

SCHÄTZUNGSBERICHT

Liegenschaft

STW Reinach (AG) / 2520-3

35/100 Wertquote am Stammgrundstück
LIG Reinach (AG) / 2520 im Halte von 583 m²
mit Sonderrecht an der
4 1/2-Zimmerwohnung Nr. 3, Dachgeschoss mit Nebenräumen

Friedstrasse 4, 5734 Reinach (AG)

Eigentümer

Jusufi Nedjat
Jusufi Nezdije
Jusufi Kjatip
Gesamteigentum, einfache Gesellschaft

Bewertungstag

3. September 2024



Inhaltsverzeichnis

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

Auftrag

Auftraggeberin	Regionales Betriebsamt Reinach (AG), vertreten durch Frau Janine Schmutz, Stv. Leiterin Betriebsamt Kirchenbreitenstrasse 47 5734 Reinach (AG)
Auftrag	Verkehrswertschätzung des Grundstücks STW Reinach (AG) / 2520-3 (4 1/2-Zimmerwohnung Nr. 3 mit Nebenräumen)
Zweck	Betriebsamtliche 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	3. September 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 3. September 2024 präsentierte.
Grundeigentümer	Jusufi Nedjat, 1966 Jusufi Nezdadije, 1968 Jusufi Kjatip, 1991 Gesamteigentum, einfache Gesellschaft
Grundlagen und Dokumente	Grundbuchauszüge Situationsplan gemäss AGIS Angaben der Aargauischen Gebäudeversicherung (AGV) vom 6. September 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	2520
Plan	104
Fläche	583 m ²

Stockwerkeigentum

Gemeinde	Reinach (AG)
Grundstück Nr.	2520-3

35/100 Wertquote;

Sonderrecht an der 4 1/2-Zimmerwohnung Nr. 3
Dachgeschoss, mit Nebenräumen
im Mehrfamilienhaus Nr. 615

Grundbucheinträge

Stammgrundstück

Gemäss Grundbuchauszug im Anhang

Stockwerkeigentum

STW Reinach (AG) / 2520-3

Anmerkungen	Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft
Vormerkungen	Keine
Dienstbarkeiten/Grundlasten	Keine

Gesetzliche Bestimmungen / Bauvorschriften

Zone Wohn- und Gewerbezone (WG 3)

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 Friedstrasse
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 Garagenplatz 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

Gebäudedaten

Technische Angaben

Mehrfamilienhaus

Versicherungs-Nr.	615
Erbaut im Jahre	1902
Rauminhalt	1'531 m ³
Versicherungsneubauwert	Fr. 1'248'000.-- (indexiert per 2024)
Steuerwert STW	Fr. 219'200.--

Baubeschrieb, baulicher Zustand

Baubeschrieb

Massivbauweise
Satteldach, Ziegeleindeckung
Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Rollläden
Zentralheizung (Bodenheizung), Ölheizung
Küche, Glaskeramikherd, Spühler, Granitabdeckung,
Plattenboden
Badezimmer, Lavabo, Dusche, Wanne, WC, Waschmaschine,
Tumbler, Plattenboden
Böden: Platten, Parkett
Wände / Decke: Abrieb / Platten / Holz

Unterhaltsbedarf

Die Wohnung befindet sich in gutem Zustand. Schäden konnten keine festgestellt werden.

Raumprogramm

Stockwerkeigentum; 4 1/2-Zimmerwohnung Nr. 3

Eingang

Küche, Plattenboden, 8 m²

Badezimmer, Plattenboden, 7 m²

Wohnzimmer, Parkett, 27 m²

Zugang zu Terrasse, 32 m²

Schlafzimmer, Dachfenster, Parkett, 11 m²

Schlafzimmer, Dachfenster, Parkett, 10 m²

Schlafzimmer, Parkett, 12 m²

Nebenräume:

- Keller, Betonboden, geschlossen, 6 m²

- Autogarage im Gebäude 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. 615. Danach erfolgt anhand der Wertquote eine Aufteilung auf die Wohneinheit.

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. 615

Wirtschaftliches Alter: 10 Jahre

Gebäudezustand: gut

Gesamtlebensdauer: 100 Jahre

Text	m ³	Fr. / m ³	Neuwert	Entwertung in %	Zeitwert
Mehrfamilienhaus (BKP 2)	1'531	850	1'301'350	5	1'236'300
Umgebung (BKP 4)			50'000	5	47'500
Baunebenkosten (BKP 5)			130'000	5	123'500
Total Bauwert			1'481'350		1'407'300

Landwert

Landwert zum Mehrfamilienhaus Nr. 615

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 Lageklastabelle des Schätzerhandbuches.

Lageklasse

Die Neubaukosten (BKP 2, 4 und 5) betragen Fr. 1'481'350.--

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.	493'700	gerundet

Der relative Landwert ergibt bei einer Fläche von 583 m² einen Preis von rund Fr. 847.--/m². Auf Grund der geringen Fläche kann der Preis pro m² 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. 1'407'300.--
Total Landwert Fr. 493'700.--

Total Realwert Fr. 1'901'000.--

Aufteilung nach Quote

Die Wertquote beträgt 35/100

Realwert STW Reinach (AG) / 2520-3 Fr. 665'400.--
(gerundet auf Fr. 100.--)

Ertragswert

Definition

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

Hinweise

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 (2016) Fr. 7'580.--.

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

Mietwert

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

Mietwert Wohnung (inkl. Garage) Fr. 21'600.-- (Fr. 1'800.--/Monat)

Kapitalisierungssatz

Kapitalzinssatz	3.5 %
Betriebskosten	0.3 %
Verwaltungskosten	0.3 %
Unterhalt	0.4 %
Instandsetzung	0.4 %
Abschreibung	0.5 %
Risikozuschläge	0.1 %
Total	5.5 %

Ertragswert Fr. 392'700.--

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.

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

Berechnung

STW Reinach (AG) / 2520-3

Realwert	Fr. 665'400.--
Ertragswert	Fr. 392'700.--

Gewichtung

Realwert	1
Ertragswert	0
Divisor	1

Verkehrswert	Fr. 665'000.--
---------------------	-----------------------

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.

Eine zusätzliche Korrektur ist nicht erforderlich.

Schlussbetrachtung

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

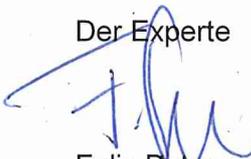
Fr. 665'000.--

für STW Reinach (AG) / 2520-3

unter normalen Verkaufsbedingungen als gerechtfertigt und erzielbar.

Aarau, 12. September 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)

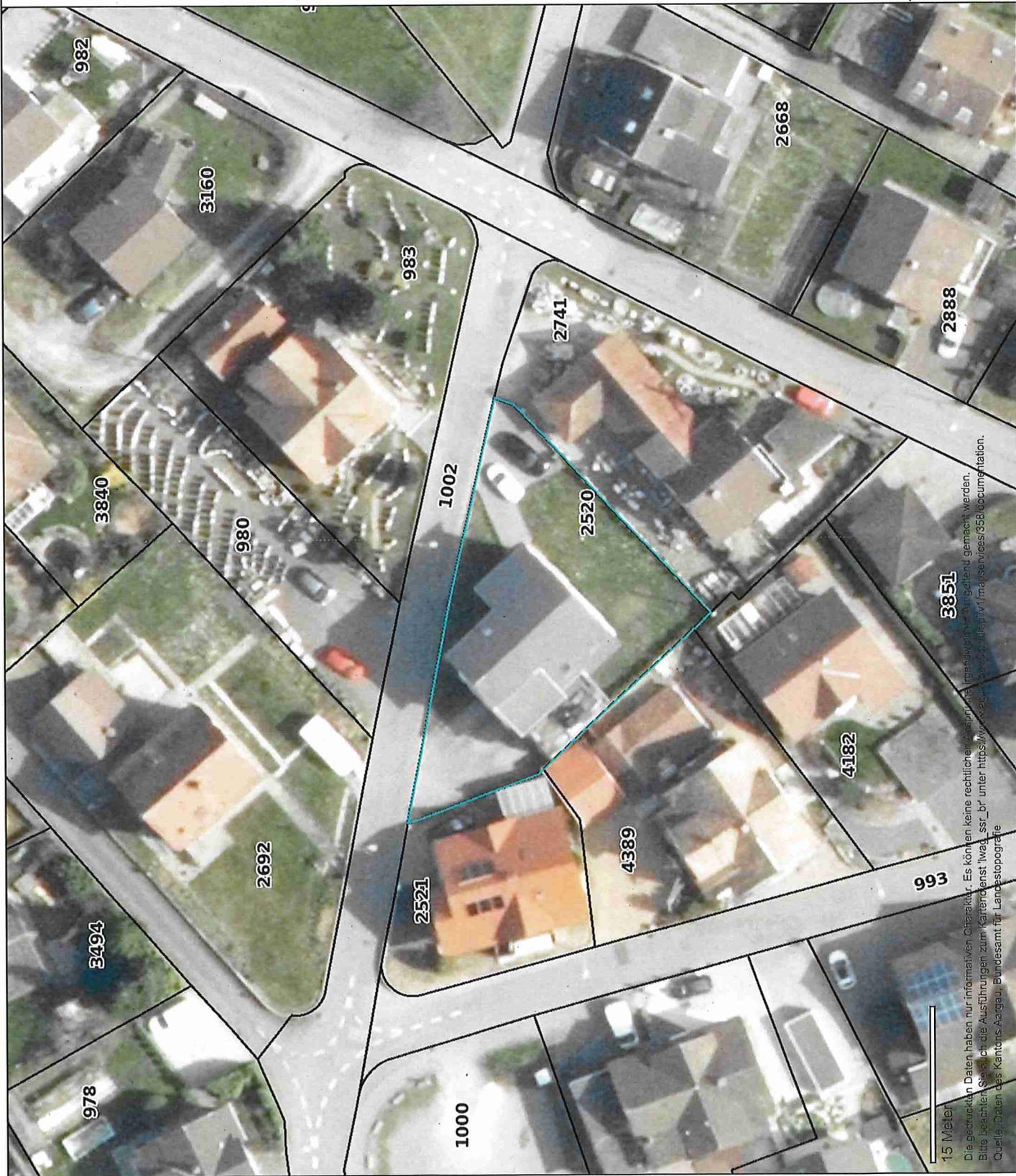
LWAG-SSR-BR&BP
LIG Reinach / 2520



agis

1:500

erstellt: 12.09.2024



15 Meter

Die gedruckten Daten haben nur informativen Charakter. Es können keine rechtlichen Aussagen daraus abgeleitet werden. Bitte beachten Sie auch die Ausführungen zum Kartendienst 'lwag_ssr' unter <https://www.lwag.ch/portal/de/privat/privatserver/356/documentation>.
Quelle: Daten des Kantons Aargau, Bundesamt für Landestopografie

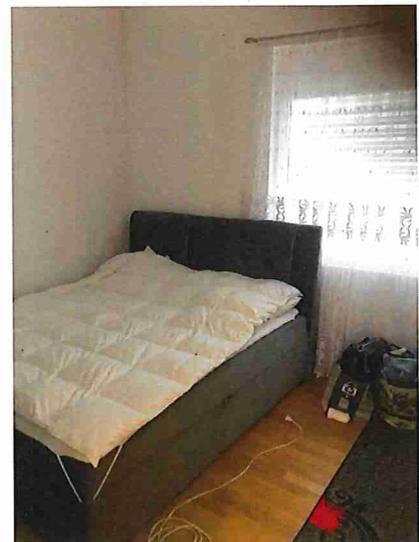
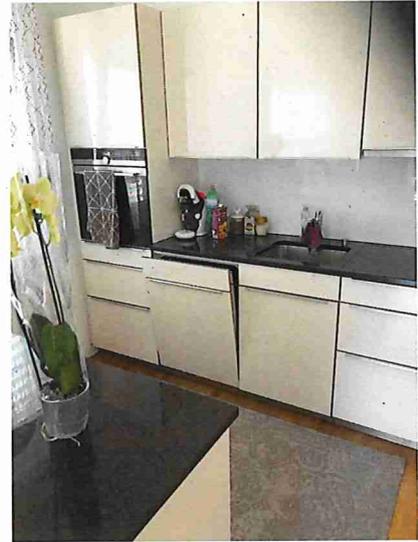


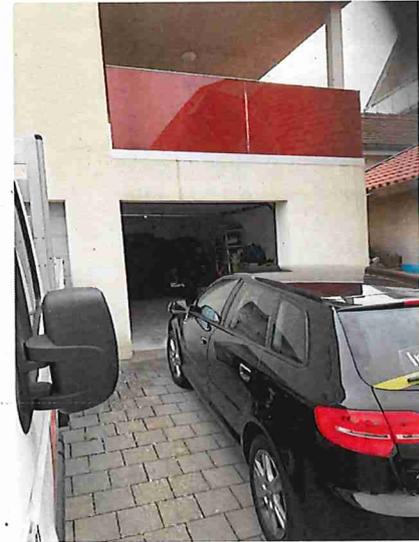
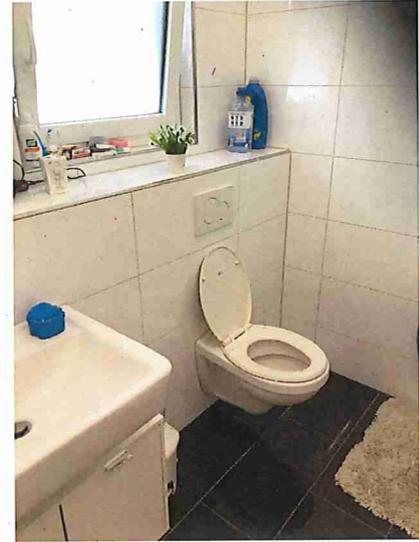
1:500



15 Meter

Die gedruckten Daten haben nur informativen Charakter. Es können keine rechtlichen Ansprüche irgendwelcher Art geltend gemacht werden.
Bitte beachten Sie auch die Ausführlungen zum Kartendienst 'lwag_ssr_br' unter <https://www.lwag.ch/geoportals/apiv1/mapservices/358/document.htm>.
Quelle: Daten des Kantons Aargau, Bundesamt für Landestopografie







Grundbuchauszug Liegenschaft Reinach (AG) / 2520

Dieser Auszug hat keine rechtsgültige Wirkung!

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	4141 Reinach (AG)
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch
Grundstück-Nr	2520
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH113996768382
Fläche	583 m ² ,
Mutation	
Plan-Nr.	104
Lagebezeichnung	Chilebreiti
Bodenbedeckung	Gebäude, 157 m ² Übrige befestigte Fläche, 159 m ² Gartenanlage, 267 m ²
Gebäude / Bauten	Mehrfamilienhaus, Friedstrasse 4, 5734 Reinach AG 00 Versicherungs Nr.: 615, 157 m ²
Bemerkungen Grundbuch	(301)
Dominierte Grundstücke	Keine

Eigentum

STW Reinach (AG) 4141/2520-1 zu 32/100	20.05.2015 005-2015/1465/0 Begründung Stockwerkeigentum
STW Reinach (AG) 4141/2520-2 zu 33/100	20.05.2015 005-2015/1465/0 Begründung Stockwerkeigentum
STW Reinach (AG) 4141/2520-3 zu 35/100	20.05.2015 005-2015/1465/0 Begründung Stockwerkeigentum

Anmerkungen

20.05.2015 005-2015/1465/0	Stockwerkanteile verpfändet ID.005-2015/005770
02.09.2020 024-2020/9613/0	Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung auf Anteil STW 2520-3 ID.024-2020/002890
09.07.2024 024-2024/7446/0	Verfügungsbeschränkung infolge Pfandverwertung auf Anteil STW 2520-3 ID.024-2024/002065

Dienstbarkeiten

13.10.1924 005-704	(R) Grenzbaurecht örtlich beschränkt ID.005-2014/013871	
	z.L. LIG Reinach (AG) 4141/2521	17.05.1927 005-374
	z.L. LIG Reinach (AG) 4141/4389	17.05.1927 005-374
13.10.1924 005-704	(L) Anriesverzicht örtlich beschränkt ID.005-2014/013872	
	z.G. LIG Reinach (AG) 4141/2521	17.05.1927 005-374
	z.G. LIG Reinach (AG) 4141/4389	17.05.1927 005-374
17.05.1927 005-374	(L) Fusswegrecht ID.005-2014/013873	
	z.G. LIG Reinach (AG) 4141/2521	
03.01.1955 005-5	(L) Umschriebene Grenzeinfriedigung mit Hammerschlagsrecht ID.005-2013/007675	
	z.G. LIG Reinach (AG) 4141/2741	
03.01.1955 005-5	(R) Näherpflanzrecht für Birnbaum mit Anries- und Kapprechtsverzicht ID.005-2013/007676	
	z.L. LIG Reinach (AG) 4141/2741	
11.10.1955 005-1026	(L) Näherbaurecht ID.005-2013/007678	
	z.G. LIG Reinach (AG) 4141/2741	
18.08.1969 005-1474	(R) Näherbaurecht ID.005-2014/013874	
	z.L. LIG Reinach (AG) 4141/4389	18.09.1980 005-2032
18.09.1980 005-2032	(R) Grenzmauer ID.005-2014/013875	
	z.L. LIG Reinach (AG) 4141/2521	
24.11.2014 005-2014/7715/0	(R) Näherbaurecht ID.005-2014/014502	
	z.L. LIG Reinach (AG) 4141/4389	
24.11.2014 005-2014/7715/0	(L) Grenz- und Überbaurecht ID.005-2014/014503	
	z.G. LIG Reinach (AG) 4141/2521	
24.11.2014 005-2014/7715/0	(L) Näherbaurecht ID.005-2014/014504	
	z.G. LIG Reinach (AG) 4141/4389	
03.06.2019 024-2019/5704/0	(L) Näherbaurecht ID.024-2019/002266	
	z.G. LIG Reinach (AG) 4141/4389	

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

(Nachrückungsrechte 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

Grundbuchauszug Stockwerkeigentum Reinach (AG) / 2520-3

Dieser Auszug hat keine rechtsgültige Wirkung!

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	4141 Reinach (AG)
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch
Grundstück-Nr	2520-3
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH681054619356
Stammgrundstück	LIG Reinach (AG) 4141/2520
Wertquote	35/100
Sonderrecht	4 1/2-Zimmerwohnung Nr. 3, Dachgeschoss, mit 20.05.2015 005-2015/1465/0 Begründung Nebenräumen Stockwerkeigentum
Bemerkungen Grundbuch	
Dominierte Grundstücke	Keine

Eigentum

Gesamteigentum	
Einfache Gesellschaft	
Jusufi Nedjat, 15.05.1966	01.12.2015 024-2015/11935/0 Kauf
Jusufi Nezdije, 15.07.1968	01.12.2015 024-2015/11935/0 Kauf
Jusufi Kjatip, 10.11.1991	01.12.2015 024-2015/11935/0 Kauf

Anmerkungen

20.05.2015 005-2015/1466/0	Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft ID.005-2015/005771
----------------------------	--

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

(Nachrückungsrechte siehe Pfandrechte)	
09.07.2024 024-2024/7446/0	Verfügungsbeschränkung infolge Pfandverwertung nebst Zins und Kosten (Betr. Nr. 127'989, Nr. 127'990, Nr. 127'991), Fr.887'534.60 ID.024-2024/002079

Grundpfandrechte

01.12.2015 024-2015/11936/0	Register-Schuldbrief, Fr. 560'000.00, 1. Pfandstelle, Max. 10%, ID.005- 2015/001276, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger Bank Leerau Genossenschaft, Kirchleerau (UID: 27.02.2015 005-2015/628/0 CHE-105.844.922)
-----------------------------	---

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 Cédric Hüsser
Direktwahl 062 836 38 92
Fax 062 836 36 63
E-Mail gebaeude@agv-ag.ch



Aarau, 06. September 2024

Auszug aus Police Nr. 117576

Aufgrund Ihrer Anfrage erhalten Sie folgende Angaben:

Gebäude Standort:	Reinach Friedstrasse 4
Gebäude-Nr:	REI.00615
Eigentümer:	StWE Gebäude 615 Friedstrasse 4 5734 Reinach AG
Versicherungswert*):	1'248'000 Fr. (Index 2024: 559)
Altersentwertung:	4.9 %
Schätzungsdatum:	20.11.2015
Baujahr:	1902
Gebäudeausmass:	1'531 m3
Zweckbestimmung:	Mehrfamilienhaus
Bauversicherung:	nein

Freundliche Grüsse

Cédric Hüsser

*)

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.00615

Vertragsnummer

117576

Gebäudeteile

Index: 498

Geb. Teil	Gebäudeteile	Volumen	EPPreis	Neuwert	AE	Zeitwert	Tarif
A	Mehrfamilienhaus	1,531	700	1'071'700	5.0	1'018'115	0.33
	Total	1,531		1'071'700		1'018'115	

Abbruchwert

[]

Schadenrest

[]

Kubische Berechnung

Geb. Teil	Gebäudeteile	Nutzung	Bez. Höhe	Anzahl	Länge	Breite	Total Fläche	Höhe	Total Höhe	Volumen
A	Mehrfamilienhaus			1.00	11.98	9.38				
A				1.00	5.26	2.70	126.57			
A			UG					2.70		
A			EG					2.74		
A			1. OG					2.74		
A			DG					2.50	10.68	1'351.81
A	Anbau	Garage		1.00	7.83	3.85	30.15			
A			UG					2.70	2.70	81.39
A	Aufbau	Balkone		0.50	7.83	3.85	15.07			
A			EG					2.74		
A			1. OG					2.74		
A			DZ					1.00	6.48	97.67
	Total									1'530.87

Versicherte Umgebung

Index: 498

L.Nr.	MWST	Neuwert	AE	Zeitwert	Tarif	
1	0	40'000	0.0	40'000	0.33	Einfahrt, Einfriedung, Gehwege, Sitzplatz, Sockelmauern, Treppen, Vorplätze, Werkleitungen.

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

3.1 Bauzonen

§ 8

¹ 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.

² 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.

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

² Zulässig sind Wohnen, Dienstleistungen und mässig störende Gewerbe. Verkaufsgeschäfte bis 200 m² 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.

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

⁴ 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.

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

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

⁷ Die Errichtung von Aussenantennen und Parabolspiegeln ist untersagt, soweit mit zumutbarem Aufwand vergleichbare Alternativlösungen möglich sind.

§ 11

Wohn- und Gewerbezone WG3

¹ Die Wohn- und Gewerbezone WG3 ist für mässig störendes Gewerbe sowie für Wohnen, Dienstleistungen und Landwirtschaft bestimmt. Verkaufsgeschäfte bis 500 m² Nettoladenfläche pro Gebäude sind zulässig. Im Teilgebiet D sind Verkaufsnutzungen bis max. 1'300 m² Nettoladenfläche zulässig, sofern daraus keine erheblich grösseren Auswirkungen als aus herkömmlichen Handwerks-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben entstehen.

² 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.

³ Bei einer Ausnützungsziffer 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 aufzulegen.

⁴ Entlang der Aarauerstrasse, Sandgasse und Alzbachstrasse müssen Bauten zur guten Gestaltung beitragen, indem sie den Strassenraum räumlich fassen und die Vorplatzbereiche sorgfältig gestaltet werden. Anlagen zur Anlieferung und Parkierung haben gemeinschaftlich zu erfolgen oder sind auf Gemeinschaftslösungen auszurichten. Der Gemeinderat kann im Rahmen eines Gestaltungsplanes eine seitliche Unterschreitung bzw. Aufhebung der Grenz- und Gebäudeabstände verlangen bzw. zulassen.

§ 12

Wohnzone
W2 / W3 / W4

¹ Die Wohnzonen W2, W3 und W4 dienen dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe und Dienstleistungen sind zugelassen. Sie haben sich dem Wohncharakter der Umgebung anzupassen. Läden bis 100 m² Nettoladenfläche pro Gebäude sind zugelassen, sofern daraus keine erheblich grösseren Auswirkungen als aus dem Wohnen entstehen.

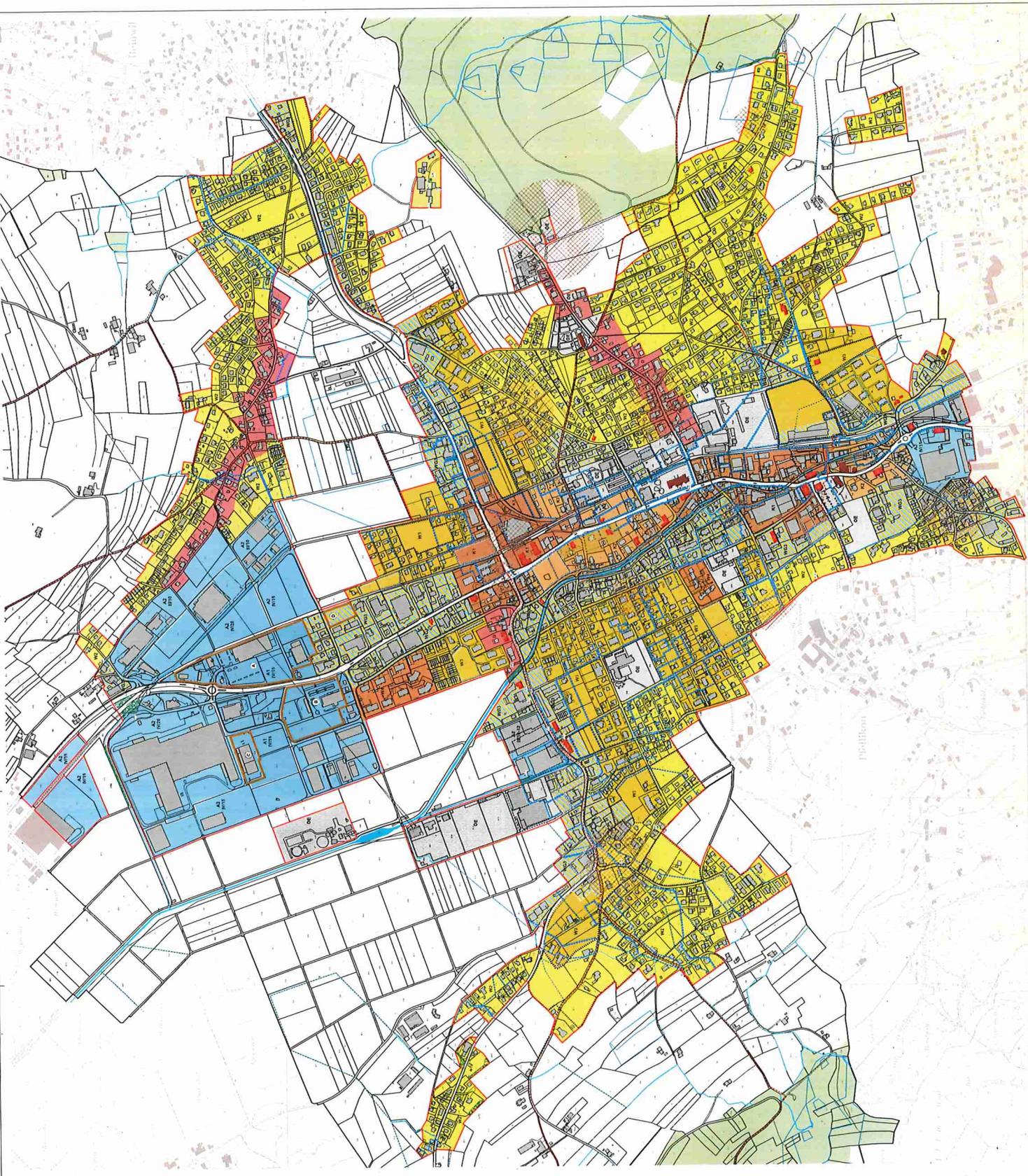
² In den Wohnzonen W3 und W4 ist der Neubau von freistehenden Einfamilienhäusern nur in Baulücken oder auf Restgrundstücken zulässig, wenn keine andere zonengemässe Bebauung wie z.B. Mehrfamilienhäuser gemäss § 18 BauV oder ähnlich dichte Wohnbauformen realisiert werden können.

³ Werden innerhalb der Wohnzone W2 auf überbaut geltenden Parzellen, die weniger als 1'000 m² anrechenbare Grundstücksflächen aufweisen, zusätzliche Wohneinheiten realisiert, so erhöht sich die zulässige Ausnützung auf 0.55. Voraussetzung für die Bewilligung ist der Nachweis einer sorgfältigen Umgebungsgestaltung mit angemessener Durchgrünung. Eine Kumulierung des Nutzungsbonus mit den Bestimmungen der Arealüberbauung ist nicht zulässig.

§ 13

Arbeitszone
A1

¹ Die Arbeitszone A1 ist bestimmt für Gewerbe, Dienstleistungen, Restaurants sowie die gemäss Absatz 2 höchstens zulässigen Verkaufsnutzungen. Wohnungen sind nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal zugelassen.



Bauzonenplan 1 : 2'500

Auftraggeber:
 Auftrag:
 Datum:
 Blatt:
 Maßstab:
 Projekt:
 Blatt:
 Datum:
 Blatt:
 Datum:

Bauzonen
 B1:
 B2:
 B3:
 B4:
 B5:
 B6:
 B7:
 B8:
 B9:
 B10:
 B11:
 B12:
 B13:
 B14:
 B15:
 B16:
 B17:
 B18:
 B19:
 B20:
 B21:
 B22:
 B23:
 B24:
 B25:
 B26:
 B27:
 B28:
 B29:
 B30:
 B31:
 B32:
 B33:
 B34:
 B35:
 B36:
 B37:
 B38:
 B39:
 B40:
 B41:
 B42:
 B43:
 B44:
 B45:
 B46:
 B47:
 B48:
 B49:
 B50:
 B51:
 B52:
 B53:
 B54:
 B55:
 B56:
 B57:
 B58:
 B59:
 B60:
 B61:
 B62:
 B63:
 B64:
 B65:
 B66:
 B67:
 B68:
 B69:
 B70:
 B71:
 B72:
 B73:
 B74:
 B75:
 B76:
 B77:
 B78:
 B79:
 B80:
 B81:
 B82:
 B83:
 B84:
 B85:
 B86:
 B87:
 B88:
 B89:
 B90:
 B91:
 B92:
 B93:
 B94:
 B95:
 B96:
 B97:
 B98:
 B99:
 B100:

Verkehrsinfrastruktur
 Hauptverkehrsstraße
 Nebenverkehrsstraße
 Gemeindeverbindungsstraße
 Anliegerstraße
 Fußweg
 Radweg
 Eisenbahn

Orientierungsinhalte
 Gewässer
 Grünflächen
 Industrie- und Gewerbegebiete
 Sondergebiete
 Schutzgebiete
 Naturdenkmäler
 Kulturdenkmäler
 Denkmalzone
 Denkmalbereich
 Denkmalbereichszone
 Denkmalbereichszone