SCHÄTZUNGSBERICHT

Liegenschaft	**LIG Eiken / 4820, Plan 30 im Halte von 794 m²** Geeren Gehrenstrasse 11, 5074 Eiken Einfamilienhaus, Garage, Schopf Nr. 481
Eigentümerin	**Erbengemeinschaft Herzog Johann**
Bewertungstag	19. Mai 2025

Inhaltsverzeichnis

SCHÄTZUNGSBERICHT *1*

Inhaltsverzeichnis **2**

Auftrag **3**

Grundstückdaten **4**
Allgemein 4
Grundbucheinträge 4

Gesetzliche Bestimmungen / Bauvorschriften **5**

Lage und Beschaffenheit des Grundstückes **5**
Allgemeine Lage 5
Erschliessung 5
Verkehrssituation 6
Daten über Gemeinde 6

Gebäudedaten **7**
Technische Angaben 7
Baubeschrieb, baulicher Zustand 8
Raumprogramm 9

Berechnungen **10**
Realwert 10
Ertragswert 13
Verkehrswert 14

Schlussbetrachtung **15**

Beilagen **15**

Auftrag

Auftraggeber	Betreibungsamt Eiken, Herr Peter Tallichet, Hauptstrasse 73 b, 5074 Eiken
Auftrag	Verkehrswertschätzung des Grundstückes LIG Eiken / 4820 mit 794 m^2, Gebäude Nr. 481
Zweck	Betreibungsamtliche Verkehrswertschätzung
Schätzer	Felix Peter Dipl. Ing. Agr. ETH Immobilienbewerter mit eidg. Fachausweis Mitglied der Schweizerischen Vereinigung kantonaler Grundstückbewertungsexperten (SVKG) Büroadresse: Wydlerweg 23, 8047 Zürich
Bewertungsstichtag	19. Mai 2025
Methodik	Das Grundstück wird nach der klassischen Schätzungsmethode gemäss den Bestimmungen des Schätzerhandbuches bewertet. Das Grundstück wird bewertet, wie es sich anlässlich der Besichtigung am 19. Mai 2025 präsentierte.
Grundeigentümerin	Erbengemeinschaft Herzog Johann, 1939
Grundlagen und Dokumente	Grundbuchauszug Situationsplan gemäss AGIS Angaben der Aargauischen Gebäudeversicherung (AGV) vom 22. Mai 2025 Steuerwertschätzung Bauzonenplan der Gemeinde Eiken Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Eiken Erhebung Baulandpreise in Eiken Schätzerhandbuch des SVKG, 2019

Grundstückdaten

Allgemein

Gemeinde	Eiken
LIG	4820
Plan	30
Fläche	794 m^2

Grundbucheinträge

Anmerkungen	Keine	
Vormerkungen	Keine	
Dienstbarkeiten/Grundlasten	Recht	Grenzbaurecht für eine Garage z.L. LIG Eiken 4161/4892
	Last	Näherbaurecht z.G. LIG Eiken 4161/4892

Gesetzliche Bestimmungen / Bauvorschriften

Zone	Wohnzone W2b

Details zu den Zonenvorschriften sind in der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Eiken geregelt. Im Anhang befindet sich ein Auszug aus der BNO bezüglich Ausnützung und Grenzabständen.

Lage und Beschaffenheit des Grundstückes

Allgemeine Lage

Besonnung	Südwestexponierte Wohnlage mit guter Besonnung
Nachbarschaft	Freistehendes Einfamilienhaus in Wohnquartier, angrenzend an Gewerbegebiet
Immissionen	Weitgehend ruhige Wohnlage
Altlasten	Kein Eintrag

Erschliessung

Strasse	Gemeindestrasse
Kanalisation	Die Liegenschaft ist an die Kanalisation angeschlossen.
Elektrizität	Anschluss ans Gemeindenetz
Wasser	Frischwasseranschluss ans Gemeindewasserwerk

Verkehrssituation

Parkplätze	Der Liegenschaft steht eine Garage zur Verfügung. Vor der Garage befinden sich Abstellplätze.
Privatverkehr	Erreichbar über Gemeindestrasse
Öffentlicher Verkehr	Bahnhof SBB

Daten über Gemeinde

Einwohner	2'519, davon 632 % Ausländer (Stand 31. Dezember 2024)
Steuerfuss 2025	111 %
Schule	Kindergarten und Primarschule in Eiken Real-, Sekundar- und Bezirksschule in Stein / Frick
Einkaufsmöglichkeiten	Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf in Eiken vorhanden Nächste grössere Einkaufsmöglichkeiten in Frick

Gebäudedaten

Technische Angaben

Einfamilienhaus, Garage, Schopf

Gebäude-Nr.	481	
Erbaut im Jahre	1983	
Rauminhalt	Einfamilienhaus:	1'061 m^3
	Garage:	85 m^3
	Schopf :	94 m^3
	Total:	1'240 m^3
Versicherungsneubauwert	Fr. 812'000.-- (indexiert per 2025)	
Steuerwert (ganze Parzelle)	Fr. 512'200.--	

Baubeschrieb, baulicher Zustand

Einfamilienhaus

Massivbauweise
Satteldach mit Ziegeleindeckung
Holzfenster mit Doppelverglasung
Holzläden vor den Fenstern
Zentralheizung (Radiatoren), Oelheizung (2007), Stahltank, 7000 l
Küche, Granitabdeckung, Glaskeramikherd, Spühler
Badezimmer im EG mit Wanne, Doppellavabo, WC
Badezimmer im OG im Rohbau
Böden: Platten, Novillon, Laminat
Wände / Decke: Abrieb / Platten / Holztäfer

Garage

Massivbauweise
Satteldach mit Ziegeleindeckung
Holztor
Betonboden

Schopf

Leichtbauweise
Pultdach, Eterniteindeckung
Betonboden

Raumprogramm

Einfamilienhaus

Untergeschoss	Das Wohnhaus ist unterkellert, Zugang auch von aussen Abgang im Haus über Treppe Waschküche, Waschmaschine/Tumbler, 7 m^2 Werkstatt, Waschtrog, Plattenboden, 31 m^2 Heizung, Betonboden, 8 m^2 Nasszelle mit Dusche, WC, Lavabo Bar, Plattenboden, 20 m^2 Vorratskeller, Plattenboden, 11 m^2 Luftschutzkeller, Betonboden, 9 m^2
Erdgeschoss	Eingang Küche, Glaskeramikherd, Granitabdeckung, Spühler, Plattenboden, 11 m^2 Badezimmer, Doppellavabo, Wanne, WC, Plattenboden, 8 m^2 Wohnzimmer, Sitzkunst, Plattenboden, 30 m^2 Wintergarten, Cheminée, Plattenboden, 34 m^2 Büro, Laminat, 11 m^2 Schlafzimmer, Laminat, 13 m^2 Schlafzimmer, Laminat, 12 m^2
Obergeschoss	Aufgang über Treppe Nassraum, Rohbau, 4 m^2 Schlafzimmer, Rohbau, 10 m^2 Schlafzimmer, Laminat, Dachschräge, 20 m^2 Schlafzimmer, Laminat, Dachschräge, 20 m^2

Garage

Garageplatz für einen PW, Betonboden, 16 m^2

Schopf

Lagerraum, Betonboden, 24 m^2

Im Anhang befindet sich das Massblatt des Gebäudes.

Berechnungen

Realwert

Definition

Der ***Realwert*** repräsentiert die Reproduktionskosten der vorhandenen Bauwerke (BKP 2) zu aktuellen Marktpreisen abzüglich der wirtschaftlichen und technischen Entwertung sowie den Landwert.

Die ***Umgebungskosten*** (BKP 4) beinhalten die Kosten für Gartenanlagen, Werkleitungen, Verkehrsanlagen und dergleichen innerhalb des Grundstückes.

Die ***Baunebenkosten*** (BKP 5) sind Kosten, welche nicht mit der eigentlichen Bauleistung verbunden sind wie Gebühren, Finanzierungskosten, Baukreditzinse etc..

Hinweise

Die ***wirtschaftliche Entwertung*** (Demodierung) wird im Kubikmeterpreis erfasst. Die ***technische Altersentwertung*** erfolgt nach der Altersentwertungstabelle „Ross", abgebildet im Schätzerhandbuch.

Bauwert

Einfamilienhaus, Garage, Schopf Nr. 481

Wirtschaftliches Alter

Hauptgruppe	**Gewichtung**	**geschätztes Alter**	**Total**
Rohbau 1	1	40	40
Rohbau 2	2	40	80
Ausbau	3	30	90
Installationen	4	30	120
Total	10		330
Wirtschaftliches Alter	**33 Jahre**		
Wirtschaftliches Baujahr	1992		

Die Hauptgruppen beinhalten:

Rohbau 1	Grund- und Tragkonstruktionen (Fassaden, Wände, Decken- und Dachkonstruktionen und Treppenanlagen)
Rohbau 2	Fenster, Aussentüren, Tore, Spenglerarbeiten, Bedachung, Gebäudeisolation
Ausbau	Gipser-, Schlosser- und Schreinerarbeiten, Boden-, Wand-, und Deckenbeläge, Platten- und Malerarbeiten
Installationen	Elektro-, Heizungs-, Lüftungs-, Klima- und Sanitärinstallationen, inkl. Apparaten und Kücheneinrichtungen

Wirtschaftliches Alter: 33 Jahre

Gebäudezustand: mittel

Gesamtlebensdauer: 100 Jahre

Text	m^3	Fr. / m^3	Neuwert	Entwertung in %	Zeitwert
Einfamilienhaus (BKP 2)	1'061	700	742'700	30	519'900
Garage (BKP 2)	85	300	25'500	30	17'900
Schopf (BKP 2)	94	200	18'800	30	13'200
Umgebung (BKP 4)			50'000	10	45'000
Baunebenkosten (BKP 5)			60'000	10	54'000
Total Bauwert			**897'000**		**650'000**

Landwert

Hinweise

Der Landwert bei überbauten Grundstücken wird nach der Lageklasse (Verhältnis zwischen dem Neubauwert der Gebäude inkl. Umgebungs- und Baunebenkosten und dem Land) ermittelt. Der prozentuale Anteil stammt aus der Lageklassetabelle des Schätzerhandbuches.

Im vorliegenden Fall führt diese Methode auf Grund des vorliegenden Gebäudes und den Marktverhältnissen in der Gemeinde Eiken zu einem zu tiefen Wert. Deshalb wird für die Bestimmung des Landwertes auf die absoluten Werte abgestützt.

Beurteilung

Der Landwert zum Gebäude wird auf Grund der Vergleichspreismethodik bestimmt. Dazu wurden die absoluten Landpreise (bezahlte Bodenpreise für unüberbaute Grundstücke) in der Gemeinde Eiken in vergleichbaren Lagen ermittelt. Auf Grund dieses Vergleiches wird die gesamte Fläche von 794 m^2 mit Fr. 700.--/m^2 bewertet. Das ergibt einen Landwert von Fr. 555'800.--.

Zusammenstellung Realwert (Bauwert und Landwert)

Bauwert	Fr. 650'000.--
Landwert	Fr. 555'800.--
Realwert	**Fr.1'205'800.--**

Ertragswert

Definition

Der Ertragswert ist der kapitalisierte (jährliche) Mietwert der Liegenschaft. Im Kapitalisierungssatz sind die Kapitalkosten, die Betriebskosten und die Abschreibungen des Objektes berücksichtigt.

Hinweis

Der Mietwert ist nicht zu verwechseln mit dem Eigenmietwert, welcher hinsichtlich den Steuern beim Eigentümer bei Eigennutzung als Einkommen erhoben wird. Für die vorliegende Liegenschaft beträgt der Eigenmietwert Fr. 17'049.-- (gültig seit 2016).

Mietwert

Der Mietwert ist der geschätzte und nachhaltig erzielbare Mietzins pro Jahr, ohne Nebenkosten. Er muss nicht zwingend dem effektiv bezahlten Mietzins entsprechen.

Das Ergebnis wird auf Fr. 100.-- gerundet.

Mietwert Einfamilienhaus	Fr.	30'000.-- (Fr. 2'500.--/Monat)
Mietwert Garage und Schopf	Fr.	2'400.-- (Fr. 200.--/Monat)
Total Mietwert	Fr.	32'400.-- (Fr. 2'700.--/Monat)

Kapitalisierungssatz

Kapitalzinssatz	3.5 %
Betriebskosten	0.5 %
Verwaltungskosten	0.1 %
Unterhalt	0.5 %
Instandsetzung	0.5 %
Abschreibung	0.5 %
Risikozuschläge	0.1 %
Total	5.7 %

Ertragswert	**Fr.**	**568'400.-- (gerundet)**

Verkehrswert

Definition

Der Verkehrswert entspricht dem unter normalen Verhältnissen erzielbaren Kaufpreis ohne Rücksicht auf persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse. Je nach Wirtschaftslage und Objektkategorie orientiert er sich vornehmlich am Ertragswert oder am Realwert.

Hinweise

Da es sich um ein selbstgenutztes Eigenheim und nicht um ein Renditeobjekt handelt, muss sich der Verkehrswert grundsätzlich am Realwert orientieren. Im vorliegenden Fall ist eine Berücksichtigung des Ertragswertes erforderlich zur Bestimmung eines marktkonformen Verkehrswertes.

Der Verkehrswert wird auf Fr. 1'000.-- gerundet.

Berechnung

LIG Eiken / 4820

Realwert	Fr. 1'205'800.--
Ertragswert	Fr. 568'400.--

Gewichtung

Realwert	1
Ertragswert	0.2
Divisor	1.2

Verkehrswert	**Fr. 1'100'000.--**

Anmerkungen, Vormerkungen und Dienstbarkeiten

Anmerkungen und Vormerkungen sind keine eingetragen im Grundbuch.

Die Dienstbarkeiten regeln die bestehende Überbauung und Nutzung.

Eine Korrektur des Verkehrswertes ist auf Grund der Grundbucheinträge nach Beurteilung des Experten nicht erforderlich.

Schlussbetrachtung

Aufgrund der heutigen Lage auf dem Immobilienmarkt erachtet der Experte einen Verkehrswert von

Fr. 1'100'000.-- für LIG Eiken / 4820

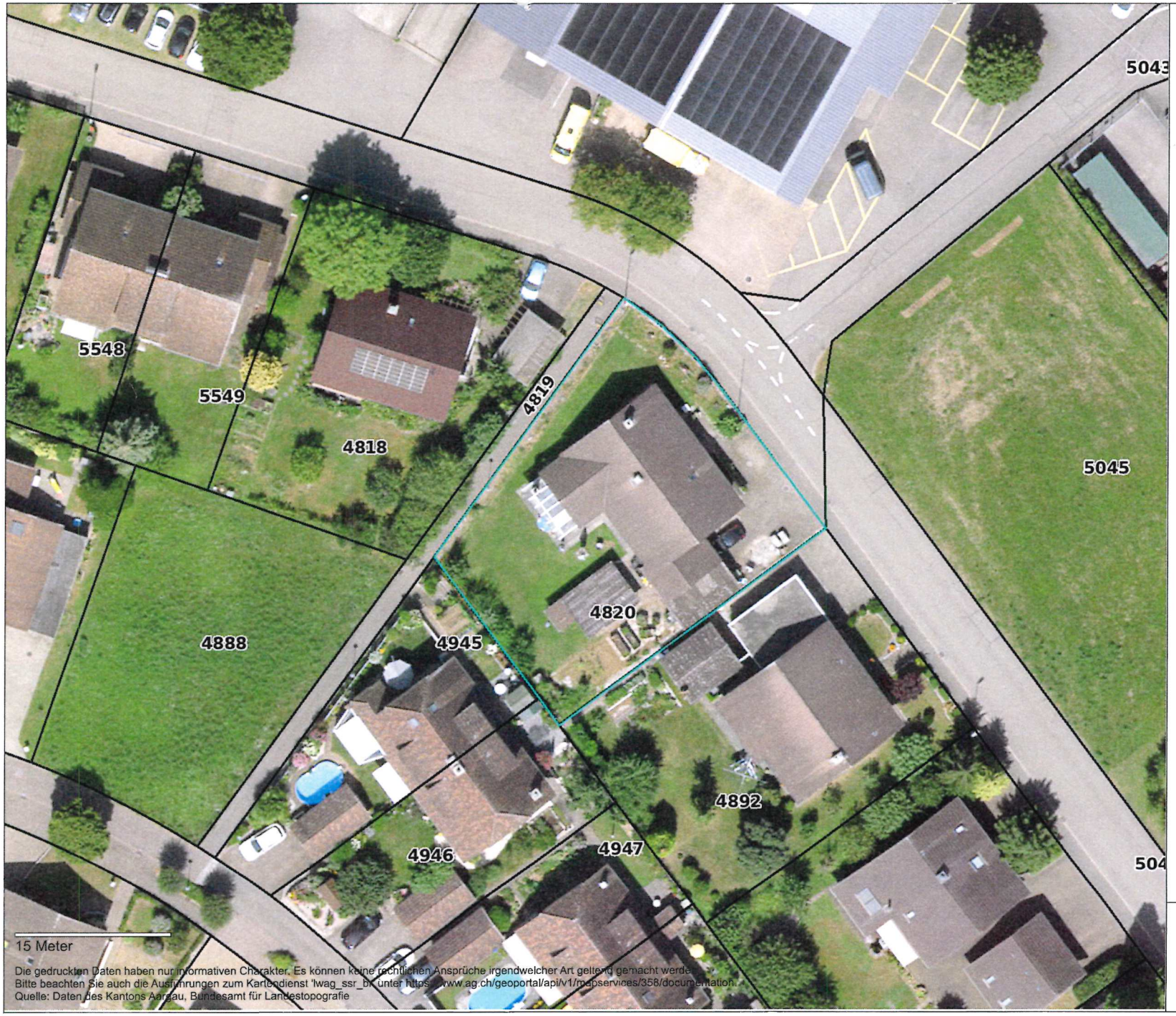
unter normalen Verkaufsbedingungen als gerechtfertigt und erzielbar.

Zürich, 8. Juli 2025

Der Experte

Felix Peter

Beilagen
- Flugaufnahme des Grundstückes
- Situationsplan gemäss AGIS
- Fotos
- Grundbuchauszug
- Angaben AGV
- Bauzonenplan Gemeinde Eiken
- Auszug aus der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Eiken



LWAG-SSR-BR&BP

LIG Eiken / 4820

Die gedruckten Daten haben nur informativen Charakter. Es können keine rechtlichen Ansprüche irgendwelcher Art geltend gemacht werden.
Bitte beachten Sie auch die Ausführungen zum Kartendienst 'lwag_ssr_br' unter https://www.ag.ch/geoportal/api/v1/mapservices/358/documentation.
Quelle: Daten des Kantons Aargau, Bundesamt für Landestopografie

1:500

erstellt: 22.05.2025

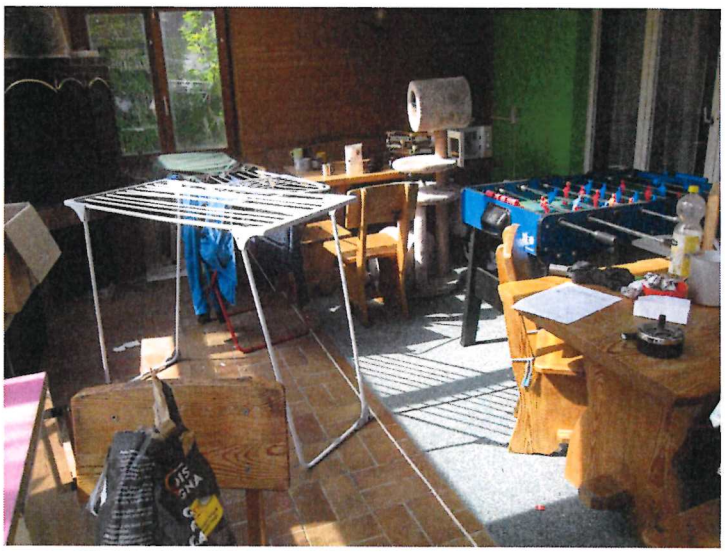
Amtliche Vermessung

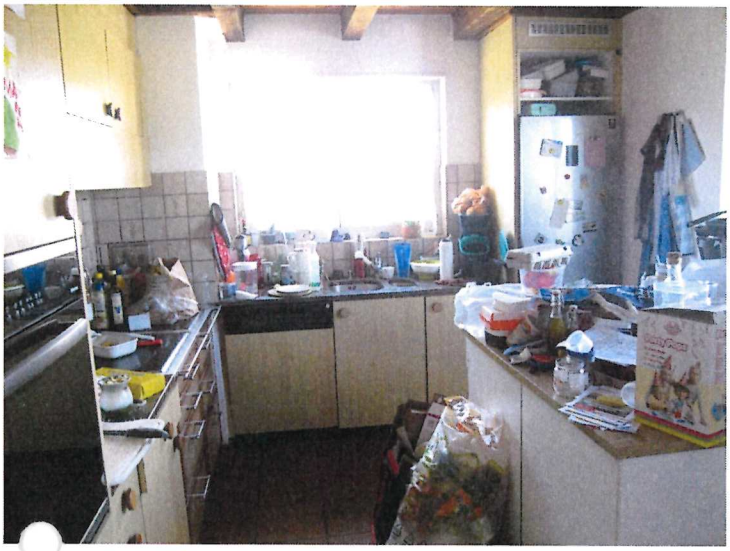
LIG Eiken / 4820

1:500

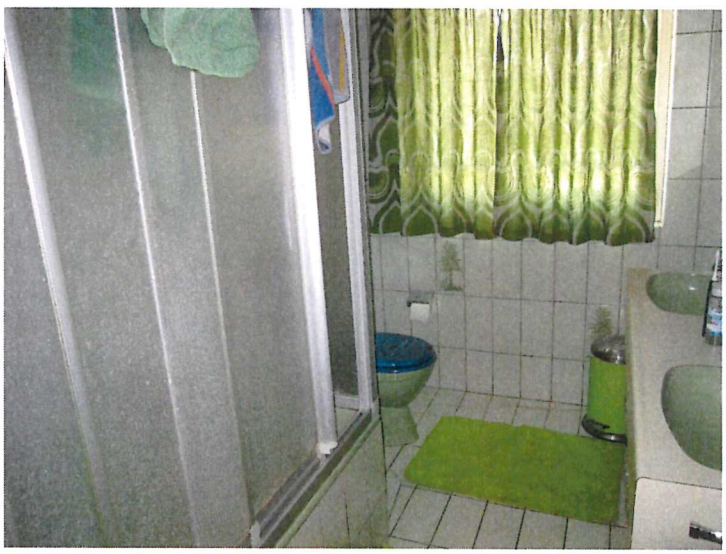
erstellt: 22.05.2025

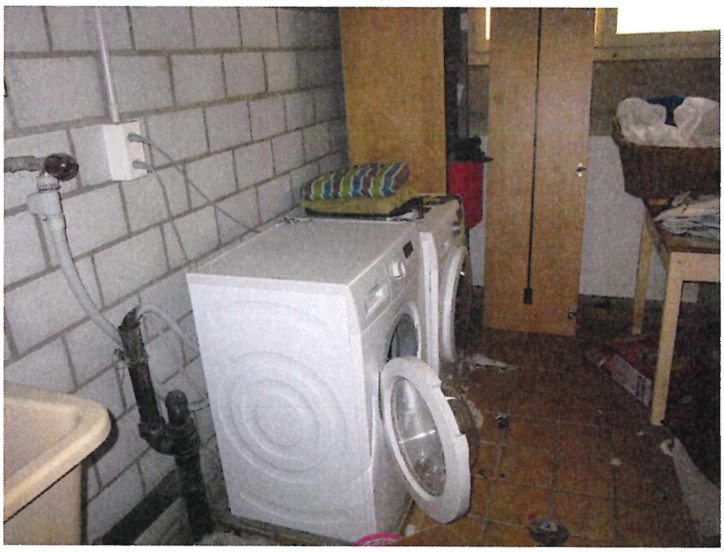
Die gedruckten Daten haben nur informativen Charakter. Es können keine rechtlichen Ansprüche irgendwelcher Art geltend gemacht werden.
Bitte beachten Sie auch die Ausführungen zum Kartendienst 'va_avdaten' unter https://www.ag.ch/geoportal/api/v1/mapservices/176/documentation.
Quelle: Daten des Kantons Aargau, Bundesamt für Landestopografie

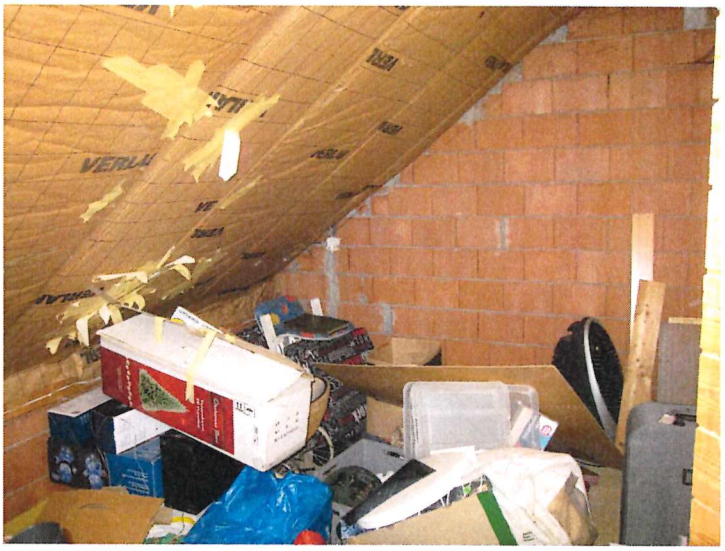




MIGROS







Druckdatum: 11.05.2025
Zeit: 11.04
Name Vorname: Peter Felix

Grundbuchauszug Liegenschaft Eiken / 4820

Dieser Auszug hat keine rechtsgültige Wirkung!

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	4161 Eiken	
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch	
Grundstück-Nr	4820	
Form der Führung	Eidgenössisch	
E-GRID	CH507716767421	
Fläche	794 m²,	
Mutation		
Plan-Nr.	30	
Lagebezeichnung	Geeren	
Bodenbedeckung	Gebäude, 190 m² Gartenanlage, 604 m²	
Gebäude / Bauten	Gebäude (Detail s. AGV Police), Versicherungs Nr.: 481, 190 m²	Gehrenstrasse 11, 5074 Eiken 00
Bemerkungen Grundbuch		
Dominierte Grundstücke	Keine	

Eigentum

Gesamteigentum

Erbengemeinschaft Herzog Johann, 07.07.1939

Looser Brigitte, 16.05.1966	28.02.2020 022-2020/1569/0 Erbgang
Herzog Oliver, 28.05.1976	28.02.2020 022-2020/1569/0 Erbgang
Herzog Ursula Anna, 23.05.1943	28.02.2020 022-2020/1569/0 Erbgang

Anmerkungen

Keine

Dienstbarkeiten

19.12.1986 006-3193	(R) Grenzbaurecht für eine Garage ID.006-1955/043400 z.L. LIG Eiken 4161/4892
04.07.1988 006-1525	(L) Näherbaurecht ID.006-1955/043402 z.G. LIG Eiken 4161/4892

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

(Nachrückungsrechte siehe Pfandrechte)

Keine

Grundpfandrechte

28.06.1983 006-1187	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 360'000.00, 1. Pfandstelle, Max. 9%, ID.006-2011/013482, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger Neue Aargauer Bank AG, Aarau (UID: CHE-106.824.247)
19.07.1991 006-1351	Inhaber-Papier-Schuldbrief, Fr. 150'000.00, 2. Pfandstelle, Max. 9%, ID.006-2011/013483, Nachrückungsrecht, Einzelpfandrecht Faustpfandgläubiger Neue Aargauer Bank AG, Aarau (UID: CHE-106.824.247)

Legende:

1. Zu "Anmerkungen", "Dienstbarkeiten", "Grundlasten" und Vormerkungen": Die linke Kolonne enthält Datum und Beleg der Eintragung (rangbegründend). Die rechte Kolonne enthält das Datum und die Angabe von weiteren Belegen.
2. Zu "Anmerkungen", "Dienstbarkeiten", "Grundlasten", "Vormerkungen": L = Last; R = Recht; L/R = Last und Recht.
3. ID = Identifikations Nummer, L = Löschgeschäft

Dieser Auszug wurde mit folgenden Optionen erstellt:

Historische Daten:	nicht anzeigen
Löschgeschäfte:	nicht anzeigen
Erweitertes Eigentum:	nicht anzeigen
Servitut-ID's:	anzeigen
Pfandrecht-ID's:	anzeigen
Weitere Rechtsgründe:	anzeigen
Gegeneinträge von Lasten/Rechten:	anzeigen
Gegeneinträge von Pfandrechten:	anzeigen

Die Aargauische Gebäudeversicherung

Abteilung	**Gebäudeversicherung**
Sachbearbeiter	Sonja Staud
Direktwahl	062 836 36 07
E-Mail	gebaeude@die-agv.ch

DIE AARGAUISCHE
GEBÄUDEVERSICHERUNG

Aarau, 22. Mai 2025

Auszug aus Police Nr. 41136

Aufgrund Ihrer Anfrage erhalten Sie folgende Angaben:

Gebäude Standort:	Eiken Gehrenstrasse 11
Gebäude-Nr:	EIK.00481
Eigentümer:	Herzog Erben Hans Gehrenstrasse 11 5074 Eiken
Versicherungswert*):	812'000 Fr. (Index 2025: 559)
Altersentwertung:	4.1 %
Schätzungsdatum:	21.11.1994
Baujahr:	1983
Gebäudeausmass:	1'240 m3
Zweckbestimmung:	Einfamilienhaus, Garage, Schopf
Bauversicherung:	nein

Freundliche Grüsse

Sonja Staud

*)
Der Versicherungswert entspricht bei einer Altersentwertung bis und mit 35 % dem Neuwert und bei einer Altersentwertung von über 35 % dem Zeitwert.

Massblatt und Beschrieb

Gemeinde: Eiken

Gebäude-Nr. 481

Benennung der Gebäudeteile	Zahl	Meter Länge	Meter Breite	Meter Höhe	Ausmass m²	Ausmass m³
a. Reinigungsarbeiten						
K.		11.94	3.94	2.44		
EG				2.68		
9.				1.40		
				6.74		780
Garage K.		11.94	6.70	1.20		104
Verbau K.		5.24	3.50	2.66		50
EG		5.24	1.00	2.68		
9.				1.00		
				3.68		20
Br.		5.24	2.50	1.00		13
Vorraum		6.45	3.00	1.50		28
Garderobe	4					4
Kellerabgang						12
Lic. Diplom. K.		5.40	1.20	1.50		1'011
EG				2.55		
9				0.50		
				4.05		48
Kamin						2
6 Garagen						1'061
Br.		5.50	3.50	1.00		
EG				2.40		
9.				1.00		
				4.40		95
C. Schopf						
K.		6.00	6.00	1.00		
EG				1.90		
9				1.00		
				3.90		54

Beschrieb des Gebäudes

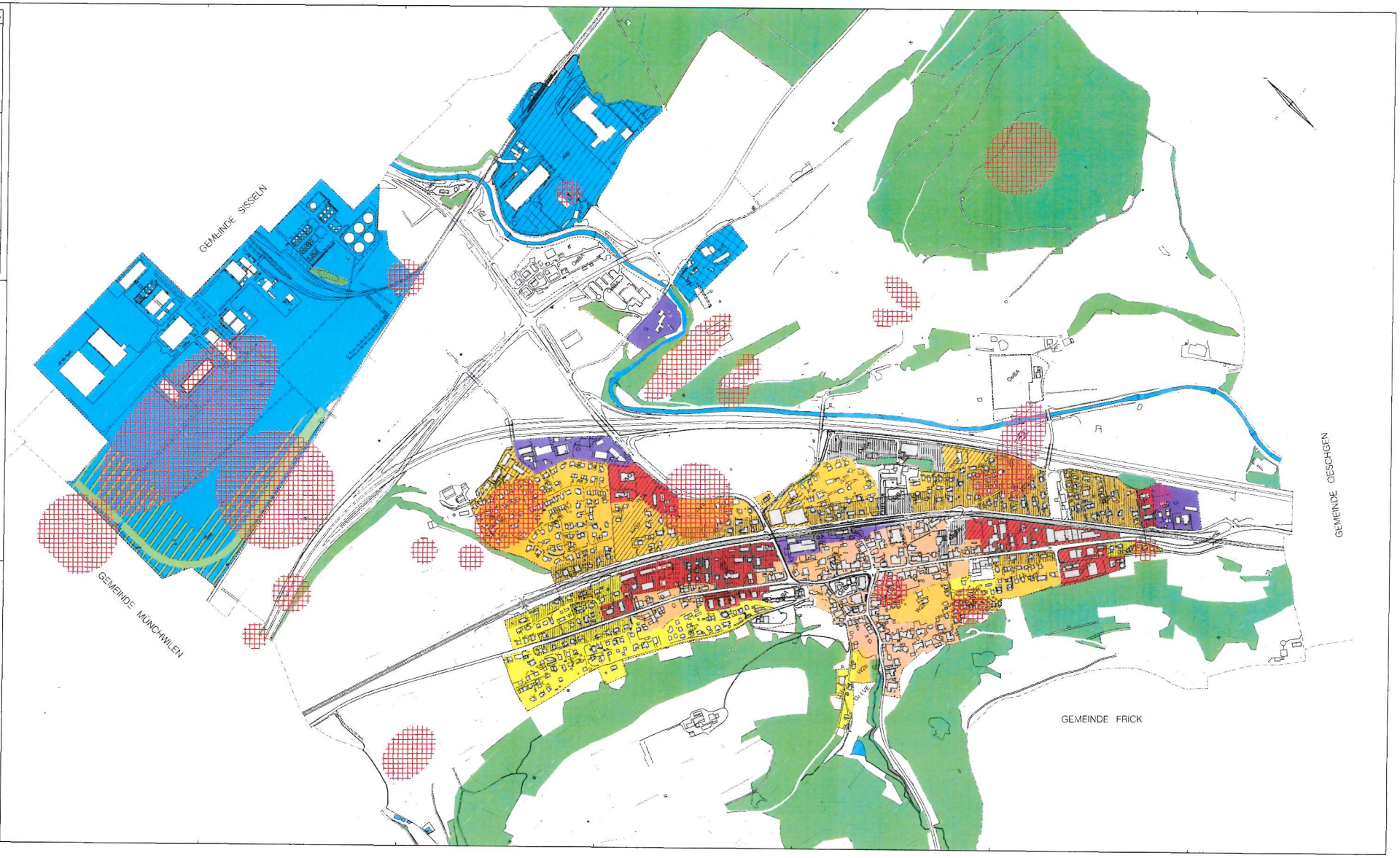
Baujahr 1983/84 / /

Schätzungsjahre	85	88	94
Lage (1,2,3,4,3/4*)	2	2	2
*3 zu Geb.			
*4 zu Geb.			
Bauart	1	1	1
Bedachung	1	1	1
Zweckbestimmung	200	200	200
Blitzschutz	-	0	0
Hydr. Schutz	1	1	1
Gew. Verzeichnis	-	-	0
Heizung	12	12	12
Ausbau			
Ofenheizung	1	1	1
Cheminée			1
Zentralheizung	1	1	1
Zentr. Warmw.	1	1	1
Ölfeuerung	1	1	1
Gasfeuerung			
Sonnenheizung			
Wärmepumpe			
El. Heizung			
Wasserstrom	1	1	1
Tank i. G 7000 l	1	1	1
Tank i. F ____ l			
Waschautomat	1	1	1
Wäschetrockner			
Toilette	11	2	2
Toilettenumbau	1	1	1
Pissoir			
Klosett	11	2	2
Klosomat			
Einbauwanne	1	1	1
Dusche	1	1	1
Wandbecken	1	1	1
Bidet			
Warmwasser	1	1	1
Einbauküche	1	1	1
El. Herd K.	1	1	1
Gasherd			
El. Rechaud			
El. Backofen	1	1	1
Kühlschrank	1	1	1
Kühltruhe	11	2	2
Geschirrspüler	1	1	1
Ventilator			
El. Boiler			
Fernsehantenne K	1	1	1
Sonnenstore			
LS Belüftung	1	1	1

.1.

BAUZONENPLAN

1 : 2'500



GEMEINDE EIKEN **KANTON AARGAU**

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

Mitwirkungsbericht vom	9. Juni 2000
Vorprüfungsbericht vom	4. Februar 2000/18. Mai 2000
Öffentliche Auflage vom	9. Mai bis 7. Juni 2000

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 16. Juni 2000

NAMENS DES GEMEINDERATES

Gemeindeammann

sig. Georges Collin

Gemeindeschreiber

sig. Marcel Weiss

Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Aargau
Aarau, 28. Februar 2001

Der Staatsschreiber: *sig. M. Pfirter*

Änderungen

[1] Aufhebung gemäss Gemeindeversammlungsbeschluss vom 23.11.2007, genehmigt durch den Regierungsrat am 12.03.2008

[2] Änderung gemäss Gemeindeversammlungsbeschluss vom 13.06.2008, genehmigt durch den Regierungsrat am 17.12.2008

(rechtsgültige Fassung, Stand August 2013)

3 ZONENVORSCHRIFTEN

3.1 Bauzonen

§ 4 Masswerte

Masswerte

[1] Für die einzelnen Bauzonen gelten folgende Masswerte:

Zonenbezeichnung	*Abkürzung*	*Farbe*	*Vollgeschosse max.*	*Ausnützungsziffer*	*Gebäudehöhe max. [m]*	*Firsthöhe max. [m]*	*kleiner Grenzabstand mind. [m]*	*grosser Grenzabstand mind. [m]*	*Mehrlängenzuschlag ab [m]*	*Gebäudelänge max. [m]*	*Empfindlichkeitsstufe*	*Zonenvorschriften*
Wohnzone 2-geschossig	W2a	gelb	2	-	6.5	10	4	8	12	20	II	§5
Wohnzone 2-geschossig	W2b	orange	2	0.6	7	10.5	4	8	12	25	II	§6
Spezialzone "Steinletten"	SpS	orange, gekreuzt schraffiert	2	0.6	7	10.5	4	8	25	40	II	§7
Wohn- und Gewerbezone 2-geschossig	WG2	orange, schraffiert	2	0.7	7	10.5	4	8	25	40	III	§8
Wohnzone 3-geschossig	W3	rosa	3	0.7	10	13.5	6	12	35	45	II	§9
Wohn- und Gewerbezone 3-geschossig	WG3	rosa, schraffiert	3	0.8	10	13.5	6	12	35	45	III	§10
Dorfkernzone	D	braun	o	o	7[x]	o	4[x]	8[x]	o	o	III	§11
Spezialzone "Mühle" (aufgehoben)[1]	SpM	braun, schraffiert	o	o	o	o	o	o	o	o	III	§12
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OE	grau	o	o	o	o	o	o	o	o	II	§13
Gewerbezone	G	violett	o	o	o	o	o	o	o	o	III	§14
Industriezone "Sisslerfeld"	IS	hellblau	o	o	30°	o	10°			o	IV	§15
Industriezone "Sisslerfeld" mit Restriktionen	ISR	hellblau / hellgrün	o	o	15[x]	o	10[x]			70[x]	IV	§16
Industriezone "Rütti / Im oberen Bord"	IRB	hellblau, schraffiert	o	o	20[x]	-	5[x]			o	IV	§17
Industriezone "Hinter Ehlenberg"	IHE	hellblau, karriert	o	o	20[x]	-	5[x]			o	IV	§18
Freihaltezone "Industrie"	-	grün	-		-	-	-	-		-	-	§19
Uferschutzzone	-	-	-		-	-	-	-		-	-	§20

[1] Aufhebung gemäss Gemeindeversammlungsbeschluss vom 23.11.2007, genehmigt durch den Regierungsrat am 12.03.2008

[2] Die mit " o " bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.

[3] Die mit " x " bezeichneten Masse gelten bei Neubauten als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.

[4] In den im Bauzonenplan dargestellten, lärmvorbelasteten Flächen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

[5] Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig. In den Zonen D, SpM und WG dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4.50 m aufweisen.

[6] Überschreiten die Gebäudelängen die in Absatz 1 festgelegten Masse [Mehrlängenzuschlag ab], so vergrössern sich die Grenzabstände gegenüber der verlängerten Gebäudeseiten um einen Viertel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 4 m. Bei vorspringenden Gebäudeteilen darf die für die Bemessung des Mehrlängenzuschlages massgebliche Gebäudelänge um das Mass des Vorsprunges verringert werden.

§ 5 Wohnzone W2a

Wohnzone 2-geschossig W2a

[1] Die Wohnzone W2a dient dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

[2] Die Wohnzone W2a ist für Ein- und Zweifamilienhäuser bestimmt.

[3] Auf Hauptgebäuden sind nur geneigte Dachflächen zulässig.

§ 6 Wohnzone W2b

Wohnzone 2-geschossig W2b

[1] Die Wohnzone W2b dient dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

[2] Die Wohnzone W2b ist für Ein-, Zwei- und Reiheneinfamilienhäuser sowie für Mehrfamilienhäuser bestimmt.

[3] Auf Hauptgebäuden sind nur geneigte Dachflächen zulässig.

§ 7 Spezialzone "Steinletten" SpS

Spezialzone "Steinletten" SpS

[1] Die Spezialzone "Steinletten" dient dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

[2] Die Spezialzone "Steinletten" ist für Ein-, Zwei- und Reiheneinfamilienhäuser sowie für Mehrfamilienhäuser bestimmt.

[3] Auf Hauptgebäuden sind nur geneigte Dachflächen zulässig.