

Teilrevision der Nutzungsplanung Kommunaler Mehrwertausgleich

Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV

Festsetzung

Impressum

Projekt:
Teilrevision der Nutzungsplanung, Gemeinde Winkel

Projektnummer: S2021-402

Dokument: Erläuternder Bericht

Auftraggeber:
Gemeinde Winkel

Stand:
Festsetzung

Bearbeitung:
STW AG für Raumplanung, Zürich
Anna Fässler
Jonas Grubenmann

z:\4_winkel\s2021-
402_revision_bzo_und_zonenplan\01_rap\05_bericht\01_pmb\20230530_winkel_teilrev_np_mwa_bericht_nach_art_47_rpv.docx

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	5
1.1	Anlass	5
1.2	Inhalt der Teilrevision	5
1.3	Ziele der Teilrevision	6
2.	Verfahren	6
3.	Übergeordnete Vorgaben	6
3.1	Bund	6
3.2	Kanton	7
4.	Anpassung der Bau- und Zonenordnung	7
4.1	Inhaltliche Anpassungen	7
4.2	Freifläche	7
4.2.1	Vorbemerkungen zur Immobilienmarktanalyse	8
4.2.2	Analyse Wohnzonen anhand der Baulandstatistik	9
4.2.3	Analyse über das Nutzungsmass bei Wohnnutzungen	10
4.2.4	Analyse über das Nutzungsmass bei Gewerbenutzungen	11
4.2.5	Grundstücksgrössen	13
4.2.6	Fazit	14
4.3	Bestimmung Abgabesatz	14
4.3.1	Fazit	14
5.	Fälligkeit der Mehrwertabgabe	15
6.	Auswirkungen der Teilrevision	15
6.1	Auswirkungen auf Gemeinde	15
6.1.1	Städtebauliche Verträge	15
6.1.2	Aufwand und Erträge	15
6.2	Grundstückgewinnsteuer	15
6.3	Auswirkungen auf Grundeigentümer	16
7.	Beurteilung	17
7.1	Übereinstimmung mit der übergeordneten Planung	17
7.2	Auswirkungen auf die Umwelt	17
8.	Mitwirkung	17
8.1	Kantonale Vorprüfung	17
8.2	Anhörung	17
8.3	Öffentliche Auflage	17

9.	Festsetzung und Genehmigung	17
10.	Anhang	18
10.1	Lageklassentabelle Wohnen, unattraktive Lage	18
10.2	Lageklassentabelle Wohnen, attraktive Lage	19
10.3	Lageklassentabelle Gewerbe, unattraktive Lage	20
10.4	Lageklassentabelle Gewerbe, attraktive Lage	21
10.5	Preisspektren Eigentumswohnungen	22
10.6	Preisspektren Geschäft, Büro- und Verkaufsflächen	23
11.	Beilage	25
11.1	Auswertung Anhörung	25

1. Ausgangslage

1.1 Anlass

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.

Der durch eine Planungsmassnahme bedingte Mehrwert entspricht der Differenz zwischen den Verkehrswerten eines Grundstücks ohne und mit Planungsmassnahme. Massgeblich für die Entstehung der Mehrwertabgabeforderung und die Bemessung des Mehrwerts ist der Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planungsmassnahme.¹

Das MAG unterscheidet zwischen dem kantonalen (Einzonungen und Umzonungen von Zonen für öffentliche Bauten) und dem kommunalen Mehrwertausgleich (Umzonungen und Aufzonungen). Den kommunalen Ausgleich von Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, regeln die Gemeinden in ihrer Bau- und Zonenordnung (§ 19 Abs. 1 MAG). Gemäss § 4 MAV legen die Gemeinden die Freifläche und den Abgabesatz einheitlich für ihr Gemeindegebiet fest. Den Gemeinden bleibt hierfür eine Frist bis zum 1. März 2025.

Gemäss § 19 Abs. 3 MAV dürfen die Gemeinden einen Abgabesatz von höchstens 40% festlegen. Der Mindestabgabesatz ist gemäss Bundesgerichtsurteil «Meikirch» (1C_233/2021) bei 20% anzusetzen. Der Verzicht der Gemeinden auf den Mehrwertausgleich bei Auf- und Umzonungen (= kommunaler Mehrwertausgleich) ist unzulässig, da eine solche Regelung gegen das Bundesrecht (Art. 5 RPG) verstösst. Art. 5 Abs. 1^{bis} fordert, dass Planungsvorteile mit einem Satz von mindestens 20% ausgeglichen werden. Der Abgabesatz hat zwischen 20 bis 40% (des um Fr. 100'000.- gekürzten Mehrwerts) zu liegen.

1.2 Inhalt der Teilrevision

Mit der vorliegenden Teilrevision führt die Gemeinde Winkel den Mehrwertausgleich gemäss MAG und MAV ein. Die rechtskräftige Bau- und Zonenordnung wird mit dem neuen Artikel 12 «Mehrwertausgleich» ergänzt. Es wird der Musterartikel des Kantons übernommen. In der Kompetenz der Gemeinde liegt die Festlegung des Abgabesatzes und die Bestimmung der Freifläche (Grundstücke, die kleiner sind als die festgelegte Freifläche, sind vom Ausgleich ausgenommen)². Gemäss MAG und MAV haben die Gemeinden folgenden Spielraum bei der Festlegung des MWA:

1. Festlegen der Freifläche: 1'200 bis 2'000 m²
2. Bestimmung des Abgabesatzes: 20 bis 40% (des um Fr. 100'000.- gekürzten Mehrwerts)

Parallel zur vorliegenden Teilrevision wurde ein Fondsreglement erarbeitet, welches zeitgleich eingeführt wird (Beilage 11.1). Gemäss Schreiben des ARE vom 12. Februar 2020 wird das Fondsreglement vom ARE nicht geprüft.

¹ Gemäss § 3 MAG

² Gemäss § 19 Abs. 2 und 3 MAG

1.3 Ziele der Teilrevision

Ziel der Teilrevision ist die Umsetzung des kommunalen Mehrwertausgleichs gemäss Vorgaben des Kantons und der Rechtsprechung des Bundes. Damit wird die gesetzliche Grundlage für die Mehrwertabgabe auf kommunaler Stufe geschaffen. Basis für Festlegung der Freifläche ist eine Immobilienmarktanalyse für die Gemeinde Winkel.

2. Verfahren

Der Kanton stellt den Gemeinden Musterbestimmungen zur Festlegung des Mehrwerts in der Bau- und Zonenordnung zur Verfügung. Werden diese unverändert übernommen, kommen gemäss Schreiben des Kantons vom 12. Februar 2020 verkürzte Bearbeitungszeiten zum Zug. Der Bericht im Sinne von Art. 47 RPV kann sich auf Ausführungen zur Höhe des Abgabesatzes und zur Freifläche beschränken.

Die Gemeinde übernimmt die Musterbestimmungen unverändert und geht daher von einem beschleunigten Verfahren aus. In der nachfolgenden Tabelle ist der Planungsablauf chronologisch aufgelistet.

Verfahrensschritte	Tätigkeiten	Termine (voraussichtlich)
Entwurf	Aufarbeitung Grundlagen Analyse Immobilienmarkt und mögliche Auswirkungen der Parameterfestlegung Entwurf der kommunalen Nutzungsplanung - Bau- und Zonenordnung - Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV	Februar-März 2023
	Parallel dazu Entwurf des Fondsreglements	Februar-März 2023
	Besprechung Arbeitsgruppe	Mai 2023
Vorprüfung und Mitwirkung	Vorprüfung	20.09.-03.10.2023
	Die öffentliche Auflage (60 Tage) findet parallel zur Vorprüfung statt	29.09.-28.11.2023
	Anhörung nach- und nebengeordnete Planungsträger	29.09.-28.11.2023
	Behandlung der Einwendungen und Hinweise aus der Vorprüfung Behandlung der Eingaben im Rahmen der öffentlichen Auflage Behandlung der Rückmeldungen im Rahmen der Anhörung	Nov.-Dez. 2023
Festsetzung und Genehmigung	Verabschiedung durch den Gemeinderat	offen
	Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung	offen
	Genehmigung	offen

Tab. 1: Schritte zur Erarbeitung der Teilrevision

3. Übergeordnete Vorgaben

3.1 Bund

- Raumplanungsgesetz, RPG
- Raumplanungsverordnung, RPV

3.2 Kanton

- Mehrwertausgleichsgesetz, MAG
- Mehrwertausgleichsverordnung, MAV
- Entsprechende Merkblätter und Mustervorlagen

4. Anpassung der Bau- und Zonenordnung

4.1 Inhaltliche Anpassungen

Die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Winkel wird mit einem zusätzlichen Artikel 12 ergänzt. Die Musterbestimmungen werden unverändert übernommen, lediglich die Freifläche und der Abgabesatz werden durch die Gemeinde bestimmt. Der neue Artikel 12 lautet wie folgt:

12 Mehrwertausgleich

12.1 Erhebung einer Mehrwertabgabe

¹ Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.

² Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 2'000 m².

³ Die Mehrwertabgabe beträgt 40 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.

12.2 Erträge

¹ Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.

Abb. 1: Neuer Artikel 12 Mehrwertausgleich

Durch das Einfügen des neuen Artikels werden die nachfolgenden Artikel 12 Schlussbestimmungen, 12.1 Ausnahmegewilligungen und 13 Inkrafttreten neu nummeriert (+1).

Inhaltsverzeichnis	Seite	Inhaltsverzeichnis	Seite
12	Schlussbestimmungen	50	
12.1	Ausnahmegewilligungen	50	
13	Inkrafttreten	50	
		12	Mehrwertausgleich
		12.1	Erhebung einer Mehrwertabgabe
		12.2	Erträge
		13	Schlussbestimmungen
		13.1	Ausnahmegewilligungen
		14	Inkrafttreten

Tab. 2: Ergänzung des Artikels 12 Mehrwertausgleich in der Bau- und Zonenordnung (Änderungen in rot)

4.2 Freifläche

Wie bereits in Kapitel 1.2 haben die Gemeinden gemäss MAG die vom Mehrwertausgleich befreite «Freifläche» zu bestimmen. § 19 Abs. 2 MAG definiert den Spielraum von 1'200 bis 2'000 m². Überschreitet der mutmassliche Mehrwert von Grundstücken, die gemäss § 19 Abs. 2 von der Abgabe befreit wären Fr. 250'000.-, muss der Mehrwert trotzdem bemessen werden. Beträgt

dieser tatsächlich mehr als Fr. 250'000.-, muss eine Abgabe erhoben werden.³ Dies bedeutet, dass bei grosser Wertsteigerung pro Quadratmeter, auch kleine Flächen von einer Abgabe betroffen sein können, obwohl diese eigentlich innerhalb der definierten Freifläche liegen würden.

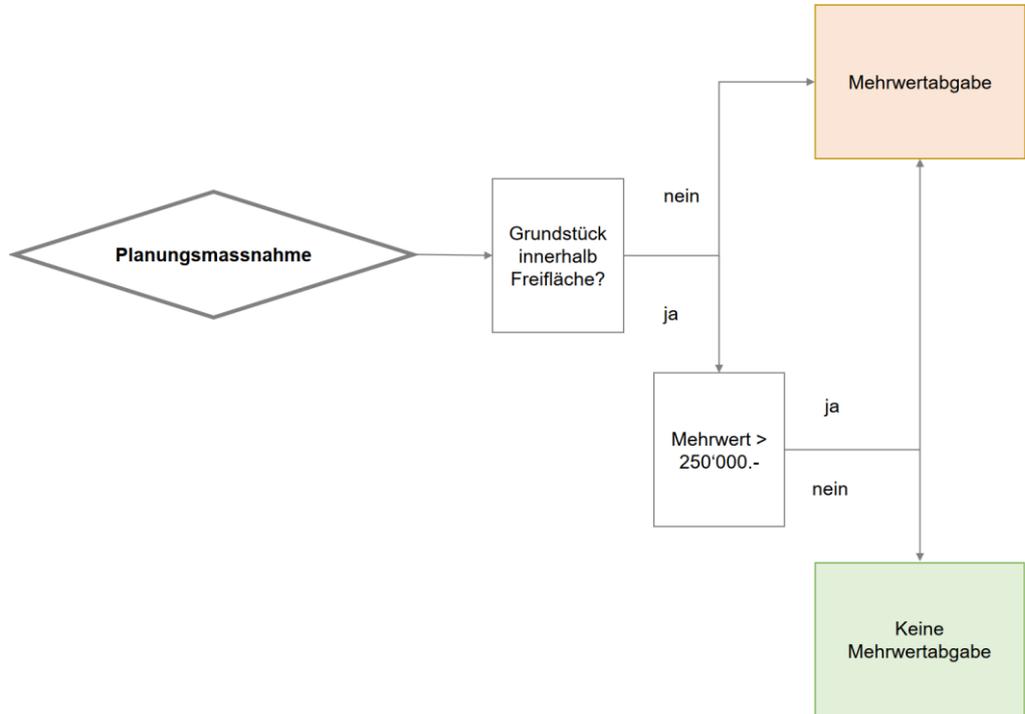


Abb. 2: Ablauf Beurteilung der Mehrwertabgabepflicht

Eine Übersicht über die Betroffenheit ergibt sich aus nachfolgender Immobilienmarktanalyse.

4.2.1 Vorbemerkungen zur Immobilienmarktanalyse

In einem ersten Schritt wird für realistische Auf- bzw. Umzonungsszenarien die Wertsteigerung pro Quadratmeter ermittelt. Untersucht werden folgende Auf- bzw. Umzonungsszenarien:

Von Zone...	... in Zone*
W I	W II
W I	W III
W II	W III
WG	WG Aufzoning Gewerbe ⁴

* Erhöhung der Wohnfläche innerhalb der Abgrenzungslinie Flughafen ZH in der Gemeinde Winkel ausgeschlossen

W Wohnzone

WG Wohnzone mit Gewerbeerleichterung

Tab. 3: Auf- bzw. Umzonungsszenarien

In der Gemeinde Winkel liegen aktuell alle Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung innerhalb oder zumindest im Grenzbereich der Abgrenzungslinie des Flughafens Zürich AGL. Da die Winkel dem

³ §19 Abs. 4 MAG

⁴ Aufzoning Wohnnutzung ausgeschlossen, da gesamte WG innerhalb Abgrenzungslinie Flughafen ZH.

Raumtyp «Landschaft unter Druck» zugeordnet ist, sind Aufzonungen für Wohnnutzung innerhalb der AGL ausgeschlossen und werden daher nicht weiter untersucht.

Im zweiten Schritt werden die Flächen ermittelt ab welcher die entsprechende Auf-/Umzonung einen Mehrwert von mehr als Fr. 250'000.-. generiert. Die beiden Schritte erfolgen jeweils separat für «Wohnzonen» und für die Aufzonung von gewerblicher Nutzung in der «Wohnzone mit Gewerbeerleichterung».

Die Gemeinde Winkel legt das Nutzungsmass für die einzelnen Zonentypen mit einer Baumassenziffer fest. Im Rahmen der Immobilienmarktanalyse wird aufgrund der bezüglich Wertentwicklung besseren Rechenbarkeit auf die Ausnützungsziffer respektive die anrechenbare Geschossfläche abgestützt. Eine Ausnützungsziffer von 0.1 entspricht etwa einer Baumassenziffer von 0.3.

4.2.2 Analyse Wohnzonen anhand der Baulandstatistik

Nachfolgende Tabelle zeigt die Ermittlung der durchschnittlichen Baulandpreise für Wohnzonen in der Gemeinde Winkel anhand der Baulandstatistik des Kantons Zürich. Aus dem Schätzwert und unter Berücksichtigung der Vertrauensintervalle 25 und 75⁵ ergeben sich die die bei einer Auf- bzw. Umzonung generierten Mehrwerte zum heutigen Zeitpunkt.

Baulandstatistik Kt. ZH, Gemeinde Winkel			
	VT25	Schätzwert	VT75
Preis pro m ²	1'164.00	1'450.00	1'810.00
	Preisspanne		Modellwert
	von	bis	
Wohnzone I	1'100.00	1'400.00	1'250.00
Wohnzone II	1'200.00	1'600.00	1'400.00
Wohnzone III	1'500.00	1'900.00	1'700.00
Mehrwert pro m²:			
Wohnzone I -> Wohnzone II	100.00	200.00	150.00
Wohnzone I -> Wohnzone III	400.00	500.00	450.00
Wohnzone II -> Wohnzone III	300.00	300.00	300.00

Tab. 4: Baulandpreise für Wohnzonen (pro Quadratmeter) und durchschnittliche Wertsteigerung bei Um- bzw. Aufzonung (pro Quadratmeter), hergeleitet anhand der Baulandstatistik des Kantons Zürich

Die Modellwerte wurden mit Fr. 1'200.- (WI), Fr. 1'400.- (WII) und Fr. 1'700.- (WIII) angenommen. Für die weiteren Berechnungen bzw. die Ermittlung der potenziellen Mehrwerte bei einer Auf-/Umzonung wird der jeweilige Modellwert mit der entsprechenden Preisspanne verwendet.

Die Wertsteigerungen pro Quadratmeter liegen gemäss Modellrechnung bei Fr. 150.- (WI in WII), Fr. 450.- (WI in WIII) und Fr. 300.- (WII in WIII).

⁵ «Der Schätzwert kann als Preis eines durchschnittlichen Grundstücks in einer Gemeinde interpretiert werden, entspricht also in etwa dem Median der effektiven Preise. Das Vertrauensintervall (VT) zeigt, in welchem Bereich dieser Schätzwert mit hoher Wahrscheinlichkeit liegt. Mit einer Wahrscheinlichkeit von 25% (75%) liegt der tatsächliche Preis unterhalb (oberhalb) dieses Wertes. Je grösser die Bandbreite, desto höher die Unsicherheit.» (Erläuterung aus der Baulandstatistik des Kantons ZH)

Aufgrund der aktuellen Quadratmeterpreise in der Gemeinde Winkel, werden auch sogenannte Freiflächen unter den Mehrwertausgleich fallen, da deren Um- bzw. Aufzoning voraussichtlich einen Mehrwert grösser als Fr. 250'000.- auslöst. Welche Fälle zum heutigen Zeitpunkt davon betroffen sein werden, wird nachfolgend ermittelt.

	Preisspanne		Modellwert
	von	bis	
Wohnzone I -> Wohnzone II	2'500 m ²	1'250 m ²	1'667 m ²
Wohnzone I -> Wohnzone III	625 m ²	500 m ²	556 m ²
Wohnzone II -> Wohnzone III	833 m ²	833 m ²	833 m ²

Tab. 5: Fläche, welche bei einer Umzoning gemäss Modellwerten zu einem Mehrwert grösser als Fr. 250'000.- führt

4.2.3 Analyse über das Nutzungsmass bei Wohnnutzungen

Zusätzlich zur Analyse über die bekannten Landwerte wurde untersucht, wie sich eine Erhöhung der Ausnützungsziffer auf den relativen Landwert auswirkt. Der Mehrwert pro m² zulässiger anrechenbarer Geschossfläche (aGF) wurde über die Lageklasse und anhand der Quadratmeterpreise für Eigentumswohnungen (vgl. Anhang 10.5) ermittelt. Die Analyse wurde mittels einer Spannweite, mit welcher unterschiedlich gute Lagen innerhalb der Gemeinde berücksichtigt werden, durchgeführt.

Lageklasse		
	von	bis
A Standort	2.00	4.00
B Nutzung	3.83	4.50
C Lage	2.83	4.17
D Erschliessung	4.25	4.75
E Marktsituation	4.50	4.50
Lageklasse	3.48	4.38
Anteil rel. Landwert	21.77%	27.40%
Anteil rel. Bautenwert	78.23%	72.60%

Tab. 6: Lageklassen Wohnen in der Gemeinde Winkel

Aufgrund der Lageklassen (Herleitung in Anhang 10.1 und 10.2) kann pro m² realisierbarer aGF folgende Erhöhung des relativen Landwerts und damit der entsprechende Mehrwert ermittelt werden.

rel. Landwerte		
	von	bis
aGF (m ²)	1.00	1.00
Anteil VMF	70.00%	70.00%
VMF	0.70	0.70
Preis pro m ² VMF	8'250.00	11'500.00
Preis pro m ² aGF	5'775.00	8'050.00
Lageklasse	3.48	4.38
Anteil rel. Landwert	21.77%	27.40%
Anteil rel. Bautenwert	78.23%	72.60%
rel. Landwert	1'257.27	2'205.36
Mehrwert pro m² aGF	1'257.27	2'205.36

Tab. 7: Relative Landwerte pro m² aGF

Daraus resultiert zum Erreichen des Schwellenwerts von Fr. 250'000.- folgende Erhöhung der aGF. Abgeleitet daraus ergeben sich minimale Flächen respektive minimale AZ-Erhöhen in gegenseitiger Abhängigkeit. Die resultierende Erhöhung der Baumassenziffer entspricht ungefähr der ermittelten AZ-Erhöhen multipliziert mit Faktor drei.

AZ-Erhöhung		
	von	bis
m ² aGF für MW >250'000 CHF	198.84	113.36
MW-Abgabe ab m² Landfläche:		
AZ-Erhöhung um 0.05	3'976.88 m ²	2'267.20 m ²
AZ-Erhöhung um 0.1	1'988.44 m ²	1'133.60 m ²
AZ-Erhöhung um 0.2	994.22 m ²	566.80 m ²
AZ-Erhöhung um 0.3	662.81 m ²	377.87 m ²
MW-Abgabe ab AZ-Erhöhung um:		
Landfläche 1200 m ²	0.17	0.09
Landfläche 1400 m ²	0.14	0.08
Landfläche 1600 m ²	0.12	0.07
Landfläche 1800 m ²	0.11	0.06
Landfläche 2000 m ²	0.10	0.06

Tab. 8: Herleitung der erforderlichen Fläche und AZ-Erhöhung zur Überschreitung des Schwellenwerts

4.2.4 Analyse über das Nutzungsmass bei Gewerbenutzungen

Die Gemeinde Winkel verfügt über keine reinen Gewerbebezonen, allerdings über Mischzonen mit einem minimalen Gewerbeanteil. Für die Gewerbenutzungen wurde deshalb nur untersucht, wie sich eine Erhöhung der Ausnützungsziffer auf den relativen Landwert auswirkt. Der Mehrwert pro m² zulässiger anrechenbarer Geschossfläche (aGF) wurde über die Lagenklasse, anhand des Mietwerts (vgl. Anhang 10.6) und des Bruttozinssatzes ermittelt. Die Analyse wurde mittels einer Spannweite, mit welcher unterschiedlich gute Lagen innerhalb der Gemeinde berücksichtigt werden, durchgeführt.

Lageklasse		
	von	bis
A Standort	1.00	4.00
B Nutzung	5.38	5.88
C Lage	1.50	3.50
D Erschliessung	3.75	4.25
E Marktsituation	4.50	4.50
Lageklasse	3.23	4.43
Anteil rel. Landwert	20.16%	27.66%
Anteil rel. Bautenwert	79.84%	72.34%

Tab. 9: Lageklassen Wohnen in der Gemeinde Winkel

Aufgrund der Lageklassen (Herleitung in Anhang 10.3 und 10.4) kann pro m² realisierbarer aGF folgende Erhöhung des relativen Landwerts und damit der entsprechende Mehrwert ermittelt werden.

rel. Landwerte		
	von	bis
aGF (m ²)	1.00	1.00
Anteil VMF	70.00%	70.00%
VMF	0.70	0.70
Mietwert pro m ² VMF	170.00	260.00
Bruttozinssatz	3.75%	3.25%
Ertragswert pro m ² VMF	4'533.33	8'000.00
Ertragswert pro m ² aGF	3'173.33	5'600.00
Lageklasse	3.23	4.43
Anteil rel. Landwert	20.16%	27.66%
Anteil rel. Bautenwert	79.84%	72.34%
rel. Landwert	639.63	1'548.75
Mehrwert pro m² aGF	639.63	1'548.75

Tab. 10: Relative Landwerte pro m² aGF

Daraus resultiert zum Erreichen des Schwellenwerts von 250'000.- CHF folgende Erhöhung der aGF. Abgeleitet daraus ergeben sich minimale Flächen respektive minimale AZ-Erhöhungen in gegenseitiger Abhängigkeit. Die resultierende Erhöhung der Baumassenziffer entspricht ungefähr der ermittelten AZ-Erhöpfung multipliziert mit Faktor drei bis vier, da für gewerblich genutzte Flächen oft höhere Geschosse realisiert werden müssen.

AZ-Erhöpfung		
	von	bis
m ² aGF für MW >250'000 CHF	390.85	161.42
MW-Abgabe ab m² Landfläche:		
AZ-Erhöpfung um 0.05	7'817.08 m ²	3'228.41 m ²
AZ-Erhöpfung um 0.1	3'908.54 m ²	1'614.21 m ²
AZ-Erhöpfung um 0.2	1'954.27 m ²	807.10 m ²
AZ-Erhöpfung um 0.3	1'302.85 m ²	538.07 m ²
MW-Abgabe ab AZ-Erhöpfung um:		
Landfläche 1200 m ²	0.33	0.13
Landfläche 1400 m ²	0.28	0.12
Landfläche 1600 m ²	0.24	0.10
Landfläche 1800 m ²	0.22	0.09
Landfläche 2000 m ²	0.20	0.08

Tab. 11: Herleitung der erforderlichen Fläche und AZ-Erhöpfung zur Überschreitung des Schwellenwerts

4.2.5 Grundstücksgrößen

Nachfolgende Abbildungen zeigen die Grundstücksgrößen in der Gemeinde Winkel im Juli 2022.

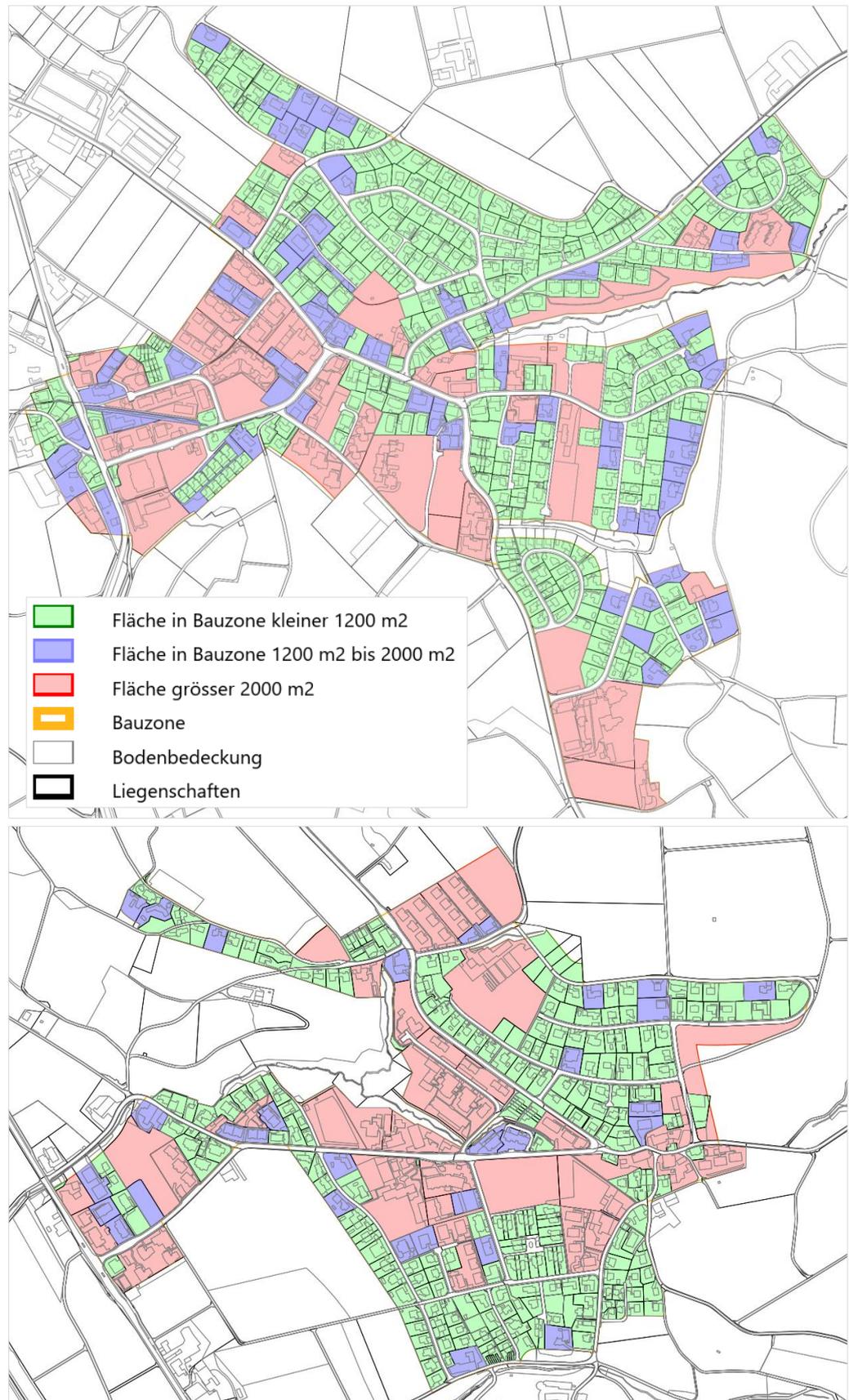


Abb. 3: Grundstücksgrößen innerhalb der Bauzone, Stand: 29.07.2022 (Gossweiler Ingenieure AG)

4.2.6 Fazit

Aufgrund der aktuell hohen und tendenziell steigenden Baulandpreise wird bei einer Auf- bzw. Umzonung von «Wohnzone» der Schwellenwert bei Parzellen unter 1'200 m² bereits heute überschritten. Damit wird eine Mehrwertabgabe, unabhängig von der kommunal festgelegten Freifläche, ohnehin ausgelöst. Die Festlegung der Freifläche hat somit einen marginalen Einfluss auf die Mehrwertabgabepflicht bei Wohnbauzonen.

Bei Aufzonungen der Gewerbenutzung bei Parzellen in der «Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung» sind die Wertsteigerungen geringer als bei den Wohnzonen. Aufzonungen überschreiten damit erst ab einer grösseren Fläche den Schwellenwert von Fr. 250'000.-.

Die Festsetzung der Freifläche auf 2'000 m² scheint gerechtfertigt. Der kantonale Schwellenwert sichert die Abschöpfung grosser Mehrwerte vor. Aus Sicht der Gemeinde ist die Erhebung einer Mehrwertabgabe auf erhebliche Mehrwerte, insbesondere im Zusammenhang mit grösseren Projekten, zweckmässig. Die Aufwände für die Erhebung einer Mehrwertabgabe auf kleine Parzellen scheint nicht zweckmässig, da Aufwand und Ertrag nicht in einem guten Verhältnis stehen.

4.3 Bestimmung Abgabesatz

Wie in Kapitel 1.1 erwähnt, haben die Gemeinden den Abgabesatz zwischen 20 bis 40% (des um Fr. 100'000.- gekürzten Mehrwerts) festzulegen.

Der Mehrwertausgleich hat zum Ziel die durch eine Planungsmassnahme entstandenen Mehrwerte auf privaten Parzellen zu einem gewissen Teil auch der Bevölkerung zukommen zu lassen. Den privaten Grundeigentümern entsteht folglich kein Verlust. Durch das Ausrichten der Mehrwertabgabe profitieren sie lediglich in etwas geringerer Masse an der Wertsteigerung, welche das Grundstück ohne ihr eigenes Zutun erfährt.

Beispiel A:

Wertsteigerung:	Fr. 500'000.-
Abgabesatz:	40% (des um 100'000.- reduzierten Mehrwertes)
Auszurichtende Mehrwertabgabe bei:	Fr. 160'000.-

Die Höhe der Mehrwertabgabe wird zusammen mit der Planungsmassnahme festgelegt. Fällig wird die Mehrwertabgabe jedoch erst, wenn der Mehrwert in Anspruch genommen wird (vgl. hierzu Kapitel 5).

4.3.1 Fazit

Durch die Mehrwertabgabe entstehen neue Mittel, welche für öffentliche Zwecke, wie beispielsweise die Gestaltung des öffentlichen Raums oder die Optimierung von Infrastrukturen einzusetzen sind (vgl. § 3 Fondsreglement). Eine Verbesserung der öffentlichen Infrastrukturen steigert zudem die Standortattraktivität, wovon sowohl die Bevölkerung als auch Investoren profitieren. Der Abgabesatz wird daher auf 40 % Prozent des um 100'000.- gekürzten Mehrwerts festgelegt.

5. Fälligkeit der Mehrwertabgabe

Die Fälligkeit der Mehrwertabgabe ist von der Mehrwertabgabepflicht zu unterscheiden.

Ergibt sich aus einer planerischen Massnahme eine Mehrwertabgabepflicht, heisst dies noch nicht, dass die Zahlung auch tatsächlich fällig wird. Mit Inkrafttreten der Planungsmassnahme wird vorab die Mehrwertabgabepflicht, mit dem entsprechenden Betrag (Mehrwertprognose des Kantons oder allenfalls individuelles Mehrwertgutachten) im Grundbuch vermerkt⁶.

Die Tatsächliche Zahlung einer kommunalen Mehrwertabgabe wird bei der Überbauung mit der Baufreigabe oder mit der Rechtskraft einer nachträglichen Baubewilligung fällig. Geringfügige bauliche Massnahmen lösen die Fälligkeit nicht aus.⁷ Als geringfügige bauliche Massnahmen gelten Erweiterungen von Bauten um eine anrechenbare Geschossfläche gemäss § 255 PBG von weniger als 100 m² sowie Sanierungen. Veräusserungen lösen ebenfalls keine Fälligkeit aus.⁸ Hinzu kommt die Berücksichtigung der Fälligkeit bei etappierten Bauvorhaben.

Mit diesen Regelungen soll sichergestellt werden, dass die Zahlung erst fällig wird, wenn der Mehrwert auch tatsächlich in Anspruch genommen wird.

6. Auswirkungen der Teilrevision

6.1 Auswirkungen auf Gemeinde

6.1.1 Städtebauliche Verträge

Der Abschluss von städtebaulichen Verträgen ist seit Inkrafttreten des MAG am 1. Januar 2021 erst nach Einführung des Mehrwertausgleichs auf kommunaler Stufe wieder möglich. Mit der vorliegenden Teilrevision wird somit die rechtliche Grundlage für den Abschluss künftiger städtebaulicher Verträge geschaffen.

6.1.2 Aufwand und Erträge

Die Erträge aus dem Mehrwertausgleich sind abhängig von den künftigen Planungsmassnahmen. Die finanziellen Mittel sind gemäss § 3 des Fondsreglements für die Erhöhung der Siedlungsqualität und Standortattraktivität einzusetzen.

6.2 Grundstückgewinnsteuer

Gemäss § 221 lit. f Steuergesetz werden geleistete kommunale Mehrwertabgaben bei der Bemessung der Grundstückgewinnsteuer angerechnet. Gleiches gilt für Mehrwertabgaben im Zuge städtebaulicher Verträge.

⁶ § 24 MAG: Gesetzliches Pfandrecht der Gemeinde an den von der Planungsmassnahme betroffenen Grundstücke.

⁷ § 10 Abs. 1 MAG

⁸ § 21 Abs. 1 und 2

Die Einführung des Mehrwertausgleichs führt damit zu tendenziell geringeren Einnahmen durch die Grundstückgewinnsteuer. Diese werden jedoch in aller Regel durch die Erträge aus der Mehrwertabgabe überkompensiert.

Insgesamt resultieren damit Mehreinnahmen, wobei es zu beachten gilt, dass die Erträge aus der Mehrwertabgabe zweckgebunden sind.

6.3 Auswirkungen auf Grundeigentümer

Aus der vorliegenden Teilrevision ergeben sich vorerst keine Auswirkungen auf die Grundeigentümer. Die vorliegende Teilrevision definiert lediglich die Rahmenbedingungen für den künftigen kommunalen Mehrwertausgleich.

Eine Betroffenheit ergibt sich erst im Zusammenhang mit einer Planungsmassnahme. Konkret einer Auf- oder Umzonung im Rahmen einer Teilrevision oder einer Gestaltungsplans. Entsteht einem Grundeigentümer im Zuge einer Planungsmassnahme ein Mehrwert, werden 40% des um Fr. 100'000.- gekürzten Mehrwerts als Mehrwertabgabe im Grundbuch festgeschrieben. Voraussetzung dafür ist, dass das betroffene Grundstück grösser als 2'000 m² ist oder der Mehrwert Fr. 250'000.- übersteigt.

Beispiel A:	
Grundstückfläche:	1'500 m ²
Wertsteigerung:	Fr. 500'000.-
Abgabesatz:	40% (des um 100'000.- reduzierten Mehrwertes)
Auszurichtende Mehrwertabgabe bei:	Fr. 160'000.-
Begründung:	Mehrwert > Fr. 250'000.-

Beispiel B:	
Grundstückfläche:	2'500 m ²
Wertsteigerung:	Fr. 200'000.-
Abgabesatz:	40% (des um 100'000.- reduzierten Mehrwertes)
Auszurichtende Mehrwertabgabe bei:	Fr. 40'000.-
Begründung:	Grundstücksfläche > 2'000m ²

Beispiel C:	
Grundstückfläche:	1'500 m ²
Wertsteigerung:	Fr. 200'000.-
Abgabesatz:	40% (des um 100'000.- reduzierten Mehrwertes)
Auszurichtende Mehrwertabgabe bei:	Fr. 0.-
Begründung:	Grundstücksfläche < 2'000m ² Mehrwert < Fr. 250'000.-

Die Mehrwertabgabe wird allerdings erst bei Überbauung oder wesentlichen baulichen Veränderungen auf bebauten Grundstücken fällig. Handänderungen, Sanierungen und geringfügige bauliche Änderungen (Erweiterungen von weniger als 100 m²) lösen keine Zahlung der Mehrwertabgabe aus (§ 21 MAV).

7. **Beurteilung**

7.1 Übereinstimmung mit der übergeordneten Planung

Die Teilrevision setzt die übergeordneten rechtlichen Vorgaben um. Die Variablen (Freifläche und Abgabesatz) wurden innerhalb des vom Kanton und Bund vorgegebenen Rahmen festgelegt. Die Teilrevision erfolgt daher in Übereinstimmung mit der übergeordneten Planung und Rechtsprechung.

7.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Es sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

8. **Mitwirkung**

8.1 Kantonale Vorprüfung

Die kantonale Vorprüfung dauerte vom 20.09.2023 bis am 03.10.2023. Gemäss Vorprüfungsbericht vom 03.10.2023 setzt die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung «Kommunaler Mehrwertausgleich» die übergeordneten Vorgaben auf kommunaler Stufe sachgerecht um und kann genehmigt werden. Das Fondsreglement ist ausschliesslich Sache der Gemeinde und wurde durch das ARE nicht geprüft.

Auf eine detaillierte Auswertung des Vorprüfungsberichts wird verzichtet, da dieser keine weiteren inhaltlichen Anmerkungen enthält.

8.2 Anhörung

Im Rahmen der Anhörung sind fünf Rückmeldungen eingegangen. Allesamt haben auf eine Stellungnahme verzichtet (Beilage 11.1). Die weiteren drei angeschriebenen nebengeordneten Planungsträger haben sich im Rahmen der Anhörung nicht geäussert.

8.3 Öffentliche Auflage

Im Rahmen der öffentlichen Auflage wurden keine Einwendungen eingereicht. Es müssen damit keine nichtberücksichtigten Einwendungen begründet werden. Auf einen entsprechenden Bericht kann daher verzichtet werden.

9. **Festsetzung und Genehmigung**

...

10. Anhang

10.1 Lageklassentabelle Wohnen, unattraktive Lage

Lageklassentabelle Wohnen



LK-Tabellen nach Canonica, Ausgabe 2009, Zugehöriger Prozentsatz pro Lageklasse: 6,25%

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	Stadtrand	Aussenquartier	Innenstadt			
CH-Grossstadt					Vororte	Stadtrand	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			

→ Anwendungshinweise für die folgenden LK-Tabellen: Beurteilung immer konkret für das betreffende Objekt. Abgrenzung zu andern LK-Tabellen beachten. Pro Hauptkriterium Durchschnitt der Einzelkriterien einsetzen. Bei Einzelkriterien sind auch halbe Noten möglich. Lageklasse = Durchschnitt aus den 5 Hauptnoten. Zuschläge, Abzüge oder unterschiedliche Gewichtung begründen.

10.2 Lageklassentabelle Wohnen, attraktive Lage

Lageklassentabelle Wohnen



LK-Tabellen nach Canonica, Ausgabe 2009, Zugehöriger Prozentsatz pro Lageklasse: 6,25%

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		

→ Anwendungshinweise für die folgenden LK-Tabellen: Beurteilung immer konkret für das betreffende Objekt. Abgrenzung zu andern LK-Tabellen beachten. Pro Hauptkriterium Durchschnitt der Einzelkriterien einsetzen. Bei Einzelkriterien sind auch halbe Noten möglich. Lageklasse = Durchschnitt aus den 5 Hauptnoten. Zuschläge, Abzüge oder unterschiedliche Gewichtung begründen.

10.3 Lageklassentabelle Gewerbe, unattraktive Lage

Lageklassentabelle Büro, Handel, Gastgewerbe



LK-Tabellen nach Canonica, Ausgabe 2009, Zugehöriger Prozentsatz pro Lageklasse: 6,25%

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					
Mitteltgrosse Stadt				Vororte	Stadtrand	Aussenquartier	Innenstadt			
CH-Grossstadt					Vororte	Stadtrand	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 Einzeläden		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 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			

10.4 Lageklassentabelle Gewerbe, attraktive Lage

Lageklassentabelle Büro, Handel, Gastgewerbe

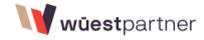


LK-Tabellen nach Canonica, Ausgabe 2009, Zugehöriger Prozentsatz pro Lageklasse: 6,25%

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					
Mittlere Stadt				Vororte	Stadtrand	Aussenquartier	Innenstadt			
CH-Grossstadt					Vororte	Stadtrand	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 Einzeläden		Quartierläden, Kleinfilialen		Fach- und Supermärkte		Grosse Zentren		Luxusgeschäfte	
Gastgewerbe	Einfache ländl. Betriebe		Einf. Restaurants + Hotels		Mittl. Restaurants + Hotels		Teure exklusive Betriebe			
Planungsrechtliche Sonderregelungen	Nutzungsbeschränkungen 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 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		

10.5 Preisspektren Eigentumswohnungen

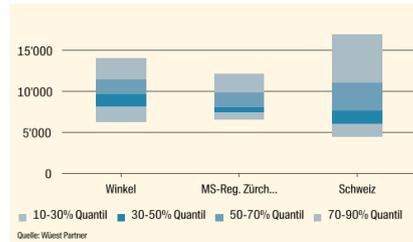
Wuest Partner Standortinformation



Preise

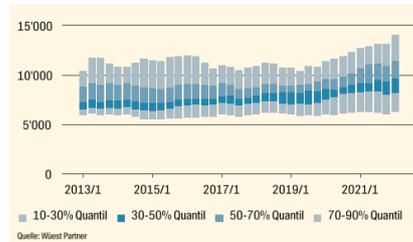
Preisspektren Wohnen: Eigentumswohnungen

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

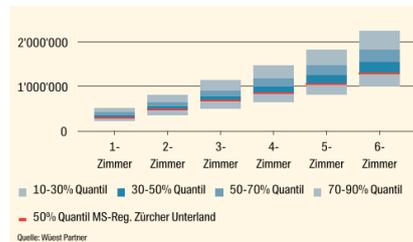
Eigentumswohnungen: quartalsweise Entwicklung der Preisspektren (Kaufpreis in CHF pro m²), Winkel



	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%

Eigentumswohnungen: Preisspektren pro Objekt (Kaufpreis in CHF), Vergleich Winkel und MS-Reg. Zürcher Unterland

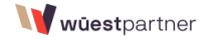


	Winkel					
	1-Zimmer	2-Zimmer	3-Zimmer	4-Zimmer	5-Zimmer	6-Zimmer
90% Quantil	514'000	802'000	1'128'000	1'461'000	1'818'000	2'241'000
70% Quantil	421'000	657'000	924'000	1'197'000	1'490'000	1'838'000
50% Quantil	356'000	556'000	781'000	1'013'000	1'260'000	1'553'000
30% Quantil	303'000	473'000	665'000	862'000	1'072'000	1'321'000
10% Quantil	231'000	360'000	506'000	656'000	816'000	1'006'000

	MS-Reg. Zürcher Unterland					
	1-Zimmer	2-Zimmer	3-Zimmer	4-Zimmer	5-Zimmer	6-Zimmer
90% Quantil	436'000	705'000	1'011'000	1'260'000	1'559'000	1'923'000
70% Quantil	357'000	576'000	826'000	1'030'000	1'274'000	1'572'000
50% Quantil	294'000	475'000	680'000	848'000	1'049'000	1'294'000
30% Quantil	270'000	437'000	626'000	781'000	966'000	1'191'000
10% Quantil	239'000	386'000	553'000	689'000	852'000	1'052'000

10.6 Preisspektren Geschäft, Büro- und Verkaufsflächen

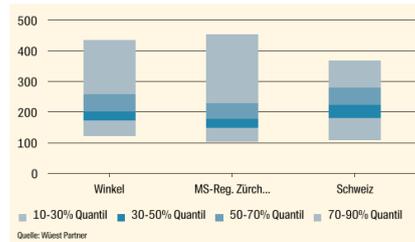
Wüest Partner Standortinformation



Preise

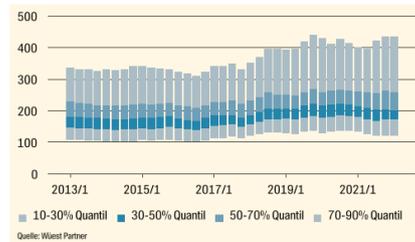
Preisspektren Geschäft: Büroflächen

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%

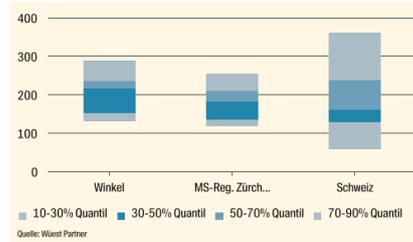
Wüest Partner Standortinformation



Preise

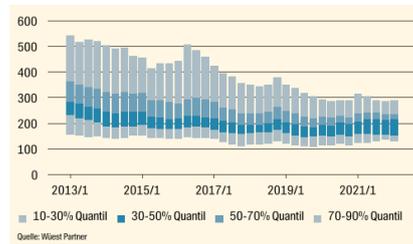
Preisspektren Geschäft: Verkaufsflächen

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	183
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%

11. Beilage

11.1 Auswertung Anhörung

Nr.	Eingang	Gemeinde / Organisation	Antrag / Begründung	Behandlung	Anpassungen an der Vorlage
I	25.09.2023	Embrach	Verzicht	Kenntnisnahme	Keine Anpassung
II	03.10.2023	Stadt Bülach	Verzicht	Kenntnisnahme	Keine Anpassung
III	05.10.2023	Lufingen	Verzicht	Kenntnisnahme	Keine Anpassung
IV	09.10.2023	Bachenbülach	Verzicht	Kenntnisnahme	Keine Anpassung
V	02.11.2023	PZU Planungsgruppe Zürcher Unterland	Verzicht	Kenntnisnahme	Keine Anpassung
VI	-	Rümlang	Keine Rückmeldung	Kenntnisnahme	Keine Anpassung
VII	-	Oberglatt	Keine Rückmeldung	Kenntnisnahme	Keine Anpassung
VIII	-	Stadt Kloten	Keine Rückmeldung	Kenntnisnahme	Keine Anpassung