

# *Leitfaden zur Berechnung der Planungsmehrwerte*





## Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung .....	4
2.	Grundlagen .....	4
3.	Zeitpunkt der Schätzung und Verfügung des Planungsmehrwertes .....	5
4.	Zuständigkeit für die Festlegung des Planungsmehrwertes (Schätzung) .....	5
5.	Abgabetatbestand .....	5
6.	Berechnungsgrundlage .....	6
7.	Sonderfälle .....	6
7.1	Einzonung mit bestehenden zonenwidrigen Bauten ausserhalb der Bauzone .....	6
7.1.1	Bestehende zonenwidrige Bauten ausserhalb der Bauzone mit vor 1972 erstellten Bauten .....	7
7.1.2	Maximale nichtlandwirtschaftliche Nutzung bei Grundstücken mit nach 1972 erstellten Bauten .....	7
7.2	Umgang mit Nutzungseinschränkungen aufgrund von Bestimmungen des Ortsbilds und der Denkmalpflege .....	8
7.3	Erschliessungspartellen .....	8
7.4	Gewässer- und andere nicht überlagernde Schutzzonen .....	8
7.5	Gewässer- und andere Bauabstandslinien .....	8
7.6	Hinweis zu Aufzonungen: Keine obligatorische Berechnung von planerischen Mehrwerten .....	9
7.7	Entlassung aus dem bäuerlichen Bodenrecht .....	9
7.8	Entsorgungskosten .....	9
8.	Schätzungsmethoden .....	9
8.1	Vergleichswertmethode / Hedonische Modelle .....	9
8.2	Residualwertmethode / Rückwärtsmethode .....	10
8.3	Lageklassenmethode .....	10
8.4	Grundlagen zu den Schätzungsmethoden .....	11
8.4.1	Ortsüblicher Mietertrag .....	11
8.4.2	Kapitalisierungssatz .....	11
9.	Anforderungen an die Begründung des ermittelten Mehrwerts .....	12
10.	ANHANG .....	13
10.1	Lageklassentabelle Wohnen .....	13
10.2	Lageklassentabelle Büro, Handel und Gastgewerbe .....	14
10.3	Lageklassentabelle Gewerbe und Industrie .....	15
10.4	Lageklassentabelle öffentliche Bauten .....	16
10.5	Beispiele .....	17

## 1. Einleitung

Mit der Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) definierte der Bund minimale Anforderungen an die kantonale Regelung der Ausgleichsabgabe für planungsbedingte Mehrwerte und verpflichtete die Kantone, bis zum 30. April 2019 zumindest eine den Mindestanforderungen entsprechende Regelung zu erlassen. Der Kanton Solothurn setzte den Gesetzesauftrag mit dem Gesetz über den Ausgleich raumplanungsbedingter Vor- und Nachteile (Planungsausgleichsgesetz, PAG, BGS 711.18) vom 31. Januar 2018 um.

Für den Kanton ist zunächst entscheidend, dass der Auftrag zum Planungsausgleich gesetzeskonform vollzogen wird. Wie das Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) in seinem Prüfbericht vom 28. März 2019 festhält, konnte der Kanton Solothurn mit der Ausgleichsregelung, wie sie seit 1. Juli 2018 in Kraft ist, den Gesetzgebungsauftrag von Artikel 5 RPG so weit umsetzen, dass er per 1. Mai 2019 nicht unter die Sanktion nach Artikel 38a Absatz 5 RPG («Einzonungsmoratorium») fällt. Wie das ARE weiter ausführt, können die Vorgaben von Artikel 5 RPG aber nicht nur durch fehlende gesetzliche Grundlagen zum Mehrwertausgleich oder durch unzulässige Ausnahmen verletzt werden, sondern auch durch Probleme im Vollzug. Es wird deshalb erwartet, dass die Kantone entsprechende Kontrollen führen und den Bundesbehörden bei Bedarf Auskunft darüber erteilen können. Das ARE präzisiert hier weiter: *«Gemäss §§ 13 und 14 PAG sind Veranlagung und Inkasso im Wesentlichen Aufgabe der Gemeinde. Daher wird der Kontrolle durch den Kanton besondere Bedeutung zukommen.»*

In diesem Leitfaden wird auf die wichtigsten Aspekte bei der Bemessung des Planungsmehrwerts eingegangen. Der Leitfaden erläutert, wie der durch raumplanerische Massnahmen (Nutzungsplanung) entstandene Mehrwert eines Grundstücks ermittelt wird. Er geht auf die sich in der Praxis stellenden Fragen zur Berechnung des Planungsmehrwerts ein. Schliesslich werden die verschiedenen Schätzungsmethoden aufgezeigt, welche zur Anwendung kommen können. Sämtliche Methoden haben gewisse Vor- und Nachteile.

Nicht Gegenstand des vorliegenden Leitfadens sind das formelle Verfahren im Zusammenhang mit der Entstehung der Forderung über die Ausgleichsabgabe, der Fälligkeit und der Verwendung der Abgabenerträge. Eine Zusammenstellung von besonders häufig gestellten Fragen (FAQ) zum breit gefassten Themenkomplex der Berechnung des Planungsmehrwerts ist im Aufbau und wird auf der Webseite des Bau- und Justizdepartements aufgeschaltet werden.

Der Leitfaden richtet sich an die Einwohnergemeinden des Kantons Solothurn und soll diese bei der Berechnung des Planungsmehrwerts unterstützen.

## 2. Grundlagen

Der vorliegende Leitfaden dient dem Vollzug folgender Bestimmungen:

- Artikel 5 RPG
- §§ 3, 5 und 7 Gesetz über den Ausgleich raumplanungsbedingter Vor- und Nachteile (Planungsausgleichsgesetz, PAG; BGS 711.18).

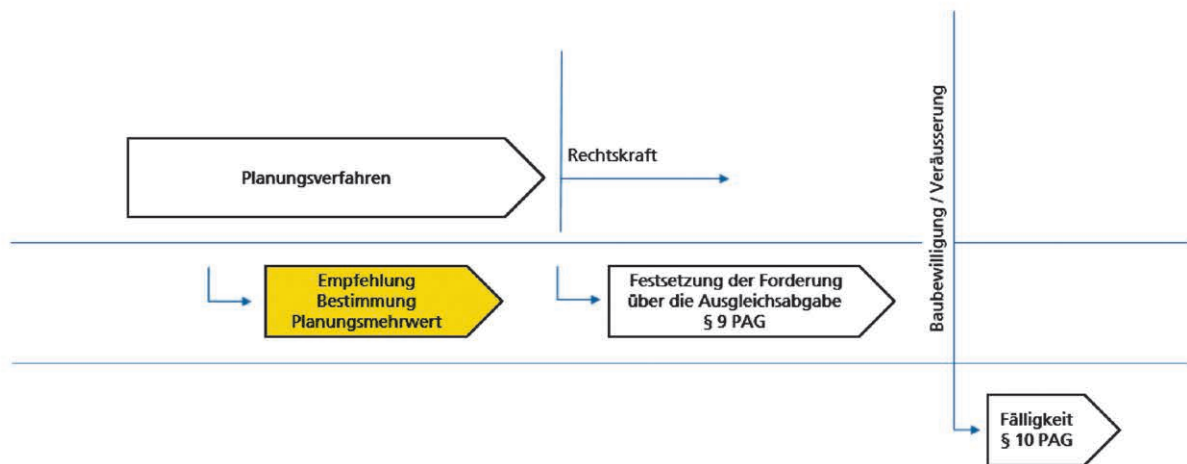
Zudem sind insbesondere zu beachten:

- Kommunale und kantonale Nutzungspläne mit ihren Zonenvorschriften
- § 40 Planungs- und Baugesetz (PBG; BGS 711.1) sowie §§ 34 ff. Kantonale Bauverordnung (KBV; BGS 711.61)
- Prüfbericht des Bundes über das PAG des Kantons Solothurn vom 28. März 2019<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> <https://www.are.admin.ch/dam/are/de/dokumente/recht/dokumente/bericht/prufungsbericht-art-5-rpg-kt-so.pdf.download.pdf/Pr%C3%BCfungsbericht%20Art.%205%20RPG,%20Kt.%20SO.pdf>

### 3. Zeitpunkt der Schätzung und Verfügung des Planungsmehrwertes

Der Planungsmehrwert entspricht der Differenz zwischen dem Verkehrswert eines Grundstücks vor und jenem nach dem Inkrafttreten der raumplanerischen Massnahme (§ 7 PAG). Das formelle Verfahren (Gewährung des rechtlichen Gehörs, Verfügung zur Festsetzung der Forderung über die Ausgleichsabgabe) erfolgt also erst nach Inkrafttreten der raumplanerischen Massnahme.



Aus Gründen der Transparenz empfiehlt das Amt für Raumplanung, die betroffene Grundeigentümerschaft schon im Rahmen des Nutzungsplanverfahrens in geeigneter Weise zu informieren. So kann sichergestellt werden, dass die Eigentümerschaft von Grundstücken, welche ein-, um- oder aufgezont werden, das Nutzungsplanverfahren im Wissen um dessen finanziellen Folgen beurteilen kann.

### 4. Zuständigkeit für die Festlegung des Planungsmehrwertes (Schätzung)

Für den Beschluss über die Erhebung einer Ausgleichsabgabe, die Berechnung der Abgabesumme und die Verwendung des Ertrags ist bei kommunalen Nutzungsplänen das im Gemeinde-reglement bestimmte Organ zuständig, bei kantonalen Plänen der Regierungsrat (§ 14 PAG). Es wird empfohlen, mit der Schätzung zertifizierte Immobilienbewerter und Immobilienbewerterinnen zu beauftragen.

### 5. Abgabetatbestand

Der Ausgleich erfasst die Mehrwerte bei neu einer Bauzone zugewiesenem Boden (Art. 5 Abs. 1<sup>bis</sup> RPG, § 5 Abs. 1 PAG). Die Vorteile aus Umzonungen von Arbeits-, Dienstleistungs-, Gewerbe- und Industriezonen, Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen, Weiler- und landwirtschaftlichen Kernzonen sowie analogen kommunalen Bauzonen in Wohn- oder Kernzonen sind ebenfalls auszugleichen (§ 5 Abs. 2 PAG).

Das PAG enthält keine Regelung für eine Ausgleichsabgabe für Mehrwerte bei Aufzonungen. Aufgrund des BGr. Urteils 1C\_233/2021 vom 5. April 2022 ist eine Revision des PAG geplant, mit welcher die Ausgleichsabgabe für Mehrwerte bei Aufzonungen geregelt werden soll. Bis zum Inkrafttreten von Bestimmungen zu Aufzonungen im PAG sind die Einwohnergemeinden frei,

aufgrund des BGr. Urteils 1C\_233/2021 vom 5. April 2022 die Aufzonungen selber zu regeln. Ohne Regelung der Mehrwertabgabe bei Aufzonungen im PAG oder im Reglement der Einwohnergemeinde im Zeitpunkt der öffentlichen Planaufgabe besteht bei Aufzonungen Stand heute keine Abgabepflicht. Entsprechende Bestimmungen im Reglement der Einwohnergemeinde sind also nur anwendbar auf Planverfahren, die nach Inkrafttreten der Reglementsbestimmungen (nach der Genehmigung durch das Bau- und Justizdepartement) öffentlich aufgelegt worden sind.

## 6. Berechnungsgrundlage

Der Planungsmehrwert entspricht der Differenz zwischen dem Verkehrswert eines Grundstücks vor und jenem nach dem Inkrafttreten der raumplanerischen Massnahme (§ 7 PAG).

Durch eine raumplanerische Massnahme erhöht sich nur der Bodenwert eines Grundstückes, nicht aber der Wert einer darauf stehenden Baute. Bei der Bestimmung des Mehrwertes, den ein Grundstück aufgrund der Nutzungsplanung erfährt, ist daher jeweils der Wert des Bodens vor und nach der raumplanerischen Massnahme zu ermitteln. Dabei ist der Wert einer Baute nicht zum Wert des Bodens dazu zu zählen. Mit anderen Worten geht es um die Differenz zwischen dem Verkehrswert des Bodens unmittelbar vor und nach seiner rechtskräftigen Zuweisung zu einer Bauzone (vgl. Poltier in: Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen (Hrsg.), Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, Art. 5 N 52).

Der Wert des Bodens hängt von der maximal zulässigen Nutzung ab. Deshalb ist jeweils die maximal zulässige Nutzung («best use») vor und nach der raumplanerischen Massnahme zu bestimmen. Dieser «best use» bezieht sich sowohl auf die Grösse (m<sup>2</sup>) der Nutzfläche, als auch auf die Art der Nutzung (Wohnen, Gewerbe, etc.). Hier sind die Vorschriften des jeweiligen Zonenreglements massgebend, d.h. für den Wert des Bodens vor der raumplanerischen Massnahme das vor der Massnahme geltende und für den Wert des Bodens nach der raumplanerischen Massnahme das nach der Planungsmassnahme geltende Zonenreglement. Diesem Grundsatz folgend, sind beispielsweise auch zulässige Attikageschosse bei der Schätzung des Planungsmehrwertes zu berücksichtigen. Deshalb spielt es in den meisten Fällen keine Rolle, ob und wie das Grundstück bebaut ist. Einen Sonderfall bilden nicht oder nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Grundstücke mit bestehenden zonenwidrigen Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone, welche eingezont werden sollen.

## 7. Sonderfälle

### 7.1 Einzonung mit bestehenden zonenwidrigen Bauten ausserhalb der Bauzone

Besondere Bedeutung kommt dem Grundsatz von «best use» zu, wenn der Planungsmehrwert bei neu einer Bauzone zugewiesenem Boden mit bestehenden zonenwidrigen Bauten erfasst werden muss<sup>1</sup>.

Bei der Bestimmung der maximal zulässigen Nutzung vor der Einzonung, müssen die Bestimmungen von Artikel 24c und allenfalls Artikel 24d RPG sowie von Artikel 41 ff. der Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) berücksichtigt werden.

<sup>1</sup> Eine umfassende Übersicht, welche baulichen Nutzungen ausserhalb der Bauzone möglich sind ist der Checkliste des Amtes für Raumplanung für Bauten und Anlagen ausserhalb Bauzone zu entnehmen.  
[https://so.ch/fileadmin/internet/bjd/bjd-arp/Baugesuche/pdf/211001\\_Checkliste\\_BaB\\_LS.pdf](https://so.ch/fileadmin/internet/bjd/bjd-arp/Baugesuche/pdf/211001_Checkliste_BaB_LS.pdf)



Während sich Artikel 24c RPG auf Bauten bezieht, welche vor 1972 (Einführung der Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet) rechtmässig erstellt oder geändert wurden, sind die Vorgaben von Artikel 24d Absätze 1 und 3 RPG bei Bauten anzuwenden, welche nach 1972 bewilligt wurden.

#### 7.1.1 Bestehende zonenwidrige Bauten ausserhalb der Bauzone mit vor 1972 erstellten Bauten

Bauten, welche vor dem 1. Juli 1972 rechtmässig erstellt oder geändert wurden, dürfen unter den Voraussetzungen von Artikel 24c RPG und Artikel 42 RPV geändert werden. Gemäss diesen Bestimmungen darf u.a. innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens die anrechenbare Bruttogeschossfläche gegenüber dem Zustand zum Zeitpunkt der Zuweisung in die Landwirtschaftszone (in der Regel 1972) nicht um mehr als 60% erweitert werden. Damit sind der bestmöglichen wirtschaftlichen Nutzung vor der raumplanerischen Massnahme enge Grenzen gesetzt.

Bei diesen Bauten können die aktuellen Bruttogeschossflächen der nichtlandwirtschaftlichen Nutzung den öffentlich zugänglichen Angaben im Eidgenössischen Gebäude- und Wohnregister (GWR) entnommen werden.

Inwiefern in der Vergangenheit von der Möglichkeit Gebrauch gemacht wurde, zonenwidrige altrechtliche Bauten zu ändern oder zu erweitern, ist von der *kommunalen Baubehörde* zu ermitteln und mitzuteilen.

Wurden zonenwidrige altrechtliche Bauten nach Artikel 24c RPG weder geändert noch erweitert, kann – sofern die Voraussetzungen von Artikel 24c RPG und Artikel 42 RPV erfüllt sind – zur Ermittlung der maximal zulässigen Bruttogeschossfläche der im GWR enthaltene Wert mit 1.6 multipliziert werden.

Wurde die Bruttogeschossfläche bereits nach Artikel 24c RPG erweitert, ist diese Fläche von dem im GWR enthaltenen Wert in Abzug zu bringen, bevor er mit 1.6 multipliziert werden kann.

Die Bestimmung gilt auch für landwirtschaftliche Wohnbauten sowie angebaute Ökonomiebauten, die rechtmässig erstellt oder geändert worden sind, bevor das betreffende Grundstück Bestandteil des Nichtbaugebietes wurde. Bei diesen Ökonomiebauten stellt sich die Frage nach der Bewertung des oft reichlich vorhandenen Lagerraums. Hier ergeben sich aufgrund von Artikel 24c RPG und Artikel 42 RPV beim Mass Einschränkungen bei der nichtlandwirtschaftlichen Nutzung. Möglich ist allenfalls eine landwirtschaftliche Nutzung. Nur in diesem Umfang sind diese Flächen beim Ertragswert zu berücksichtigen. Dabei richtet sich der Ertragswert nach der Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes, welche vom Bundesamt für Landwirtschaft herausgegeben wurde und Anhang zur Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht (VBB; SR 211.412.110) ist.

#### 7.1.2 Maximale nichtlandwirtschaftliche Nutzung bei Grundstücken mit nach 1972 erstellten Bauten

In ehemals landwirtschaftlich genutzten Wohnbauten, welche nach 1972 erstellt wurden und die in ihrer Substanz erhalten sind, ist eine landwirtschaftsfremde Nutzung vor der Zuweisung der Parzelle in eine Bauzone bloss im Rahmen von Artikel 24d Absätze 1 und 3 RPG rechtmässig. In diesen Fällen sind bloss Erweiterungen zulässig, welche für eine zeitgemässe Wohnnutzung unumgänglich sind (Art. 42a RPV).

## 7.2 Umgang mit Nutzungseinschränkungen aufgrund von Bestimmungen des Ortsbilds und der Denkmalpflege

Als anspruchsvoll erweist sich die Ermittlung der maximal zulässigen Nutzung vor und nach der Einzonung von Parzellen mit altrechtlich (vor 1972) bewilligten Gebäuden bzw. ihre Umgebung, die aus denkmalpflegerischen Überlegungen unter Schutz stehen, bzw. unter Schutz gestellt werden sollen.

Es gilt auch in diesen Fällen der Grundsatz, dass zur Ermittlung des Planungsmehrwertes die Differenz der Nutzungsmöglichkeiten im rechtlichen Rahmen vor und nach der Planungsmassnahme zu ermitteln ist.

Die Tatsache, dass

- die Wohnfläche in geschützten, nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Bauten in der Landwirtschaftszone unter Umständen stärker erweitert werden kann als in nicht geschützten Bauten (Art. 24d Abs. 2 RPG) und
- nach der Einzonung die Umgebung einer geschützten Baute regelmässig mit Restriktionen belegt wird (Umgebungsschutz)

führt zu einer Komplexität, welche situationsbezogen unter Einbezug einer Fachperson der Denkmalpflege beurteilt werden sollte.

Es ist zu dokumentieren, welche Annahmen betreffend maximale Nutzung getroffen wurden.

## 7.3 Erschliessungspartellen

Öffentliche Erschliessungsstrassen (90000er-Nummern) gehören den Einwohnergemeinden oder dem Kanton. Diese sind von der Abgabepflicht befreit (§ 6 Abs. 2 PAG). Die Ermittlung eines Mehrwertes erübrigt sich demnach.

Geschossflächen-, Überbauungs- und Baumassenziffern privater Erschliessungspartellen können auf unmittelbar benachbarte Parzellen übertragen (transportiert) werden (§ 38 KBV). Sie erfahren demnach bei ihrer Einzonung auch einen abgabepflichtigen Mehrwert, den es zu ermitteln gilt.

## 7.4 Gewässer- und andere nicht überlagernde Schutzzonen

Gewässer- und andere Schutzzonen zählen nicht zur Bauzone. Befindet sich auf einem einzuzonenden Grundstück eine Schutzzone, so erfährt dieser Teil des Grundstückes keinen Mehrwert. Die Flächen mit Gewässer- und andere Schutzzonen sind deshalb von der Ermittlung des Mehrwertes auszunehmen. In der Berechnung des planerischen Mehrwerts sind diese auszuweisen.

## 7.5 Gewässer- und andere Bauabstandslinien

Baulinien bezeichnen den Mindestabstand der Bauten von öffentlichen Verkehrsanlagen, Gewässern, ober- und unterirdischen Leitungen, Wäldern und Hecken. Sie können auch genügende Gebäudeabstände sichern (§ 40 PBG). Sie mindern das Mass der Nutzung (Nutzungsziffern gemäss §§ 34 ff. KBV) einer Parzelle nicht. Aus diesem Grund sind auch die in den Gewässer- und andere Bauabstandslinien liegenden Flächen einer Parzelle bei der Ermittlung eines Planungsmehrwertes zu berücksichtigen.



## 7.6 Hinweis zu Aufzonungen: Keine obligatorische Berechnung von planerischen Mehrwerten

Den Einwohnergemeinden wird empfohlen bei einer allfälligen Regelung der Aufzoning, folgende Kriterien festzulegen und als nicht mehrwertabgabepflichtig zu definieren: Umsetzung der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) ohne Erhöhung des Nutzungsmasses.

## 7.7 Entlassung aus dem bäuerlichen Bodenrecht

Die Entlassung aus dem bäuerlichen Bodenrecht ist keine raumplanerische Massnahme und fällt daher nicht unter das PAG.

## 7.8 Entsorgungskosten

Bei den Entsorgungskosten beispielweise im Zusammenhang mit einem allfälligen Rückbau oder mit einem belasteten Standort handelt es sich um keine raumplanerische Massnahmen. Sie haben deshalb keinen Einfluss auf den planerischen Mehrwert.

# 8. Schätzungsmethoden

Bei der Ermittlung des Planungsmehrwertes können unterschiedliche Schätzungsmethoden zur Anwendung kommen.

Unabhängig von der Wahl der Schätzungsmethoden kommt bezüglich der Akzeptanz des ermittelten Mehrwertes der Begründung der getroffenen Annahmen oder Eingangsgrössen zur Schätzung (Baukosten, Kapitalisierungssatz, ortsüblicher Mietzins, Lageklasse) grosse Bedeutung zu.

Ebenfalls für alle Schätzungsmethoden gilt, dass die Schätzung des Planungsmehrwertes für jedes Grundstück individuell vorgenommen werden muss. Insbesondere aufgrund einer unterschiedlichen Bebaubarkeit kann die Übertragung eines auf einem Grundstück ermittelten Quadratmeterwertes auf ein benachbartes Grundstück zu erheblichen Fehlern führen.

Für die Wahl der Schätzungsmethode bestehen keine Vorgaben. Der Kanton plausibilisiert die Schätzungen der Einwohnergemeinden nach der Lageklassenmethode. Aus Sicht des Kantons ist die Methode für Mehrwertberechnungen bestens geeignet, weil nicht auf mutmassliche Erstellungskosten oder Gebäudewerte abgestützt werden muss, sie gut nachvollziehbar und robust ist. Sie führt mit überschaubarem Aufwand zu verwendbaren Resultaten und weist Vorteile in Bezug auf die Kommunikation zu den ermittelten Mehrwerten auf.

Zentral ist in jedem Fall, dass alle Annahmen, welche für die Schätzung des Mehrwertes getroffen werden, transparent und nachvollziehbar dargestellt werden und für die Grundeigentümerschaft verständlichen sind.

## 8.1 Vergleichswertmethode / Hedonische Modelle

Zur Bewertung von Liegenschaften (Boden und Gebäude) ist die Vergleichswertmethode sehr verbreitet. Einige schweizweit tätige Firmen stützen ihre Schätzungen auf hedonische Modelle ab und bieten ihre Dienstleistungen auch im Kanton Solothurn an.

Bei der Vergleichswertmethode wird aus erfolgten Transaktionen (nicht Angeboten!) einen Rückschluss auf den Wert pro m<sup>2</sup> getroffen. Aufgrund der schwer zugänglichen Verkaufspreise kann dies schwierig sein.

Da der Landwert weiter von zahlreichen Faktoren beeinflusst wird, lassen sich realisierte Verkaufspreise von Grundstücken nur bedingt auf andere Grundstücke übertragen. Zu bereinigen sind beispielsweise Faktoren wie Form, Zonierung, Erschliessung und andere mehr.

## 8.2 Residualwertmethode / Rückwärtsmethode

Die Residualwertmethode (auch Rückwärtsrechnung oder Differenzwertmethode genannt) basiert auf einem potenziellen zukünftigen Ertragswert, welchem die Erstellungskosten gegenübergestellt werden. Bei einem Vorprojekt gemäss SIA Norm 102 beträgt die Kostengenauigkeit der Erstellungskosten zu diesem Zeitpunkt +/- 25%. Der Landwert kann daher bis zu +/- 75% abweichen. Die Erstellungskosten sind weiter vom Wohnungsmix, der Entwicklung der Bauteuerung sowie dem gewählten Ausbaustandard abhängig. Die Überprüfung der Mehrwertberechnung bedingt aufgrund der anspruchsvollen Ermittlung der Erstellungskosten einen Baubeschrieb, welcher jedoch zum Zeitpunkt der Schätzung in den allermeisten Fällen noch nicht vorliegt.

In gewissen Fällen wird die Residualwertmethode sogar dynamisch angewendet (sogenannte Discounted Cashflow-Methode). Dies bedingt unter anderem die Abschätzung der zukünftigen Unterhaltskosten und der Rückstellungen. Zum Zeitpunkt der Ermittlung des Planungsmehrwertes ist die Materialisierung einer Liegenschaft jedoch kaum bekannt. Diese beeinflusst die Unterhaltskosten in relevanter Weise. Werden bei einem «schlechten» Projekt noch Absorptionszeiten und Mietzinsausfälle in die Berechnung integriert, ist die Schätzung eines planerischen Mehrwerts mit grossen Unsicherheiten belastet.

Die Anwendung der Residualwertmethode ist abhängig von:

- angenommenen Nutzung (Wohnen, Gewerbe, etc.)
- angenommenen Nutzungsmass (vermietbare Fläche)
- angenommenen ortsüblichen Mietertrag je m<sup>2</sup>
- Kapitalisierungssatz
- Erstellungskosten
- Ev. Unterhaltskosten / Rückstellungen

## 8.3 Lageklassenmethode

Mit der Lageklassenmethode wird der relative Landwert ermittelt. Er ist abhängig von der Nutzung des Grundstücks, dem darauf realisierbaren Gebäude sowie der Standortqualität und steht in Relation zum Ertragswert einer bestehenden oder geplanten baulichen Nutzung.

Die Lageklassenmethode setzt wie die Residualmethode die Schätzung des Ertragswertes aufgrund eines angenommenen jährlichen Mietertrages für die möglich gewesene resp. künftig mögliche Nutzung voraus.

Die Lageklassenmethode geht davon aus, dass zwischen dem Wert einer Baute und dem Wert des Bodens ein bestimmtes lageabhängiges Wertverhältnis besteht (Lageklassenfaktor 6.25). Dieses erlaubt, den Landwert in Relation zum Ertragswert einer möglich gewesenen oder künftig möglichen Nutzung aufzuteilen. Um den Wert des Bodens zu ermitteln, kann so auf die Ermittlung des Werts einer möglichen Baute verzichtet werden. Der Wert des Bodens lässt sich direkt aus dem Ertragswert der Liegenschaft und der aus einer Tabelle entnommenen Lageklasse ableiten.

In der Schweiz kommen in erster Linie die vier Lageklassentabellen für Wohnen, Dienstleistungen, Gewerbe/Industrie und öffentliche Bauten/Sonderbauten des Schweizerischen Immobilien-Schätzer-Verband (SIV) zur Anwendung (siehe Anhang). Die Wahl der LK-Tabelle richtet sich nach der Art des zu bewertenden Objektes. Bei Immobilien mit Gemischnutzungen können die unterschiedlichen Objekte oder Objektteile im Verhältnis ihres Ertragsanteils mit der jeweils zutreffenden LK-Tabelle beurteilt werden. Die LK-Festsetzung erfolgt immer konkret für das zu bewertende Objekt als Durchschnitt von fünf Hauptkriterien, die gleichmässig gewichtet werden.

Als Bewertungskriterien gelten:

- A Standort
- B Nutzung
- C Lage
- D Erschliessung
- E Markt

Die Anwendung Lageklassenmethode ist also abhängig von:

- Zone (Wohnen, Gewerbe, etc.)
- angenommenem Nutzungsmass (vermietbare Fläche)
- angenommener ortsüblicher Mietertrag pro m<sup>2</sup>
- Kapitalisierungssatz
- Lageklasse nach Tabellen SIV

## 8.4 Grundlagen zu den Schätzungsmethoden

### 8.4.1 Ortsüblicher Mietertrag

Der mögliche Mietertrag pro m<sup>2</sup> ist der Betrag, für welchen ein m<sup>2</sup> vermietbare Fläche pro Jahr ohne Nebenkosten in einer bestimmten Einwohnergemeinde vermietet werden kann. Bei der Festsetzung des ortsüblichen Mietertrages können Vergleichswerte der Einwohnergemeinde oder andere plausible Herleitungen verwendet werden. Wichtig ist die Erläuterung, auf was sich die Annahme stützt.

Hinweis: Abgesehen von bestehenden Wohnungen stellt sich bei nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Ökonomiebauten die Frage nach der Bewertung des oft reichlich vorhandenen Lagerraums. Eine nichtlandwirtschaftliche Nutzung ist in diesem Fall unrechtmässig. Möglich ist allenfalls eine landwirtschaftliche Nutzung. Nur in diesem Umfang sind diese Flächen beim Ertragswert zu berücksichtigen. Dabei richtet sich der Ertragswert nach der Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes, welche vom Bundesamt für Landwirtschaft herausgegeben wurde und Anhang zur Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht (VBB; SR 211.412.110) ist (vgl. auch Kap. 7.1.1).

### 8.4.2 Kapitalisierungssatz

Der Kapitalisierungssatz ist der Zinssatz, welcher zur Ermittlung des Ertragswertes (Verkehrswertes) gebraucht wird. Er entspricht einer marktüblichen, nachhaltigen Kapitalverzinsung. Mit einer nachhaltigen Kapitalverzinsung sollen alle der Eigentümerschaft anfallenden Kosten einer Liegenschaft gedeckt werden können (Fremd- und Eigenkapitalverzinsung, Betriebs- und Instandhaltungskosten sowie Rückstellungen). Zur Bestimmung des Ertragswertes einer Liegenschaft wird der angenommene jährliche Mietertrag durch den Kapitalisierungssatz dividiert.

Es werden folgende Kapitalisierungssätze vorgeschlagen:

<b>Kapitalisierungssatz Zone</b>	<b>Minimal</b>	<b>Maximal</b>
Ausserhalb Bauzone	3,50%	4,00%
W1 – W2	3,30%	3,80%
Ab W3 (inkl. Dorf- oder Kernzone)	4,30%	4,80%
Gewerbe- oder Arbeitszone	5,00%	5,50%
Industriezone	5,50%	6,00%
Mischzone	4,75%	5,25%
Zone öffentliche Nutzung	4,50%	5,00%

## **9. Anforderungen an die Begründung des ermittelten Mehrwerts**

Das für die Mehrwertermittlung zuständige Gemeinwesen dokumentiert die Berechnung des ermittelten Mehrwerts. Es muss die Situation der Ausgangslage und die getroffenen Annahmen aufzeigen und damit den ermittelten Mehrwert transparent und nachvollziehbar begründen.

Allfällige Einschränkungen der Bebaubarkeit bzw. Nutzbarkeit einer Parzelle, welche dem Grundsatz von «best use» zuwiderlaufen, müssen vom zuständigen Gemeinwesen im Rahmen der Ermittlung des Planungsmehrwertes begründet werden. Diese Begründung ist auch zuhanden einer allfälligen Plausibilisierung des ermittelten Mehrwerts durch den Kanton darzulegen. Beispielsweise sollen Einschränkungen der Bebaubarkeit aufgrund der Parzellengeometrie oder nach 1972 realisierte nichtlandwirtschaftliche Nutzungserweiterungen in Bauten ausserhalb Bauzone (siehe dazu Kapitel 7.1.2) aufgezeigt werden.

## 10. ANHANG

### 10.1 Lagekassetabelle Wohnen

Hauptkriterien	LK 1	LK 2	LK 3	LK 4	LK 5	LK 6	LK 7	LK 8	LK 9	LK 10
<b>A Standort</b>										
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>B Nutzung</b>										
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				
<b>C Lage</b>										
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 Konfliktpotentiale			Keine Immissionen, konfliktfrei, umfeldkonform				
<b>D Erschliessung</b>										
Erreichbarkeit, Zufahrt, Zugang	Keine Zufahrt, nur Fussweg	Schlecht, Privatwege	Eingeschränkte Zufahrt, unbefestigte Strassen/Wege		Gute Zufahrt, öffentl. Strasse und Trottoir direkt ins Grundstück					
Öffentlicher Verkehr	Keine Verbindung	Schlechte Frequenzen	Schwache F. Grosse Entf.	Mittl. Freq. Mittl. Entf.	Mehrere öV-Angebote, gute Freq. In kurzer Entf.		Beste öV-Knotenpunkte in Stadtzentren			
<b>E Marktsituation</b>										
Verkäuflichkeit der betreffenden Liegenschaft	keine Nachfrage	Geringe Nachfrage		Ausgeglichene Marktverhältnisse		Gute Nachfrage, gut verkäuflich		Sehr grosse Nachfrage nach genau diesem Objekt		

## 10.2 Lageklassetabelle Büro, Handel und Gastgewerbe

Hauptkriterien	LK 1	LK 2	LK 3	LK 4	LK 5	LK 6	LK 7	LK 8	LK 9	LK 10
<b>A Standort</b>										
Dorf, kleine Ortschaft	Ausserhalb Dorf	Dorfrand	Haupt-strasse	Zentrum, Kern						
Grosser Ort, Kleinstadt			Peripherie	Haupt-strasse	Ortszentrum					
Mittelgrosse Stadt				Vororte	Stadttrand	Aussen-quartier	Innenstadt			
CH- Grossstadt					Vororte	Stadttrand	Aussen-quartier	Stadt-quartier	Innen-stadt	Geschäfts-zentrum
Ferienort			Einfache Ferienorte		Mittlere Ferienorte		Exklusive Ferienorte, Hochpreissegment			
<b>B Nutzung</b>										
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		Quartieräden, 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			
<b>C Lage</b>										
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			
<b>D Erschliessung</b>										
Erreichbarkeit für Kunden, Waren, Personal	Schlechten Zufahrt, schlecht erreichbar		Mittelm. Erreichbarkeit, ungenügendes Parking		Gut erreichbar, Parking vorhanden		sehr gut erreichbar, gute Parkiermöglichkeit			
Öffentlicher Verkehr	Keine Verbindung	Schlechte Frequenzen	Geringe F. Grosse Entf.	Mittl. Freq. Mittl. Entf.	Mehrere öV-Angebote, gute Freq. In kurzer Entf.		Beste Verkehrslagen in Stadtzentren			
<b>E Marktsituation</b>										
Verkäuflichkeit der betreffenden Liegenschaft	keine Nachfrage	Geringe Nachfrage	Ausgeglichene Marktverhältnisse			Gute Nachfrage, gut verkäuflich		Sehr grosse Nachfrage nach genau diesem Objekt		



### 10.3 Lageklassetabelle Gewerbe und Industrie

Hauptkriterien	LK 1	LK 2	LK 3	LK 4	LK 5	LK 6	LK 7	LK 8	LK 9	LK 10
<b>A Standort</b>										
Gewerbe	Abgelegen	Dorfrand	Hauptstrasse		Ortszentrum					
			Vororte	Peripherie	Stadttrand		Stadtquartier			
Industrie	Ländlich	Dörflich	Städtisch	Urban						
	Solitär	Regional	Über-regional	Industriezentrum	Für Industrie i.d.R. maximal Note 4					
<b>B Nutzung</b>										
Gewerbe	Lager-areale	Lager-bauten	Kleinhandwerk, Werkstätten		Produktionsbetriebe					
	Keine BauZ.	IndustrieZ.	I/G-Zone	GewerbeZ.	In wertsteigernden Zonen					
	Planungsrechtliche Nachteile		Keine Vor- und keine Nachteile		Planungsrechtliche Vorteile					
Industrie	Lager	Grob-industrie	Fein-industrie	Hoch-technologie						
	Keine Bauzone	Industriezone		I/G-Zone	Für Industrie i.d.R. maximal Note 4					
	Nachteile	Keine Vor- und keine Nachteile		Vorteile						
<b>C Lage</b>										
Gewerbe	Schlechter Gewerbe-standort		Mittelmässiger Gewerbestandort		Guter Gewerbestandort					
	Starke Immissions-konflikte		Mittlere Immissions-konflikte		Keine Immissions-konflikte					
Industrie	Schlechte L.	Mittlere Lage		Sehr gute L.						
	Konfliktiv	Mittlere Immissions-konflikte		Keine Konflikte		Für Industrie i.d.R. maximal Note 4				
<b>D Erschliessung</b>										
Gewerbe	Schlechte Zufahrt, schlecht erreichbar		Normale Verhältnisse, Parking vorhanden		An Hauptachse, Auto-bahn, gute Parking und ÖV					
Industrie	Schlechte Strassenverb	Normale Strassenverb	An Hauptachsen, in Autobahnnähe		Für Industrie i.d.R. maximal Note 4					
<b>E Marktsituation</b>										
Gewerbe	keine Nachfrage	Geringe Nachfrage		Ausgeglichene Marktverhältnisse		Gut ver-käuflich				
Industrie	Keine Nachfrage	Geringe Nachfrage	Ausgegli-chener Markt	Gut verkäuflich	78,9%			Für Industrie i.d.R. maximal Note 4		

## 10.4 Lageklassetabelle öffentliche Bauten

Hauptkriterien	LK 1	LK 2	LK 3	LK 4	LK 5	LK 6	LK 7	LK 8	LK 9	LK 10
<b>A Standort</b>										
Dorf, kleine Ortschaft	Ausserhalb Dorf	Dorfrand	Zentrum, Kern							
Grosser Ort, Kleinstadt		Peripherie	Hauptstrasse	Ortszentrum						
Mittlere Stadt			Stadtrand	Aussenquartier	Stadtkern					Für öffentl. Bauten maximal Note 6
CH- Grossstadt			Vororte	Stadtrand	Quartier	Stadtzentrum				
Ferienort			Einfache Ferienorte	Mittlere Ferienorte	exkl. Ferienorte					
<b>B Nutzung</b>										
Zonenkonformität	Ausserhalb Bauzone, Bauverbots- u. Schutzzone		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							
<b>C Lage</b>										
Nutzungskonforme Lage	Ungeeignet	Mittelmässig	Gute Lage							Für öffentl. Bauten maximal Note 3
Konfliktfaktoren, Immissionen, Umfeld	Konfliktiv	Tolerierbar	Konfliktfrei							
<b>D Erschliessung</b>										
Zugang, Zufahrt, Parking (je nach betreff. Nutzung)	Unge-nügend	Mittel-mässig	Gut							Für öffentl. Bauten maximal Note 3
Öffentlicher Verkehr	Unge-nügend	Mittel-mässig	Gut							
<b>E Marktsituation</b>										
Verkäuflichkeit der betreffenden Liegenschaft	Kein Markt									Für öffentl. Bauten i.d.R. Note 1

## 10.5 Beispiele

### Einzonung ehemalige landwirtschaftliche Gebäude Grundstück GB Gemeinde XY Nr. zzz

Landwert VOR Planungsmassnahme	
<b>IST-Situation</b>	
Fläche, die eingezont werden soll: Teilfläche GB Nr. zzz	2'749 m <sup>2</sup>
Bebauung heute: Bauernhaus, 2-stöckig	
- Wohnfläche, gemäss GWR Gebäudestatus	280 m <sup>2</sup>
- Grundfläche Ökonomiegebäude / Garage	900 m <sup>2</sup>
Geschützter Baum resp. geschützte Baumreihe auf Parzelle, Nähe Bauernhaus	
keine überlagernde Zone vorhanden	
Kataster belastete Standorte: nicht betroffen	
Baulinie entlang angrenzender Strasse	4 m
Nicht bebaubarer Streifen entlang Strasse (Länge: 61m)	244 m <sup>2</sup>
<b>Potential: Grundnutzung gemäss Zonenreglement: Landwirtschaft</b>	
Total Wohnraum, wenn noch 60% zusätzlicher Wohnraum realisiert werden kann <sup>1)</sup>	448 m <sup>2</sup>
<b>Berechnung Ertragswert</b>	
Vermietbare Wohnfläche (inkl. 60 % Ausbau)	448 m <sup>2</sup>
Mietpreis Wohnen	180 Fr. / m <sup>2</sup>
Jährliche Mietzinseinnahmen Wohnnutzung	80'640 Fr.
Vermietbare Lagerfläche in Ökonomiegebäude / Garage	900 m <sup>2</sup>
Mietpreis Lager	6 Fr. / m <sup>2</sup>
Jährliche Mietzinseinnahmen Lager	5'400 Fr.
Total Mietzinseinnahmen	86'040 Fr.
Kapitalisierungssatz gem. Tabelle Leitfaden (Mittelwert)	3.75 %
<b>Ertragswert</b>	<b>2'294'400 Fr.</b>
<b>Berechnung Landwert</b>	
Lageklasse (1 - 10 Punkte)	
A - Standortqualität	2
B - Nutzungsqualität	2
C - Lagequalität	4
D - Infrastrukturqualität	3
E - Marktverhältnisse	5
Mittelwert	3.2
<b>Landwert gemäss Lageklassenmethode</b>	<b>477'235 Fr.</b>

1) betr. Lagerfläche in Ökonomiegebäude / Garage kein weiteres Potential vorhanden.

Landwert NACH Planungsmassnahme	
<b>Gemäss neuem Zonenreglement</b>	
Fläche neu in Wohnzone W2b	2'749 m <sup>2</sup>
Überbauungsziffer oberirdisch	30 %
Grünflächenziffer	35 %
Anzahl Geschosse	2
Attika erlaubt	
Max. Gebäudelänge	25 m
Annahme max. Gebäudebreite	16.5 m
Annahme Anteil Konstruktions- und Erschliessungsflächen	30 %
Nicht bebaubar wegen Baulinie	244 m <sup>2</sup>
<b>Berechnung Ertragswert</b>	
Gemäss Überbauungsziffer mögliche Grundfläche <sup>1)</sup>	825 m <sup>2</sup>
Grundfläche eines Gebäudes bei max. Länge von 25 m und max. Breite von 16.5 m	413 m <sup>2</sup>
Zwei Baukörper mit je 2 Geschossen	1650 m <sup>2</sup>
Fläche beide Attikas (je eine Attika pro Gebäude) <sup>2)</sup>	625 m <sup>2</sup>
Potentiell mögliche BGF bei 2 Vollgeschossen und Attikas	2275 m <sup>2</sup>
Vermietbare Fläche (nach Abzug Konstr.- und Erschl.Flächen)	1593 m <sup>2</sup>
Mietpreis	180 Fr./m <sup>2</sup>
Jährliche Mietzinseinnahmen	286'650 Fr.
Kapitalisierungssatz gemäss Tabelle Leitfaden (Mittelwert)	3.55 %
<b>Ertragswert</b>	<b>8'074'648 Fr.</b>
<b>Berechnung Landwert</b>	
Lageklasse (1 - 10 Punkte)	
A - Standortqualität	2
B - Nutzungsqualität	3
C - Lagequalität	4
D - Infrastrukturqualität	3
E - Marktverhältnisse	5
Mittelwert	3.4
<b>Landwert gemäss Lageklassenmethode</b>	<b>1'784'497 Fr.</b>
<b>Planungsmehrwert</b>	<b>1'307'262 Fr.</b>
<b>Ausgleichsabgabe an Gemeinde 10%</b>	<b>130'726 Fr.</b>
<b>Ausgleichsabgabe an Kanton 20%</b>	<b>261'452 Fr.</b>

1) Annahme: 2 Baukörper, weil sonst bei 825m<sup>2</sup> Grundfläche max. Gebäudelänge von 25m überschritten.

2) Annahme: Dimension Attika: Länge 25 m, Breite (16.5 m-4 m=) 12.5m.

**Beispiel Berechnung Umzonung nach Lageklasse  
Grundstück GB Gemeinde XY Nr. zzz**

Bezeichnung	VOR Planungsmassnahme		NACH Planungsmassnahme	
Zone	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen		Gewerbezone	
Grundstücksfläche	4118	m <sup>2</sup>	4118	m <sup>2</sup>
Ausnutzungsziffer (AZ)	0.75			
Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo)			1	
Anzahl Geschosse	3		4	
Gebäudehöhe max.	12	m	13.5	m
Baulinie	4	m	4	m
Realisierbare Grundfläche Baukörper	1030	m <sup>2</sup>	1030	m <sup>2</sup>
Realisierbare Bruttogeschossfläche	3089	m <sup>2</sup>		
Realisierbare Fläche gemäss GFZo			4118	m <sup>2</sup>
Abzüglich Konstruktions- und Erschliessungsflächen	- 25	%	- 25	%
Vermietbare Fläche (VMF)	2316	m <sup>2</sup>	3089	m <sup>2</sup>
Möglicher Mietertrag Franken pro m <sup>2</sup> VMF	200	Fr.	200	Fr.
Möglicher Mietertrag auf Grundstück pro Jahr	463'200	Fr.	617'800	Fr.
Kapitalisierungssatz gemäss Leitfaden	4.8	%	5	%
<b>Ertragswert</b>	<b>9'650'000</b>	<b>Fr.</b>	<b>12'356'000</b>	<b>Fr.</b>
Lageklasse	2.5		4.2	
Landwert relativ (Lageklasse x 6,25)	15.63	%	26.25	%
<b>Landwert relativ in Franken aus Ertragswert</b>	<b>1'507'813</b>	<b>Fr.</b>	<b>3'243'450</b>	<b>Fr.</b>
<b>Planungsmehrwert</b>		<b>1'735'637</b>	<b>Fr.</b>	
<b>Ausgleichsabgabe an Gemeinde 20 %</b>		<b>347'127</b>	<b>Fr.</b>	

**Beispiel Berechnung Aufzoning nach Lageklasse  
Grundstück GB Gemeinde XY Nr. zzz**

Bezeichnung	VOR Planungsmassnahme		NACH Planungsmassnahme	
Zone	Wohnzone	W2	Wohnzone	W3
Grundstücksfläche	700	m <sup>2</sup>	700	m <sup>2</sup>
Ausnützungsziffer (AZ)	0.40			
Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo)			0.80	
Realisierbare Bruttogeschossfläche	280	m <sup>2</sup>		
Realisierbare Fläche gemäss GFZo			560	m <sup>2</sup>
Abzüglich Konstruktions- und Erschliessungsflächen	- 25	%	- 25	%
Vermietbare Fläche (VMF)	210	m <sup>2</sup>	420	m <sup>2</sup>
Möglicher Mietertrag Franken pro m <sup>2</sup> VMF	220	Fr.	220	Fr.
Möglicher Mietertrag auf Grundstück pro Jahr	46'200	Fr.	92'400	Fr.
Kapitalisierungssatz gemäss Leitfaden	3.50	%	4.80	%
<b>Ertragswert</b>	<b>1'320'000</b>	<b>Fr.</b>	<b>1'925'000</b>	<b>Fr.</b>
Lageklasse	4.00		4.00	
Landwert relativ (Lageklasse x 6,25)	25.00	%	25.00	%
<b>Landwert relativ in Franken aus Ertragswert</b>	<b>330'000</b>	<b>Fr.</b>	<b>481'250</b>	<b>Fr.</b>
<b>Planungsmehrwert</b>		<b>151'250</b>	<b>Fr.</b>	
<b>Ausgleichsabgabe an Gemeinde 20 %</b>		<b>30'250</b>	<b>Fr.</b>	

## **Bau- und Justizdepartement**

Rötihof  
Werkhofstrasse 65  
4509 Solothurn  
Telefon 032 627 25 43  
kanzlei@bd.so.ch  
bd.so.ch

### **Erarbeitung durch «Arbeitsgruppe Umsetzung Planungsausgleich»:**

#### **Vertretung kantonale Verwaltung**

Bernardo Albisetti, Departementssekretär Bau- und Justizdepartement, Leitung  
Christine Tschan, stv. Leiterin Rechtsdienst, Bau- und Justizdepartement  
Sacha Peter, Chef Amt für Raumplanung  
Christina Hürzeler, Kreisplanerin Amt für Raumplanung  
Ivan Fischer, wissenschaftlicher Mitarbeiter BJD, Schätzungen

#### **Vertretung Gemeinden**

Thomas Blum, Gemeindepräsident Fülenbach & Geschäftsführer  
Verband Solothurner Gemeinden  
Daniel Urech, Gemeindepräsident Dornach  
Markus Zeltner, Gemeindepräsident Niederbuchsiten  
Hans Rudolf Ingold, Gemeindepräsident Subingen

#### **Beratende Unterstützung**

Heinz Lanz, ZIBAG AG, Immobilientreuhänder  
Rachel Picard, naturaqua PBK, Projektleitungsunterstützung

