

# SCHÄTZUNGSBERICHT

---

Liegenschaft

**STW Reinach (AG) / 4311-3**

250/1'000 Wertquote am Stammgrundstück  
LIG Reinach (AG) / 4311 im Halte von 137 m<sup>2</sup>  
mit Sonderrecht an der  
4 1/2-Zimmerwohnung Nr. 3, 2. Obergeschoss

Neudorfstrasse 18a, 5734 Reinach (AG)

Eigentümer

**Frangi Tasim**  
**Frangi Fiknete**

Gesamteigentum, einfache Gesellschaft

Bewertungstag

7. Mai 2024



# Inhaltsverzeichnis

<b>SCHÄTZUNGSBERICHT</b> .....	<b>1</b>
<b>Inhaltsverzeichnis</b> .....	<b>2</b>
<b>Auftrag</b> .....	<b>3</b>
<b>Grundstückdaten</b> .....	<b>4</b>
Allgemein.....	4
Grundbucheinträge.....	5
<b>Gesetzliche Bestimmungen / Bauvorschriften</b> .....	<b>5</b>
<b>Lage und Beschaffenheit des Grundstückes</b> .....	<b>6</b>
Allgemeine Lage.....	6
Erschliessung .....	6
Verkehrssituation .....	7
Daten über Gemeinde.....	7
<b>Gebäudedaten</b> .....	<b>8</b>
Technische Angaben .....	8
Baubeschrieb, baulicher Zustand .....	8
Raumprogramm .....	9
<b>Berechnungen</b> .....	<b>10</b>
Realwert .....	10
Ertragswert .....	12
Verkehrswert.....	13
<b>Schlussbetrachtung</b> .....	<b>14</b>
<b>Beilagen</b> .....	<b>14</b>

# Auftrag

Auftraggeberin	Regionales Betreibungsamt Reinach (AG), vertreten durch Frau Janine Schmutz, Stv. Leiterin Betreibungsamt Kirchenbreitenstrasse 47 5734 Reinach (AG)
Auftrag	Verkehrswertschätzung des Grundstücks STW Reinach (AG) / 4311-3 (4 1/2-Zimmerwohnung Nr. 3)
Zweck	Betreibungsamtliche Verkehrswertschätzung
Schätzer	Felix Peter Dipl. Ing. Agr. ETH Immobilienbewerter mit eidg. Fachausweis Mitglied der Schweizerischen Vereinigung kantonaler Grund- stückbewertungsexperten (SVKG) Adresse: Immobilien und Weinbau, Wydlerweg 23, 8047 Zürich
Bewertungsstichtag	7. Mai 2024
Methodik	Das Grundstück wird nach der klassischen Schätzungsmethode gemäss den Bestimmungen des Schätzerhandbuches bewertet.  Das Grundstück wird bewertet, wie es sich anlässlich der Be- sichtigung am 7. Mai 2024 präsentierte.
Grundeigentümer	Frangi Tasim, 1972 Frangi Fiknete, 1982 Gesamteigentum, einfache Gesellschaft
Grundlagen und Dokumente	Grundbuchauszüge Situationsplan gemäss AGIS Angaben der Aargauischen Gebäudeversicherung (AGV) vom 8. Mai 2024 Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft Nutzungs- und Verwaltungsordnung Bauzonenplan der Gemeinde Reinach (AG) Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Reinach (AG) Erhebung Baulandpreise in Reinach (AG) Schätzerhandbuch des SVKG, 2019

# Grundstückdaten

## Allgemein

### *Stammgrundstück*

Gemeinde	Reinach (AG)
LIG	4311
Plan	110
Fläche	137 m <sup>2</sup>

### *Stockwerkeigentum*

Gemeinde	Reinach (AG)
Grundstück Nr.	4311-3

250/1'000 Wertquote;

*Sonderrecht* an der 4 1/2-Zimmerwohnung Nr. 3  
2. Obergeschoss

im Mehrfamilienhaus Nr. 2818

## Grundbucheinträge

### **Stammgrundstück**

Gemäss Grundbuchauszug im Anhang

### **Stockwerkeigentum**

STW Reinach (AG) / 4311-3

Anmerkungen	Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft		
Vormerkungen	Keine		
Dienstbarkeiten/Grundlasten	Recht:	Fuss- und Fahrwegrecht z.L. LIG Reinach (AG)/4238	
	Recht	Ausschliessliches Benützungsrecht am Einstellplatz Nr. 2 z.L. LIG Reinach (AG)/4238	

## Gesetzliche Bestimmungen / Bauvorschriften

Zone Dorfzone

Details zu den Zonenvorschriften sind in der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Reinach (AG) geregelt und befinden sich im Anhang.

# Lage und Beschaffenheit des Grundstückes

## Allgemeine Lage

Besonnung	Südexponierte Wohnlage
Nachbarschaft	Mehrfamilienhaus in Wohnquartier an der Neudorfstrasse
Immissionen	Ruhige Lage
Altlasten	Kein Eintrag

## Erschliessung

Strasse	Gemeindestrasse
Kanalisation	Die Liegenschaft ist an die Kanalisation angeschlossen.
Elektrizität	Vorhanden
Gas	Vorhanden
Wasser	Frischwasseranschluss ans Gemeindewasserwerk

## **Verkehrssituation**

Parkplätze	Der Liegenschaft steht ein Autoabstellplatz in der Tiefgarage Nr. 2928 zur Verfügung.
Privatverkehr	Erreichbar über Gemeindestrasse
Öffentlicher Verkehr	Wynenthalbahn

## **Daten über Gemeinde**

Einwohner	9'597, davon 4294 Ausländer (Stand 31. Dezember 2023)
Steuerfuss 2024	115 %
Schule	Kindergarten, Primarschule und alle Oberstufen in Reinach (AG)
Einkaufsmöglichkeiten	Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf in Reinach (AG) vorhanden

# Gebäuedaten

## Technische Angaben

### Mehrfamilienhaus

Versicherungs-Nr.	2818
Erbaut im Jahre	2011
Rauminhalt	1'384 m <sup>3</sup>
Versicherungsneubauwert	Fr. 1'088'000.-- (indexiert per 2024)
Steuerwert STW	Fr. 219'200.--

## Baubeschrieb, baulicher Zustand

Baubeschrieb	Massivbauweise Satteldach, Ziegeleindeckung Kunststofffenster mit Isolierverglasung Rollläden Zentralheizung (Bodenheizung), Wärmepumpe (Luft) Küche, Glaskeramikherd, Spühler, Holzabdeckung, Plattenboden, 9 m <sup>2</sup> Badezimmer, Lavabo, Dusche, WC, Wanne, Plattenboden, 9 m <sup>2</sup> Böden: Platten, Laminat (Nebenraum) Wände / Decke: Abrieb / Platten
Unterhaltsbedarf	Die Wohnung befindet sich in gutem Zustand. Schäden konnten keine festgestellt werden.



## **Raumprogramm**

### **Stockwerkeigentum; 4 1/2-Zimmerwohnung Nr. 3**

Eingang

Küche, Plattenboden, 15 m<sup>2</sup>

Badezimmer, Wanne, Doppellavabo, WC, Plattenboden, 6 m<sup>2</sup>

Separates WC / Lavabo, Plattenboden, 1.5 m<sup>2</sup>

Wohnzimmer, Plattenboden, 15 m<sup>2</sup>

Zugang zu gedecktem Balkon, 9 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer, Laminat, 15 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer, Laminat, 15 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer, Laminat, 13 m<sup>2</sup>

Nebenräume:

- Geschlossener Raum im 2. OG, Waschmaschine und Tumbler, Plattenboden, 6 m<sup>2</sup>

### **Ausschliessliches Benützungsrecht am Einstellplatz Nr. 2**

- Autoabstellplatz in der Tiefgarage Nr. 2928 für einen PW

# Berechnungen

## Realwert

### Definition

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

### Hinweise

Die Berechnung erfolgt über das Gebäude Nr. 2828. Danach erfolgt anhand der Wertquote eine Aufteilung auf die Wohneinheit mit dem Nebenraum. Der Autoabstellplatz (Dienstbarkeit) wird separat bewertet.

Die wirtschaftliche Entwertung (Demodierung) wird im Kubikmeterpreis erfasst.

In der Position BKP 4 sind die Umgebungs- und Erschliessungskosten bis zur Grundstücksgrenze enthalten.

Die Position BKP 5 umfasst insbesondere die Gebühren (Baubewilligung, Abwasser etc.) sowie die Finanzierungskosten (Baukreditfinanzierung etc.). Da es sich um Eigentumswohnungen handelt, liegen diese Kosten auf Grund der Stockwerkbegründung und der Vermarktungskosten höher als bei Mehrfamilienhäusern mit Mietwohnungen.

## Bauwert

### Mehrfamilienhaus Nr. 2818

Wirtschaftliches Alter: 13 Jahre

Gebäudezustand: gut

Gesamtlebensdauer: 100 Jahre

Text	m <sup>3</sup>	Fr. / m <sup>3</sup>	Neuwert	Entwertung in %	Zeitwert
Mehrfamilienhaus (BKP 2)	1'384	850	1'176'400	10	1'058'800
Umgebung (BKP 4)			80'000	0	80'000
Baunebenkosten (BKP 5)			100'000	0	100'000
<b>Total Bauwert</b>			<b>1'356'400</b>		<b>1'238'800</b>

## Landwert

### Landwert zum Mehrfamilienhaus Nr. 2818

#### 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 Lagekassetabelle des Schätzerhandbuches.

#### Lageklasse

Die Neubaukosten (BKP 2, 4 und 5) betragen Fr. 1'356'400.--

Standort	4.00	
Nutzung	4.00	
Wohnlage	4.00	
Erschliessung	4.00	
Marktverhältnisse	4.00	
Total Mittelwert	4.00	
Landwertanteil in %	33.33	Tabellenwert
Landwertanteil in Fr.	452'000	gerundet

Der relative Landwert ergibt bei einer Fläche von 137 m<sup>2</sup> einen Preis von rund Fr. 3'300.--/m<sup>2</sup>. Auf Grund der geringen Fläche kann der Preis pro m<sup>2</sup> nicht mit den absoluten Landpreisen für unüberbaute Baulandgrundstücke verglichen werden, da auf dieser Fläche die vorliegende Baute nicht realisiert werden kann.

#### Zusammenfassung Realwert

Total Bauwert	Fr.	1'238'800.--
Total Landwert	Fr.	452'000.--

<b>Total Realwert</b>	<b>Fr.</b>	<b>1'690'800.--</b>
-----------------------	------------	---------------------

Aufteilung nach Quote

Die Wertquote beträgt 250/1'000

<b>Realwert STW Reinach (AG) / 4311-3</b>	<b>Fr.</b>	<b>422'700.--</b>
---	------------	-------------------



# 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 Gebäude und nicht um ein Renditeobjekt handelt, muss sich der Verkehrswert grundsätzlich am Realwert orientieren. Im vorliegenden Fall entspricht der Verkehrswert dem Realwert.

Die Werte werden auf Fr. 1'000.-- gerundet.

## **Berechnung**

### **STW Reinach (AG) / 4311-3**

Realwert	Fr. 422'700.--
Ertragswert	Fr. 370'900.--

## **Gewichtung**

Realwert	1
Ertragswert	0
Divisor	1

<b>Verkehrswert</b>	<b>Fr. 423'000.--</b>
---------------------	-----------------------

## **Anmerkungen, Vormerkungen und Dienstbarkeiten**

Die im Grundbuch eingetragenen Anmerkungen, Vormerkungen und Dienstbarkeiten auf den betroffenen Grundstücken regeln das Verhältnis unter den Stockwerkeigentümern, die Erschliessung und die Überbauung.

Der Autoeinstellplatz ist mittels einer Dienstbarkeit (Ausschliessliches Benützungsrecht am Einstellplatz Nr. 2) sichergestellt. Die Bewertung erfolgt daher mittels Bewertung der Dienstbarkeit.

**Der vorliegende Autoeinstellplatz wird mit Fr. 30'000.-- bewertet.**

# Schlussbetrachtung

Aufgrund der heutigen Lage auf dem Immobilienmarkt erachtet der Experte Verkehrswerte von

Fr. 423'000.-- für die 4 1/2-Zimmerwohnung Nr. 3 im Gebäude Nr. 2818

Fr. 30'000.-- für das ausschliessliche Benützungsrecht am Einstellplatz Nr. 2

**Total Verkehrswert STW Reinach (AG) / 4311-3: Fr. 453'000.--**

unter normalen Verkaufsbedingungen als gerechtfertigt und erzielbar.

Aarau, 22. Mai 2024

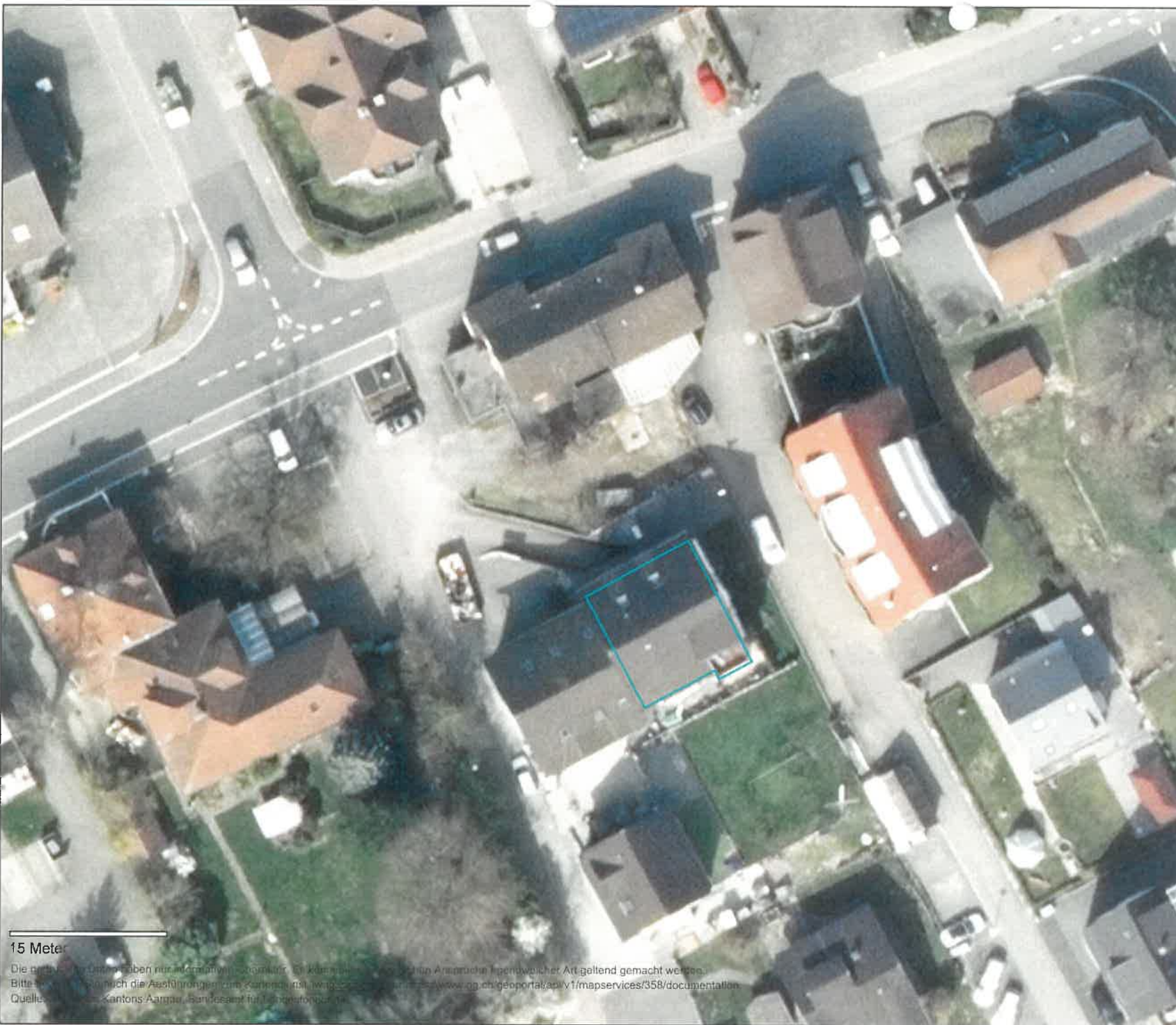
Der Experte



Felix Peter

## Beilagen

- Flugaufnahme des Grundstückes
- Situationsplan gemäss AGIS
- Fotos
- Grundbuchauszüge
- Angaben AGV
- Auszug aus der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Reinach (AG)
- Bauzonenplan Gemeinde Reinach (AG)



15 Meter

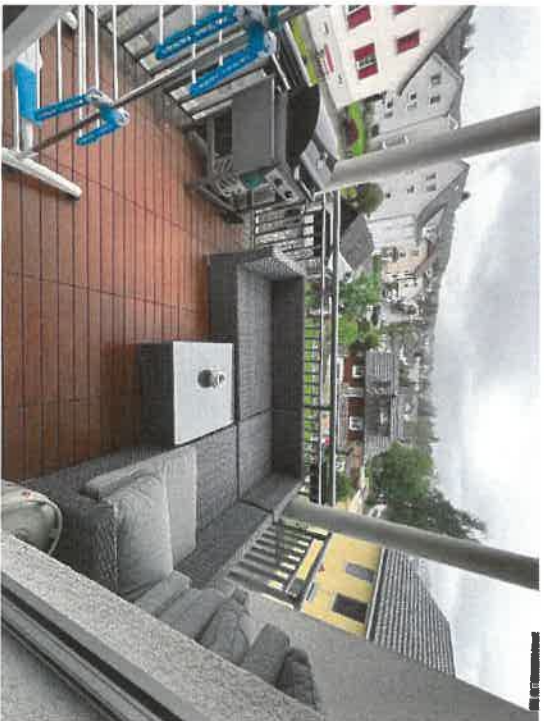
Die geographischen Umgebungen sind informativ dargestellt. Ein Anspruch auf Genauigkeit oder auf eine Haftung für irgendwelche Art geltend gemacht werden kann. Bitte beachten Sie die Anmerkungen zum Kartendienst. [www.lwag.ch/geoportalsrv/v1/mapservices/358/documentalle](http://www.lwag.ch/geoportalsrv/v1/mapservices/358/documentalle)  
Quelle: Kantons Aargau, Bundesamt für Landestopografie



















# Grundbuchauszug Stockwerkeigentum Reinach (AG) / 4311-3

Dieser Auszug hat keine rechtsgültige Wirkung!

## Grundstückbeschreibung

Gemeinde	4141 Reinach (AG)
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch
Grundstück-Nr	4311-3
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH869054612793
Stammgrundstück	LIG Reinach (AG)/4311
Wertquote	250/1'000
Sonderrecht	4 1/2-Zimmerwohnung Nr. 3, 2. Obergeschoss 15.01.2014 005-2014/5136/0 Begründung Stockwerkeigentum

Bemerkungen Grundbuch  
Dominierte Grundstücke Keine

## Eigentum

Gesamteigentum	
Einfache Gesellschaft,	
Frangi Tasim, 05.11.1972,	20.07.2015 005-2015/1981/0 Kauf
Frangi Fiknete, 02.08.1982,	20.07.2015 005-2015/1981/0 Kauf

## Anmerkungen

15.01.2014 005-2014/5137/0  
Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft  
ID.005-2014/003930

## Dienstbarkeiten

28.07.2014 005-2014/6688/0 (R) Fuss- und Fahrwegrecht ID.005-2014/010227  
z.L. LIG Reinach (AG)/4238  
28.07.2014 005-2014/6688/0 (R) Ausschliessliches Benützensrecht am Einstellplatz  
Nr. 2 ID.005-2014/010229  
z.L. LIG Reinach (AG)/4238

## Grundlasten

Keine

## Vormerkungen

(Nachrückrechte siehe Pfandrechte)  
Keine

## Grundpfandrechte

20.07.2015 005-2015/1983/0 Register-Schuldbrief, Fr. 400'000.00, 1. Pfandstelle, Max. 10%, ID.005-2014/001795, Einzelpfandrecht  
Grundpfandgläubiger SIX SIS AG, Olten (UID: CHE-106.842.854) 20.07.2015 005-2015/1982/0

## 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

# Grundbuchauszug Liegenschaft Reinach (AG) / 4311

Dieser Auszug hat keine rechtsgültige Wirkung!

## Grundstückbeschreibung

Gemeinde	4141 Reinach (AG)
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch
Grundstück-Nr	4311
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH273983107678
Fläche	137 m <sup>2</sup> ,
Mutation	
Plan-Nr.	110
Lagebezeichnung	Neudorf
Bodenbedeckung	Gebäude, 128 m <sup>2</sup> Gartenanlage, 9 m <sup>2</sup>
Gebäude / Bauten	Tiefgarage, Versicherungs Nr.: 2928, 9 m <sup>2</sup> Gesamtfläche 402 m <sup>2</sup> (unterirdisch, auf mehreren Grundstücken) Mehrfamilienhaus, Neudorfstrasse 18a, 5734 Reinach AG 00 Versicherungs Nr.: 2818, 128 m <sup>2</sup>
Bemerkungen Grundbuch Dominierte Grundstücke	Keine

## Eigentum

STW Reinach (AG)/4311-1 zu 250/1'000	15.01.2014 005-2014/5136/0 Begründung Stockwerkeigentum
STW Reinach (AG)/4311-2 zu 250/1'000	15.01.2014 005-2014/5136/0 Begründung Stockwerkeigentum
STW Reinach (AG)/4311-3 zu 250/1'000	15.01.2014 005-2014/5136/0 Begründung Stockwerkeigentum
STW Reinach (AG)/4311-4 zu 250/1'000	15.01.2014 005-2014/5136/0 Begründung Stockwerkeigentum

## Anmerkungen

15.01.2014 005-2014/5136/0 Stockwerkanteile verpfändet ID.005-2014/003926

## Dienstbarkeiten

01.01.1912 005-C 1781	(R) Bauverbot örtlich beschränkt ID.005-1955/100572 z.L. LIG Reinach (AG)/1033 z.L. LIG Reinach (AG)/1034 z.L. LIG Reinach (AG)/4407
01.01.1912 005-C 780	(R) Fusswegrecht umschrieben ID.005-1955/100589 z.L. LIG Reinach (AG)/2600 16.11.1960 005-1077 z.L. LIG Reinach (AG)/2657 16.11.1960 005-1077
19.02.1945 005-79	(R) Abwasserleitung ID.005-1955/100602 z.L. LIG Reinach (AG)/2843
23.02.1945 005-85	(R) Fahrwegrecht umschrieben ID.005-1955/100597 z.L. LIG Reinach (AG)/1034
23.02.1945 005-86	(R) Bauverbot örtlich beschränkt ID.005-1955/100608 z.L. LIG Reinach (AG)/2657
23.02.1945 005-86	(R) Fahrwegrecht ID.005-1955/100613 z.L. LIG Reinach (AG)/2657
23.12.2008 005-3696	(R) Grenzbaurecht ID.005-1955/100822 z.L. LIG Reinach (AG)/1035 05.06.2009 005-1558
23.12.2008 005-3696	(L) Grenzbaurecht ID.005-1955/100826 z.G. LIG Reinach (AG)/1035 05.06.2009 005-1558
23.12.2008 005-3696	(R) Näherbaurecht ID.005-1955/100828 z.L. LIG Reinach (AG)/1035 05.06.2009 005-1558
04.05.2009 005-1176	(R) Fusswegrecht mit Treppenmitbenützungrecht ID.005-1955/100631 z.L. LIG Reinach (AG)/1035
04.05.2009 005-1176	(L) Fusswegrecht mit Treppenmitbenützungrecht ID.005-1955/100633 z.G. LIG Reinach (AG)/1035
28.07.2014 005-2014/6688/0	(L) Überbaurecht für Tiefgarage ID.005-2014/010226 z.G. LIG Reinach (AG)/4238

## Grundlasten

Keine

## Vormerkungen

(Nachrückrechte siehe Pfandrechte)

Keine

## Grundpfandrechte

Keine

## 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

# AGV Aargauische Gebäudeversicherung

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



Dep. Finanzen und Ressourcen  
Herr Peter Felix  
Abteilung Landwirtschaft  
Telli-Hochhaus  
5004 Aarau  
eMail: felix.peter@ag.ch

Aarau, 08. Mai 2024

## Auszug aus Police Nr. 301695

Aufgrund Ihrer Anfrage erhalten Sie folgende Angaben:

Gebäude Standort:	Reinach Neudorfstrasse 18a
Gebäude-Nr:	REI.02818
Eigentümer:	StWE Gebäude 2818 Neudorfstrasse 18a 5734 Reinach AG
Versicherungswert*):	1'088'000 Fr. (Index 2024: 559)
Altersentwertung:	10.0 %
Schätzungsdatum:	28.05.2014
Baujahr:	2011
Gebäudeausmass:	1'384 m3
Zweckbestimmung:	Mehrfamilienhaus
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.



# AGV Gebäudeschätzung

Ext. Vertragsnummer

**REI.02818**

Vertragsnummer

**301695**

## Gebäudeteile

**Index: 498**

Geb. Teil	Gebäudeteile	Volumen	EPreis	Neuwert	AE	Zeitwert	Tarif
A	Mehrfamilienhaus	1,384	700	968'800	10.0	871'920	0.33
	<b>Tot</b>	<b>1,384</b>		<b>968'800</b>		<b>871'920</b>	

Abbruchwert **[ ]** Schadenrest **[ ]**

## Kubische Berechnung

Geb. Teil	Gebäudeteile	Nutzung	Bez. Höhe	Anzahl	Länge	Breite	Total Fläche	Höhe	Total Höhe	Volumen
A	Mehrfamilienhaus			1.00	10.70	11.20				
A				1.00-	3.40	1.45	114.91			
A			EG					2.75		
A			1. OG					2.75		
A			2. OG					2.75		
A			DG					2.50	10.75	1'235.28
A	Balkon			3.00	3.40	2.50	25.50	1.50	1.50	38.25
A		Technik, Treppe		1.00	13.18	2.88	37.96			
A			UG					2.75	2.75	104.39
A				1.00	1.98	2.88	5.70			
A			DZ					1.00	1.00	5.70
	<b>Tot</b>									<b>1'383.62</b>

# Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

---

---

Mitwirkung vom:	05.01.2015 - 03.02.2015
Vorprüfungsbericht vom:	05.08.2015
Öffentliche Auflage vom:	31.08.2015 - 29.09.2015
Beschlossen von der Gemeindeversammlung am:	01.06.2016
Genehmigung:	26.10.2016

### 3. TEIL                      Zonenvorschriften

#### 3.1 Bauzonen

##### § 8

<sup>1</sup> Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen	Ausnutzung min. / max.	Fassaden- höhe *	Gesamt- höhe	Grenz- abstand	Empfindlich- keitsstufe	Zonenvor- schriften
Kernzone K1	(1.0-1.2)	(13 m)	(16 m)	(4 m)	III	§ 9
Kernzone K2	(0.8-1.0)	(11 m)	(14 m)	(4 m)	III	§ 9
Dorfzone D	(0.7-0.8)	(7 m)	(12 m)	(4 m)	III	§ 10
Wohn- und Gewerbezone WG3	0.60 / 0.80	11 m	14 m	4 m	III	§ 11
Wohnzone W4	0.60 / 0.80	13 m	16 m	6 m	III	§ 12
Wohnzone W3	0.50 / 0.70	11 m	14 m	5 m	II	§ 12
Wohnzone W2	--- / 0.50	8 m	11 m	4 m	II	§ 12
Arbeitszonen A1/A2	---	---	§ 8 Abs. 4	§ 8 Abs. 5	§ 8 Abs. 4	§ 13 / 14
Spezialzone Bürgerheim SB	---	§ 15	§ 15	§ 15	III	§ 15
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE	---	§ 16	§ 16	§ 16	II / III	§ 16

\* Ermittlung  
Fassadenhöhe:

- für Schrägdächer gilt die traufseitige Fassadenhöhe
- für Flachdächer gilt die talseitige Fassadenhöhe, wo das massgebende Terrain steiler als 10% ist
- für Flachdächer mit an der Fassadenlinie hochgezogenem Attikageschoss entspricht die Fassadenhöhe der Gesamthöhe, wenn das massgebende Terrain flacher als 10% und das oberste Geschoss als Attika ausgebildet ist.

<sup>2</sup> Die mit ( ) bezeichneten Masse gelten bei Neubauten als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesen bewilligen, falls ortsbaulich und architektonisch eine bessere Lösung erzielt und der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.

<sup>3</sup> In den im Bauzonenplan dargestellten lärmvorbelasteten Flächen sowie in den speziell bezeichneten Zonen Oe gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

<sup>4</sup> In den Arbeitszonen A1 und A2 sind die Empfindlichkeitsstufen und die Gesamthöhen im Bauzonenplan festgelegt.

<sup>5</sup> In den Arbeitszonen A1 und A2 werden die Grenz- und Gebäudeabstände durch den Gemeinderat unter Wahrung öffentlicher und privater Interessen sowie unter Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes festgesetzt. Gegenüber angrenzenden Wohnzonen, Wohn- und Gewerbebezonen sowie Landwirtschaftszonen hat der Grenzabstand die Hälfte der Gesamthöhe zu betragen, mindestens jedoch 6 m.

## § 9

Kernzone  
K1 / K2

<sup>1</sup> In den Kernzonen K1 und K2 sollen die bestehenden Zentrumsbereiche erhalten und qualitativ entwickelt werden. Angestrebt wird eine attraktive Nutzungsmischung mit einem angemessenen Anteil publikumsorientierter Nutzungen wie Läden, Restaurants und Dienstleistungen.

<sup>2</sup> Zulässig sind Gewerbe, Dienstleistungen, Verkaufsgeschäfte, Restaurants und Wohnen. In der Kernzone K2 sind Verkaufsgeschäfte bis maximal 500 m<sup>2</sup> pro Gebäude, in der K1 auch mit mehr als 3'000 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche zugelassen. Der Neubau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist nicht gestattet.

<sup>3</sup> Neu-, Um- und Ergänzungsbauten müssen zur guten Gestaltung der Ortskerne beitragen und bezüglich Stellung den Strassenraum räumlich fassen. Durch Zusammenbau sollen gut gestaltete, attraktive Freiräume (Innenhöfe, Plätze, Fussgängerbereiche etc.) geschaffen werden.

<sup>4</sup> Anlagen zur Anlieferung und Parkierung haben gemeinschaftlich zu erfolgen oder sind auf Gemeinschaftslösungen auszurichten. Sie sind in funktional überzeugender Weise von den allgemein zugänglichen Fussgängerbereichen zu trennen.

<sup>5</sup> Innerhalb des im Bauzonenplan als „Umgebungsschutz Hauptstrasse 12 bis 16“ bezeichneten Bereiches müssen allfällige Ergänzungs- und Neubauten so angeordnet werden, dass der Charakter des parkartigen Aussenraumes erhalten bleibt.

## § 10

Dorfzone  
D

<sup>1</sup> Die Dorfzone D dient der Erhaltung und zeitgemässen Entwicklung der alten, bäuerlich geprägten Dorfteile mit den typischen Bauten, den Strassen- und Freiräumen sowie den weiteren prägenden Elementen wie Vorzonen, Vorgärten, Bäumen und dgl.

<sup>2</sup> Zulässig sind Wohnen, Dienstleistungen und mässig störende Gewerbe. Verkaufsgeschäfte bis 200 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche pro Gebäude sind zulässig. Der Neubau von freistehenden Einfamilienhäusern ist nur in Baulücken oder auf Restgrundstücken zulässig, wenn keine andere zonengemässe Bebauung wie z.B. Mehrfamilienhäuser gemäss § 18 BauV oder ähnlich dichte Wohnbauformen realisiert werden können.

<sup>3</sup> Neu-, Um- und Ergänzungsbauten müssen hinsichtlich der Gebäudetypologie und -proportionen sorgfältig gestaltet und in die örtlichen Strukturen eingepasst werden. Dies gilt insbesondere bezüglich Stellung, kubischer Gestaltung, Gliederung der Fassaden, Dachform und -neigung, Materialien, Farbgebung, Platz-, Strassen- und Aussenraumgestaltung inklusive Abstellplätze.

<sup>4</sup> Die Hauptbauten sind mit Satteldächern zu versehen, so dass ein geschlossener Gesamteindruck entsteht. Die Dachneigung hat in der Regel 35° - 45° zu betragen. Für An- und Nebenbauten sind andere Dachformen gestattet. Die Dächer sind mit dem Ortsbild entsprechenden Ziegeln einzudecken.

<sup>5</sup> Dachaufbauten haben sich in der Dachfläche unterzuordnen. Dacheinschnitte sind untersagt. Kleine Dachflächenfenster sind zugelassen, wenn sie sich sorgfältig in die Dachfläche integrieren.

<sup>6</sup> Anlagen zur Energiegewinnung sind annähernd flächenbündig und sorgfältig in die Dachfläche oder in die Fassade zu integrieren.

<sup>7</sup> Die Errichtung von Aussenantennen und Parabolspiegeln ist untersagt, soweit mit zumutbarem Aufwand vergleichbare Alternativen möglich sind.

## § 11

### Wohn- und Gewerbezone WG3

<sup>1</sup> Die Wohn- und Gewerbezone WG3 ist für mässig störendes Gewerbe sowie für Wohnen, Dienstleistungen und Landwirtschaft bestimmt. Verkaufsgeschäfte bis 500 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche pro Gebäude sind zulässig. Im Teilgebiet D sind Verkaufsnutzungen bis max. 1'300 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche zulässig, sofern daraus keine erheblich grösseren Auswirkungen als aus herkömmlichen Handwerks-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben entstehen.

<sup>2</sup> Der Neubau von freistehenden Einfamilienhäusern ist nur in Baulücken oder auf Restgrundstücken zulässig, wenn keine andere zonengemässe Bebauung wie z.B. Mehrfamilienhäuser gemäss § 18 BauV oder ähnlich dichte Wohnbauformen realisiert werden können.

<sup>3</sup> Bei einer Ausnutzungsziffer von 0.70 oder höher ist ein Fachgutachten nötig, in welchem die sorgfältige Integration in den örtlichen Kontext ausgewiesen wird. Das Fachgutachten ist mit dem Baugesuch aufzuliegen.



1. Entwurf vom 1. Februar 2015  
 2. Entwurf vom 15. April 2015  
 3. Entwurf vom 15. September 2015  
 4. Entwurf vom 1. April 2016  
 5. Entwurf vom 28. Februar 2017

Maßstab 1 : 2'500  
 Datum 12.12.2014

- GENEHOHUNGSZEICHNUNG**
1. Bauland  
 2. Gewerbegebiet  
 3. Industriegebiet  
 4. Wohngebiet  
 5. Sondergebiet  
 6. Grünland  
 7. Wald  
 8. Gewässer  
 9. Verkehrsfläche  
 10. Sonstige Flächen
- ANMERKUNGEN**
1. Die Baulandzone ist in die Baulandzone A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U, V, W, X, Y, Z unterteilt.  
 2. Die Gewerbezone ist in die Gewerbezone A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U, V, W, X, Y, Z unterteilt.  
 3. Die Industriezone ist in die Industriezone A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U, V, W, X, Y, Z unterteilt.  
 4. Die Wohnzone ist in die Wohnzone A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U, V, W, X, Y, Z unterteilt.  
 5. Die Sonderzone ist in die Sonderzone A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U, V, W, X, Y, Z unterteilt.  
 6. Die Grünlandzone ist in die Grünlandzone A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U, V, W, X, Y, Z unterteilt.  
 7. Die Waldzone ist in die Waldzone A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U, V, W, X, Y, Z unterteilt.  
 8. Die Gewässerzone ist in die Gewässerzone A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U, V, W, X, Y, Z unterteilt.  
 9. Die Verkehrsflächezone ist in die Verkehrsflächezone A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U, V, W, X, Y, Z unterteilt.  
 10. Die Sonstige Flächenzone ist in die Sonstige Flächenzone A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U, V, W, X, Y, Z unterteilt.
- ORIENTIERUNGSZEICHNUNG**
1. Verkehrsfläche  
 2. Grünland  
 3. Wald  
 4. Gewässer  
 5. Sonstige Flächen

