



1. Allgemeines

Grundeigentümer	Immobilien AG
Gesuchsteller	Immobilien AG
Verantwortlich	Muster Architekten und Partner
Bauvorhaben	Abbruch Wohnhaus und Lager Neubau Geschäftshaus
Sektion, Parzelle	11/2937
Parzellenfläche	600 m ²
Bauzone	5a mit Bebauungsplan
Grundlage	Baubegehren Nr. 5'001

2. Potenzial des bestehenden Grundstücks (Basispotenzial)

Unter Berücksichtigung des aktuellen Zonenplans wird für die Parzelle 11/2937 von folgendem Baupotenzial nach Vergleichsprojekt in der Randbebauung ausgegangen:

Bruttogeschossfläche (BGF) Bahnhofstrasse 5 maximal mögliche BGF gemäss Zone 5a 20 m x 15 m x 5.8 (Faktor)		1'740 m ²
Total Nutzungspotenzial		1'740 m ²
Ausnützungsziffer (AZ) (Parzellengrösse: 600 m ²)		2.9
Annahme Landwert pro m ² BGF	Fr.	2'000.-- / m ²
Basiswert für die Berechnung der Mehrwertabgabe Landwert total (1'740 m ² x Fr. 2'000.-- / m ² BGF)	Fr.	<u>3'480'000.--</u>
Landwert pro m ² Grundstücksfläche Fr. 3'480'000.-- ÷ 600 m ²	Fr.	5'800.-- / m ²

3. Nutzung gemäss Bauprojekt resp. Bebauungsplan

Für den Neubau wird in der Baueingabe mit Berücksichtigung des neuen Bebauungsplans eine gesamte BGF von 2'200 m² ausgewiesen.
Dies ergibt abzüglich des Basispotenzials von 1'740 m² BGF eine Mehrnutzung von 460 m².

BGF Bahnhofstrasse 5, Baueingabe	2'200 m ²
AZ (Parzellengrösse total: 600 m ²)	3.67
Annahme Landwert pro m ² BGF	Fr. 2'000.-- / m ²
Landwert total (2'200 m ² x Fr. 2'000.-- / m ² BGF)	<u>Fr. 4'400'000.--</u>
Landwert pro m ² Grundstücksfläche Fr. 4'400'000.-- ÷ 600 m ²	Fr. 7'333.-- / m ²

4. Berechnung des Grundstücksmehrwertes und der Mehrwertabgabe

Der Mehrwert des Grundstückes ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Nutzungspotenzial gemäss Vergleichsprojekt und der BGF-Nutzung gemäss Baueingabe.

Landwert gemäss Baueingabe (Punkt 3)	Fr. 4'400'000.--
Landwert gemäss Basispotenzial (Punkt 2)	- Fr. 3'480'000.--
	<hr/>
Bodenmehrwert	Fr. 920'000.--
davon Mehrwertabgabe, 40%	Fr. 368'000.--
abzüglich Sockelfreibetrag	- Fr. 20'000.--
	<hr/>
Mehrwertabgabe	Fr. 348'000.-- =====