

8.55ar Bauland mit Altliegenschaft, Lindhofstr. 16, Hausen AG

| BASISDATEN | | | |
|---|---|--|---|
| Auftraggeber Adresse, Telefon | Gemeinde Hausen AG, Abt. Bau und Planung, Hauptstrasse 29, 5212 Hausen | Bewerter Adresse, Telefon | AARBRUGG AG, Kurt Zumsteg / Sabrina Stöckli Seidenstrasse 3, 5200 Brugg |
| Strasse / Hausnr.: PLZ / Ort: | Lindhofstrasse 16 5212 Hausen AG | Zone: | Wohnzone Wa |
| Eigentümer / Kunde: Adresse: PLZ / Ort: Grundbuch: Parzellen Nr.: bebaut/unbebaut: | Einwohnergemeinde Hausen AG 5212 Hausen AG Hausen AG 1595 (Anteil mit 855 m2) bebaut mit der alten Rothübelturhalle | Grundstücksfläche (m2): Ausnützung: | 855 m2 Anteil an Parz. 1595, Rothübel AZ 0.60 |
| Baurechts-Parz. Nr.: Bewertungszweck: | Kauf / Verkauf | Weitere Bestimmungen: | Grünflächenziffer 0.35, Gesamthöhe 10.00m (Hanglage 10.50m), Grenzabstand klein 4.00m, gross 6.00m, ES II |
| | | Letzte Bewertung: Gebäudeversicherung: | Nicht bekannt. CHF 689'000.00 (Index: 559, SJ 09) 2024 |
| Grundlagen: | | | |
| Grundbuchauszug mit Wortlaut (Datum) | <input checked="" type="checkbox"/> | | 6.12.2023 |
| Bauordnung / Zonenplan (Datum) | <input checked="" type="checkbox"/> | | 8.5.2024 |
| Katasterplan/Geometerplan | <input checked="" type="checkbox"/> | AGIS, Mst. 1:500 / 1:1000 | 3.7.2024 |
| Gebäudeversicherungsausweis | <input type="checkbox"/> | | 10.3.2020 |
| Mieterspiegel / Mietverhältnisse (Datum) | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| Pläne | <input checked="" type="checkbox"/> | Mst. 1:100 | 15.7.1977 |
| Fotos | <input checked="" type="checkbox"/> | | 10.7.2024 |
| Altlastenkataster | <input checked="" type="checkbox"/> | AGIS | 3.7.2024 |
| Gefahrenkarte Hochwasser + Prüfperimeter Bodenaushub | <input checked="" type="checkbox"/> | AGIS | 3.7.2024 |
| Kataster archäologischer Fundstellen | <input checked="" type="checkbox"/> | AGIS | 6.3.2024 |
| Auskünfte (Ämter, z.B. Bauamt) | <input checked="" type="checkbox"/> | Kostenschätzung Schadstoffsanierung, jubacon, A. Bischof | 10.11.2024 |
| Besichtigung | <input checked="" type="checkbox"/> | | 10.7.2024 |
| Bauschadstoffdiagnose | <input checked="" type="checkbox"/> | jubacon, Jura Bauconsulting GmbH | 13.5.2024 |
| | <input type="checkbox"/> | | undatiert |
| | <input type="checkbox"/> | | |
| | <input type="checkbox"/> | | |
| Verkehrswert am: | 31. Juli 2024 | CHF | 770'000 |



8.55 Aren Bauland Wohnzone W2 mit bestehender alter Rothübelturhalle, Lindhofstrasse 16, 5212 Hausen AG

8.55ar Bauland mit Altliegenschaft, Lindhofstr. 16, Hausen AG



Blick von der Lindhofstrasse Richtung Westen, entlang der nordseitigen Grenze



Zufahrt ostseitig, angrenzend an den Wald, die geplante Parzellierung verläuft entlang der Grünfläche (Wiese)

8.55ar Bauland mit Altliegenschaft, Lindhofstr. 16, Hausen AG



Turnhalle EG



Turnhalle EG



Gerätenische EG und (geschützter) Kellerzugang



Garderobe UG



Vorraum Duschbereich



WC-Anlage



Reduit UG



Aussenreduit EG

8.55ar Bauland mit Altliegenschaft, Lindhofstr. 16, Hausen AG

QUALITATIVE BEURTEILUNG

- | | | | |
|----------------------------|----------|----------------------------|---------------|
| <input type="checkbox"/> 1 | sehr gut | <input type="checkbox"/> 4 | schlecht |
| <input type="checkbox"/> 2 | gut | <input type="checkbox"/> 3 | mittel |
| | | <input type="checkbox"/> 5 | sehr schlecht |

Qualität der allg. Lage der Gemeinde

Entfernung zur nächsten grossen Stadt, Erreichbarkeit m. öff. Verkehrsmittel, Prestige Ort, wirtschaftliche Vitalität, öffentliche Einrichtungen

- 2 Die Stadt Brugg mit ausgezeichneteter Infrastruktur sowie Bahnhof ist in fünf Fahrminuten ebenso zu erreichen wie der Autobahnanschluss A1/A3 im Birrfeld. Es bestehen regelmässige Busverbindungen. Kindergarten und Primarschule befinden sich im Dorf. Die Oberstufen im benachbarten Windisch. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich im Dorf. Das kleine Einkaufscenter Seebli befindet sich vier Fahrminuten entfernt. Umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in den Nachbargemeinden Windisch und Brugg.

Standortqualität in der Gemeinde

Aussicht, Ausrichtung des Objektes (Besonnung), Immissionen, Zugang, Nähe zu Geschäften, Schulen u. öff. Verkehrsmittel, Grünflächen

- 2 Das Grundstück befindet sich am östlichen Siedlungsrand angrenzend zum Wald. Die Zufahrt erfolgt ab der Hauptstrasse über die Lindhofstrasse oder die Soorenmattstrasse (je Tempo 30). Es handelt sich um eine erhöhte, ruhige Wohnlage. Lediglich von der benachbarten reformierten Kirche ist regelmässiges Glockenläuten zu vernehmen (3x täglich, Dauer 3 Minuten). Bushaltestelle, Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten und Schule sind in rund fünf Gehminuten zu erreichen. Aufgrund der erhöhten Lage besteht ein schöner Ausblick Richtung Norden. Die Besonnung ist aufgrund des bewaldeten Hangs im Süden und Osten mässig.

Bebaubarkeit

Parzellenform, Topografie, öffentlichrechtliche und/oder privatrechtliche Einschränkungen (Bauverbot, Näherbaurechte etc.)

- 3 Bei dem noch abzuparzellierenden Anteil der Gesamtparzelle 1595 handelt es sich um den nördlichen Parzellenteil. Der längliche Bereich ist im Westen fast quadratisch mit einer Grösse von ca. 19.5m x 19.5m und verjüngt sich nach Osten auf einer Länge von rund 32m und endet in einem abgerundeten Spitz. Die geplante Neuparzelle grenzt nordseitig an die Lindhofstrasse und westseitig an das Grundstück der reformierten Kirche. Süd- und ostseitig befindet sich die Zufahrt und die Parkierung der Kirche. Ab der Lindhofstrasse steigt das Gelände über ca. 8m steil an und endet auf einem ebenen Plateau. Derzeit ist der Teilbereich mit der alten Rothübeltturnhalle sowie mit Parkplätzen bebaut. Das im Grundbuch eingetragene umschr. Nutzungsrecht betrifft den zu bewertenden Teilbereich nicht. Hingegen besteht eine Vereinbarung mit der ref. Kirche zur Erstellung und Beibehaltung von 25 Parkplätzen auf dem zu bewertenden Teilbereich. Im Zuge der vorgesehenen Abparzellierung müssen diese Parkplätze anderweitig zur Verfügung gestellt werden. Es bestehen keine weiteren Einschränkungen.

Grundstücksbeschaffenheit

Bodenqualität, Grundwasserspiegel etc.

- 2 Kein Eintrag im Kataster der belasteten Standorte, in der Gefahrenkarte Hochwasser oder im Prüferimeter Bodenaushub (jeweils Ausdruck AGIS vom 03.07.2024). Gemäss der Abteilung Bau und Planung bestehen Hinweise auf Oberflächenabfluss. Weitere Informationen liegen nicht vor. Nordostseitig ragt das Gebiet einer archäologischen Fundstelle minimal in den zu bewertenden Parzellenanteil hinein (siehe Plan im Anhang).

Bestehende Altliegenschaft

Leicht- oder Massivbau, Qualität der Baumaterialien, Heizungstyp/-qualität, Modernität der Installationen. Ästhetik des Gebäudes, Gebäudestruktur, Flexibilität, Innenausbau, Unterteilbarkeit (ev. verschied. Mieter, sep. Eingänge möglich), Aufzüge etc.

- 4 Alte Rothübeltturnhalle, Bj. 1946, saniert 1978, mit UG und EG (nordseitig EG und OG). Freistehend in Mischbauweise. Fundament, Kelleraussenmauerwerk und Decke in Beton. EG in Holzständerkonstruktion. Vorgehängte, hinterlüftete Fassade in Faserzementplatten, UG (nordseitig EG) gestrichen. Satteldach mit Ziegeleindeckung, ostseitiger Vorbau mit Pultdach in Welleternit. Holzfenster teils mit Doppelverglasung, teils mit Isolierverglasung Bj. 78. Keine Beschattung. Treppe in Holz. Beheizung mit Elektrodirektheizkörpern. Elektroboiler defekt. Elektrotabelle teils mit Schmelzsicherungen, teils mit Schützen und FI-Schalter, Starkstromanschluss. Leitungen teils über, teils unter Putz. EG mit Turnhalle sowie Gerätenische und zweigeteiltem Abstellraum, Boden in PVC, Wände und Decken in Holztafer. UG mit WC-Anlage mit zwei Stand-WC und Pissoir, Lavabo und Spiegel sowie Duschenraum mit Spültrog. Garderobebereich. Boden in Keramikplatten, Wände in Abrieb, Decken verputzt.

Vermietbarkeit / Verkäuflichkeit

Angebot / Nachfrage, Beurteilung des Marktes mittelfristig und langfristig, Leerstände

- 3 Die Verkäuflichkeit ist gegeben bis gut. Aktuell werden in Hausen AG ein grosses Baulandgrundstück, vier Einfamilienhäuser und rund 15 Eigentumswohnungen zum Verkauf angeboten. Die Vermietbarkeit der Altliegenschaft ist gegeben, vergleichbare Objekte finden sich kaum.

Baureife

Grundstück erschlossen (verkehrstechnisch, installationstechnisch), Gestaltungs-/Quartierplanpflichtig, rechtskräftige Bau und Zonenordnung

- 2 Das Grundstück ist durch die bestehende Altliegenschaft mit Wasser, Abwasser und Strom erschlossen. AZ 0.60, GZ 0.35, Gesamthöhe 10.00m (Hanglage 10.50m), Grenzabstand klein 4.00m, gross 6.00m, ES II. Die Wohnzone Wa dient dem Wohnen. Kleinbetriebe sind zugelassen, sofern es sich um nicht störende Betriebe handelt. In der Wohnzone Wa sind Gebäude mit mehr als fünf Wohneinheiten nicht zulässig.

Ausnützung

Höhe der Ausnützungs-/ Baumassenziffer, zulässige Ausnützung realisierbar ?

- 3 Die Ausnützung von 513 m2 Bruttogeschossfläche kann mit einem dreistöckigen Gebäude realisiert werden.

Dienstbarkeiten / An- / Vormerkungen

- | | | |
|-------------------------------------|------|---|
| <input type="checkbox"/> | ja | Keine An- oder Vormerkungen. Die eingetragene Dienstbarkeit betrifft den zu bewertenden Parzellenbereich nicht. |
| <input checked="" type="checkbox"/> | nein | |

Oekorisiken (z. Bsp. Altlasten, belastete Bausubstanz, Asbest etc.)

| | | |
|-------------------------------------|------|---|
| <input type="checkbox"/> | ja | Kein Eintrag im Kataster der belasteten Standorte gemäss Ausdruck AGIS vom 03.07.2024. Für die bestehende Altliegenschaft liegt eine Bauschadstoff-Diagnose vor. Verschiedenste Bauteile sind mit Asbest, PCB und PAK belastet. Zudem werden im UG die Radongrenzwerte überschritten. Die Kosten für den Rückbau der Schadstoffbelasteten Gebäudeteile wird gemäss Angaben mit CHF 25'000.00 geschätzt. |
| <input checked="" type="checkbox"/> | nein | |

Potential
baurechtlich resp. Alternativnutzung ?

| | | |
|-------------------------------------|------|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> | ja | Rückbau mit anschliessender Neubebauung. |
| <input type="checkbox"/> | nein | |

| | |
|--|--------------------------|
| Gesamtbeurteilung | 2.75 (Gesamtnote) |
| Chancen: Grundstück an erhöhter, ruhiger Wohnlage (ausgenommen Kirchengeläut) mit schönem Ausblick gegen Norden. Nähe Bushaltestelle, Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Primarschule, Naherholungsgebiet, Wald und Autobahnanschlüssen A1/A3. Risiken: Ungünstige Parzellenform erlaubt Bebauung nur im westlichen Bereich. Starke Hangneigung. Schadstoffbelastung Altliegenschaft. Mässige Besonnung aufgrund bewaldetem Hang im Süden. Risikooptimierung: Rückbau mit anschliessender Neubebauung. | |

8.55ar Bauland mit Altliegenschaft, Lindhofstr. 16, Hausen AG

QUANTITATIVE BEURTEILUNG

| | | | | | | | |
|--|-------------------|---------------|-------------------|-------------|-------------------|-------------|---|
| 1. Allgemeines | Wohnen | a.) | ... | b.) | ... | c.) | |
| 1.1. Kap.- Satz (in %) | | % | | % | | % | Vorgaben / Empfehlung |
| a.) Basis Zinssatz | | 100.00 | | 0.00 | | 0.00 | |
| b.) Zuschlag bzw. Abzug Makrolage | | 0.00 | | 0.00 | | 0.00 | |
| c.) Zuschlag bzw. Abzug Mikrolage | | 0.00 | | 0.00 | | 0.00 | |
| d.) Zuschlag: aufgeschlüsselt | | | | | | | Bewirtschaftungskosten in % des Mietwertes |
| | Kosten CHF | | Kosten CHF | | Kosten CHF | | Wohnen |
| * - Betriebskosten | 0 | 0.00 | 0 | 0.00 | 0 | 0.00 | 0.00% |
| * - Unterhaltskosten | 0 | 0.00 | 0 | 0.00 | 0 | 0.00 | 0.00% |
| * - Verwaltungskosten | 0 | 0.00 | 0 | 0.00 | 0 | 0.00 | 0.00% |
| * - Mietzinsrisiko | 0 | 0.00 | 0 | 0.00 | 0 | 0.00 | 0.00% |
| - Rückstellungen | 0 | 0.00 | 0 | 0.00 | 0 | 0.00 | 0.00% |
| Total Zuschläge: | 0 | 0.00 | 0 | 0.00 | 0 | 0.00 | 0.00% |
| * Für Baurecht- und Barwert-Berechnung | Total a.) | | Total b.) | | Total c.) | | Anteil Gebäude-Neuwert: |
| | Kosten CHF | | Kosten CHF | | Kosten CHF | | Zinssatz: 0 Jahre |
| | | | | | | | Rückstellung: 0 |
| Kap.- Satz total | | 100.00 | | 0.00 | | 0.00 | |

Begründungen, Bemerkungen

Es wird von einem Verkauf der Wohneinheiten ausgegangen, weshalb die Berechnung des Kapitalsatzes und entsprechenden Ertragswertes wegfällt. Die auf Seite 5 eingesetzten Preise verstehen sich als CHF/m2-Preis sowie als Objektpreis.

| | | | |
|---|-----------------|-------------------------------------|-----------------------------------|
| 1.2. Ertragswert auf der Basis | Mietwert | <input checked="" type="checkbox"/> | Theoretische Neuüberbauung |
| | Ertrag effektiv | <input type="checkbox"/> | |
| 1.3. Raumvolumen, verwendete Norm für m3 | | <input checked="" type="checkbox"/> | SIA 416 |

2. Realwert

| a. Realwert BKP | % | Einheit | CHF/ Stk/m2/m3 | Anteil (%) | CHF | CHF |
|--|-------|------------|----------------|------------|--------------|------------------|
| 1 Vorbereitungsarbeiten | | | | | | |
| * Sicherungen, ev. Abbruchkosten | (m2) | | | 2.69% | | 60'000 |
| 2 Gebäude | | | | | | |
| Grundstücksfläche | | 855 | | | | |
| Berechnung Ausnützungsziffer | | | | | | |
| Ausnützung | | 0.60 | | | | |
| zu realisierende BGF | | 513 | | | | |
| Geschosszahl zulässig: | | 3 | | | | |
| Grundfläche (m2) Baukörper | | 171 | | | | |
| Höhe total oberirdisch | | 9.00 | | | | |
| Höhe total unterirdisch | | 3.00 | | | | |
| Volumen total oberirdisch (m3) | | 1'539 | 1'050 | | 1'615'950 | |
| Volumen total unterirdisch (m3) | | 513 | 500 | | 256'500 | |
| | | 0 | 0 | | 0 | |
| | | 0 | 0 | | 0 | |
| Berechnung Baumasseziffer | | | | | | |
| Baumasseziffer | | 0.00 | | | | |
| Volumen total oberirdisch (m3) | | 0 | 0 | | 0 | |
| Volumen total unterirdisch (m3) | | 0 | 0 | | 0 | |
| Volumen total weitere (m3) | | 0 | 0 | | 0 | |
| Volumen total weitere (m3) | | 0 | 0 | | 0 | |
| Total Gebäude | | | | 83.85% | | 1'872'450 |
| 4 Umgebung | | | | | | |
| Total Umgebung | | 684 | 130 | 3.98% | | 88'920 |
| 5 Nebenkosten | 5.00% | | | 4.39% | | 98'069 |
| Finanzierungskosten: | | | | | | |
| - Baukredit (in % v. BKP 1-4) | 2.50% | Jahre 1.50 | Faktor 0.50 | 1.70% | | 37'901 |
| 6 Kosten für Vermarktung | | | | | Jahresertrag | |
| Inserate, Verkaufskosten (in % Jahresertrag) | 2.50% | | | 3.39% | 3'030'000 | 75'750 |
| Erstvermietung (in % Jahresertrag) | 0.00% | | | 0% | 3'030'000 | 0 |
| Anlagekosten ohne Land | | | | 100.00% | | 2'233'089 |

Bewertungsformular Grundstücke

BEWERTUNG

Berechnung Landwert

| | | | | | | | |
|--|---------------|------|-------|-----|--|-----|-----------|
| Ertragswert | | | | | | CHF | 3'030'000 |
| Realwert: BKP 1-6 (ohne Land) | | | | | | CHF | 2'233'089 |
| Landwert inkl. Finanzierung Land | m2 | 855 | x CHF | 932 | | CHF | 796'911 |
| Kosten Landkredit | Verzinsung: % | 0.00 | | 0.0 | | CHF | 0 |
| Landwert | m2 | 855 | x CHF | 932 | | CHF | 796'911 |
| Variante: Realisierungsaufschub (Barwert) | | | | | | | |
| Aufschub zeitlich: | Jahre | 0 | | | | | |
| Verzinsung: | % | 0.00 | | | | | |
| CHF/m2 | m2 | 855 | x CHF | 932 | | CHF | 796'911 |

Landwert berechnet nach Lageklasse

| Berechnung Landwert nach Lageklasse | | | Bewertung | Klasse | Durchschnitt | | | |
|--|--|---|--------------------------------------|-------------|------------------|---|-----|---|
| gemäss Anhang LK W | gemäss Anhang LK B G V | gemäss Anhang LK G I | | | | | | |
| <input type="checkbox"/> Lageklassenschlüssel Wohnen | <input type="checkbox"/> Lageklassenschlüssel Büro Gewerbe Verkauf | <input type="checkbox"/> Lageklassenschlüssel Industrie Gewerbe | | | | | | |
| A Standort | A Standort | A Standort | 0 | NULL | | | | |
| B Nutzung | B Nutzung | B Nutzung | 0 | NULL | | | | |
| C Wohnlage | C Geschäftslage | C Lage | 0 | NULL | | | | |
| D Erschliessung | D Erschliessung | D Erschliessung | 0 | NULL | | | | |
| E Marktverhältnisse | E Marktverhältnisse | E Marktverhältnisse | 0 | NULL | | | | |
| Begründungen, Bemerkungen | | | Total | 0.00 | 0.00 | | | |
| | | | Steigerungsfaktor | 0.00 | 0.00 | | | |
| | | | Reduktionsfaktor | 0.00 | 0.00 | | | |
| | | | Lageklasse | 0.00 | 0.00 | | | |
| | | | Realwert: BKP 2-5 (ohne Land) | CHF | 2'097'339 | | | |
| | | | Landanteil | CHF | 0 | | | |
| Landwert nach Lageklasse | | | m2 | 855 | x CHF | 0 | CHF | 0 |
| Variante: Realisierungsaufschub (Barwert) | | | | | | | | |
| Aufschub zeitlich: | | | Jahre | 0 | | | | |
| Verzinsung: | | | % | 0.00 | | | | |
| CHF/m2 | | | m2 | 855 | x CHF | 0 | CHF | 0 |

| | | | | | | | | |
|---|-----------|-----|---------------------|--------|--|------|---------|---------|
| Verkehrswert | m2 | 855 | x CHF | 932 | | CHF | 796'860 | |
| Rückbau schadstoffbelasteter Gebäudeteile (Grobkostenschätzung) | m2/m3/Stk | 1 | x CHF | 25'000 | | -CHF | 25'000 | |
| weitere Abzüge | m2/m3/Stk | 0 | x CHF | 0 | | CHF | 0 | |
| weitere Zuschläge | m2/m3/Stk | 0 | x CHF | 0 | | CHF | 0 | |
| weitere Zuschläge | m2/m3/Stk | 0 | x CHF | 0 | | CHF | 0 | |
| Zwischentotal | m2 | 855 | x | 903 | | CHF | 771'860 | |
| Verkehrswert Landwert | m2 | 855 | x | 903 | | CHF | 772'000 | |
| Variante: Verkehrswert Baurechtsparzelle | | | gemäss Anhang BR EW | | | | CHF | 0 |
| Verwendeter Verkehrswert | | | | | | | CHF | 770'000 |
| Temporärer Mindernutzen | CHF | 0 | gemäss Anhang BW | | | CHF | 0 | |
| Temporärer Mehrnutzen | CHF | 0 | gemäss Anhang BW | | | CHF | 0 | |
| Verkehrswert Total | | | | | | CHF | 770'000 | |
| Verwendeter Verkehrswert (gerundet) | | | | | | CHF | 770'000 | |

Begründungen, Bemerkungen

Dieses Gutachten ist exklusiv für den Auftraggeber erstellt worden, welchem der Gutachter zusichert, dass er nach allgemein anerkannten Grundsätzen, sowie nach bestem Wissen und Gewissen vorgegangen ist. Eine Haftung des Gutachters Dritten gegenüber ist ausgeschlossen.

Ort:

Brugg

Unterschrift:



Datum:

31. Juli 2024

Der Bewerter

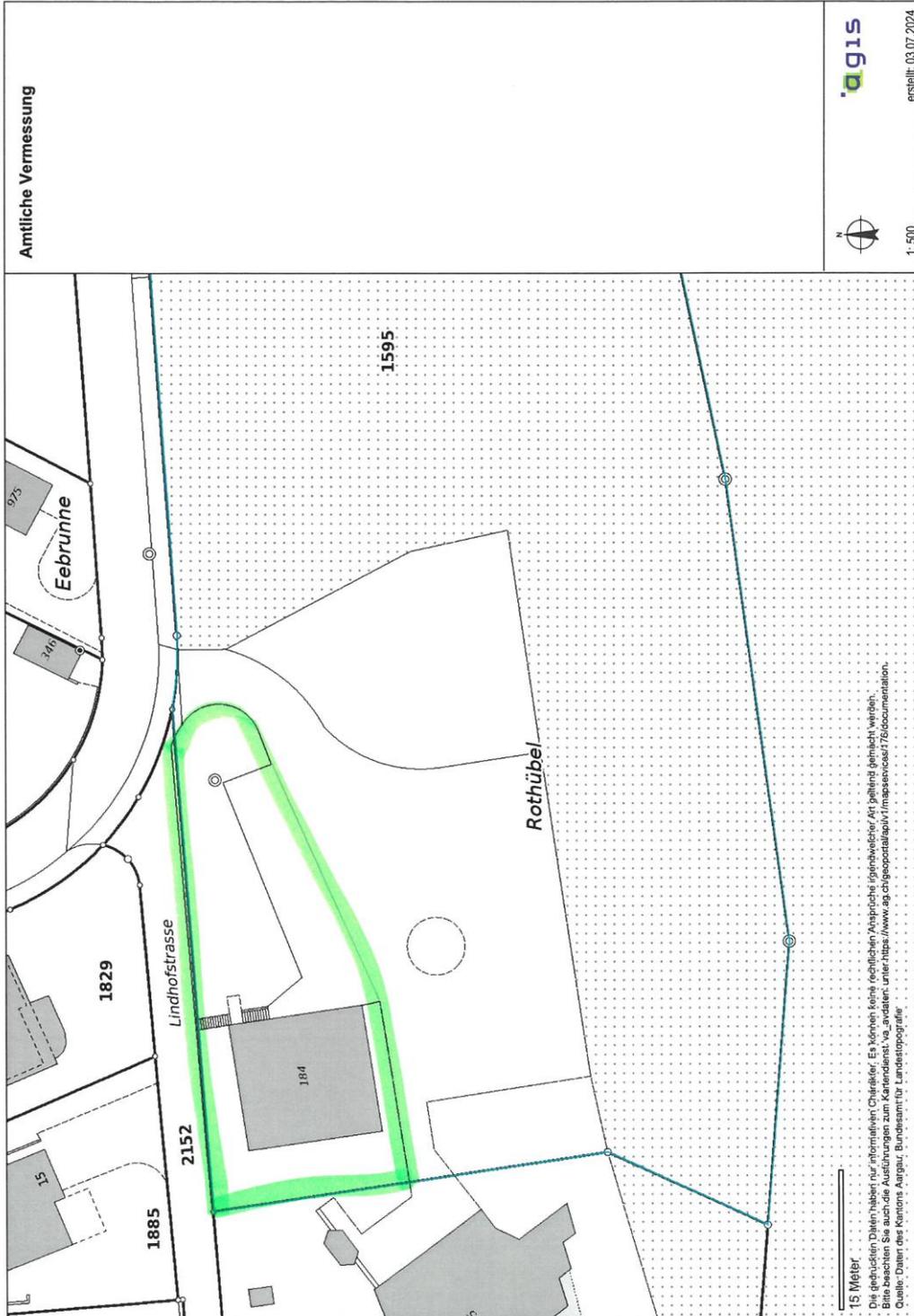
AARBRUGG AG, Kurt Zumsteg / Sabrina Stöckli

Der Lizenznehmer ist berechtigt, die Software an ihre besonderen Bedürfnisse im Einzelfall anzupassen („Parametrisierung“) oder sie mit interoperablen Programmen zu verbinden. Anpassungen jedwelcher Art erfolgen stets auf eigenes Risiko des Lizenznehmers. Im Weiteren gelten die Nutzungsbestimmungen gemäss SOFTWARELIZENZVERTRAG.

8.55ar Bauland mit Altliegenschaft, Lindhofstr. 16, Hausen AG

Lageplan

Lindhofstrasse 16
5212 Hausen AG



8.55ar Bauland mit Altliegenschaft, Lindhofstr. 16, Hausen AG

Archäologische Fundstellen

