in § 4 MAG definierte Freibetrag von 30'000.- CHF wird somit überschritten, womit die Planungsmassnahme Mehrwertabgabepflichtig ist. Wird die Umzonung vorgenommen, der rechtskräftige öffentliche Gestaltungsplan Dorfzentrum, welcher die Grundordnung übersteuert, jedoch nicht aufgehoben, entsteht ein Mehrwert von 170'000.- CHF. Die Mehrwertabgabe für die Umzonung beläuft sich entsprechend auf 34'000.- CHF.

Grundstück Nr 3362

	rel. Landwert	rel. Landwert pro m ²
vor Revision NUP	5'070'000.00 CHF	1'756.00 CHF
nach Revision NUP	5'240'000.00 CHF	1'814.00 CHF
Mehrwert durch Umzonung	+170'000.00 CHF	+58.00 CHF

1.2 Grundstück Nr. 3150

Auf dem Grundstück Nr. 3150 erhöht sich der relative Landwert mit der Teilrevision der Nutzungsplanung somit um 40'000.- CHF bzw. 26.- CHF / m².

Grundstück Nr 3150

	rel. Landwert	rel. Landwert pro m ²
vor Revision	1'770'000.00 CHF	926.00 CHF
nach Revision	1'810'000.00 CHF	952.00 CHF
Mehrwert	+40'000.00 CHF	+26.00 CHF

Der in § 4 MAG definierte Freibetrag von 30'000.- CHF wird somit überschritten, womit die Planungsmassnahme Mehrwertabgabepflichtig ist. Der Abgabesatz beträgt 20%, womit für die Umzonung auf Grundstück Nr. 3150 eine Mehrwertabgabe von 8'000.- zu entrichten sein wird.

1.3 Grundstück Nr. 3151

Auf dem Grundstück Nr. 3151 erhöht sich der relative Landwert mit der Teilrevision der Nutzungsplanung somit um 110'000.- CHF bzw. 23.- CHF / m².

Grundstück Nr 3151

	rel. Landwert	rel. Landwert pro m ²
vor Revision	2'770'000.00 CHF	560.00 CHF
nach Revision	2'880'000.00 CHF	583.00 CHF
Mehrwert	+110'000.00 CHF	+23.00 CHF

Der in §4 MAG definierte Freibetrag von 30'000.- CHF wird somit überschritten, womit die Planungsmassnahme Mehrwertabgabepflichtig ist. Der Abgabesatz beträgt 20%, womit für die Umzonung auf Grundstück Nr. 3151 eine Mehrwertabgabe von 22'000.- zu entrichten sein wird.

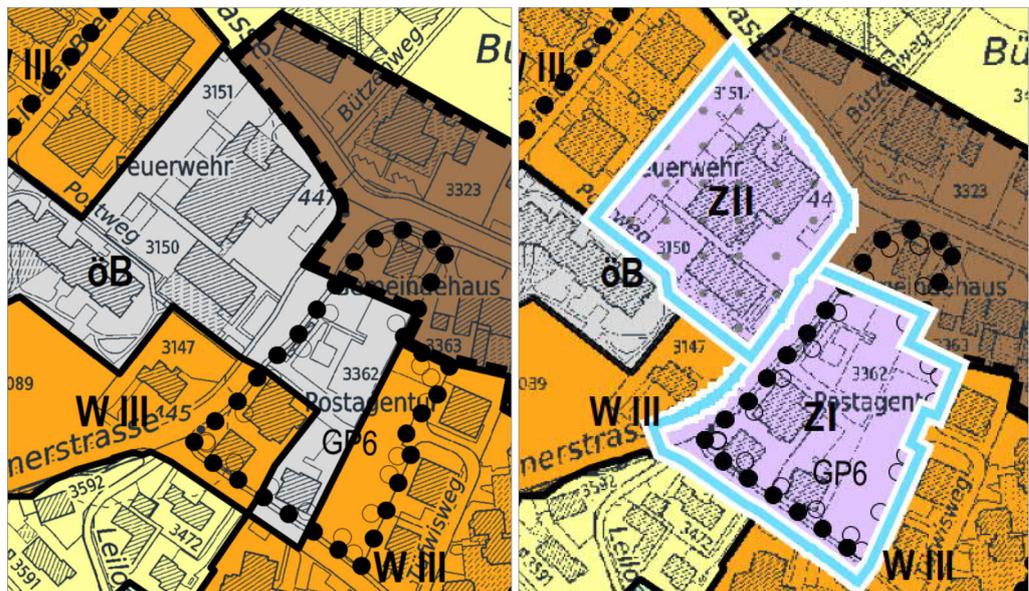
2. Ausgangslage

Im Zuge der planerischen Überlegungen zur Zentrumsentwicklung wurde klar, dass der rechtskräftige öffentliche Gestaltungsplan Dorfzentrum Winkel aus dem Jahr 2012 die angestrebte Zentrumsentwicklung nicht zulässt. Daher hat die Gemeinde Winkel im Jahr 2018 eine Testplanung über das Dorfzentrum Winkel gestartet. Ausgehend von den rechtskräftigen nutzungsplanerischen Festlegungen galt es für das Dorfzentrum Winkel geeignete und auf die örtlichen Gegebenheiten abgestimmte Konzepte für die Freiraum- und Strassengestaltung, die Nutzungsvorstellungen sowie die Überbauungslösungen zu entwickeln.

Aufgrund der Ergebnisse aus der Testplanung und dem basierend darauf entwickelten Richtprojekt zum öffentlichen Gestaltungsplan wurde klar, dass auch die Festlegungen der kommunalen Nutzungsplanung überprüft und soweit angepasst werden müssen, dass die angestrebte Zentrumsentwicklung ermöglicht wird.

2.1 Teilrevision der Ortsplanung

Die daraufhin ausgearbeitete Teilrevision der Nutzungsplanung Zentrumsgebiet umfasst die Anpassung des Zonenplans und der Bau- und Zonenordnung. Mit der Teilrevision wird zum einen ein Areal (Zone für öffentliche Bauten öB und Wohnzone W III), welches innerhalb des rechtskräftigen öffentlichen Gestaltungsplanes Dorfzentrum Winkel (vom Kanton genehmigt am 23. Juli 2013) liegt, neu der Zentrumszone Z I zugewiesen und zum anderen das bereits überbaute Areal Breiti von der Zone für öffentliche Bauten öB in die Zentrumszone Z II umgezont.



Neue Zonierung Genehmigungsinhalt (geänderter Zonenplan)

Z I	Zentrumszone I	III
Z II	Zentrumszone II	III
•••••	Besondere Nutzungsanordnung, Nutzweise Wohnen im EG nicht gestattet	

Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan (links), Beantragte Teilrevision des Zonenplans (rechts)
(Quelle: Teilrevision Nutzungsplanung Zentrumsgebiet, Stand 2. VP)

Mit der Umzonung in eine Zentrumszone soll nach Angaben der Gemeinde die im Rahmen des Testplanungsverfahrens evaluierte Entwicklung des Dorfzentrums ermöglicht und die Zonenkonformität gewisser, bereits bestehender, heute nicht zonenkonformer Nutzungen hergestellt werden.

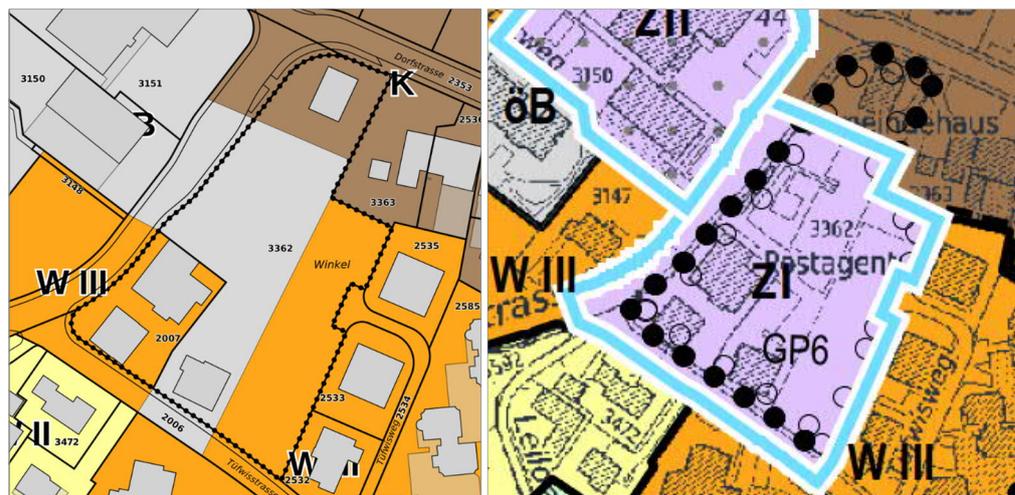
Im Rahmen der Teilrevision der Nutzungsplanung Zentrumsgebiet wird auf folgenden Parzellen eine Umzonung der Zone für öffentliche Bauten öB in eine Zentrumszone Z I oder II vorgenommen:

Parzelle (Kat.-Nr.)	Eigentum	Fläche (m ²)	Zone rechtskräftig	Zone neu
3362	Politische Gemeinde Winkel	5'782	Zone für öffentliche Bauten öB	Zentrumszone Z I
3150	Politische Gemeinde Winkel	1'907	Zone für öffentliche Bauten öB	Zentrumszone Z II (besondere Nutzungsanordnung, Nutzweise Wohnen im EG nicht gestattet)
3151	Politische Gemeinde Winkel	4'952	Zone für öffentliche Bauten öB	Zentrumszone Z II (besondere Nutzungsanordnung, Nutzweise Wohnen im EG nicht gestattet)

Übersicht der im Rahmen der Teilrevision vorgesehenen Umzonungen der Zone für öffentliche Bauten öB (Quelle: Teilrevision Nutzungsplanung Zentrumsgebiet, Stand 2. VP)

Umzonung Parzelle Kat.-Nr. 3362

Der Bereich der in Aussicht genommenen Zonierung Zentrumszone Z I liegt innerhalb des rechtskräftigen öffentlichen Gestaltungsplans Dorfzentrum Winkel von 2012.



Parzelle Kat.-Nr. 3362 innerhalb GP Dorfzentrum Winkel (Quelle: gis.zh.ch, Zugriff: 14.07.2022)

Geplante Umzonung gemäss TRÖP Zentrumsgebiet Winkel (Quelle: Teilrevision Nutzungsplanung Zentrumsgebiet, Stand 2. VP)

Gestaltungspläne ersetzen innerhalb ihres Geltungsbereiches die Grundordnung (vgl. zum Ganzen BRGE I Nr. 0010/2019 vom 08.02.2019 oder auch Walter Haller/Peter Karlen, Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht, Bd. I, 3. A., 1999, Rz. 317 ff.). Damit werden die Zonenbestimmungen im Bereich der in Aussicht genommenen Zentrumszone Z I bereits heute übersteuert. So ist die Nutzweise Wohnen im Bereich der Zone für öffentliche Bauten öB durch die Festlegungen des öffentlichen Gestaltungsplanes bereits zulässig. Um eine für ein belebtes und qualitativ hochwertiges Zentrum erforderliche Mischnutzung zu gewährleisten, wird für die Zentrumszone Z I die Wohnnutzung auf maximal 80% der Hauptnutzfläche beschränkt. Gemäss den vorliegenden Unterlagen zur Teilrevision Zentrumsgebiet vom Februar 2021 soll das Nutzungsmass der Zentrumszone Z I auf das maximal zulässige Mass, welches der rechtskräftige öffentliche Gestaltungsplan Dorfzentrum Winkel ermöglicht, festgelegt werden.

Umzonung Parzellen Kat.-Nr. 3150 und 3151 in die Zentrumszone Z II

Das Gebiet für die in Aussicht genommene Zentrumszone Z II ist bereits überbaut.

Mit den festgelegten Grössenordnungen der primären Baubestimmungen (Nutzungsmass) und der Beschränkung der Nutzweise Wohnen und der Nutzweise Gewerbe auf den vorhandenen

Bestand (33% der Hauptnutzfläche für Wohnen, 43% der Hauptnutzfläche für Gewerbe) in der Bau- und Zonenordnung soll, gemäss Ausführungen im Planungsbericht zur Teilrevision Zentrumsgebiet, die mögliche bauliche Nutzung und die Nutzweise auf dem in die Zonenänderung einbezogenen Grundstück in Bezug auf die vorhandenen Gegebenheiten unverändert bleiben.

2.2 Mehrwertausgleich

Gemäss Artikel 5 des Raumplanungsgesetzes haben die Kantone einen angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen entstehen, zu regeln. Der Kanton Zürich kommt diesem Auftrag im Rahmen des Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) vom 28. Oktober 2019 nach. Das Mehrwertausgleichsgesetz MAG und die Mehrwertausgleichsverordnung MAV vom 30. September 2020 sind seit dem 1. Januar 2021 in Kraft. MAG und MAV regeln den Ausgleich von planungsbedingten Vorteilen bei Ein-, Um- und Aufzonungen.

Das MAG kennt einen kommunalen und einen kantonalen Mehrwertausgleich. Der kommunale Mehrwertausgleich greift, sobald er in der kommunalen BZO geregelt und in Kraft gesetzt ist. Der Gemeinde bleibt hierfür eine Frist bis zum 1. März 2025. Die Gemeinde Winkel hat die Bestimmungen zum kommunalen Mehrwertausgleich noch nicht eingeführt, weshalb sich weitere Betrachtungen diesbezüglich erübrigen. Gemäss § 2 Abs. 1 lit. b MAG erhebt der Kanton eine Abgabe auf Planungsvorteile bei Umzonung einer Zone für öffentliche Bauten öB (öB). Für die im Rahmen der oben beschriebenen Teilrevision umgezonte Zone für öffentliche Bauten öB ist folglich der Mehrwert zu ermitteln.

Die Ermittlung des Mehrwerts hat nach Vorgaben der Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) zu erfolgen. Die Mehrwertabgabe beträgt 20% des Mehrwerts. Beträgt der Mehrwert weniger als Fr. 30'000, wird keine Abgabe erhoben. Die Bemessung des Mehrwerts wird in der MAV geregelt. Gemäss § 11 MAV ist der voraussichtliche Mehrwert gestützt auf die Landpreismodelle (Mehrwertprognose) vor der Festsetzung einer Planungsmassnahme durch die zuständige Verwaltungsstelle zu ermitteln. Die Mehrwertprognose wird bei der Planaufgabe bekannt gegeben. Alternativ kann der Ausgleich mittels eines städtebaulichen Vertrags erfolgen. In diesem Falle wird keine Mehrwertprognose erstellt.

Folgerungen

Wie die vorangehende Darlegung zeigt, ist die Ausgangslage in Bezug auf die Bemessung des Mehrwerts im vorliegenden Fall sehr komplex. Der bereits vorhandene bauliche Bestand im Bereich der geplanten Zentrumszone Z II und die Tatsache einer Gestaltungsplanpflicht, bzw. eines rechtskräftigen öffentlichen Gestaltungsplans, welcher die Grundnutzung übersteuert im Bereich der vorgesehenen Umzonung in die Zentrumszone Z I, verunmöglichen das Erzielen einer angemessenen Genauigkeit im Rahmen einer allgemeinen Prognose mittels Landpreismodellen, wie sie in § 11 MAV vorgesehen ist. Hinzu kommt, dass es sich bei der Zentrumszone Z I nicht um eine klassische Zentrumszone (Mischzone Wohnen und Gewerbe) handelt, sondern um eine Mischzone aus Wohnen, Gewerbe und öffentlicher Nutzung.

Der Gemeinderat Winkel ist daher mit dem Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich (ARE) übereingekommen, dass ausnahmsweise im Vorfeld der öffentlichen Auflage ein detailliertes Mehrwertgutachten erstellt werden kann, welches vom ARE geprüft und bei Zustimmung anstelle einer allgemeinen Prognose bereits für die öffentliche Auflage verwendet werden kann. Der Gemeinderat hat daher der STW AG für Raumplanung den Auftrag erteilt, ein entsprechendes Mehrwertgutachten zu erstellen.

In den nachfolgenden Kapiteln wird der Mehrwert, welcher durch die oben genannte Umzonung der Zone für öffentliche Bauten öB entsteht, im Detail ermittelt.

2.3 Zielsetzung / Methodik

Im Rahmen der Teilrevision der Nutzungsplanung Zentrumsgebiet sind drei Parzellen in der Zone für öffentliche Bauten öB von einer Umzonung in die Zentrumszonen ZI oder ZII betroffen. Im Gutachten wird der kantonale Mehrwert ermittelt, welcher durch die Umzonung der in Kapitel 1.2 genannten Parzellen entsteht.

Eine detaillierte Bewertung ist bereits zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage erforderlich, da aufgrund der komplexen Verhältnisse eine allgemeine Prognose sowohl von der Gemeinde Winkel, als auch vom ARE als unzweckmässig befunden wurde.

Gemäss Praxis des Kantons Zürich ist für die Mehrwertermittlung immer die Veränderung des Landwerts massgebend, auch bei bereits überbauten Grundstücken¹.

Die Bewertung erfolgt anhand der Lageklassenmethode. Dabei wird der Mehrwert anhand der Differenz der relativen Landwerte vor und nach der Planungsmassnahme pro Parzelle ermittelt. Dies erfolgt über die Lageklassen nach Nutzungstyp. Die Lageklasse wird mit 6.25% multipliziert, der entsprechende Prozentsatz definiert den Anteil des relativen Landwerts am Ertragswert.

Stichtag der Bewertung ist der 8. Juni 2022, an dem auch die Begehung der betroffenen Liegenschaften stattfand.

3. Grundlagen

3.1 Verwendete Grundlagen

3.1.1 Bundesebene

- Bundesgesetz über die Raumplanung, RPG
- Raumplanungsverordnung, RPV

3.1.2 Kanton

- Mehrwertausgleichsgesetz, MAG
- Mehrwertausgleichsverordnung, MAV
- Erläuterungen und Arbeitshilfen des Kantons Zürich zum Mehrwertausgleich

3.1.3 Gemeinde

- Bau- und Zonenordnung von 2016
- Zonenplan von 1993, Änderungen berücksichtigt bis und mit 21. September 2015
- Teilrevision der Nutzungsplanung Zentrumsgebiet (Stand: Überarbeitet nach 1. Vorprüfung)
- Öffentlicher Gestaltungsplan Dorfzentrum Winkel von 2012 (rechtskräftig)

3.1.4 Weitere

- Baupläne Dorfzentrum Breiti
- Baupläne Alte Post
- Grundbucheinträge inkl. Stockwerkeigentum der Grundstücke Kat.-Nr. 3150, 3151 und 3362
- Mietvertrag Dorfzentrum Breiti (Restaurant, Hotel und Saal)

¹ Gemäss Besprechung Mehrwertausgleich mit dem ARE am 9. November 2022.

3.2 Immobilienmarkt

3.2.1 Wohnnutzungen

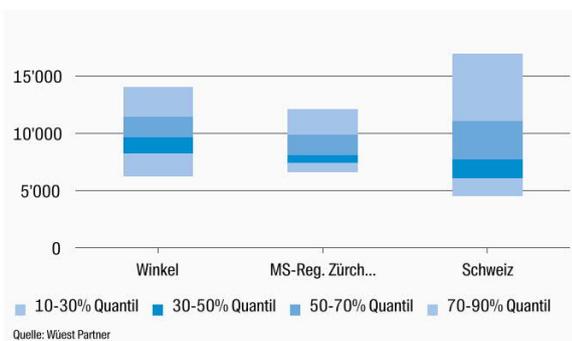
Die Verkehrswerte der Wohnungen werden anhand der m²-Preise für Eigentumswohnungen ermittelt. Das 50%-Quantil liegt gemäss den neusten Daten der Wüest Partner AG (1. Quartal 2022) bei 9'700.- CHF und damit deutlich über dem Schnitt der Region Zürcher Unterland.

Aufgrund des Alters der Wohnungen, was sich primär auf die Grundrisse auswirkt, und der guten Lage der Wohnungen sind diese als durchschnittlich attraktiv zu bewerten. Entsprechend wird für die Wohnungen ein Ertragswert (Verkaufspreis neuwertig) von 10'000.- CHF pro m² angenommen.

Der bauliche Zustand der Wohnungen wird mit der technischen Entwertung über die gesamte Liegenschaft berücksichtigt und findet daher keinen Niederschlag im Ertragswert der Wohnungen.

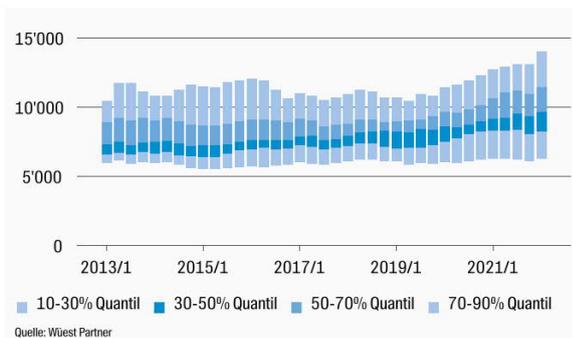
Die Verkaufspreise für Eigentumswohnungen stiegen über die letzten Jahre an.

Eigentumswohnungen: Preisspektren (Kaufpreis in CHF pro m²)



	Winkel	MS-Reg. Zürcher Un	Schweiz
90% Quantil	14'000	12'100	16'900
70% Quantil	11'500	9'880	11'100
50% Quantil	9'700	8'130	7'710
30% Quantil	8'250	7'480	6'120
10% Quantil	6'280	6'610	4'520

Eigentumswohnungen: quartalsweise Entwicklung der Preisspektren (Kaufpreis in CHF pro m²), Winkel



	10% Quantil	30% Quantil	50% Quantil	70% Quantil	90% Quantil
2019/4	5'910	7'250	8'390	9'370	10'800
2020/1	6'060	7'550	8'640	9'660	11'400
2020/2	6'010	7'770	8'590	9'630	11'600
2020/3	6'100	8'100	8'780	9'890	11'900
2020/4	6'230	8'260	9'010	10'200	12'300
2021/1	6'300	8'340	9'190	10'700	12'700
2021/2	6'300	8'350	9'250	11'100	12'900
2021/3	6'210	8'360	9'550	11'200	13'100
2021/4	6'090	8'080	9'380	11'000	13'100
2022/1	6'280	8'250	9'700	11'500	14'000

	Veränderungen zum Vorquartal (QOQ) und zum Vorjahr (YOY)				
	10% Quantil	30% Quantil	50% Quantil	70% Quantil	90% Quantil
QOQ	3.1%	2.1%	3.4%	4.5%	6.9%
YOY	-0.3%	-1.1%	5.5%	7.5%	10.2%

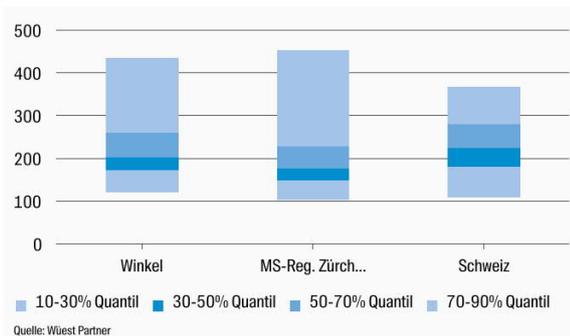
3.2.2 Gewerbenutzungen

Das Dorfzentrum Breiti kommt neben der bestehenden Gastronomienutzung (Hotel, Restaurant und Saal) grundsätzlich auch für Büro- und Verkaufsflächen in Frage. Ebenso eine allfällige Umnutzung bestehender öffentlicher Nutzungen.

Das 50%-Quantil der Nettomiete für Büroflächen lag im 1. Quartal 2022 bei 203.- CHF pro m² und Jahr. Das 50%-Quantil der Nettomiete für Verkaufsflächen lag im 1. Quartal bei 217.- CHF pro m² und Jahr. Während die Nettomieten für Büroflächen über die letzten Jahre leicht stiegen, nahmen sie für Verkaufsflächen stark ab.

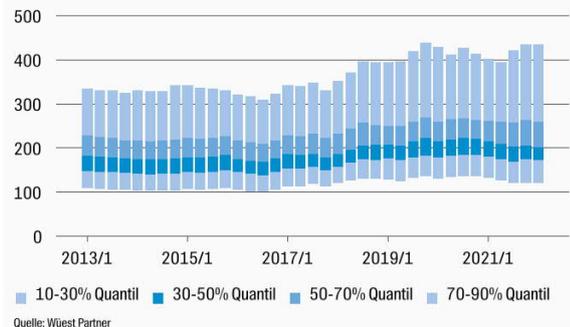
Aufgrund der geringen Preisunterschiede und der sinkenden Tendenz der Mietpreise für Verkaufsflächen werden die Gewerbeflächen mit einer Nettomiete von 200.- CHF pro m² und Jahr angenommen.

Büroflächen: Preisspektren (Nettomiete in CHF pro m² und Jahr)



	Winkel	MS-Reg. Zürcher Un	Schweiz
90% Quantil	434	452	366
70% Quantil	260	229	281
50% Quantil	203	178	225
30% Quantil	173	150	182
10% Quantil	122	103	110

Büroflächen: quartalsweise Entwicklung der Preisspektren (Nettomiete in CHF pro m² und Jahr), Winkel

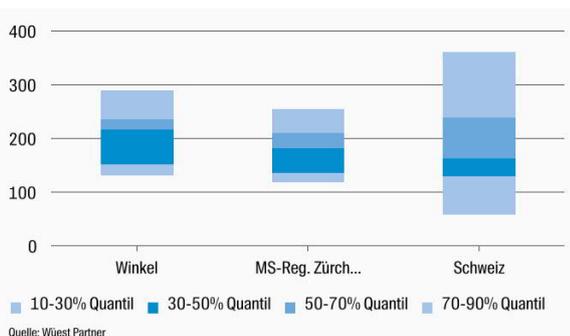


	10% Quantil	30% Quantil	50% Quantil	70% Quantil	90% Quantil
2019/4	138	184	223	270	438
2020/1	131	180	217	261	429
2020/2	136	183	220	266	411
2020/3	137	186	223	268	426
2020/4	138	185	222	265	413
2021/1	134	181	216	262	401
2021/2	128	175	210	260	394
2021/3	121	170	204	258	421
2021/4	122	175	206	264	435
2022/1	122	173	203	260	434

Veränderungen zum Vorquartal (QOQ) und zum Vorjahr (YOY)

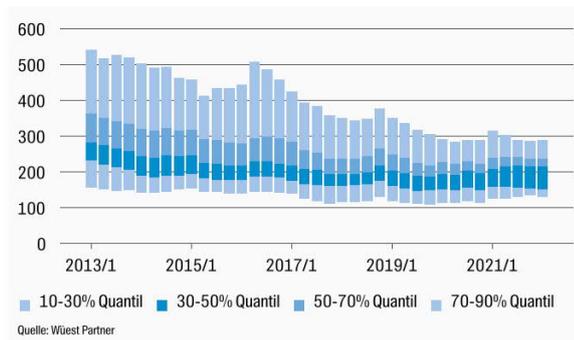
	10% Quantil	30% Quantil	50% Quantil	70% Quantil	90% Quantil
QOQ	0.0%	-1.1%	-1.5%	-1.5%	-0.2%
YOY	-9.0%	-4.4%	-6.0%	-0.8%	8.2%

Verkaufsflächen: Preisspektren (Nettomiete in CHF pro m² und Jahr)



	Winkel	MS-Reg. Zürcher Un	Schweiz
90% Quantil	289	254	360
70% Quantil	237	211	239
50% Quantil	217	183	163
30% Quantil	153	136	130
10% Quantil	132	119	59

Verkaufsflächen: quartalsweise Entwicklung der Preisspektren (Nettomiete in CHF pro m² und Jahr), Winkel



	10% Quantil	30% Quantil	50% Quantil	70% Quantil	90% Quantil
2019/4	110	149	187	220	305
2020/1	115	152	195	228	290
2020/2	114	149	193	223	284
2020/3	120	158	205	232	288
2020/4	114	151	198	224	289
2021/1	125	159	209	241	314
2021/2	126	159	217	242	303
2021/3	130	156	218	242	288
2021/4	135	154	216	237	286
2022/1	132	153	217	237	289

	Veränderungen zum Vorquartal (QOQ) und zum Vorjahr (YOY)				
	10% Quantil	30% Quantil	50% Quantil	70% Quantil	90% Quantil
QOQ	-2.2%	-0.6%	0.5%	0.0%	1.0%
YOY	5.6%	-3.8%	3.8%	-1.7%	-8.0%

3.2.3 Öffentliche Nutzungen

Für öffentliche Nutzungen bestimmte Flächen sind ohne die entsprechenden, durch die Zonenbestimmungen ermöglichten Umnutzungen, nur schwer auf dem freien Markt handelbar. Mit der heutigen Zone für öffentliche Bauten öB (öB) sind nur Nutzungen der öffentlichen Hand sowie von Trägerschaften öffentlicher Aufgaben zulässig. Die Wertigkeit dieser Flächen wird dadurch stark eingeschränkt. Entsprechend wird für die öffentlichen Nutzungen die Hälfte der Nettomiete für Gewerbeflächen angenommen, folglich 100.- CHF pro m² und Jahr.

3.2.4 Nebennutzflächen

Die Nebennutzflächen werden für alle Nutzweisen mit 10% des Preises bzw. der Miete angenommen.

3.2.5 Übersicht

Aufgrund der vorgegangenen Ausführungen werden die Preise und die Mieten wie folgt festgelegt:

Nutzung	Hauptnutzfläche	Nebennutzfläche
Wohnen (Eigentum)	10'000.- pro m ²	1'000.- pro m ²
Gewerbe (Miete)	200.- pro m ² und Jahr	20.- pro m ² und Jahr
öffentliche Nutzung (Miete)	100.- pro m ² und Jahr	10.- pro m ² und Jahr

3.3 Abklärungen zur Handelbarkeit der Zone für öffentliche Bauten

Aufgrund der speziellen Ausgangslage mit nicht zonenkonformen bestehenden Nutzungen im Breitzentrum (Grundstücke Nr. 3150 und 3151) sowie der gemäss Gestaltungsplan Dorfzentrum nicht zonenkonformen Nutzungen (Grundstück Nr. 3362) wurde bei Rechtsanwalt Dr. Thomas Wipf abgeklärt, inwieweit die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Einfluss auf die Handelbarkeit der Bestandesbauten sowie auch des Grundstücks Nr. 3362 hat.

RA Dr. Thomas Wipf beurteilt dies am 19. Dezember 2022 wie folgt:

Handelbarkeit von Liegenschaften in der Zone für öffentliche Bauten

A. Grundsätzliches zur Zone für öffentliche Bauten

Für die Frage der Zonenkonformität gemäss Art. 22 Abs. 2 lit. a des Raumplanungsgesetzes (RPG) und § 253 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) ist auf die einschlägige Lehre und Rechtsprechung zu § 60 PBG abzustellen. Danach sind in Zonen für öffentliche Bauten Liegenschaften einzuteilen, die von ihren Eigentümern für die Erfüllung öffentlicher Aufgaben beansprucht werden (§ 60 Abs. 1 PBG). Die Erfüllung öffentlicher Aufgaben umfasst Bauten und Anlagen, die im weitesten Sinn Aufgaben des modernen Leistungs- und Sozialstaats wahrzunehmen helfen. Zu denken ist primär an Schulhäuser, Spitäler, öffentliche Verwaltungsgebäude, Alters- und Pflegeheime, aber auch an Bauten und Anlagen privater Bauherren, wie etwa Schwimmbäder, Tennisanlagen und Pfadfinderheime.

Welche Bauten und Anlagen in der Zone für öffentliche Bauten zulässig – also zonenkonform – sind, bestimmt § 60 Abs. 1 PBG indessen nicht ausdrücklich. Der Sinn dieser besonderen Bauzone besteht jedoch darin, mit grosszügigeren Bauvorschriften die Erfüllung öffentlicher Aufgaben zu ermöglichen, die nach den Bestimmungen der umgebenden Zonen nicht oder nur erschwert zulässig wären. Entsprechend dieser Privilegierung bei den primären Bauvorschriften sind die Nutzungen in solchen Zonen aber auf Bauvorhaben zu beschränken, die in einem engen Zusammenhang mit der Erfüllung öffentlicher Aufgaben stehen (vgl. dazu etwa CHRISTOPH FRITZSCHE/PETER BÖSCH/THOMAS WIPF/DANIEL KUNZ, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. Auflage, Wädenswil 2019, S. 162 f.).

B. Überlegungen im konkreten Fall

Während Alterswohnungen in § 60 Abs. 2 PBG ausdrücklich (also positivrechtlich) als öffentliche Aufgabe benannt werden, die in einer Zone für öffentliche Bauten zonenkonform sind, gilt dies für die «normalen» Wohnungen (vier Maisonette-Wohnungen, Hotelzimmer), aber auch die gewerblichen Nutzungen im Dorfzentrum Breiti (d.h. Restaurant und Saal) m.E. nicht. Andernfalls würde nach meiner Einschätzung der Begriff der öffentlichen Aufgabe überdehnt, was im Resultat dazu führte, dass das Gemeinwesen in einer Zone für öffentliche Bauten namentlich Wohnungen realisieren dürfte, was eine Wettbewerbsverzerrung bzw. «ungleiche Spiesse» implizierte. Aufgrund der vorstehenden Überlegungen ist die Zone für öffentliche Bauten hierfür nicht geschaffen worden, dient sie doch – wie dargestellt – ausschliesslich der Erfüllung öffentlicher Aufgaben, wozu der gewöhnliche Wohnungsbau, aber auch ein Restaurant- und Saalbetrieb m.E. nicht zählt. Die beschriebenen gewerblichen Nutzungen bzw. Wohnnutzungen im Dorfzentrum Breiti in der dortigen Zone für öffentliche Bauten erachte ich daher nach Massgabe der geltenden Vorschriften zur Rahmennutzungsplanung (d.h. gestützt auf das PBG und die BZO) als nicht zulässig.

Freilich wurden die besagten gewerblichen Nutzungen bzw. Wohnnutzungen im Dorfzentrum Breiti in Winkel seinerzeit offenbar rechtskräftig bewilligt und realisiert, womit diesbezüglich ein Fall der Besitzstandsgarantie vorliegt. Die Eigentümerschaft kann sich daher auf die Besitzstandsgarantie berufen, welche ihre Grundlage in der verfassungsrechtlichen Eigentumsгарantie (Art. 26 der Bundesverfassung [BV]), dem Vertrauensschutz (Art. 9 BV) sowie dem Rückwirkungsverbot findet. Die genannte (einfache) Besitzstandsgarantie schützt den bisherigen, rechtmässig bewilligten Zustand (FRITZSCHE/BÖSCH/WIPF/KUNZ, a.a.O., S. 1447 und S. 1499) und wird im Kanton Zürich durch die (erweiterte) Besitzstandsgarantie gemäss § 357 Abs. 1 PBG ergänzt.

C. Fazit

Demnach gelange ich zur Einschätzung, dass die erwähnten gewerblichen Nutzungen bzw. Wohnnutzungen im Dorfszentrum Breiti in Winkel zwar im Widerspruch zu § 60 PBG stehen, aber durch die Besitzstandsgarantie geschützt sind. In diesem Rahmen sind die betreffenden Nutzweisen resp. Liegenschaften m.E. durchaus handelbar, zumal keine gesetzliche Einschränkung der Handelbarkeit ersichtlich ist (beispielsweise im Sinne eines Vorkaufsrechts des Gemeinwesens wie bei der Freihalte- und Erholungszone [vgl. § 64 PBG]). Kommt hinzu, dass die Baubewilligung eine sachbezogene Bewilligung darstellt und grundsätzlich nicht an eine bestimmte Person gebunden ist. Sie haftet an der Liegenschaft und ist mit dieser übertragbar; sie gilt mit den in ihr enthaltenen Nebenbestimmungen für den jeweiligen Eigentümer der Liegenschaft (FRITZSCHE/BÖSCH/WIPF/KUNZ, a.a.O., S. 424).

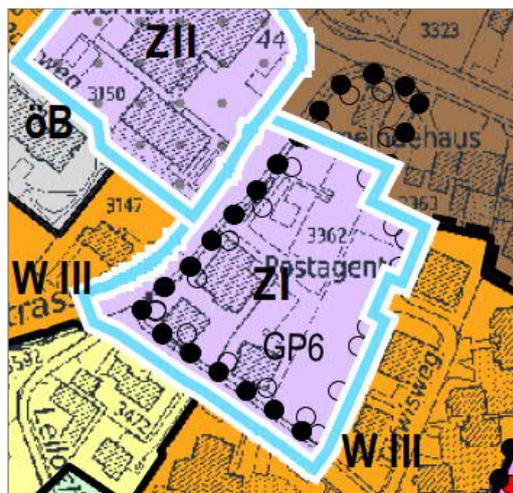
Im Übrigen lassen sich die vorstehenden Überlegungen sinngemäss auf den rechtskräftigen öffentlichen Gestaltungsplan Dorfszentrum Winkel übertragen. Dieser lässt heute – teilweise auch im Bereich der Zone für öffentliche Bauten – Wohnnutzungen zu, worauf sich die jeweilige Eigentümerschaft der betreffenden Liegenschaft nach Massgabe der geltenden sondernutzungsplanerischen Vorschriften m.E. berufen kann. Eine gesetzliche Einschränkung der Handelbarkeit ist für mich auch diesbezüglich nicht erkennbar.

Demzufolge entfaltet die Zuordnung der Grundstücke Nr. 3150, 3151 und 3362 (teilweise) zur Zone für öffentliche Bauten öB keine Wirkung auf die Handelbarkeit und bestehende, nicht zonenkonformen Nutzungen bzw. die durch den Gestaltungsplan als zulässig erklärten Nutzweisen übersteuern die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Auf den Ertragswert dieser Liegenschaften hat die Umzonung in die Zentrumszone I bzw. II keinen direkten Einfluss, sofern das Nutzungsmass und der Anteil der höherpreisigen Nutzweisen mit der Umzonung nicht erhöht werden.

3.4 Zentrumszone Z I

3.4.1 Planungsmassnahme

Das Gebiet (Zone für öffentliche Bauten öB und Wohnzone W III), welches innerhalb des rechtskräftigen öffentlichen Gestaltungsplanes Dorfszentrum Winkel (vom Kanton genehmigt am 23. Juli 2013) liegt, wird neu der Zentrumszone Z I zugewiesen.



Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020;
Beantragte Änderungen (rot)

Die Nutzweise Wohnen ist bis maximal 80 % der gesamten Hauptnutzfläche gestattet.

Ausschnitt aus dem Zonenplan zur vorliegenden Teilrevision 2020 (Neue Zonierung), nicht massstäblich und Auszug aus der revidierten Bau- und Zonenordnung
(Quelle: Teilrevision Nutzungsplanung Zentrumsgebiet, Stand 2. VP)

Folgende Grundstücke (oder Teile davon) werden im Rahmen der vorliegenden Teilrevision von der Zone für öffentliche Bauten öB (öB) in die Zentrumszone Z I umgezont:

Parzelle (Kat.-Nr.)	Eigentum	Fläche (m ²)	Zone rechtskräftig (Fläche, % der Parzellenfläche)	Zone neu	Bemerkungen
3362	Politische Gemeinde Winkel	5'782	Zone für öffentliche Bauten öB 2'888 m ² , 50%	Zentrumszone Z I	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Aufzoning - Beschränkung Nutzweise Wohnen auf 80 % der Hauptnutzfläche - Innerhalb öff. Gestaltungsplan Dorfzentrum
			Wohnzone W III 2'015 m ² , 35%	Zentrumszone Z I	
			Kernzone 879 m ² , 15%	Kernzone	
2007	LANDI Züri Unterland	1'243	Wohnzone W III 100 %	Zentrumszone Z I	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Aufzoning - Beschränkung Nutzweise Wohnen auf 80 % der Hauptnutzfläche - Innerhalb öff. Gestaltungsplan Dorfzentrum

Übersicht Umzonung von der Zone für öffentliche Bauten öB in die Zentrumszone Z I (Quelle: Teilrevision Nutzungsplanung Zentrumsgebiet, Stand erste VP)

In der künftigen Zentrumszone Z I (bisherig öB und W III) regelt der rechtskräftige öffentliche Gestaltungsplan die zulässigen Nutzweisen. Dieser lässt bereits heute und auch im Bereich der Zone für öffentliche Bauten öB, umfangreiche Wohnnutzung zu. Die Wohnnutzung soll mit der vorliegenden Teilrevision nicht erhöht werden. Für die Zentrumszone Z I wird daher im Rahmen der Teilrevision der Nutzungsplanung die Wohnnutzung auf maximal 80% der Hauptnutzfläche beschränkt.

3.4.2 Gestaltungsplan Dorfzentrum

Die vorgesehene Zentrumszone Z I umfasst den Perimeter des rechtskräftigen öffentlichen Gestaltungsplans Dorfzentrum Winkel, ohne die Kernzone mit dem alten Schulhaus (ehemaliges Gemeindehaus). In Art. 9 der Vorschriften ist das Nutzungsmass und in Art. 10 ist die Nutzweise für die einzelnen Baubereiche geregelt. Der Gestaltungsplan umfasst die Baubereiche I, II und III, das Schutzobjekt Vers. Nr. 119 (Gemeindehaus) sowie den Baubereich Ia, welcher jedoch nur für Räume, die der Erschliessung dienen (inkl. Lifanlagen) bestimmt ist. In den Baubereichen (ausgenommen Ia) sind sowohl öffentliche Nutzungen als auch Wohn- und Gewerbenutzungen zulässig.

Der rechtskräftige öffentliche Gestaltungsplan Dorfzentrum Winkel übersteuert die Grundordnung und bleibt auch nach der Teilrevision der Ortsplanung in Kraft. Anders als bei Arealüberbauungen und Sonderbauvorschriften sind die Grundeigentümer im Perimeter eines Gestaltungsplans an dessen Festlegungen gebunden. Die Grundordnung wird also ersetzt, womit nur noch gestaltungsplankonform gebaut werden darf (vgl. zum Ganzen BRGE I Nr. 0010/2019 vom 08.02.2019 oder auch Walter Haller/Peter Karlen, Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht, Bd. I, 3. A., 1999, Rz. 317 ff.). Die Umzonung der Zone für öffentliche Bauten öB und der Wohnzone W III in die Zentrumszone Z I hat somit keine Auswirkungen auf die Bebaubarkeit und Nutzweise im Gebiet.

Vereine definiert, ansonsten steht der Saal jedoch dem Restaurant- und Hotelbetrieb zur Verfügung.

Im Untergeschoss befinden Lagerräume, Garderoben, Toiletten sowie eine Garage, welche ebenfalls zum Hotel gehören.

Im Obergeschoss umfasst die gewerbliche Nutzung die Galerie des Saals.

Bei der Gemeindeverwaltung befindet sich im Erdgeschoss noch der Postomat, welcher ebenfalls zur gewerblichen Nutzung zu zählen ist.

Wohnnutzungen

Über der Gemeindeverwaltung befinden sich im Ober- und Dachgeschoss vier Maisonette-Wohnungen. Die Erschliessung der Wohnungen erfolgt über einen Laubengang.

Die acht Hotelzimmer im Obergeschoss sind gemäss einschlägiger Lehre und Rechtsprechung als wohnungsähnliche Nutzung zu qualifizieren und werden deshalb auch dem Nutzungstyp Wohnen angerechnet (§ 56 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes [PBG]; vgl. dazu das Attachment, Erwägung 3.2; Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. Auflage, Wädenswil 2019, S. 161 f.).

Über dem Hotel befinden sich im Dachgeschoss zwei Wohnungen (3 ½ Zimmer-Wohnung und 1 ½ Zimmer-Wohnung). Die beiden Wohnungen werden durch das Hotel dauerhaft untervermietet.

Für die Maisonette-Wohnungen befinden sich im Unterschoss eine Tiefgarage mit 10 Einstellplätzen, die Waschküche sowie ein Schutzraum, der auch als Keller für die Wohnungen dient.

Zusammenfassung der HNF und NNF gemäss Nutzweise

Die nachfolgenden Tabellen zeigen die vermietbare Fläche (VMF), die Hauptnutzflächen (HNF) und Nebennutzflächen (NNF) nach Nutzweise.

VMF

Nutzung	VMF HNF	VMF NNF	VMF NF
Wohnen	864.50 m ²	467.44 m ²	1'331.94 m ²
Gewerbe	1'111.46 m ²	428.61 m ²	1'540.07 m ²
Öffentlich	622.29 m ²	604.95 m ²	1'227.24 m ²
Total	2'598.25 m ²	1'501.00 m ²	4'099.26 m ²

in %

Nutzung	VMF HNF	VMF NNF
Wohnen	33.27%	31.14%
Gewerbe	42.78%	28.55%
Öffentlich	23.95%	40.30%
Total	100.00%	100.00%

Zusammenfassung der Nutzweisen nach HNF und NNF absolut und in Prozent

3.5.3 Besitzstandsgarantie

Der Besitzstand innerhalb der Bauzone wird im Kanton Zürich in § 357 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) geregelt. Gemäss § 357 dürfen bestehende, vorschriftswidrige Bauten und Anlagen nicht nur erhalten, sondern auch umgebaut und erweitert werden, wenn keine überwiegenden öffentlichen oder nachbarlichen Interessen entgegenstehen. Zudem dürfen sie auch anderen, nicht zonengemässen Nutzungen zugeführt werden, wenn sich die Bauten für die zonengemässe Nutzung nicht eignen.

§ 357. ¹ Bestehende Bauten und Anlagen, die Bauvorschriften widersprechen, dürfen umgebaut, erweitert und anderen Nutzungen zugeführt werden, sofern sie sich für eine zonengemässe Nutzung nicht eignen, wenn keine überwiegenden öffentlichen oder nachbarlichen Interessen entgegenstehen. Für neue oder weiter gehende Abweichungen von Vorschriften bleiben die erforderlichen Ausnahmegewilligungen vorbehalten.²⁷

D. Änderungen an vorschriftswidrigen Bauten und Anlagen
I. Auf Veranlassung des Eigentümers

2 ...²⁵

3 ...³⁶

⁴ Die baurechtliche Bewilligung kann verlangen, dass Verbesserungen gegenüber dem bestehenden Zustand vorgenommen werden, die im öffentlichen Interesse liegen und nach den Umständen zumutbar sind.

⁵ Bauvorschriften, die eine zweckmässige Anpassung bestehender Bauten und Anlagen an Vorschriften im überwiegenden öffentlichen Interesse nicht zulassen, können durch Verordnung entsprechend gemildert werden. Nachbarn dürfen nicht unzumutbar benachteiligt werden. Solange keine Verordnung darüber besteht, sind Anpassungen im Einzelfall zulässig.¹⁹

Auszug Planungs- und Baugesetz (PBG) Kanton Zürich, Stand 1. November 2021

Folglich herrscht für die bestehenden Nutzungen Besitzstandsgarantie. Umnutzungen sind innerhalb des bestehenden Nutzungstyp (Wohnen, Gewerbe oder öffentliche Nutzung) grundsätzlich möglich. Damit können auch die Hotelzimmer mit entsprechenden Investitionen in Wohnungen umgenutzt werden. Im Sinne des highest-and-best-use wird diese Option bei der Wertermittlung berücksichtigt.

Mit den Bestimmungen zur Zentrumszone Z II entspricht das Nutzungsmass dem heutigen Bestand. Die Anteile Gewerbe- sowie Wohnnutzung werden auf den heutigen Bestand beschränkt.

4. Lageklassen

4.1 Wohnen

4.1.1 Zone für öffentliche Bauten (öB) (vor Revision)

Hauptkriterien	LK 1	LK 2	LK 3	LK 4	LK 5	LK 6	LK 7	LK 8	LK 9	LK 10
A Standort										
Einzelhof, Dorf abgelegen	Ausserhalb Dorf	Innerhalb Dorf								
Dorf, kleine Ortschaft		Dorfrand	Hauptstrasse	Zentrum, Dorfkern						
Grosser Ort, Kleinstadt			Peripherie	Hauptstrasse	Ortszentrum					
Mittelgrosse Stadt				Vororte	Stadttrand	Aussenquartier	Innenstadt			
CH-Grossstadt					Vororte	Stadttrand	Aussenquartier	Stadtquartier	Innenstadt	Geschäftszentrum
Ferienort			Einfache Ferienorte		Mittlere Ferienorte		Exklusive Ferienorte, Hochpreissegment			
B Nutzung										
Bauzone, Zonenkonformität	Ausserhalb Bauzone	Wohnnutzung in wertmindernden Zonen		Zonenkonforme Wohnnutzung in Wohnzonen		Wohnnutzung in wertsteigernden Zonen				
Bauliches Nutzungsmass	Schlechte Ausnutzung	Tiefe Ausn. AZ 0,2–0,4	Geringe A. AZ 0,4–0,6	Mittlere A. AZ 0,6–0,8	Hohe Ausn. AZ 0,8–1,0	Sehr hohe Ausnutzung AZ 1,0 und höher				
Planungsrechtliche Sonderregelungen	Planungsrechtl. Nachteile, Schutzregister, Pflichten		Keine planungsrechtlichen Sondervorteile/-nachteile			Planungsrechtl. Vorteile, Mehrnutzen, Exklusivität				
C Lage										
Attraktivität Wohnlage	Ungeeignet	Schlechte Lage	Unattraktiv	Mittlere Lage	Gute Lage	Sehr gute Lage	Beste Prestigelage exklusive Villenviertel			
Angebote Infrastruktur Schulen, Einkauf, Kultur	Weit entfernt oder nicht vorhanden		In mittlerer Entfernung		Gute Angebote in kurzer Entfernung		Alle Angebote in direkter Nähe			
Konfliktfaktoren Immissionen, Umfeld	Starke Immissionen konfliktives Umfeld		Mittlere bis schwache Immissionen mittlere bis geringe Konfliktpotenziale			Keine Immissionen konfliktfrei, umfeldkonform				
D Erschliessung										
Erreichbarkeit Zufahrt, Zugang	Keine Zufahrt nur Fussweg	Schlecht, Privatwege	Eingeschränkte Zufahrt, unbefestigte Strassen/Wege		Gute Zufahrt öffentl. Strasse + Trottoir direkt bis Grundstück					
Öffentlicher Verkehr	Keine Verbindungen	Schlechte Frequenzen	Schwache F. grosse Entf.	Mittl. Freq. mittl. Entf.	Mehrere öV-Angebote, gute Freq. in kurzer Entf.		Beste öV-Knotenpunkte in Stadtzentren			
E Marktsituation										
Verkäuflichkeit der betreffenden Liegenschaft	Keine Nachfrage	Geringe Nachfrage		Ausgeglichene Marktverhältnisse		Gute Nachfrage, gut verkäuflich		Sehr grosse Nachfrage nach genau diesem Objekt		

4.1.2 Zentrumszonen Z I / Z II (nach Revision)

Hauptkriterien	LK 1	LK 2	LK 3	LK 4	LK 5	LK 6	LK 7	LK 8	LK 9	LK 10
A Standort										
Einzelhof, Dorf abgelegen	Ausserhalb Dorf	Innerhalb Dorf								
Dorf, kleine Ortschaft		Dorfrand	Hauptstrasse	Zentrum, Dorfkern						
Grosser Ort, Kleinstadt			Peripherie	Hauptstrasse	Ortszentrum					
Mittelgrosse Stadt				Vororte	Stadttrand	Aussenquartier	Innenstadt			
CH-Grossstadt					Vororte	Stadttrand	Aussenquartier	Stadtquartier	Innenstadt	Geschäftszentrum
Ferienort			Einfache Ferienorte		Mittlere Ferienorte		Exklusive Ferienorte, Hochpreissegment			
B Nutzung										
Bauzone, Zonenkonformität	Ausserhalb Bauzone	Wohnnutzung in wertmindernden Zonen		Zonenkonforme Wohnnutzung in Wohnzonen		Wohnnutzung in wertsteigernden Zonen				
Bauliches Nutzungsmass	Schlechte Ausnutzung	Tiefe Ausn. AZ 0,2–0,4	Geringe A. AZ 0,4–0,6	Mittlere A. AZ 0,6–0,8	Hohe Ausn. AZ 0,8–1,0	Sehr hohe Ausnutzung AZ 1,0 und höher				
Planungsrechtliche Sonderregelungen	Planungsrechtl. Nachteile, Schutzregister, Pflichten		Keine planungsrechtlichen Sondervorteile/-nachteile			Planungsrechtl. Vorteile, Mehrnutzen, Exklusivität				
C Lage										
Attraktivität Wohnlage	Ungeeignet	Schlechte Lage	Unattraktiv	Mittlere Lage	Gute Lage	Sehr gute Lage	Beste Prestigelage exklusive Villenviertel			
Angebote Infrastruktur Schulen, Einkauf, Kultur	Weit entfernt oder nicht vorhanden		In mittlerer Entfernung		Gute Angebote in kurzer Entfernung		Alle Angebote in direkter Nähe			
Konfliktfaktoren Immissionen, Umfeld	Starke Immissionen konfliktives Umfeld		Mittlere bis schwache Immissionen mittlere bis geringe Konfliktpotenziale			Keine Immissionen konfliktfrei, umfeldkonform				
D Erschliessung										
Erreichbarkeit Zufahrt, Zugang	Keine Zufahrt nur Fussweg	Schlecht, Privatwege	Eingeschränkte Zufahrt, unbefestigte Strassen/Wege		Gute Zufahrt öffentl. Strasse + Trottoir direkt bis Grundstück					
Öffentlicher Verkehr	Keine Verbindungen	Schlechte Frequenzen	Schwache F. grosse Entf.	Mittl. Freq. mittl. Entf.	Mehrere öV-Angebote, gute Freq. in kurzer Entf.		Beste öV-Knotenpunkte in Stadtzentren			
E Marktsituation										
Verkäuflichkeit der betreffenden Liegenschaft	Keine Nachfrage	Geringe Nachfrage		Ausgeglichene Marktverhältnisse		Gute Nachfrage, gut verkäuflich		Sehr grosse Nachfrage nach genau diesem Objekt		

4.2 Gewerbe / Dienstleistungen / Gastronomie

4.2.1 Zone für öffentliche Bauten (öB) (vor Revision)

Hauptkriterien	LK 1	LK 2	LK 3	LK 4	LK 5	LK 6	LK 7	LK 8	LK 9	LK 10
A Standort										
Dorf, kleine Ortschaft	Ausserhalb Dorf	Dorfrand	Hauptstrasse	Zentrum, Kern						
Grosser Ort, Kleinstadt			Peripherie	Hauptstrassen	Ortszentrum					
Mittelgrosse Stadt				Vororte	Stadttrand	Aussenquartier	Innenstadt			
CH-Grossstadt					Vororte	Stadttrand	Aussenquartier	Stadtquartier	Innenstadt	Geschäftszentrum
Ferienort			Einfache Ferienorte		Mittlere Ferienorte		Exklusive Ferienorte, Hochpreissegment			
B Nutzung										
Bauzone, Zonenkonformität	Ausserhalb Bauzone		Zonenfremde Nutzung in wertmindernden Zonen		Zonenfremde Nutzung in wertsteigernden Zonen		Zonenkonforme Nutzung in Dienstleistungszonen			
Bauliches Nutzungsmass	Schlechte Ausnutzung		Tiefe Ausn. AZ 0,2–0,4	Geringe A. AZ 0,4–0,6	Mittlere A. AZ 0,6–0,8	Hohe Ausn. AZ 0,8–1,0	Sehr hohe Ausnutzung AZ 1,0 und höher			
Büros, Dienstleistungen	Einfache Büros, Ateliers		Mittlere Büros, Einzelfirmen		Gute Büros, Arztpraxen		Exklusive Firmen, Banken			
Handel, Verkauf	Kleine Einzelläden		Quartierläden, Kleinfilialen		Fach- und Supermärkte		Grosse Zentren		Luxusgeschäfte	
Gastgewerbe	Einfache ländl. Betriebe		Einf. Restaurants + Hotels		Mittl. Restaurants + Hotels		Teure exklusive Betriebe			
Planungsrechtliche Sonderregelungen	Nutzungseinschränkungen Schutzregister, Pflichten		Keine planungsrechtlichen Sondervorteile/-nachteile				Nutzungsvorteile, Mehrnutzen, Exklusivität			
C Lage										
Büros, Dienstleistungen	Schlecht, abgelegen		Mittlere Geschäftslagen		Gute Geschäftsviertel		Exklusive Prestigelagen			
Handel, Verkauf	Schlecht, abgelegen		Geringe Passantenströme		Mittlere Einkaufslagen		Gute Einkaufslagen		Beste Einkaufsstrassen	
Gastgewerbe	Schlecht, abgelegen		Mittlere Touristenlagen		Gute Touristenlagen		Attraktive Touristenlagen			
D Erschliessung										
Erreichbarkeit für Kunden, Waren, Personal	Schlechte Zufahrt, schlecht erreichbar		Mittelm. Erreichbarkeit, ungenügendes Parking		Gut erreichbar Parking vorhanden		Sehr gut erreichbar, sehr gute Parkiermöglichkeit			
Öffentlicher Verkehr	Keine Verbindungen	Schlechte Frequenzen	Geringe Frq. grosse Entf.	Mittlere Frq. mittlere Entf.	Mehrere öV-Angebote gute Frq. in kurzer Entf.		Beste Verkehrslagen in Stadtzentren			
E Marktsituation										
Verkäuflichkeit der betreffenden Liegenschaft	Keine Nachfrage	Geringe Nachfrage		Ausgeglichene Marktverhältnisse		Gute Nachfrage, gut verkäuflich		Sehr grosse Nachfrage nach genau diesem Objekt		

4.2.2 Zentrumszonen Z I / Z II (nach Revision)

Hauptkriterien	LK 1	LK 2	LK 3	LK 4	LK 5	LK 6	LK 7	LK 8	LK 9	LK 10
A Standort										
Dorf, kleine Ortschaft	Ausserhalb Dorf	Dorfrand	Hauptstrasse	Zentrum, Kern						
Grosser Ort, Kleinstadt			Peripherie	Hauptstrassen	Ortszentrum					
Mittelgrosse Stadt				Vororte	Stadttrand	Aussenquartier	Innenstadt			
CH-Grossstadt					Vororte	Stadttrand	Aussenquartier	Stadtquartier	Innenstadt	Geschäftszentrum
Ferienort			Einfache Ferienorte	Mittlere Ferienorte		Exklusive Ferienorte, Hochpreissegment				
B Nutzung										
Bauzone, Zonenkonformität	Ausserhalb Bauzone		Zonenfremde Nutzung in wertmindernden Zonen		Zonenfremde Nutzung in wertsteigernden Zonen		Zonenkonforme Nutzung in Dienstleistungszonen			
Bauliches Nutzungsmass	Schlechte Ausnutzung		Tiefe Ausn. AZ 0,2–0,4	Geringe A. AZ 0,4–0,6	Mittlere A. AZ 0,6–0,8	Hohe Ausn. AZ 0,8–1,0	Sehr hohe Ausnutzung AZ 1,0 und höher			
Büros, Dienstleistungen	Einfache Büros, Ateliers		Mittlere Büros, Einzelfirmen		Gute Büros, Arztpraxen		Exklusive Firmen, Banken			
Handel, Verkauf	Kleine Einzelläden		Quartierläden, Kleinfilialen		Fach- und Supermärkte		Grosse Zentren		Luxusgeschäfte	
Gastgewerbe	Einfache ländl. Betriebe		Einf. Restaurants + Hotels		Mittl. Restaurants + Hotels		Teure exklusive Betriebe			
Planungsrechtliche Sonderregelungen	Nutzungseinschränkungen Schutzregister, Pflichten		Keine planungsrechtlichen Sondervorteile/-nachteile				Nutzungsvorteile, Mehrnutzen, Exklusivität			
C Lage										
Büros, Dienstleistungen	Schlecht, abgelegen		Mittlere Geschäftslagen		Gute Geschäftsviertel		Exklusive Prestigelagen			
Handel, Verkauf	Schlecht, abgelegen		Geringe Passantenströme		Mittlere Einkaufslagen		Gute Einkaufslagen		Beste Einkaufsstrassen	
Gastgewerbe	Schlecht, abgelegen		Mittlere Touristenlagen		Gute Touristenlagen		Attraktive Touristenlagen			
D Erschliessung										
Erreichbarkeit für Kunden, Waren, Personal	Schlechte Zufahrt, schlecht erreichbar		Mittelm. Erreichbarkeit, ungenügendes Parking		Gut erreichbar Parking vorhanden		Sehr gut erreichbar, sehr gute Parkiemöglichkeit			
Öffentlicher Verkehr	Keine Verbindungen	Schlechte Frequenzen	Geringe Frq. grosse Entf.	Mittlere Frq. mittlere Entf.	Mehrere öV-Angebote gute Freq. in kurzer Entf.		Beste Verkehrslagen in Stadtzentren			
E Marktsituation										
Verkäuflichkeit der betreffenden Liegenschaft	Keine Nachfrage	Geringe Nachfrage		Ausgeglichene Marktverhältnisse		Gute Nachfrage, gut verkäuflich		Sehr grosse Nachfrage nach genau diesem Objekt		

4.3 Öffentliche Nutzungen

4.3.1 Zone für öffentliche Bauten (öB) (vor Revision)

Hauptkriterien	LK 1	LK 2	LK 3	LK 4	LK 5	LK 6	LK 7	LK 8	LK 9	LK 10	
A Standort Dorf, kleine Ortschaft	Ausserhalb Dorf	Dorfrand	Zentrum, Kern								Für öffentl. Bauten maximal Note 6
Grosser Ort, Kleinstadt		Peripherie	Hauptstrassen	Ortszentrum							
Mittelgrosse Stadt			Stadtrand	Aussenquartier	Stadtkern						
CH-Grossstadt			Vororte	Stadtrand	Quartier	Stadtzentrum					
Ferienort			Einfache Ferienorte	Mittlere Ferienorte		Exkl. Ferienorte					
B Nutzung Zonenkonformität	Ausserhalb Bauzone, Bauverbots- u. Schutzzonen		ZöBa, ZöN, ÖZ, etc								
Bauliches Nutzungsmass	Geringe baul. Nutzung	Mittlere baul. Nutzung	Hohe baul. Nutzung								
Gesundheitswesen	Nebenbauten	Wohn- und Pflegeheime	Spitäler, Spitalzentren								Für öffentl. Bauten maximal Note 3
Technische Werke Öffentlicher Verkehr	Areale, Lager, Nebenbauten	Werkhöfe, Kraftwerke	Bahnhöfe, Bahnbauten								
Bildung und Sport	Nebenbauten	Schulhäuser	Universitäten								
Verwaltung Kirchen, Kultur	Nebenbauten	Museen, Kirchen, Theater	Öffentl. Verwaltung								
C Lage Nutzungskonforme Lage	Ungeeignet	Mittelmässig	Gute Lage								Für öffentl. Bauten maximal Note 3
Konfliktfaktoren, Immissionen, Umfeld	Konfliktiv	Tolerierbar	Konfliktfrei								
D Erschliessung Zugang, Zufahrt, Parking (je nach betref. Nutzung)	Unge-nügend	Mittel-mässig	Gut								Für öffentl. Bauten maximal Note 3
Öffentlicher Verkehr	Unge-nügend	Mittel-mässig	Gut								
E Marktsituation Verkäuflichkeit der be-treffenden Liegenschaft	Kein Markt									Für öffentl. Bauten i.d.R. Note 1	

4.3.2 Zentrumszonen Z I / Z II (nach Revision)

Hauptkriterien	LK 1	LK 2	LK 3	LK 4	LK 5	LK 6	LK 7	LK 8	LK 9	LK 10	
A Standort											
Dorf, kleine Ortschaft	Ausserhalb Dorf	Dorfrand	Zentrum, Kern								Für öffentl. Bauten maximal Note 6
Grosser Ort, Kleinstadt		Peripherie	Hauptstrassen	Ortszentrum							
Mittelgrosse Stadt			Stadtrand	Aussenquartier	Stadtkern						
CH-Grossstadt			Vororte	Stadtrand	Quartier	Stadtzentrum					
Ferienort			Einfache Ferienorte	Mittlere Ferienorte		Exkl. Ferienorte					
B Nutzung											
Zonenkonformität	Ausserhalb Bauzone, Bauverbots- u. Schutzzonen		ZöBa, ZöN, ÖZ, etc								Für öffentl. Bauten maximal Note 3
Bauliches Nutzungsmass	Geringe baul. Nutzung	Mittlere baul. Nutzung	Hohe baul. Nutzung								
Gesundheitswesen	Nebenbauten	Wohn- und Pflegeheime	Spitäler, Spitalzentren								
Technische Werke Öffentlicher Verkehr	Areale, Lager, Nebenbauten	Werkhöfe, Kraftwerke	Bahnhöfe, Bahnbauten								
Bildung und Sport	Nebenbauten	Schulhäuser	Universitäten								
Verwaltung Kirchen, Kultur	Nebenbauten	Museen, Kirchen, Theater	Öffentl. Verwaltung								
C Lage											
Nutzungskonforme Lage	Ungeeignet	Mittelmässig	Gute Lage								Für öffentl. Bauten maximal Note 3
Konfliktfaktoren, Immissionen, Umfeld	Konfliktiv	Tolerierbar	Konfliktfrei								
D Erschliessung											
Zugang, Zufahrt, Parking (je nach betref. Nutzung)	Unge-nügend	Mittel-mässig	Gut								Für öffentl. Bauten maximal Note 3
Öffentlicher Verkehr	Unge-nügend	Mittel-mässig	Gut								
E Marktsituation											
Verkäuflichkeit der betreffenden Liegenschaft	Kein Markt									Für öffentl. Bauten i.d.R. Note 1	

4.4 Berechnung der Lageklassen

Für die Nutzweisen werden die Lageklassen wie folgt vor und nach der Teilrevision der Nutzungsplanung (Umzonung von der Zone für öffentliche Bauten öB in die Zentrumszone Z I bzw. Z II festgelegt. Die Lageklasse multipliziert mit 6.25% (Standardwert gemäss Lageklassenmethode) ergibt den Anteil des relativen Landwerts am potentiellen Ertragswert.

Wohnen		
	vor Revision	nach Revision
A Standort	4.00	4.00
B Nutzung	4.33	5.00
C Lage	3.83	3.83
D Erschliessung	4.75	4.75
E Marktsituation	4.50	4.50
Lageklasse	4.28	4.42
Anteil rel. Landwert	26.77%	27.60%
Anteil rel. Bautenwert	73.23%	72.40%

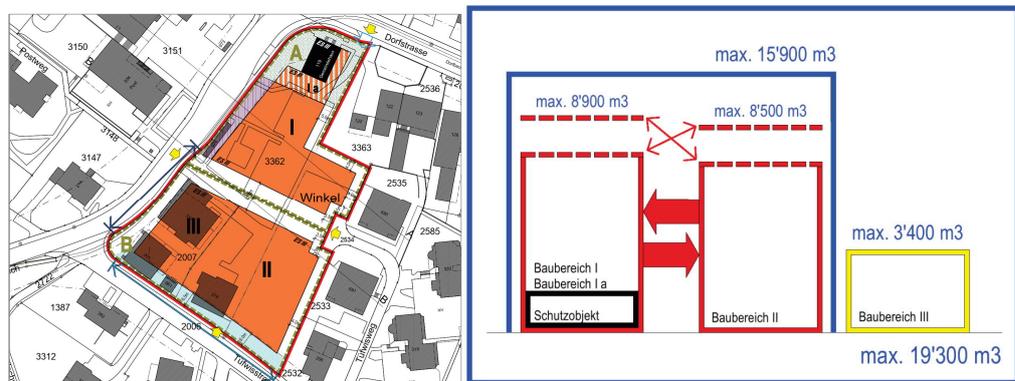
Gewerbe		
	vor Revision	nach Revision
A Standort	4.00	4.00
B Nutzung	5.25	6.25
C Lage	3.50	3.50
D Erschliessung	4.25	4.25
E Marktsituation	4.50	4.50
Lageklasse	4.30	4.50
Anteil rel. Landwert	26.88%	28.13%
Anteil rel. Bautenwert	73.13%	71.88%

Öffentliche Bauten		
	vor Revision	nach Revision
A Standort	4.00	4.00
B Nutzung	3.00	3.00
C Lage	3.00	3.00
D Erschliessung	2.50	2.50
E Marktsituation	1.00	1.00
Lageklasse	2.70	2.70
Anteil rel. Landwert	16.88%	16.88%
Anteil rel. Bautenwert	83.13%	83.13%

5. Wertermittlung Grundstück Nr. 3362

5.1 Realisierbare Geschossflächen gemäss geltendem Gestaltungsplan

Gemäss rechtskräftigen öffentlichem Gestaltungsplan Dorfzentrum ist in den Baubereichen I und II, welche beide teilweise in der rechtskräftigen Zone für öffentliche Bauten öB auf Grundstück Nr. 3362 (Teilfläche öB) liegen, ist eine oberirdische Baumasse für Hauptgebäude von maximal 15'900 m³ zulässig. Das bestehende Gebäude Vers. Nr. 119 mit rund 1'400 m³ bildet jedoch ebenfalls Bestandteil dieser maximalen Baumasse. Die maximale Baumasse für Neubauten in den Baubereichen I und II beträgt demnach 14'500 m³. Die Baubereiche liegen zudem nicht komplett innerhalb der für die Mehrwertermittlung relevanten Fläche (bzw. nicht innerhalb der öB). Beim Baubereich I ist davon auszugehen, dass etwa $\frac{3}{4}$ der zulässigen Baumasse in der rechtskräftigen Zone für öffentliche Bauten öB auf Grundstück Nr. 3362 realisiert würden, beim Baubereich II beträgt der Anteil die Hälfte.



Öffentlicher Gestaltungsplan Dorfzentrum Winkel von 2013, nicht massstäblich (links) Auszug Bericht § 47 RPV: Aufteilung der maximal zulässigen oberirdischen Baumasse für Hauptgebäude innerhalb des Gestaltungsplanperimeters (rechts)

Aufgrund der Vorgaben des Gestaltungsplans sowie der Lage der Baubereiche können folgende maximal zulässigen Nutzflächen in den beiden Baubereichen in der Teilfläche öB abgeleitet werden.

Baubereich I		
max. Baumasse	7'500.00 m ³	abzüglich Gebäude Vers. Nr. 119
Anteil Teilfläche öB	75% 5'625.00 m ³	Baubereich I liegt mehrheitlich in der öB
max. GF oberird.	1'875.00 m ²	Annahme: Geschosshöhe 3.00 m
Anteil KF	10% 187.50 m ²	
Anteil VF	15% 281.25 m ²	
NF	1'406.25 m ²	
HNF	90% 1'265.63 m ²	
NNF	10% 140.63 m ²	
NF Wohnen	67% 937.50 m ²	
HNF Wohnen	843.75 m ²	
NNF Wohnen	93.75 m ²	
NF Gewerbe	33% 468.75 m ²	max. 3 Geschosse, davon im EG keine Wohnnutzung zulässig
HNF Gewerbe	421.88 m ²	
NNF Gewerbe	46.88 m ²	

Baubereich II		
max. Baumasse	7'000.00 m ³	<i>unter Berücksichtigung max. Baumasse gemäss Art. 9 Abs. 1</i>
Anteil Teilfläche öB	50% 3'500.00 m ³	<i>Baubereich II liegt ca. zur Hälfte in der öB</i>
max. GF oberird.	1'166.67 m ²	<i>Annahme: Geschosshöhe 3.00 m</i>
Anteil KF	10% 116.67 m ²	
Anteil VF	15% 175.00 m ²	
NF	875.00 m ²	
HNF	90% 787.50 m ²	
NNF	10% 87.50 m ²	
NF Wohnen	100% 875.00 m ²	
HNF Wohnen	787.50 m ²	
NNF Wohnen	87.50 m ²	

Mit der Revision der Nutzungsplanung und der Umzonung der Teilfläche öB in die Zentrumszone Z I gilt eine maximale Baumassenziffer von 2.65 und ein maximaler Wohnanteil von 80%. Bei gleichmässiger Verteilung des Nutzungsmasses und der Nutzungsanteile ergeben sich auf die Teilfläche öB (2'888 m²) folgende maximalen Volumina und Nutzflächen. Die nachfolgenden Volumina und Nutzflächen gelten folglich nach einer Aufhebung des rechtskräftigen öffentlichen Gestaltungsplans Dorfzentrum. Im Rahmen einer Neufassung des Gestaltungsplans könnten die Volumina und Nutzflächen jedoch auch anders verteilt werden.

Mit Aufhebung Gestaltungsplan (neue Regelbauweise)		
Grundstücksfläche öB	2'888.00 m ²	
Baumassenziffer	2.65	
max. Baumasse	7'653.20 m ³	
max. GF oberird.	2'551.07 m ²	<i>Annahme: Geschosshöhe 3.00 m</i>
Anteil KF	10% 255.11 m ²	
Anteil VF	15% 382.66 m ²	
NF	1'913.30 m ²	
HNF	90% 1'721.97 m ²	
NNF	10% 191.33 m ²	
NF Wohnen	80% 1'530.64 m ²	<i>maximaler Anteil Wohnen gemäss BZO</i>
HNF Wohnen	1'377.58 m ²	
NNF Wohnen	153.06 m ²	
NF Gewerbe	20% 382.66 m ²	
HNF Gewerbe	344.39 m ²	
NNF Gewerbe	38.27 m ²	

5.2 Relativer Landwert vor Revision

5.2.1 Nutzflächen

Auf der Teilfläche öB sind gemäss Gestaltungsplan folgende Nutzflächen möglich.

Nutzflächen

	HNF	NNF	Total
Total	2'053.13 m ²	228.13 m ²	2'281.25 m ²
Baubereich I	1'265.63 m ²	140.63 m ²	1'406.25 m ²
Baubereich II	787.50 m ²	87.50 m ²	875.00 m ²

Die Nutzfläche ist wie folgt den Nutzungstypen Wohnen, Gewerbe und öffentliche Nutzungen zuzuweisen.

Vermietbare Fläche (VMF)

	HNF Wohnen	NNF Wohnen	HNF Gewerbe	NNF Gewerbe	HNF öff. Nutzung	NNF öff. Nutzung	Total
Total	1'631.25 m ²	181.25 m ²	421.88 m ²	46.88 m ²	0.00 m ²	0.00 m ²	2'281.25 m ²
Baubereich I	843.75 m ²	93.75 m ²	421.88 m ²	46.88 m ²			1'406.25 m ²
Baubereich II	787.50 m ²	87.50 m ²					875.00 m ²

5.2.2 Preise und Mieten

Für die Wohnnutzungen werden die Verkaufspreise (neuwertig) wie folgt festgelegt:

Preis pro m² (Wohnen)

	HNF Wohnen	NNF Wohnen	HNF Gewerbe	NNF Gewerbe	HNF öff. Nutzung	NNF öff. Nutzung
Baubereich I	10'000.00 CHF	1'000.00 CHF				
Baubereich II	10'000.00 CHF	1'000.00 CHF				

Für die Gewerbenutzungen werden die Nettomieten wie folgt festgelegt:

Miete pro m² und Jahr (Gewerbe und öffentliche Nutzung)

	HNF Wohnen	NNF Wohnen	HNF Gewerbe	NNF Gewerbe	HNF öff. Nutzung	NNF öff. Nutzung
Baubereich I			200.00 CHF	20.00 CHF		
Baubereich II			200.00 CHF	20.00 CHF		

5.2.3 Jährlicher Mietwert

Für die Gewerbenutzungen resultieren daraus folgende Mietwerte pro Jahr:

Mietwert pro Jahr

	HNF Wohnen	NNF Wohnen	HNF Gewerbe	NNF Gewerbe	HNF öff. Nutzung	NNF öff. Nutzung	Total
Total			84'375.00 CHF	937.50 CHF	0.00 CHF	0.00 CHF	85'312.50 CHF
Baubereich I			84'375.00 CHF	937.50 CHF			85'312.50 CHF
Baubereich II							0.00 CHF

5.2.4 Zinssätze Gewerbe

Da die Ertragswerte der Gewerbenutzungen über den Mietwert ermittelt werden, wird der Netto- und Bruttozinssatz Gewerbe wie folgt hergeleitet.

Nettozinssatz Gewerbe

risikoarmer Basiszinssatz	1.70%
Nachfrageüberhang	0.20%
Makrolage	0.30%
Mikrolage	0.00%
Nutzungszuschlag	0.00%
Immobilitätszuschlag	0.00%
Nettozinssatz	2.20%

Bruttozinssatz Gewerbe

Nettozinssatz Gewerbe	2.20%
Ertragsverluste	0.10%
Grundkosten	0.10%
Instandhaltungskosten	0.50%
Verwaltungskosten	0.10%
Rückstellungen	0.50%
Bruttozinssatz Wohnen	3.50%

5.2.5 Ertragswert

Aus der Bruttokapitalisierung der Mietwerte der gewerblichen Nutzung respektive aus den Verkaufspreisen der Wohnungen resultieren die folgenden Ertragswerte:

Ertragswert

	HNF Wohnen	NNF Wohnen	HNF Gewerbe	NNF Gewerbe	HNF öff. Nutzung	NNF öff. Nutzung	Total
Total	16'312'500.00 CHF	181'250.00 CHF	2'410'714.29 CHF	26'785.71 CHF	0.00 CHF	0.00 CHF	18'931'250.00 CHF
Baubereich I	8'437'500.00 CHF	93'750.00 CHF	2'410'714.29 CHF	26'785.71 CHF			10'968'750.00 CHF
Baubereich II	7'875'000.00 CHF	87'500.00 CHF					7'962'500.00 CHF

5.2.6 Lageklasse

Die Lageklasse für das gesamte Grundstück wird über die nutzungsspezifischen Anteile am Ertragswert gemittelt.

Lageklasse

	Wohnen	Gewerbe	öff. Nutzung
Ertragswert	16'493'750.00 CHF	2'437'500.00 CHF	0.00 CHF
Ertragswert in %	87.12%	12.88%	0.00%
Lageklasse	4.28	4.30	2.70
Lageklasse gewichtet	4.29		
Anteil rel. Landwert	26.78%		

5.2.7 Relativer Landwert

Der relative Landwert wird mittels der Lageklasse als Anteil des Ertragswerts ermittelt.

Landwert

Ertragswert	18'931'250.00 CHF
--------------------	-------------------

Lageklasse	4.29
-------------------	------

Anteil rel. Landwert	26.78%
-----------------------------	--------

rel. Landwert	5'070'592.45 CHF
<i>gerundet</i>	5'070'000.00 CHF

Grundstücksfläche	2'888 m ²
--------------------------	----------------------

rel. Landwert pro m²	1'755.75 CHF
<i>gerundet</i>	1'756.00 CHF

5.3 Relativer Landwert nach Revision

Auf den Ertragswert hat die Umzonung von der Zone für öffentliche Bauten in die Zentrumszone Z I aufgrund des rechtskräftigen öffentlichen Gestaltungsplan keinen Einfluss. Aufgrund der zukünftig sichergestellten Zonenkonformität der Wohn- und Gewerbenutzungen ändert sich jedoch die Lageklasse und damit der Anteil des relativen Landwertes.

5.3.1 Lageklasse

Die Lageklasse für das gesamte Grundstück wird über die nutzungsspezifischen Anteile am Ertragswert gemittelt.

Lageklasse

	Wohnen	Gewerbe	öff. Nutzung
Ertragswert	16'493'750.00 CHF	2'437'500.00 CHF	0.00 CHF
Ertragswert in %	87.12%	12.88%	0.00%
Lageklasse	4.42	4.50	2.70
Lageklasse gewichtet	4.43		
Anteil rel. Landwert	27.67%		

5.3.2 Relativer Landwert

Der relative Landwert wird mittels der Lageklasse als Anteil des Ertragswerts ermittelt.

Landwert

Ertragswert
18'931'250.00 CHF

Lageklasse
4.43

Anteil rel. Landwert
27.67%

rel. Landwert
5'238'509.11 CHF
<i>gerundet</i> 5'240'000.00 CHF

Grundstücksfläche
2'888 m ²

rel. Landwert pro m ²
1'813.89 CHF
<i>gerundet</i> 1'814.00 CHF

5.4 Relativer Landwert nach Aufhebung des Gestaltungsplans Dorfzentrum

Mit der Aufhebung des rechtskräftigen öffentlichen Gestaltungsplans Dorfzentrum würden sich für die Teilfläche öB auch die realisierbaren Geschossflächen (vgl. 5.1) ändern.

5.4.1 Nutzflächen

Auf der Teilfläche öB wären mit einer Aufhebung des Gestaltungsplans folgende Nutzflächen möglich.

Nutzflächen

	HNF	NNF	Total
Total	1'721.97 m ²	191.33 m ²	1'913.30 m ²
Teilfläche in öB	1'721.97 m ²	191.33 m ²	1'913.30 m ²

Die Nutzfläche ist wie folgt den Nutzungstypen Wohnen und Gewerbe zuzuweisen.

Vermietbare Fläche (VMF)

	HNF Wohnen	NNF Wohnen	HNF Gewerbe	NNF Gewerbe	HNF öff. Nutzung	NNF öff. Nutzung	Total
Total	1'377.58 m ²	153.06 m ²	344.39 m ²	38.27 m ²	0.00 m ²	0.00 m ²	1'913.30 m ²
Teilfläche in öB	1'377.58 m ²	153.06 m ²	344.39 m ²	38.27 m ²			1'913.30 m ²

5.4.2 Preise und Mieten

Für die Wohnnutzungen werden die Verkaufspreise (neuwertig) wie folgt festgelegt:

Preis pro m² (Wohnen)

	HNF Wohnen	NNF Wohnen	HNF Gewerbe	NNF Gewerbe	HNF öff. Nutzung	NNF öff. Nutzung
Teilfläche in öB	10'000.00 CHF	1'000.00 CHF				

Für die Gewerbenutzungen werden die Nettomieten wie folgt festgelegt:

Miete pro m² und Jahr (Gewerbe und öffentliche Nutzung)

	HNF Wohnen	NNF Wohnen	HNF Gewerbe	NNF Gewerbe	HNF öff. Nutzung	NNF öff. Nutzung
Teilfläche in öB			200.00 CHF	20.00 CHF		

5.4.3 Jährlicher Mietwert

Für die Gewerbenutzungen resultieren daraus folgende Mietwerte pro Jahr:

Mietwert pro Jahr

	HNF Wohnen	NNF Wohnen	HNF Gewerbe	NNF Gewerbe	HNF öff. Nutzung	NNF öff. Nutzung	Total
Total			68'878.80 CHF	765.32 CHF	0.00 CHF	0.00 CHF	69'644.12 CHF
Teilfläche in öB			68'878.80 CHF	765.32 CHF			69'644.12 CHF

5.4.4 Zinssätze Gewerbe

Da die Ertragswerte der Gewerbenutzungen über den Mietwert ermittelt werden, wird der Netto- und Bruttozinssatz Gewerbe wie folgt hergeleitet.

Nettozinssatz Gewerbe

risikoarmer Basiszinssatz	1.70%
Nachfrageüberhang	0.20%
Makrolage	0.30%
Mikrolage	0.00%
Nutzungszuschlag	0.00%
Immobilitätszuschlag	0.00%
Nettozinssatz	2.20%

Bruttozinssatz Gewerbe

Nettozinssatz Gewerbe	2.20%
Ertragsverluste	0.10%
Grundkosten	0.10%
Instandhaltungskosten	0.50%
Verwaltungskosten	0.10%
Rückstellungen	0.50%
Bruttozinssatz Wohnen	3.50%

5.4.5 Ertragswert

Aus der Bruttokapitalisierung der Mietwerte der gewerblichen Nutzung respektive aus den Verkaufspreisen der Wohnungen resultieren die folgenden Ertragswerte:

Ertragswert

	HNF Wohnen	NNF Wohnen	HNF Gewerbe	NNF Gewerbe	HNF öff. Nutzung	NNF öff. Nutzung	Total
Total	13'775'760.00 CHF	153'064.00 CHF	1'967'965.71 CHF	21'866.29 CHF	0.00 CHF	0.00 CHF	15'918'656.00 CHF
Teifläche in öB	13'775'760.00 CHF	153'064.00 CHF	1'967'965.71 CHF	21'866.29 CHF			15'918'656.00 CHF

5.4.6 Lageklasse

Die Lageklasse für das gesamte Grundstück wird über die nutzungsspezifischen Anteile am Ertragswert gemittelt.

Lageklasse

	Wohnen	Gewerbe	öff. Nutzung
Ertragswert	13'928'824.00 CHF	1'989'832.00 CHF	0.00 CHF
Ertragswert in %	87.50%	12.50%	0.00%
Lageklasse	4.42	4.50	2.70
Lageklasse gewichtet	4.43		
Anteil rel. Landwert	27.67%		

5.4.7 Relativer Landwert

Der relative Landwert wird mittels der Lageklasse als Anteil des Ertragswerts ermittelt.

Landwert

Ertragswert	15'918'656.00 CHF
--------------------	-------------------

Lageklasse	4.43
-------------------	------

Anteil rel. Landwert	27.67%
-----------------------------	--------

rel. Landwert	4'404'576.04 CHF
<i>gerundet</i>	4'400'000.00 CHF

Grundstücksfläche	2'888 m ²
--------------------------	----------------------

rel. Landwert pro m²	1'525.13 CHF
<i>gerundet</i>	1'525.00 CHF

5.5 Mehrwert auf Grundstück Nr. 3362

Auf dem Grundstück Nr. 3362 erhöht sich mit der Umzonung der Zone für öffentliche Bauten öB in die Zentrumszone I der relative um 170'000.- CHF. Der in § 4 MAG definierte Freibetrag von 30'000.- CHF wird somit überschritten, womit die Planungsmassnahme Mehrwertabgabepflichtig ist. Wird die Umzonung vorgenommen, entsteht ein Mehrwert von 170'000.- CHF. Die Mehrwertabgabe für die Umzonung beläuft sich entsprechend auf 34'000.- CHF.

Grundstück Nr 3362

	rel. Landwert	rel. Landwert pro m ²
vor Revision NUP	5'070'000.00 CHF	1'756.00 CHF
nach Revision NUP	5'240'000.00 CHF	1'814.00 CHF
Mehrwert durch Umzonung	+170'000.00 CHF	+58.00 CHF

Ein Spezialfall bildet die Tatsache, dass sich mit der Revision der Nutzungsplanung das Nutzungsmass für das Grundstück Nr. 3362, namentlich für die Teilfläche öB, verringert und dementsprechend sich auch der relative Landwert verringert. Das verringerte Nutzungsmass kommt mit der Aufhebung oder Neufassung des Gestaltungsplans Dorfzentrum zur Anwendung. So würde mit der Aufhebung des Gestaltungsplans ein Minderwert von 840'000.- CHF entstehen. Über beide Verfahren (Revision der Nutzungsplanung und Aufhebung des Gestaltungsplans) hinweg kommt es zu einem Minderwert von 670'000.- CHF.

Grundstück Nr 3362

	rel. Landwert	rel. Landwert pro m ²
vor Revision NUP	5'070'000.00 CHF	1'756.00 CHF
nach Revision NUP	5'240'000.00 CHF	1'814.00 CHF
Mehrwert durch Umzonung	+170'000.00 CHF	+58.00 CHF
nach Revision GP	4'400'000.00 CHF	1'525.00 CHF
Minderwert durch Aufh. GP	-840'000.00 CHF	-289.00 CHF

6.1.4 Zinssätze Gewerbe

Da die Ertragswerte der Gewerbenutzungen und der öffentlichen Nutzungen über den Mietwert ermittelt werden, wird der Netto- und Bruttozinssatz Gewerbe wie folgt hergeleitet. Der Zinssatz für die Gewerbenutzungen wird ebenso für die öffentlichen Nutzungen angewendet, da die vorhandenen öffentlichen Nutzungen ähnliche Standortbedingungen aufweisen wie die Gewerbenutzungen (Zentralität, Erschliessungsqualität etc.).

Nettozinssatz Gewerbe

risikoarmer Basiszinssatz	1.70%
Nachfrageüberhang	0.20%
Makrolage	0.30%
Mikrolage	0.00%
Nutzungszuschlag	0.00%
Immobilitätszuschlag	0.00%
Nettozinssatz	2.20%

Bruttozinssatz Gewerbe

Nettozinssatz Gewerbe	2.20%
Ertragsverluste	0.10%
Grundkosten	0.10%
Instandhaltungskosten	0.50%
Verwaltungskosten	0.10%
Rückstellungen	0.50%
Bruttozinssatz Wohnen	3.50%

6.1.5 Ertragswert

Aus der Bruttokapitalisierung der Mietwerte von Gewerbe und öffentlicher Nutzung respektive aus den Verkaufspreisen der Wohnungen resultieren die folgenden Ertragswerte:

Ertragswert

	HNF Wohnen	NNF Wohnen	HNF Gewerbe	NNF Gewerbe	HNF öff. Nutzung	NNF öff. Nutzung	Total
Total	5'357'553.78 CHF	403'123.80 CHF	22'713.92 CHF	0.00 CHF	1'232'535.60 CHF	61'762.75 CHF	7'077'689.86 CHF
Untergeschoss	0.00 CHF	387'411.84 CHF			245'402.18 CHF	60'814.49 CHF	693'628.51 CHF
Erdgeschoss	0.00 CHF	0.00 CHF	22'713.92 CHF		987'133.43 CHF	948.26 CHF	1'010'795.61 CHF
Obergeschoss	3'533'250.74 CHF	2'192.27 CHF					3'535'443.01 CHF
Dachgeschoss	1'824'303.04 CHF	13'519.69 CHF					1'837'822.73 CHF

6.1.6 Lageklasse

Die Lageklasse für das gesamte Grundstück wird über die nutzungsspezifischen Anteile am Ertragswert gemittelt.

Lageklasse

	Wohnen	Gewerbe	öff. Nutzung
Ertragswert	5'760'677.58 CHF	22'713.92 CHF	1'294'298.35 CHF
Ertragswert in %	81.39%	0.32%	18.29%
Lageklasse	4.28	4.30	2.70
Lageklasse gewichtet	3.99		
Anteil rel. Landwert	24.96%		

6.1.7 Relativer Landwert

Der relative Landwert wird mittels der Lageklasse als Anteil des Ertragswerts ermittelt.

Landwert

Ertragswert	
	7'077'689.86 CHF

Lageklasse	
	3.99

Anteil rel. Landwert	
	24.96%

rel. Landwert	
	1'766'698.61 CHF
<i>gerundet</i>	1'770'000.00 CHF

Grundstücksfläche	
	1'907 m ²

rel. Landwert pro m²	
	926.43 CHF
<i>gerundet</i>	926.00 CHF

6.2 Relativer Landwert nach Revision

Auf den Ertragswert hat die Umzonung von der Zone für öffentliche Bauten in die Zentrumszone Z II keinen Einfluss. Grund dafür ist, dass die mit der zukünftigen Zone zulässigen Nutzungen dem Bestand entsprechen. Aufgrund der zukünftig sichergestellten Zonenkonformität der Wohn- und Gewerbenutzungen ändert sich jedoch die Lageklasse und damit der Anteil des relativen Landwertes.

6.2.1 Lageklasse

Die Lageklasse für das gesamte Grundstück wird über die nutzungsspezifischen Anteile am Ertragswert gemittelt.

Lageklasse

	Wohnen	Gewerbe	öff. Nutzung
Ertragswert	5'760'677.58 CHF	22'713.92 CHF	1'294'298.35 CHF
Ertragswert in %	81.39%	0.32%	18.29%
Lageklasse	4.42	4.50	2.70
Lageklasse gewichtet	4.10		
Anteil rel. Landwert	25.64%		

6.2.2 Relativer Landwert

Der relative Landwert wird mittels der Lageklasse als Anteil des Ertragswerts ermittelt.

Landwert

Ertragswert	7'077'689.86 CHF
--------------------	------------------

Lageklasse	4.10
-------------------	------

Anteil rel. Landwert	25.64%
-----------------------------	--------

rel. Landwert	1'814'988.18 CHF
<i>gerundet</i>	1'810'000.00 CHF

Grundstücksfläche	1'907 m ²
--------------------------	----------------------

rel. Landwert pro m²	951.75 CHF
<i>gerundet</i>	952.00 CHF

6.3 Mehrwert auf Grundstück Nr. 3150

Auf dem Grundstück Nr. 3150 erhöht sich der relative Landwert mit der Teilrevision der Nutzungsplanung somit um 40'000.- CHF bzw. 26.- CHF / m².

Grundstück Nr 3150

	rel. Landwert	rel. Landwert pro m ²
vor Revision	1'770'000.00 CHF	926.00 CHF
nach Revision	1'810'000.00 CHF	952.00 CHF
Mehrwert	+40'000.00 CHF	+26.00 CHF

Der in § 4 MAG definierte Freibetrag von 30'000.- CHF wird somit überschritten, womit die Planungsmassnahme Mehrwertabgabepflichtig ist. Der Abgabesatz beträgt 20%, womit für die Umsetzung auf Grundstück Nr. 3150 eine Mehrwertabgabe von 8'000.- zu entrichten sein wird.

7.1.4 Zinssätze Gewerbe

Da die Ertragswerte der Gewerbenutzungen und der öffentlichen Nutzungen über den Mietwert ermittelt werden, wird der Netto- und Bruttozinssatz Gewerbe wie folgt hergeleitet. Der Zinssatz für die Gewerbenutzungen wird ebenso für die öffentlichen Nutzungen angewendet, da die vorhandenen öffentlichen Nutzungen ähnliche Standortbedingungen aufweisen wie die Gewerbenutzungen (Zentralität, Erschliessungsqualität etc.).

Nettozinssatz Gewerbe

risikoarmer Basiszinssatz	1.70%
Nachfrageüberhang	0.20%
Makrolage	0.30%
Mikrolage	0.00%
Nutzungszuschlag	0.00%
Immobilitätszuschlag	0.00%
Nettozinssatz	2.20%

Bruttozinssatz Gewerbe

Nettozinssatz Gewerbe	2.20%
Ertragsverluste	0.10%
Grundkosten	0.10%
Instandhaltungskosten	0.50%
Verwaltungskosten	0.10%
Rückstellungen	0.50%
Bruttozinssatz Wohnen	3.50%

7.1.5 Ertragswert

Aus der Bruttokapitalisierung der Mietwerte von Gewerbe und öffentlicher Nutzung respektive aus den Verkaufspreisen der Wohnungen resultieren die folgenden Ertragswerte:

Ertragswert

	HNF Wohnen	NNF Wohnen	HNF Gewerbe	NNF Gewerbe	HNF öff. Nutzung	NNF öff. Nutzung	Total
Total	3'287'478.35 CHF	64'317.88 CHF	6'328'494.79 CHF	244'918.26 CHF	545'434.60 CHF	111'081.17 CHF	10'581'725.05 CHF
Untergeschoss	0.00 CHF	0.00 CHF	581'573.93 CHF	181'344.08 CHF	545'434.60 CHF	111'081.17 CHF	1'419'433.78 CHF
Erdgeschoss	0.00 CHF	0.00 CHF	5'407'219.39 CHF	63'574.18 CHF			5'470'793.57 CHF
Obergeschoss	1'908'388.71 CHF	20'789.32 CHF	339'701.47 CHF				2'268'879.51 CHF
Dachgeschoss	1'379'089.64 CHF	43'528.55 CHF					1'422'618.19 CHF

7.1.6 Lageklasse

Die Lageklasse für das gesamte Grundstück wird über die nutzungsspezifischen Anteile am Ertragswert gemittelt.

Lageklasse

	Wohnen	Gewerbe	öff. Nutzung
Ertragswert	3'351'796.23 CHF	6'573'413.05 CHF	656'515.77 CHF
Ertragswert in %	31.68%	62.12%	6.20%
Lageklasse	4.28	4.30	2.70
Lageklasse gewichtet	4.20		
Anteil rel. Landwert	26.22%		

7.1.7 Relativer Landwert

Der relative Landwert wird mittels der Lageklasse als Anteil des Ertragswerts ermittelt.

Landwert

Ertragswert	10'581'725.05 CHF
--------------------	-------------------

Lageklasse	4.20
-------------------	------

Anteil rel. Landwert	26.22%
-----------------------------	--------

rel. Landwert	2'774'695.58 CHF
<i>gerundet</i>	2'770'000.00 CHF

Grundstücksfläche	4'952 m ²
--------------------------	----------------------

rel. Landwert pro m²	560.32 CHF
<i>gerundet</i>	560.00 CHF

7.2 Relativer Landwert nach Revision

Auf den Ertragswert hat die Umzonung von der Zone für öffentliche Bauten in die Zentrumszone Z II keinen Einfluss. Grund dafür ist, dass die mit der zukünftigen Zone zulässigen Nutzungen dem Bestand entsprechen. Aufgrund der zukünftig sichergestellten Zonenkonformität der Wohn- und Gewerbenutzungen ändert sich jedoch die Lageklasse und damit der Anteil des relativen Landwertes.

7.2.1 Lageklasse

Die Lageklasse für das gesamte Grundstück wird über die nutzungsspezifischen Anteile am Ertragswert gemittelt.

Lageklasse

	Wohnen	Gewerbe	öff. Nutzung
Ertragswert	3'351'796.23 CHF	6'573'413.05 CHF	656'515.77 CHF
Ertragswert in %	31.68%	62.12%	6.20%
Lageklasse	4.42	4.50	2.70
Lageklasse gewichtet	4.36		
Anteil rel. Landwert	27.26%		

7.2.2 Relativer Landwert

Der relative Landwert wird mittels der Lageklasse als Anteil des Ertragswerts ermittelt.

Landwert

Ertragswert	10'581'725.05 CHF
--------------------	-------------------

Lageklasse	4.36
-------------------	------

Anteil rel. Landwert	27.26%
-----------------------------	--------

rel. Landwert	2'884'794.88 CHF
<i>gerundet</i>	2'880'000.00 CHF

Grundstücksfläche	4'952 m ²
--------------------------	----------------------

rel. Landwert pro m²	582.55 CHF
<i>gerundet</i>	583.00 CHF

7.3 Mehrwert auf Grundstück Nr. 3151

Auf dem Grundstück Nr. 3151 erhöht sich der relative Landwert mit der Teilrevision der Nutzungsplanung somit um 110'000.- CHF bzw. 23.- CHF / m².

Grundstück Nr 3151

	rel. Landwert	rel. Landwert pro m ²
vor Revision	2'770'000.00 CHF	560.00 CHF
nach Revision	2'880'000.00 CHF	583.00 CHF
Mehrwert	+110'000.00 CHF	+23.00 CHF

Der in §4 MAG definierte Freibetrag von 30'000.- CHF wird somit überschritten, womit die Planungsmaßnahme Mehrwertabgabepflichtig ist. Der Abgabesatz beträgt 20%, womit für die Umzonung auf Grundstück Nr. 3151 eine Mehrwertabgabe von 22'000.- zu entrichten sein wird.

Zürich, 15. März 2023 / Jonas Grubenmann



8. Anhang

8.1 Fotos Zentrumszone Z I





8.2 Auszug Mietvertrag Zentrumszone Z II (Dorfzentrum Breiti)

Mietvertrag

zwischen

Vermieter 1* Politische Gemeinde Winkel, Seebnerstrasse 19, 8185 Winkel

vertreten durch Gemeinderat:
Herr Marcel Nötzli (Gemeindepräsident)
Herr Daniel Lehmann (Gemeindeschreiber)

Mieter 1* Gastro Winkel GmbH, Seebnerstrasse 21, 8185 Winkel

Mieter 2*

vertreten durch Herr Fatih Buhurcu

(Mehrere Mieter haften für Verbindlichkeiten aus diesem Mietvertrag solidarisch.)

* Zur Erhöhung der Lesefreundlichkeit wird im vorliegenden Vertrag vereinfachend auf die weibliche Form «Vermieterin» resp. «Mieterin» verzichtet und an deren Stelle der Oberbegriff «Vermieter» resp. «Mieter» verwendet.

Art. 1

Mietgegenstand

Dem Mieter wird zum Gebrauch als Landgasthof mit Restaurant und Gästezimmern sowie der Gemeindesaal in Miete überlassen:

In der Liegenschaft: Seebnerstrasse 21, 8185 Winkel

Untergeschoss: gemäss Anhang

Erdgeschoss: gemäss Anhang

Obergeschoss: gemäss Anhang

Dachgeschoss: gemäss Anhang

Gartenwirtschaft: gemäss Anhang

Parkplätze, Garagenplätze: gemäss Anhang

Ausserdem wird dem Mieter das **Mietinventar** gemäss separatem Verzeichnis (s. Art. 17 ff.) überlassen.

Betreffend folgender Räumlichkeiten besteht ein Mitbenutzungsrecht:

zu Gunsten des Mieters: Künstlergarderobe, öffentliche Gemeindeparkplätze

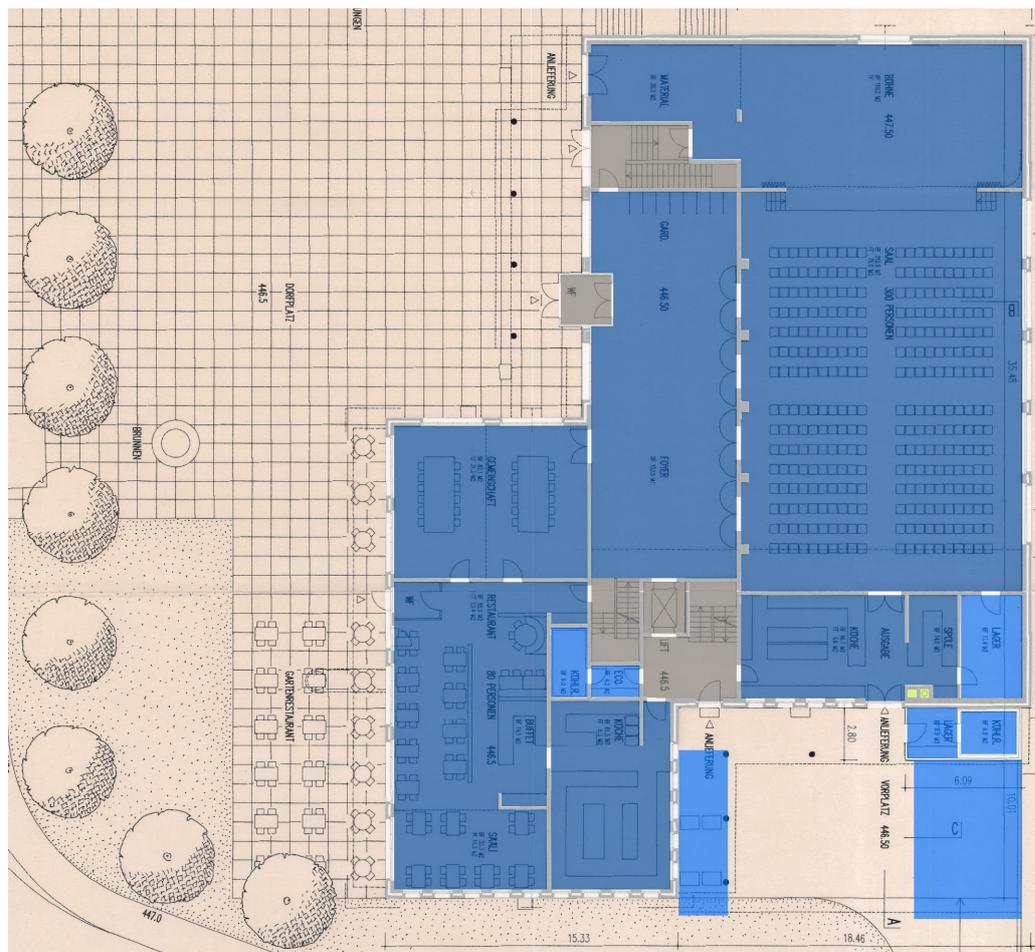
zu Gunsten des Vermieters: Zugang und Gang im Untergeschoss

zu Gunsten anderer Mieter: Tiefgarage

Anhang**Raumbeschrieb**

UG	Gästetoiletten Mitarbeitertoilette Mitarbeitergarderobe Künstlergarderobe Getränkeller Weinkeller Diverse Lager Economat Kühlzelle Tiefkühlzelle Technik Heizung Waschmaschine Tumbler Mänge Personen-, Warenlift Einstellhallenplätze	2 Plätze
<hr/>		
EG	Haupteingang Restaurant, Saal, Wohnungen Restaurant Winklerstübli Seebner- und Rütnerstube (unterteilbar) Gemeindesaal Buffet mit Kühlschränken Gläserspülmaschine Grosse Küche Kühlschränken Geschirrspülmaschine Satelliten-, Produktionsküche beim Gemeindesaal mit Spüloffic Gedekte Anlieferung Schopfanbau Personen-, Warenlift	ca. 70 Sitzplätze ca. 70 Sitzplätze ca. 280 Sitzplätze
<hr/>		
1. OG	Saalgalerie Doppelzimmer Dusche, WC, Balkon (2 Zimmer ohne Balkon) Abstell-, Wäsche- und Putzräume Personen-, Warenlift	ca. 50 Sitzplätze 8 Zimmer
<hr/>		
2. OG	3 ½ Zimmer Wirtwohnung mit Küche 1 ½ Zimmer Studio mit Küche	1 Wohnung 1 Wohnung
<hr/>		
Umschwung	Terrasse mit Öffentliche Gemeindeparkplätze	ca. 80 Sitzplätzen ca. 90 Plätze
	Der Vorplatz vor dem Breitsaal gilt als öffentlicher Grund und bildet nicht Bestandteil des Mietobjektes.	

8.3.2 Erdgeschoss



Nutzung: Öffentlich		Nutzung: Wohnen		Nutzung: Gewerbe	
	Hauptnutzfläche		Hauptnutzfläche		Hauptnutzfläche
	Nebennutzfläche		Nebennutzfläche		Nebennutzfläche
	Funktionsfläche				Funktionsfläche
					Verkehrsfläche

8.4 Fotos Zentrumszone Z II (Dorfzentrum Breiti)

8.4.1 Aussenansichten









8.4.2 Restaurant / Saal













8.4.3 Hotelzimmer





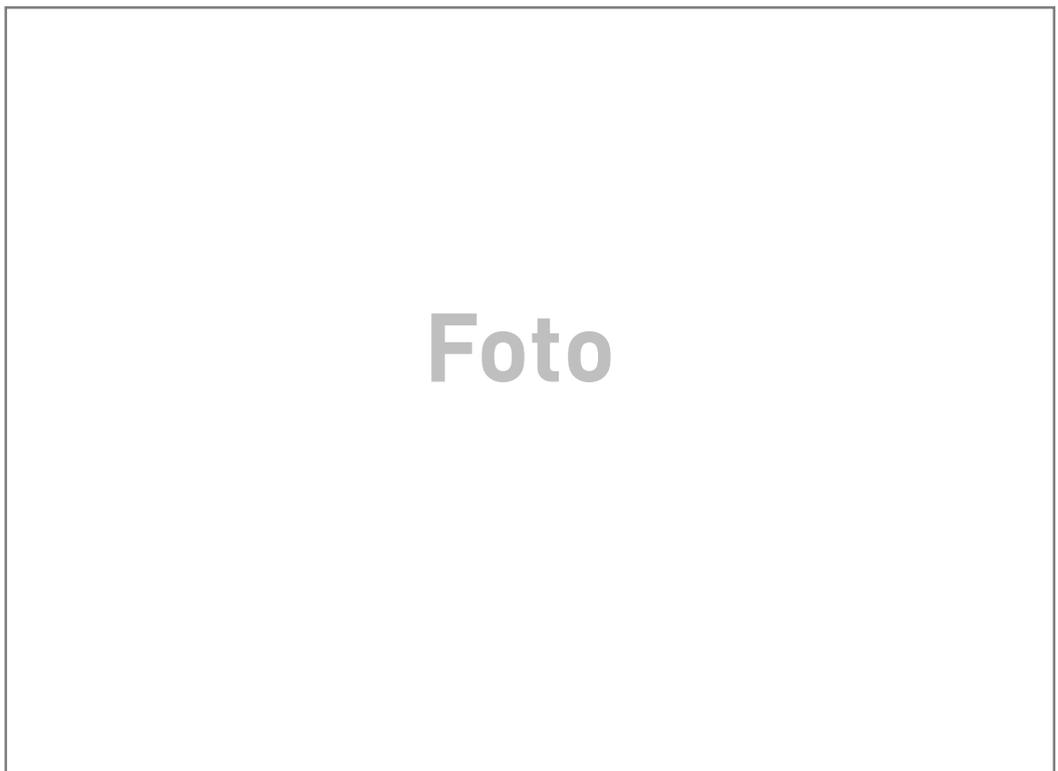
8.4.4 Wohnungen Süd (über Hotel)



Foto

Foto

8.4.5 Wohnungen Nord (über Gemeindeverwaltung)



Foto

Foto

Foto

Foto

8.4.6 Gemeindeverwaltung







8.4.7 Steuerverwaltung



8.4.8 Zivilschutzräume Süd (unter Hotel)



8.4.9 Tiefgarage Nord (Wohnungen)

