

Baulandreserve für Gemeindeprojekt

| BASISDATEN | | Auftraggeber | Christian Huber, Gemeinde Niederwil AG |
|---|-------------------------------------|--|---|
| | | Adresse, Telefon | Hauptstrasse 4, 5524 Niederwil AG, 056 619 10 12 |
| | | Bewerter | André Roth AG, Pascal Roth & Marco Miller |
| Schätzung-Nr. | | Adresse, Telefon | Theaterplatz 1, 5400 Baden, Tel. 056 200 21 81 |
| Strasse / Hausnr.: | Schulweg | Zone (mögl. Ausnützung): | Dorfzone D (AZ 0.6) |
| PLZ / Ort: | 5524 Niederwil | Grundstücksfläche 1 (m2): | 1'715 m2 Parzelle 274 |
| Objektart: | Baulandreserve | Grundstücksfläche 2 (m2): | m2 |
| | | Total Grundstücksfläche: | 1'715 m2 |
| | | Raumprogramm: | Mehrfamilienhaus mit 3x4.5 Zi-Whg, 3x 3.5-Zi-Whg, 3x 2.5-Zi-Whg und einer Dachgeschosswohnung |
| Eigentümer / Kunde: | Peterhans Sophie Anna | Baujahr Liegenschaft: | Projektentwicklung |
| Adresse: | Nesselbachstrasse 1 | Letzte grosse Renovation: | |
| PLZ / Ort: | 5524 Niederwil | Letzte Bewertung: | |
| Grundbuch: | Niederwil | Gebäudeversicherung: | |
| Parzellen Nr.: | 274 | Amtl. Schätzung: | |
| STWE-Nr.: | | | |
| Baurechts-Parz. Nr.: | | | |
| Bewertungszweck: | andere | | |
| Grundlagen: | | | |
| Grundbuchauszug mit Wortlaut (Datum) | <input checked="" type="checkbox"/> | S. 1 mit Vormerkungen, Anmerkungen und Dienstbarkeiten | nicht datiert |
| Bauordnung / Zonenplan (Datum) | <input checked="" type="checkbox"/> | Online-Geodatenportal | 4.1.2022 |
| Katasterplan/Geometerplan | <input checked="" type="checkbox"/> | Online-Geodatenportal | 4.1.2022 |
| Gebäudeversicherungsausweis | <input type="checkbox"/> | | |
| Mieterspiegel / Mietverhältnisse (Datum) | <input type="checkbox"/> | | |
| Pläne | <input type="checkbox"/> | | |
| Fotos | <input checked="" type="checkbox"/> | André Roth AG | 5.1.2022 |
| Altlastenkataster | <input checked="" type="checkbox"/> | Online-Geodatenportal (kein Eintrag) | 4.1.2021 |
| Baurechtsverträge | <input type="checkbox"/> | | |
| Stockwerkeigentümerreglement / Begründung | <input type="checkbox"/> | | |
| Auskünfte (Ämter, z.B. Bauamt) | <input type="checkbox"/> | | |
| Besichtigung | <input checked="" type="checkbox"/> | André Roth AG, Claudio Werder | 5.1.2022 |
| Anlagekosten (BKP) | <input type="checkbox"/> | | |
| Baubeschrieb | <input type="checkbox"/> | | |
| Verkehrswert am: | 12. Januar 2022 | CHF | 1'540'000 |
| Landwert pro m2 | 1715 m2 | CHF | 900 |



Blick Richtung Osten über Parzelle

Baulandreserve für Gemeindeprojekt



Blick Richtung Norden über Parzelle



Blick Richtung Westen über Parzelle

Baulandreserve für Gemeindeprojekt



Blick entlang Schulweg Richtung Südosten an unterer Parzellengrenze



Blick entlang Schulweg Richtung Nordwesten an unterer Parzellengrenze

Baulandreserve für Gemeindeprojekt



Westliche Parzellengrenze



Clubhaus FC Niederwil (allenfalls Abbruch)



Pausenplatz östlich von Parzelle



Blick entlang östlicher Parzellengrenze und Gemeindeverwaltung



Pausenplatz Schulanlage Riedmatte



Parkplatz und Sportplatz östlich an Parzellengrenze



Blick Richtung Südosten über Parzelle von Riedmattweg



Blick Richtung Nordwesten über Parzelle von Gemeindeverwaltung

Baulandreserve für Gemeindeprojekt

QUALITATIVE BEURTEILUNG

1 sehr gut
2 gut

3 mittel

4 schlecht
5 sehr schlecht

Qualität der allg. Lage der Gemeinde

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

3 Niederwil, Bezirk Bremgarten. 2'871 Einwohner, Steuerfuss 112%. Alle Stufen der obligatorischen Volksschule bis und mit Sekundarstufe vorhanden. Bezirksschule in Mellingen, Wohlen oder Bremgarten. Kantonsschule in Aarau. Einkaufsmöglichkeiten im Zentrum (Volg, Metzgerei, Bäckerei). Mit Individualverkehr sind Baden 18 min, Wohlen 8 min und Lenzburg 17 min erreichbar. Autobahnanschluss A1 in Mägenwil in 13 km Distanz.

Standortqualität in der Gemeinde

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

2 Ebene Parzelle in der Dorfzone D. Zentrale Lage unmittelbar neben der Gemeindeverwaltung und dem Schulhaus Riedmatte. Bushaltestelle "Niederwil Zentrum" in 3 Gehminuten erreichbar. Die Bushaltestelle wird mit den Buslinien 332 (Richtung Baden & Bremgarten) und 336 (Richtung Wohlen und Mellingen) bedient. Der Bahnhof Bremgarten ist mit dem Bus in 14 Minuten erreichbar. Kindergarten und Primarschule in unmittelbarer Nähe. Lärmimmissionen von Schulhaus und Kinderspielplatz (direkt angrenzend an Grundstück) sowie Hauptstrasse.

Umgebung / Infrastruktur

Einrichtung im Freien, Parkierungsmöglichkeiten, gemeinschaftliche Einrichtungen (Bsp. Schwimmbad, etc.)

3 Neubaureferenzprojekt; 10 Wohnungen mit Einstellhalle (15 Parkplätze) Westlich der Parzelle befindet sich ein Sportplatz und ein öffentlicher Parkplatz.

Wohnungsqualität

Ästhetik des Gebäudes, Grundrisskonzept, Wohnungs-/Zimmergrössen, Hauptausrichtung Wohnbereich, Sanitäräume, Innenausbau

2 Neubaureferenzprojekt: Annahme durchschnittlicher Eigentumswohnungsausbaustandard. Annahme: Parkettböden oder Ähnliches, Wände/Decken: Abrieb/Weissputz, Schreiner-Küche mit gängigen Haushaltsgeräten. Hauptausrichtung Wohnhaus nach Süden.

Nutzungsmix

Anteil Flächen, die nicht der Nutzung Wohnen dienen (Bsp. Einliegerwohnungen, Praxis, etc.)

2 Neubaureferenzprojekt: Für die Bewertung wird von einer reinen Wohnnutzung ausgegangen. Das Projekt verfügt über 3 Vollgeschosse und ein Dachgeschoss (Steildach).

Vermietbarkeit / Verkäuflichkeit

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

3 Neubaureferenzprojekt: Die Verkäuflichkeit sowie die Vermietbarkeit wird als machbar eingeschätzt. Allenfalls ist aufgrund Nähe zur Schule (Lärmimmissionen) bei Eigentumswohnungen mit einer leicht überdurchschnittlichen Vermarktungsdauer zu rechnen.

Bauqualität

Leicht- oder Massivbau, Qualität der Baumaterialien, Heizungstyp/-qualität, Modernität der Installationen.

2 Neubaureferenzprojekt: Annahme durchschnittliche Bauqualität (Eigentumsstandard), Steildach (ausgebaut), nachhaltiger Energieträger (Wärmepumpe, Erdsonde etc.), Wärmedämmung im Minegrie-Standard oder gleichwertig unzertifiziert, Bodenheizung, Lift.

Zustand des Gebäudes

Bausubstanz und offensichtliche Mängel Renovationsbedarf, Unterhaltsintensität

1 Neubauprojekt: Durchschnittliche Unterhaltsintensität.

Anzahl Stockwerke

Anzahl Wohnungen (ganze Liegenschaft)

Anzahl Sanitäräume (ganze Liegenschaft)

Anzahl Aufzüge

| | |
|----|---|
| 3 | 3 Vollgeschosse plus Dachgeschoss (60%) und UG (100% Gebäudegrundfläche zzgl. EH) |
| 10 | |
| 17 | 2 Nasszellen pro Wohnung ab 3.5-Zimmer |
| 1 | |

Dienstbarkeiten / An- / Vormerkungen

ja L Fuss- und Fahrwegrecht z.G. 966
 nein L Duldung der Immissionen z.G. 966
Vormerkungen: keine
Anmerkungen: keine öffentlichen Anmerkungen

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

ja
 nein Kein Eintrag im Kataster der belasteten Standorte des Kantons Aargau.

Potential

baurechtlich resp. Alternativnutzung ? (Bsp. Dachausbau, etc.)

ja Das Grundstück ist nach Bauvollendung vollständig ausgenutzt. Allfällige Um-, An- oder Aufbauten müssten nach den gesetzlichen Vorschriften und auf Wirtschaftlichkeit geprüft werden.
 nein

Gesamtbeurteilung

2.25 (Gesamtnote)

Baulandreserve für Gemeindeprojekt

QUANTITATIVE BEURTEILUNG

| 1. Allgemeines | Wohnen | a.) | ... | b.) | ... | c.) | |
|--|---------------|-------------|------------|-------------|------------|-------------|--|
| 1.1. Kap.- Satz (in %) | | % | | % | | % | Vorgaben / Empfehlung |
| a.) Basis Zinssatz | | 2.00 | | | | | |
| b.) Zuschlag bzw. Abzug Makrolage | | 0.70 | | | | | |
| c.) Zuschlag bzw. Abzug Mikrolage | | 0.10 | | | | | Schulareal/Hauptstrasse |
| d.) Zuschlag: aufgeschlüsselt | | | | | | | Bewirtschaftungskosten in % des Mietwertes |
| | Kosten CHF | | Kosten CHF | | Kosten CHF | | Wohnen |
| * - Betriebskosten | 4'629 | 0.08 | 0 | 0.00 | 0 | 0.00 | 2.00% |
| * - Unterhaltskosten | 11'573 | 0.19 | 0 | 0.00 | 0 | 0.00 | 5.00% |
| * - Verwaltungskosten | 9'258 | 0.15 | 0 | 0.00 | 0 | 0.00 | 4.00% |
| * - Mietzinsrisiko | 2'315 | 0.04 | 0 | 0.00 | 0 | 0.00 | 1.00% |
| - Rückstellungen | 34'281 | 0.57 | 0 | 0.00 | 0 | 0.00 | 0.74% |
| Total Zuschläge: | 62'056 | 1.03 | 0 | 0.00 | 0 | 0.00 | Geb.-Neuwert |
| * Für Baurecht- und Barwert-Berechnung | Total a.) | | Total b.) | | Total c.) | | 4'635'780.00 |
| | Kosten CHF | | Kosten CHF | | Kosten CHF | | Anteil Gebäude-Neuwert: |
| | | | | | | | 30% |
| | | | | | | | Zinssatz: |
| | | | | | | | 2.00% |
| | | | | | | | Zyklus: |
| | | | | | | | 30 Jahre |
| | | | | | | | Rückstellung: |
| | | | | | | | 34'281 |
| Kap.- Satz total | | 3.83 | | 0.00 | | 0.00 | |

Begründungen, Bemerkungen

Herleitung Flächen und Volumen für Residualwertberechnung:

Flächen: 1'715 m² Grundstücksfläche * AZ 0.6 = 1'029 m² BGF auf 3 Vollgeschosse: 1'029 m² / 3 = 343 m² BGF resp. 257 m² HNF (Faktor 0.75) pro Geschoss
Dachgeschoss: 60% von 343 m² = 205 m² BGF resp. 154 m² HNF (Faktor 0.75)

Total 1'234 m² BGF (3*343+205) * 0.75 = 925 m² HNF

Gebäudevolumen: 343 m² BGF * 4 Stockwerke (inkl. UG) * 3m Höhe = 4'116 m³ + Attika 205 BGF m² * 1 Stockwerk * 3 m Höhe = 615 m³.

Total 4'731 m³ zu erstellendes Gebäudevolumen

Baukostenkennzahlen gemäss Benchmarkzahlen André Roth AG.

Baukosten BKP 2-5 exkl. Parkierung pro Quadratmeter Hauptnutzfläche = CHF 4.7 Mio / 925 m² HNF = ca. CHF 5'080 pro m² HNF

| | | | |
|--|-----------------|-------------------------------------|--|
| 1.2. Ertragswert auf der Basis | Mietwert | <input checked="" type="checkbox"/> | Mietwerteinschätzung André Roth AG |
| | Ertrag effektiv | <input type="checkbox"/> | |
| 1.3. Raumvolumen, verwendete Norm für m³ | | <input checked="" type="checkbox"/> | andere |
| | | | Kubatur Referenzprojekt, approx. SIA 416 |

2. Realwert

| a. Realwert BKP | % | Einheit Stk/m ² /m ³ | CHF/ Stk/m ² /m ³ | Anteil (%) | CHF | CHF |
|--|-------------------|--|---|------------|-----------|------------------|
| 0 Grundstück | | | | | | |
| Parzelle Nr.274 (AZ 0.6) | | 1'715 | 900 | | 1'543'500 | |
| | | 0 | | | 0 | |
| * Total Grundstücke | (m ²) | 1'715 | 900 | 23% | | 1'543'500 |
| 1 Vorbereitungsarbeiten (z.B. Abbruchkosten) | | 1 | 30'000 | 0% | | 30'000 |
| 2 Gebäude | | | | | | |
| Gebäudevolumen Wohnhaus inkl. UG | | 4'731 | 880 | | 4'163'280 | |
| | | | | | 0 | |
| - Altersentwertung (technische Entwertung) | 0.00% | | | | 0 | 4'163'280 |
| Einstellhalle | | 1'350 | 350 | | 472'500 | |
| 15 EP à ca. 30 m ² (inkl. Zufahrt) = 450m ² *3m = 1'350 m ³ | | | | | 0 | |
| - Altersentwertung (technische Entwertung) | 0.00% | | | | 0 | 472'500 |
| | | | | | 0 | |
| - Altersentwertung (technische Entwertung) | 0.00% | | | | 0 | 0 |
| | | | | | 0 | |
| Total Gebäude Neubauwert | (m ³) | 6'081 | | | 4'635'780 | |
| - Total Altersentwertung | | | | | 0 | |
| Total Gebäude Zeitwert | | | | 69% | | 4'635'780 |
| 4 Umgebung | | | | | | |
| Umgebung 1-3 | | 1'372 | 180 | | 246'960 | |
| | | | | | 0 | |
| - Altersentwertung | 0.00% | | | | 0 | |
| Total Umgebung | | | | 4% | | 246'960 |
| 5 Nebenkosten | | | | | | |
| Nebenkosten 1-3 | 5.50% | | | | 268'551 | |
| Nebenkosten 1-3 (Variante: Einheit x CHF) | 0.00% | | | | 0 | |
| Total Nebenkosten | | | | 4% | | 268'551 |
| Realwert Total | | | | 100% | | 6'724'800 |
| Wertquote StWE / Anteil % | 1'000 | / | 1'000 | | | |
| Realwert nach Wertquote Total | | | | | | 6'724'800 |
| Landwertberechnung nach Lageklasse (SVKG, SEK/SVIT): * | | LK: | 3.80 | = | CHF 936 | |

* Landanteil "Total Grundstücke" berücksichtigt

Baulandreserve für Gemeindeprojekt

BEWERTUNG

Berechnung Verkehrswert

| | | | | | |
|---|------------|----------------------|------------------------|------------|------------------|
| Realwert Total | Gewichtung | André Roth AG | 1 x Realwert | CHF | 6'724'800 |
| Anlagekosten Total | Gewichtung | | 0 x Anlagekosten | CHF | 0 |
| Ertragswert Total | Gewichtung | André Roth AG | 0 x Ertragswert | CHF | 6'049'900 |
| Verkaufserlös STWE | Gewichtung | André Roth AG | 1 x Verkaufserlös | CHF | 6'716'000 |
| Verkehrswert Gewichtet | | | | CHF | 6'720'400 |
| Abzüge (CHF) (Wohn-, Nutz. rechte etc. sind in Abzug zu bringen) | | | | | |
| Dringend notwendiger Unterhalt (Beschreibung) | | | 0 | CHF | 0 |
| Wohnrecht/Nutzniessungsrecht | | | 0 gemäss Anhang WR_NNR | CHF | 0 |
| Temporärer Mindernutzen | | | 0 gemäss Anhang BW | CHF | 0 |
| Weitere Abzüge | | | 0 | CHF | 0 |
| Zuschlag (CHF) | | | | | |
| Weitere Zuschläge | | | 0 | CHF | 0 |
| Temporärer Mehrnutzen | | | 0 gemäss Anhang BW | CHF | 0 |
| Verkehrswert | | | | CHF | 6'720'400 |
| Verkehrswert Baurecht gemäss Anhang BR EW 0 | | | | | |
| Abzüge (CHF) (Wohn-, Nutz. rechte etc. sind in Abzug zu bringen) | | | | | |
| Dringend notwendiger Unterhalt (Beschreibung) | | | 0 | CHF | 0 |
| Wohnrecht/Nutzniessungsrecht | | | 0 gemäss Anhang WR_NNR | CHF | 0 |
| Temporärer Mindernutzen | | | 0 gemäss Anhang BW | CHF | 0 |
| Weitere Abzüge | | | 0 | CHF | 0 |
| Zuschlag (CHF) | | | | | |
| Weitere Zuschläge | | | 0 | CHF | 0 |
| Temporärer Mehrnutzen | | | 0 gemäss Anhang BW | CHF | 0 |
| Verkehrswert Baurecht (Barwert) | | | | CHF | 0 |
| Variante: Verkehrswert Barwert gemäss Anhang BW CHF 0 | | | | | |
| Abzüge (CHF) (Wohn-, Nutz. rechte etc. sind in Abzug zu bringen) | | | | | |
| Dringend notwendiger Unterhalt (Beschreibung) | | | 0 | CHF | 0 |
| Wohnrecht/Nutzniessungsrecht | | | 0 gemäss Anhang WR_NNR | CHF | 0 |
| Temporärer Mindernutzen | | | 0 gemäss Anhang BW | CHF | 0 |
| Weitere Abzüge | | | 0 | CHF | 0 |
| Zuschlag (CHF) | | | | | |
| Weitere Zuschläge | | | 0 | CHF | 0 |
| Temporärer Mehrnutzen | | | 0 gemäss Anhang BW | CHF | 0 |
| Verkehrswert Barwert | | | | CHF | 0 |
| Verwendeter Verkehrswert | | Landwert STWE | | CHF | 1'540'000 |

Begründungen

Die Anlagekosten, der Ertragswert und der Verkaufserlös zeigen eine gute Übereinstimmung; die Plausibilität ist gegeben.

Referenzprojekt André Roth AG mittels Ausnützung 0.6, Faktor BGF zu HNF 0.75.

Baukostenkennzahlen gemäss Benchmarkzahlen. Verkaufspreiseinschätzung gemäss Markteinschätzung André Roth AG für Niederwil AG.

Bemerkungen

Anhand Referenzprojekt unserer Bewertung ist 1 Mehrfamilienhaus mit 10 Wohneinheiten realisierbar. Im Schnitt ergibt sich daraus das Kellergeschoss, darüber wären dann drei Vollgeschoss und ein darüberliegendes Attikageschoss.

Die effektive Bebaubarkeit ist vom Käufer mittels Machbarkeitsstudie eines Architekten genau zu prüfen.

Dienstbarkeit vorhanden: L Fuss- und Fahrwegrecht z.G. 966.

Ort: Baden

Unterschrift:



Datum: 12. Januar 2022

Der Bewerter André Roth AG, Pascal Roth & Marco Miller

Baulandreserve für Gemeindeprojekt

Landwertberechnung

| Berechnung Landwert nach Lageklasse | | | Bewertung | Klasse | Durchschnitt |
|--|---|--|-------------------|-------------|--------------|
| gemäss Anhang LK W | gemäss Anhang LK B G V | gemäss Anhang LK G I | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Lageklassenschlüssel Wohnen | <input type="checkbox"/> Lageklassenschlüssel Büro Gewerbe Verkauf | <input type="checkbox"/> Lageklassenschlüssel Industrie Gewerbe | | | |
| A Standort | A Standort | A Standort | 1 | 3.00 | |
| B Nutzung | B Nutzung | B Nutzung | 1 | 5.50 | |
| C Wohnlage | C Geschäftslage | C Lage | 1 | 3.50 | |
| D Erschliessung | D Erschliessung | D Erschliessung | 1 | 3.00 | |
| E Marktverhältnisse | E Marktverhältnisse | E Marktverhältnisse | 1 | 4.00 | |
| Begründungen, Bemerkungen | | | Total | 19.00 | 3.80 |
| | | | Steigerungsfaktor | 0.00 | 0.00 |
| | | | Reduktionsfaktor | 0.00 | 0.00 |
| | | | Lageklasse | 3.80 | 3.80 |

Kubikmeterberechnung

| Gebäude | Gebäudeteil | Länge | Breite | Höhe | Faktor | m3 | Total m3 |
|--|-------------|-------|--------|------|--------|----|-------------|
| Gebäudevolumen Wohnhaus inkl | | - | - | - | - | - | |
| | | - | - | - | - | - | |
| | | - | - | - | - | - | |
| | | - | - | - | - | - | |
| | | - | - | - | - | - | |
| | | - | - | - | - | - | |
| | | - | - | - | - | - | |
| | | - | - | - | - | - | |
| | | - | - | - | - | - | |
| | | - | - | - | - | - | |
| | | | | | | | 0.00 |
| Einstellhalle 15 EP à ca. 30 m2 (inkl. Zufahrt) | | - | - | - | - | - | |
| | | - | - | - | - | - | |
| | | - | - | - | - | - | |
| | | - | - | - | - | - | |
| | | - | - | - | - | - | |
| | | - | - | - | - | - | |
| | | - | - | - | - | - | |
| | | - | - | - | - | - | |
| | | - | - | - | - | - | |
| | | - | - | - | - | - | |
| | | | | | | | 0.00 |
| | | | | | | | 0.00 |
| Total | | | | | | | 0.00 |

Wirtschaftliches Alters (technische Entwertung)

| Gebäude | Hauptgruppe BKP | Jahre | Gewichtung | | Gesamtlebensdauer GLD | Total |
|--|-----------------|-------|------------|----|-----------------------|--------------|
| Gebäudevolumen Wohnhaus inkl | Rohbau 1 | - | 1 | - | 100 | |
| | Rohbau 2 | - | 2 | - | | |
| | Ausbau | - | 3 | - | | |
| | Installation | - | 4 | - | | |
| | Total | | | 10 | - | 1.00 |
| Einstellhalle 15 EP à ca. 30 m2 (inkl. Zufahrt) | Rohbau 1 | - | 1 | - | 100 | |
| | Rohbau 2 | - | 2 | - | | |
| | Ausbau | - | 3 | - | | |
| | Installation | - | 4 | - | | |
| | Total | | | 10 | - | 1.00 |
| | Rohbau 1 | - | 1 | - | 100 | |
| | Rohbau 2 | - | 2 | - | | |
| | Ausbau | - | 3 | - | | |
| | Installation | - | 4 | - | | |
| | Total | | 10 | - | 1.00 | 0.00% |

Baulandreserve für Gemeindeprojekt

Lageklassenschlüssel Wohnen

Anteil Nutzung

1'000 / 1'000

| Hauptkriterien | LK 1 | LK 2 | LK 3 | LK 4 | LK 5 | LK 6 | LK 7 | LK 8 | LK 9 | LK 10 | 3.80 | |
|--|---|--------------------------------------|--|--|--|--|---|--|--|------------|-------------|------------------|
| A Standort | | | | | | | | | | | LK | |
| Weiler, Gehöft | Abgelegen | In Dorfnähe | In Stadtnähe | | | | | | | | 3.00 | |
| Dorf, kleine Ortschaft, abgelegen | | Dorfrand | Dorfkern | | | | | | | | 3.00 | |
| Dorf in wichtiger Region | | | Dorfrand | Dorfkern | | | | | | | | |
| Grosser Ort, Kleinstadt | | Peripherie | Hauptstrasse | Ortszentrum | | | | | | | | |
| Mittelgrosse Stadt | | | | Vororte | Stadtrand | Aussenquartier | Stadtkern | | | | | |
| CH-Grossstadt | | | | | | Vororte | Stadtrand | Aussenquartier | Stadtquartier | Innenstadt | | Geschäftszentrum |
| Ferienort | | | | Einfachere Ferienorte | | Mittlere Ferienorte | | Erstklassige und exkl. Ferienorte | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| B Nutzung | | | | | | | | | | | 5.50 | |
| Mischzonen | Ausserhalb von ordentlichen Bauzonen | Wohnnutzung in I/G-Zonen | | wertmindernde Mischzonen | | wertsteigernde Mischzonen | | | | | | |
| Wohnzonen | | | Einfache Wohnzonen | | gehobene Wohnzonen | | Kernzonen | | | | 7.00 | |
| Realisierbarer Ausnutzungsgrad | Schlechte Ausnutzung | Tiefe Ausnutzung (AZ 0.2 0- 0.39) | Geringe Ausn. (AZ 0.40 - 0.59) | Mittlere Ausn. (AZ 0.60 – 0.79) | Hohe Ausnutzung (AZ 0.80 – 0.99) | Sehr hohe Ausnutzung (AZ 1.0 und höher) | | | | | 4.00 | |
| C Wohnlage | | | | | | | | | | | 3.50 | |
| Attraktivität | Ungeeignet | Schlechte Wohnlage | Unattraktiv | Mittlere Wohnlage | Gute Wohnlage | Sehr gute Wohnlage | Vornehme Villenviertel | Exklusive Wohnlage; Fernsicht, gute Besonnung, Seesicht | | | 4.00 | |
| Emissionen, Immissionen | Starke Immissionen | | Mittlere Immissionen | | Schwache Immissionen | | Keine Immissionen | | | | 3.00 | |
| D Erschliessung | | | | | | | | | | | 3.00 | |
| Öffentlicher Verkehr | Keine Verbindungen | Schlechte Frequenzen | Schwache Freq. weite Entfernung | Mittlere Freq. in mittl. Entfernung | Mehrere öffentliche Verkehrsmittel; gute Frequenzen, kurze Entfernung | | Knotenpunkt öffentlicher Verkehr; unmittelbar erreichbar | | Optimale Verkehrs- und Passantenlage in Städten | | 3.00 | |
| Öffentliche Dienste, Einkauf, Kultur etc. | Schulen und Einkauf weit entfernt oder nicht vorhanden | | Schulen und Einkauf in mittlerer Entfernung | | Schulen und Einkauf sowie Kultur in kurzer Entfernung | | Schulen, Einkauf, Kultur und Behörden unmittelbar erreichbar | | | | 3.00 | |
| E Marktverhältnisse | | | | | | | | | | | 4.00 | |
| Angebot und Nachfrage für das betreffende Objekt | Keine Nachfrage | Geringe Nachfrage; grosses Angebot | | Ausgeglichene Marktverhältnisse | | Grosse Nachfrage; kleines Angebot | | Sehr grosse Nachfrage | | | 4.00 | |

Wichtige Hinweise

Beurteilung immer konkret für das
betreffende Objekt

Pro Hauptkriterium nur eine Note
setzen

Lageklasse = Durchschnitt der 5
Hauptkriterien

Abgrenzung zu Lageklassen-Tabelle „Büro Gewerbe
Verkauf“ beachten

Quelle:
Schätzerhandbuch SVKG, SEK/SVIT
2005

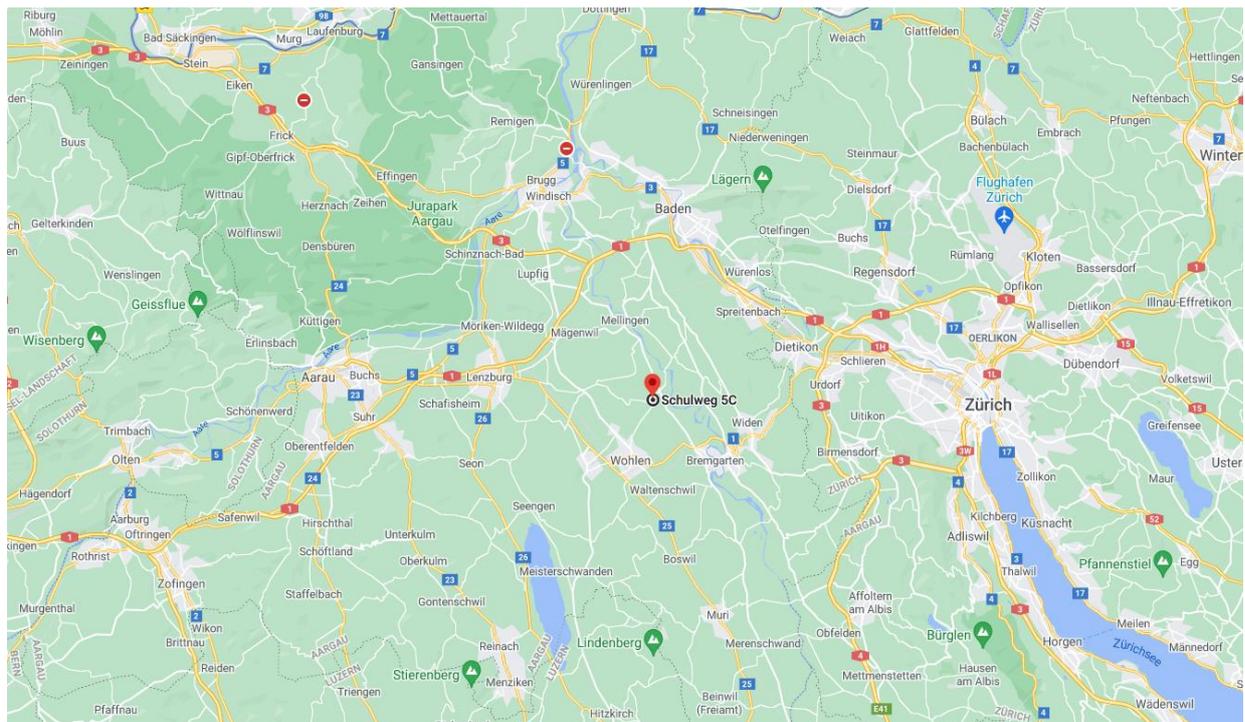
Baulandreserve für Gemeindeprojekt

Lageplan

Schulweg 5524 Niederwil

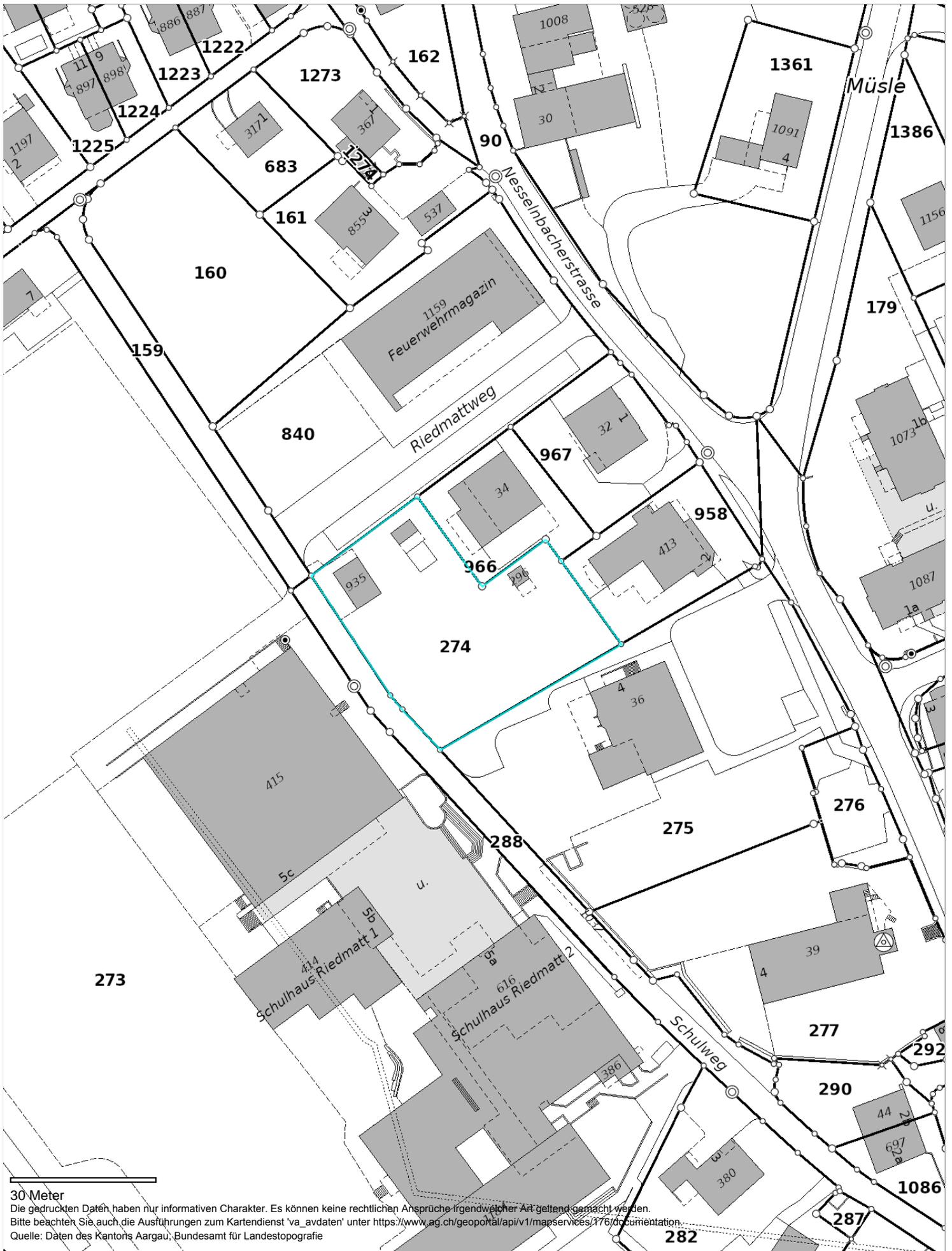


Mikrolage



Makrolage

Bildquelle: maps.google.com



30 Meter

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

Amtliche Vermessung

1: 1'000

erstellt: 04.01.2022

Legende:

proj. Grundstücksnummer

proj. Grundstücksnummer

proj. Grenzpunkte

◦ Markstein

◦ Kunststoffzeichen

◦ Bolzen

◦ Rohr

◦ Pfahl

✕ Kreuz

· unversichert

proj. selbständige und dauernde Rechte

▭ Baurecht

▭ SelbstRecht.Quellenrecht

proj. Parzellen

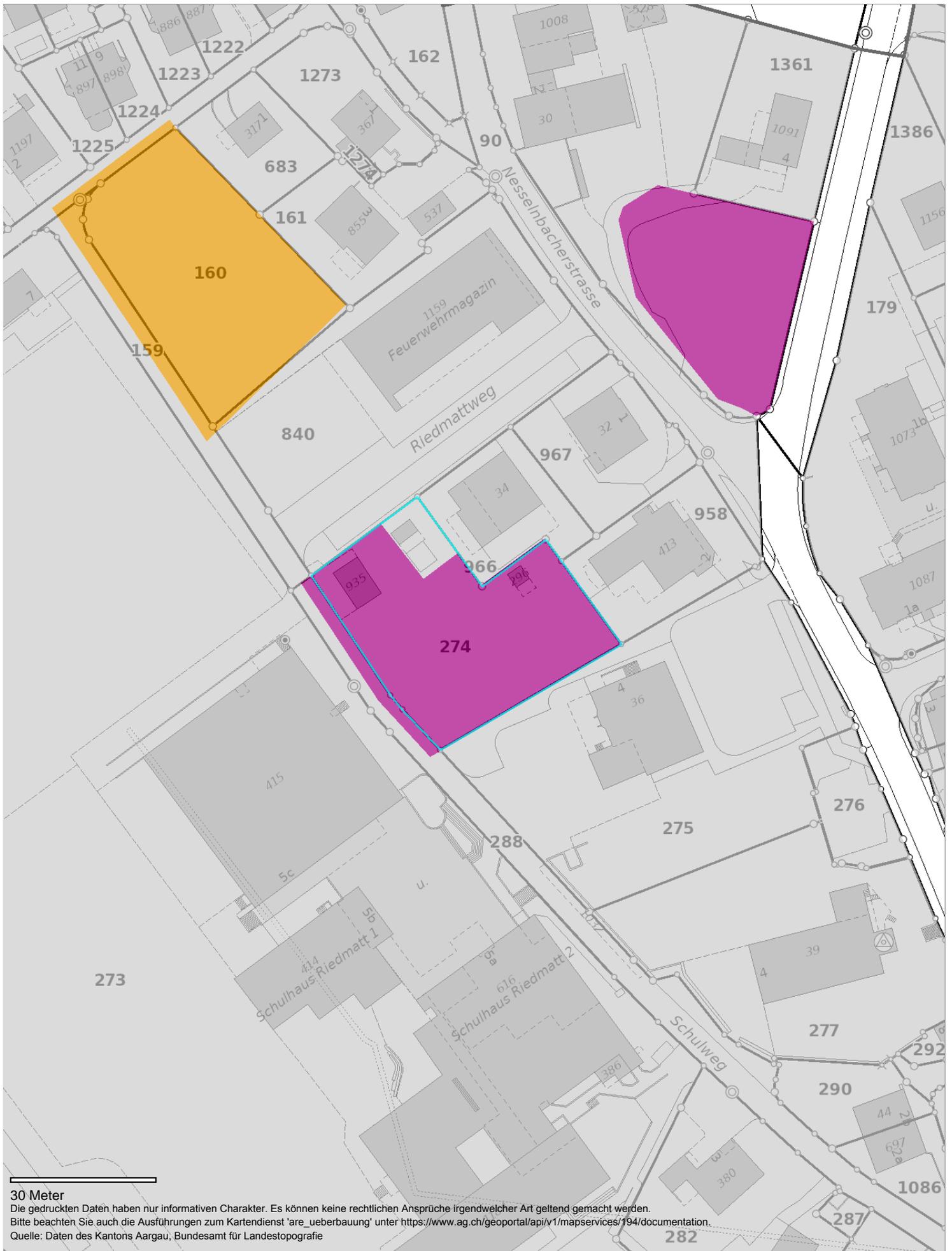
▭ Parzelle

Geländennamen

Geländename

Flurnamen

Flurname



30 Meter

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 'are_ueberbauung' unter <https://www.ag.ch/geoportal/api/v1/mapservices/194/documentation>.
 Quelle: Daten des Kantons Aargau, Bundesamt für Landestopografie

Bauzonenplan, Stand der Erschliessung

1: 1'000

erstellt: 04.01.2022

Legende:

Baugebietsgrenze



STAND DER ÜBERBAUUNG

-  Wohn-, Misch- und Zentrumszonen sowie Tourismus-/Freizeitzone: baureif
-  Wohn-, Misch- und Zentrumszonen sowie Tourismus-/Freizeitzone: baureif in 5 Jahren
-  Wohn-, Misch- und Zentrumszonen sowie Tourismus-/Freizeitzone: langfristige Baugebietsreserven
-  Arbeitszone: baureif
-  Arbeitszone: baureif in 5 Jahren
-  Arbeitszone: langfristige Baugebietsreserven
-  Zonen für öffentliche Nutzungen: baureif
-  Zonen für öffentliche Nutzungen: baureif in 5 Jahren
-  Zonen für öffentliche Nutzungen: langfristige Baugebietsreserven
-  eingeschränkte Bauzone
-  Bauzone: überbaut

Standortinformation Amtliche Vermessung

04.01.2022



Informationen zum Abfragepunkt

Gemeinde: Niederwil
Adresse: Keine Adresse gefunden
Parzellennummer: 274 (1715 m²)
Landeskoordinaten: 2664522 / 1247966
Höhe ü. M: 407 Meter
Toleranzradius: 2 Meter

Themen

Parzellen (Info)

Der Datensatz enthält die Grundstücke bzw. Parzellen. Diese sind Bestandteil der Informationsebene 'Liegenschaften' des Objektkataloges der amtlichen Vermessung. Die Genauigkeits- und Zuverlässigkeitsanforderungen richten sich nach den Toleranzstufen (TVAV Art. 3). Die Lagegenauigkeit der Grenzpunkte wird als Standardabweichung (mittlere Fehler) definiert (TVAV Art. 31). Die Äussere Zuverlässigkeit der Grenzpunkte, wird durch geeignete Kenngrössen nachgewiesen (TVAV Art. 34). Aktuellster Zeitstand:

Geobjekt '274'

| | |
|------------------------|----------------|
| Parzellennummer | 274 |
| Fläche [m2] | 1715 |
| E-GRID | CH991581875042 |



GEMEINDE NIEDERWIL

BAU- UND NUTZUNGSORDNUNG (BNO)

vom 16. Juni 2008, in Kraft seit 15. September 2009

Gebührenreglement in Bau-, Umweltschutz-, Gewässerschutz-, Brandschutz- und Ener- giebelangen sowie für die Benutzung von öf- fentlichem Grund und Boden (BBGR)

vom 20. Juni 1997, in Kraft seit 1. Januar 1998

2.2 Sondernutzungsplanung

§ 4

Sondernutzungsplanung Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungs- oder Gestaltungsplan vorliegt.

3 Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 5

Bauzonen ¹Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

| Bauzonen | | Ausnützungsziffer | Anzahl Vollgeschosse | Gebäudelänge ohne Mehrlängenzuschlag | Grenzabstand | | Empfindlichkeitsstufe | max. Gebäudelänge | Zonenvorschriften |
|------------------------------------|----------------|-------------------------|----------------------|--------------------------------------|--------------|-------|-----------------------|-------------------|-------------------|
| | | | | | klein | gross | | | |
| Wohnzone 1 | W1 gelb | 0.40 | 2 | 18 m | 4 m | 7 m | II | 20 m (x) | § 6 |
| Wohnzone 2 | W2 orange | 0.45 | 2 | 20 m | 4 m | 6 m | II | 25 m (x) | § 7 |
| Wohnzone 3 | W3 rot | 0.55 | 3 | 25 m | 6 m | 10 m | II | 30 m (x) | § 8 |
| Dorfzone | D braun | 0.6 (x) § 9 Abs.3 | 3 | -- | 5 m | 5 m | III | -- | § 9 |
| Gewerbe- und Industriezone | G1 violett | -- | 3 | -- | 0 | 0 | III | 0 | § 10 |
| Arbeitszone 1 | A1 rot-violett | -- | 3 | -- | 4 m | 4 m | III | -- | § 11 |
| Zone für öffentl. Bauten & Anlagen | OeBA grau | -- | 0 | -- | 0 | 0 | II | -- | § 12 |
| Spezialzone Gärtnerei | SPG hellgrün | -- | -- | -- | 4 m | 4 m | III | -- | § 13 |

²Die mit "0" bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.

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

Empfindlichkeitsstufenerhöhung

⁴Entlang der K 270 und K 383 gilt beidseitig in der Wohnzone bis in eine Tiefe von 20 m ab Kantonsstrassengrenze die Empfindlichkeitsstufe ES III (Aufstufung infolge Lärmbelastung).

§ 6

Wohnzone
W1

Die Wohnzone W1 ist als besonders ruhige Wohnzone für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie mit einer allfälligen Einliegerwohnung bestimmt. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

§ 7

Wohnzone
W2

Die Wohnzone W2 ist für freistehende und zusammengebaute Einfamilienhäuser bestimmt. Mehrfamilienhäuser bis 6 Wohnungen und Reihenhäuser sind gestattet. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

§ 8

Wohnzone
W3

Die Wohnzone W3 ist für Mehrfamilienhäuser bestimmt. Der Gemeinderat kann in Ausnahmefällen den Bau von Ein-, Zweifamilien- und Reihenhäusern gestatten. Nicht störende Gewerbe, Läden und Büroräume sind zugelassen.

§ 9

Dorfzone
D

¹Die Dorfzone D dient der Erhaltung der baulichen Einheit und der Eigenart sowie dem Schutz geschichtlich und architektonisch wertvoller Gebäude. Es sind öffentliche Bauten, Geschäfts- und Wohnhäuser sowie entsprechend den örtlichen Verhältnissen mässig störende Gewerbe- sowie Landwirtschaftsbetriebe zugelassen. Die Nettofläche von Einkaufszentren und Fachmärkten darf je erschliessungsmässig eigenständigen Standort höchstens 500 m² betragen.

Bauweise

²Es gilt die offene und geschlossene Bauweise.

Ausnutzungsziffer (AZ)

³Der Richtwert (§ 5) gilt nur für Neubauten. Der AZ-Richtwert für reine Wohnbauten beträgt 0.60 und erhöht sich für Laden- und Gewerbebauten um 0.20.

Ortsbildschutz

⁴Neu-, Umbauten und Renovationen haben sich sinnvoll in das Ortsbild einzuordnen. Als Kriterien hierzu gelten: Stellung, Staffelung, kubische Erscheinung, Dachform, Dachneigung, Fassadengliederung, Material- und Farbwahl der Aussenflächen. Reklameanlagen, Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sowie Antennen dürfen das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Alle Bauelemente, Materialien und Farben, soweit sie für die architektonische Gestaltung und das Ortsbild mitbestimmend sind, unterliegen der Bewilligungspflicht.

Dachgestaltung

⁵Bei Neubauten und Umbauten muss die Dachneigung, ausgenommen bei Klein- und Anbauten, mindestens 30 Grad (alte Teilung) betragen. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sowie Dachterrassen sind in der Zone D nur zulässig, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Die gesamte durchbrochene Fläche darf höchstens 1/3 der gesamten zugehörigen Dachfläche betragen. Die durchbrochenen Dachbereiche müssen allseitig im Minimum 1 m vom Dachrand entfernt sein.

Abweichungen aus
Gründen des Ortsbild-
schutzes

⁶Der Gemeinderat kann aus Gründen des Ortsbildschutzes von den ordentlichen Baumassen und Bauvorschriften abweichen, wobei insbesondere Abstände, Gebäude- und Firsthöhen, Dachneigung, Geschosshöhe, Gebäudefluchten und Ausnutzungsziffer festgelegt werden können.

Ortsbildschutzzone im
Dorfkern

⁷Innerhalb des im Bauzonenplan gelb umrandeten Areals, das den alten Dorfkern von Niederwil (Kirche und Dorfplatz) umfasst, sind Neu- und Umbauten besonders sorgfältig ins Ortsbild einzufügen. Es sind, ausgenommen bei Klein- und Anbauten, nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zugelassen, wobei die beiden Hauptdachseiten eine gleiche Neigung von mindestens 40 Grad (alte Teilung) aufweisen müssen. Werden hier grössere Bauvorhaben geplant, so ist nach Möglichkeit beim Gemeinderat um einen Vorentscheid nachzusuchen.

§ 26

Spezialzone "Dorfschür"

¹Die Spezialzone "Dorfschür" ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die der bodenabhängigen und bodenunabhängigen Produktion, der Aufbereitung, der Lagerung oder dem Verkauf überwiegend eigener landwirtschaftlicher oder gartenbaulicher Erzeugnisse dienen. Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen richtet sich nach Art. 16a Abs. 1 - 3 RPG.

²Zudem sind Umnutzungen zu Wohnzwecken oder für mässig störende, nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe gemäss Art. 24b RPG in nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Bauten und Anlagen gestattet. Ausnahmen richten sich nach eidgenössischem Recht (insbesondere Art. 40 RPV). Für die Zusatznutzungen entfallen der Nachweis des landwirtschaftlichen Gewerbes und des Einkommens.

³Die Bauvorschriften richten sich nach § 15.

⁴Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

4 Definitionen

4.1 Ausnützung

§ 27

Attika- Dach- und Untergeschosse

¹Räume in Attika- und Dachgeschossen sowie in Untergeschossen werden nicht angerechnet.

MFH-Abstellräume

²Abstellräume bis 6 m² in den Wohnungen von Mehrfamilienhäusern werden nicht angerechnet.

§ 28

Ausnützungszuschlag bei Wintergärten

Für unbeheizte Wintergärten (Dach- und Wandkonstruktion mehrheitlich aus Glas) wird ein Ausnützungszuschlag gewährt. Er darf maximal 10 % der BGF betragen und ist auf 20 m² pro Wohneinheit zu begrenzen.

Gruben ⁴Gruben müssen an der Grubenoberkante mindestens einen Grenzabstand von 4.0 m und von da hinweg einen Böschungswinkel von 1:1 einhalten. Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn können die Böschungswinkel bei Gruben reduziert werden.

4.4 Arealüberbauung

§ 33

Mindestflächen ¹Arealüberbauungen sind in den Zonen W1, W2, W3 und D zulässig. Sie sind nur dann möglich, wenn folgende zusammenhängende, anrechenbare Landflächen zur Verfügung stehen:
a) Zone W1 und W2 mindestens 2500 m²,
b) Zone W3 mindestens 4000 m²,
c) Zone D mindestens 3000 m².

AZ-Erhöhung ²Bei Arealüberbauungen kann die Ausnützungsziffer in den Zonen W1, W2 und W3 um 0.1 erhöht werden.

Abstände ³Grenz- und Gebäudeabstände werden bei Arealüberbauungen von Fall zu Fall unter Berücksichtigung von Schattenwurf und Lichtentzug festgelegt. Die ausserhalb der Arealüberbauungen gelegenen Privatparzellen dürfen dabei nicht mehr als bei zonengemässer Überbauung betroffen werden.

5 Bauvorschriften

5.1 Baureife und Erschliessung

§ 34

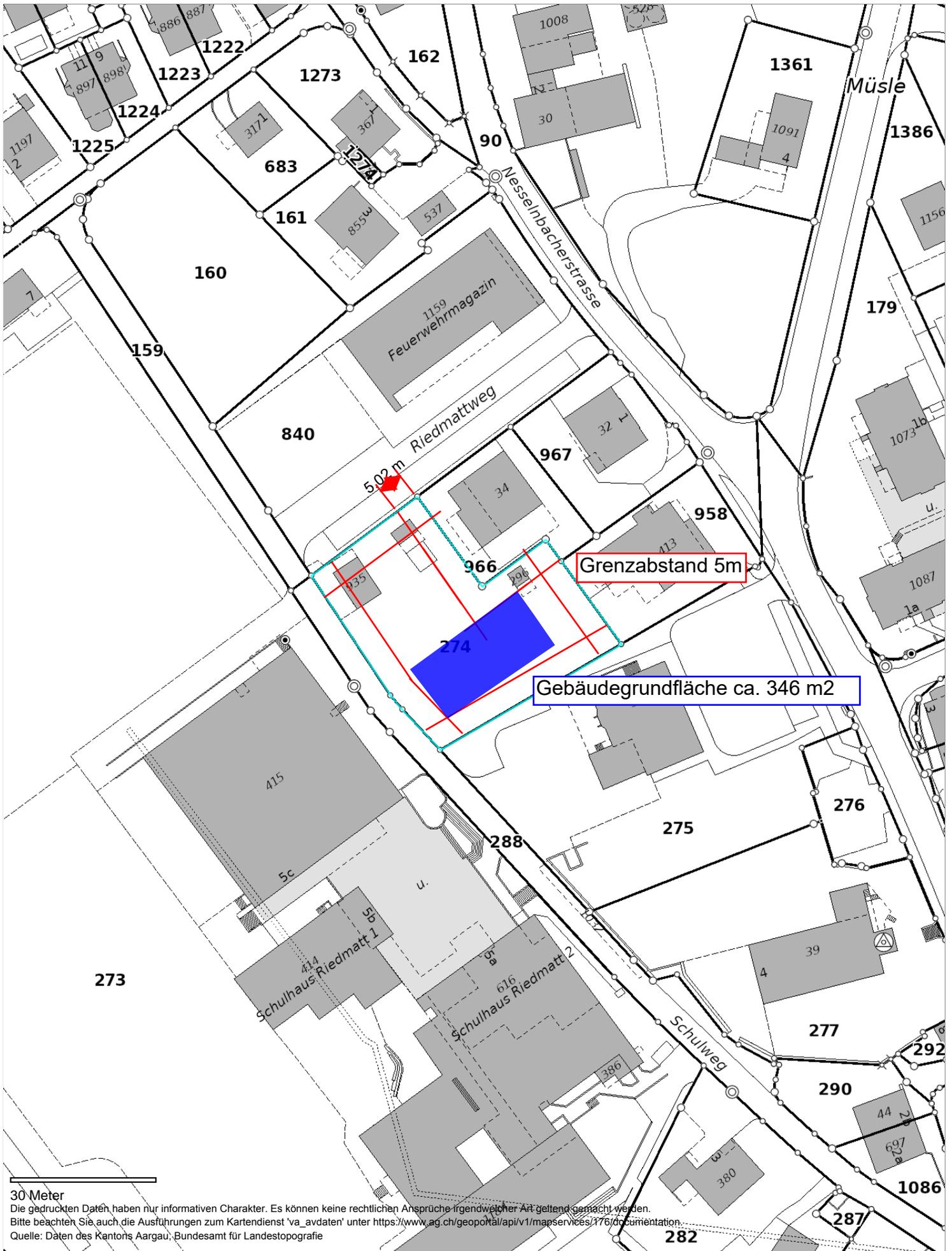
Benützung von Privateigentum ¹Die Benennung und Kennzeichnung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennummerierung der Bauten sind Sache des Gemeinderates.

²Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.

³Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ist möglichst Rücksicht zu nehmen.

§ 35

Fristen, Sicherheit Der Gemeinderat kann der Bauherrschaft für die Ausführung der bewilligten Erschliessungsbauten und -anlagen verbindliche Fristen setzen und für die projekt- und fristgerechte Ausführung ausreichende Sicherheit verlangen.



Legende:

proj. Grundstücksnummer

proj. Grundstücksnummer

proj. Grenzpunkte

◦ Markstein

◦ Kunststoffzeichen

◦ Bolzen

◦ Rohr

◦ Pfahl

✕ Kreuz

· unversichert

proj. selbständige und dauernde Rechte

▭ Baurecht

▭ SelbstRecht.Quellenrecht

proj. Parzellen

▭ Parzelle

Geländennamen

Geländename

Flurnamen

Flurname

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Niederwil (AG) / 274

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch Form der Führung: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 4072 Niederwil (AG)
Grundstück-Nr.: 274
E-GRID: CH 99158 18750 42
Dominierte Grundstücke:
Lagebezeichnung*: Hinterdorf
Plan-Nr.*: 30
Fläche*: 1'715 m2
Kulturart*: Gebäude, 79 m2
Wasserbecken, 21 m2
Gartenanlage, 1'615 m2
Gebäude*: Gebäude (Detail s. AGV Police), Vers.-Nr. 935, 54 m2
Gebäude, 14 m2
Gartenhaus, Vers.-Nr. 296, 11 m2
Anm. aus amtl. Vermessung*:
Bemerkungen*: (28)

Eigentum:

Alleineigentum
Peterhans Sophie Anna, 18.01.1924 07.12.1993, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
07.06.1994, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch

Anmerkungen: (Nur öffentliche Anmerkungen gemäss Art. 26 Abs. 1 c der Grundbuchverordnung, andere Anmerkungen gemäss Grundbuch)

Keine öffentliche Anmerkung

Dienstbarkeiten:

07.06.1994 003-4012 (L) **Fuss- und Fahrwegrecht** ID.003-1955/106009
z.G. LIG Niederwil (AG)/966
07.06.1994 003-4012 (L) **Duldung der Immissionen** ID.003-1955/106010
z.G. LIG Niederwil (AG)/966

Grundlasten:

keine

Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

Gemäss Grundbuch



GRUNDBUCHAMT
Eing. - 7. JUNI 1994
BREMGGARTEN

4012

ÖFFENTLICHE URKUNDE

errichtet durch

Theo Fischer, aargauischer Notar, mit Büro in Wohlen

*ber. Wert v.
598'000,-
Tausch*

Staatsgebühren

| | |
|-------------|-------------|
| Handg. Kauf | Fr. 2075.50 |
| StWe etc. | Fr. |
| Ums. St. | Fr. 100.- |
| Ums. Aufh. | Fr. |
| Zus. leg. | Fr. |
| Neuanscl. | Fr. |
| Dienstb. | Fr. 150.- |
| Vorm. Ann. | Fr. |

III. Begründung von neuen Dienstbarkeiten

1. Näherbaurechte

a) 1924, Peterhans-Huber Sophie, Witwe des Beat, von Fislisbach, in
5524 Niederwil, Nesselbachstr. 1

als Eigentümerin von GB Niederwil Nr. 931, Plan 9, Parz. 967

räumt hiermit dem Eigentümer

1952, Peterhans Beat, des Beat, von Fislisbach, in 5524 Niederwil,
Hauptstr. 2

als Eigentümer von GB Niederwil Nr. 929, Plan 9, Parz. 958

das Recht ein, das bestehende Gebäude Nr. 413 auf der Parz. 958 bis 3 m an die gemeinsame Grenze der Parz. 958 und 967 stehen zu lassen, neu einen Anbau mit Vordach bis 3 m an die gemeinsame Grenze der Parz. 958 und 967 zu erstellen sowie neu an das bestehende Gebäude Nr. 413 einen Anbau für den Lift und den Eingang bis 1 m an die gemeinsame Grenze der Parz. 958 und 967 zu erstellen. Im beiliegenden Plan rot eingezeichnet.

Diese Rechtseinräumung ist im Grundbuch wie folgt einzutragen:

Näherbaurecht zG Parz. 958, zL Parz. 967

b) 1952, Peterhans Beat, wie vorgenannt

als Eigentümer von GB Niederwil Nr. 930, Plan 9, Parz. 966

räumt hiermit sich selber

als Eigentümer von GB Niederwil Nr. 929, Plan 9, Parz. 958

das Recht ein, einen Anbau mit Vordach an das Gebäude Nr. 413 bis 3 m an die gemeinsame Grenze der Parz. 966 und 958 zu erstellen, im beiliegenden Plan gelb eingezeichnet. /

Diese Rechtseinräumung ist im Grundbuch wie folgt einzutragen:

Näherbaurecht zG Parz. 958, zL Parz. 966 /

c) 1952, Peterhans Beat, wie vorgenannt

als Eigentümer von GB Niederwil Nr. 929, Plan 9, Parz. 958

räumt hiermit der Eigentümerin

1924, Peterhans-Huber Sophie, wie vorgenannt

als Eigentümerin von GB Niederwil Nr. 931, Plan 9, Parz. 967

das Recht ein, eine eingeschossige Doppelgarage mit Balkon an das Gebäude Nr. 32 auf der Parz. 967 anzubauen und bis 3 m an die gemeinsame Grenze der Parz. 958 und 967 zu erstellen, im beiliegenden Plan orange eingezeichnet. Das Recht auf Ausbau dieser Doppelgarage bezieht sich auf die ganze Länge des Gebäudes Nr. 32.

Diese Rechtseinräumung ist im Grundbuch wie folgt einzutragen:

Näherbaurecht zG Parz. 967, zL Parz. 958

50,-

2. Wegrechte

a) 1952, Peterhans Beat, wie vorgeannt

als Eigentümer von GB Niederwil Nr. 929, Plan 9, Parz. 958

räumt hiermit sich selber

als Eigentümer von GB Niederwil Nr. 930, Plan 9, Parz. 966

sowie

1924, Peterhans-Huber Sophie, wie vorgeannt

als Eigentümerin von GB Niederwil Nr. 931, Plan 9, Parz. 967

ein 1 m breites Fuss- und Fahrwegrecht entlang der Parz. 967 auf der Parz. 958 ein, mit entsprechendem Radius in die Parz. 90 (Strasse), gemäss beiliegendem Plan (grün eingezeichnet). Der Unterhalt übernimmt der Eigentümer der Parz. 958.

Diese Rechtseinräumung ist im Grundbuch wie folgt einzutragen:

Fuss- und Fahrwegrecht zG Parz. 966, 967, zL Parz. 958

100,-

b) 1924, Peterhans-Huber Sophie, wie vorgeannt

als Eigentümerin von GB Niederwil Nr. 931, Plan 9, Parz. 967

räumt hiermit

1952, Peterhans Beat, wie vorgeannt

als Eigentümer von GB Niederwil Nr. 930, Plan 9, Parz. 966
und GB Niederwil Nr. 929, Plan 9, Parz. 958

auf der Parz. 967 ein Fuss- und Fahrwegrecht ein, gemäss beiliegendem Plan (lindgrün eingezeichnet). Dieser Weg hat entlang der Parz. 958 eine Breite von 3 m und entlang der Parz. 966 eine Breite von 2 m mit entsprechendem Radius. Die Unterhaltskosten werden einerseits von den Eigentümern der Parz. 958 und 966 und andererseits von der Eigentümerin der Parz. 967 je zur Hälfte getragen. Sofern die berechtigten Eigentümer einen höheren Ausbaustandard für die Servitutsfläche verlangen, haben sie die entsprechenden Kosten für den Ausbau zu übernehmen.

Diese Rechtseinräumung ist im Grundbuch wie folgt einzutragen:

Fuss- und Fahrwegrecht zL Parz. 967, zG Parz. 966, 958

100,-

c) 1952, Peterhans Beat, wie vorgeannt

als Eigentümer von GB Niederwil Nr. 930, Plan 9, Parz. 966

räumt hiermit sich selber

als Eigentümer von GB Niederwil Nr. 929, Plan 9, Parz. 958

sowie

1924, Peterhans-Huber Sophie, wie vorgeannt

als Eigentümerin von GB Niederwil Nr. 931, Plan 9, Parz. 967

auf der Parz. 966 ein Fuss- und Fahrwegrecht von 1 m Breite ein, im beiliegenden Plan violett eingezeichnet. Die Unterhaltskosten werden einerseits von den Eigentümern der Parz. 958 und 966 und andererseits von der Eigentümerin der Parz. 967 je zur Hälfte getragen.

Diese Rechtseinräumung ist im Grundbuch wie folgt einzutragen:
Fuss- und Fahrwegrecht zG Parz. 958, 967, zL Parz. 966

100,-

d) 1924, Peterhans-Huber Sophie, wie vorgeannt

als Eigentümerin von GB Niederwil Nr. 28, Plan 9, Parz. 274

räumt hiermit

1952, Peterhans Beat, wie vorgeannt

als Eigentümer von GB Niederwil Nr. 930, Plan 9, Parz. 966

ein 2 m breites Fuss- und Fahrwegrecht auf der Parz. 274 ein. Im beiliegenden Plan rot eingezeichnet. Die Unterhaltskosten trägt allein der Eigentümer der Parz. 966.

Diese Rechtseinräumung ist im Grundbuch wie folgt einzutragen:

Fuss- und Fahrwegrecht zG Parz. 966, zL Parz. 274

50,-
3. Benützungsrecht

1952, Peterhans Beat, wie vorgeannt

als Eigentümer von GB Niederwil Nr. 930, Plan 9, Parz. 966

räumt hiermit

1924, Peterhans-Huber Sophie, wie vorgeannt

als Eigentümerin von GB Niederwil Nr. 931, Plan 9, Parz. 967

das Recht ein, auf der Parz. 966 eine Garage und einen Lagerschopf ausschliesslich zu benützen. Der Lagerschopf hat eine Grundrissfläche von höchstens 25 m². Dieses ausschliessliche Benützungsrecht ist entgeltlich. Die Entschädigung wird zwischen dem Berechtigten und dem Belasteten ausservertraglich geregelt. In dieser Rechtseinräumung inbegriffen ist die Zu- und Wegfahrt von der Parz. 966 zur Parz. 967.

Diese Rechtseinräumung ist im Grundbuch wie folgt einzutragen:

50,-
Benützungsrecht am Gebäude Nr. 34 zL Parz. 966, zG Parz. 967

4. Immissionsrechte

1924, Peterhans-Huber Sophie, wie vorgeannt

als Eigentümerin von GB Niederwil Nr. 28, Plan 9, Parz. 274
und GB Niederwil Nr. 931, Plan 9, Parz. 967

und

1952, Peterhans Beat, wie vorgenannt

als Eigentümer von GB Niederwil Nr. 929, Plan 9, Parz. 958

verpflichten sich gegenüber

1952, Peterhans Beat, wie vorgenannt

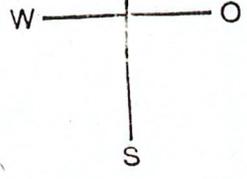
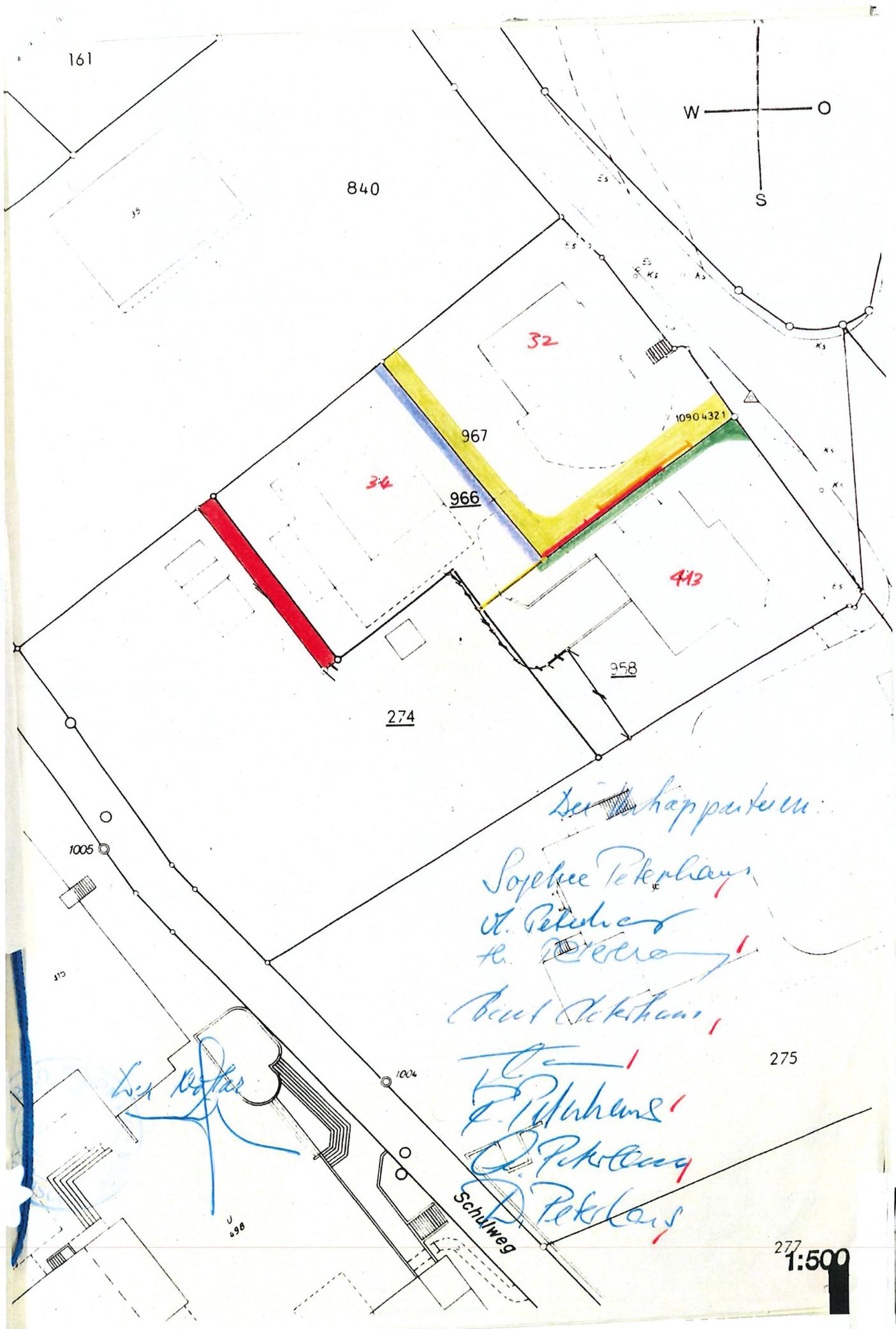
als Eigentümer von GB Niederwil Nr. 930, Plan 9, Parz. 966

diejenigen Immissionen zu dulden, die sich aus dem Metzgerei-, Schlacht- und Produktionsbetrieb ergeben, inklusive mit den mit der Zufuhr von Schlachttieren verbundenen Immissionen ergeben. Dieses Duldungsrecht bezieht sich sowohl auf die Eigentümer der Parz. 274, 967, 958 und 966 als auch auf deren Mieter und ist diesen jeweils zur Kenntnis zu bringen. Diese Duldungspflicht ist im Grundbuch wie folgt einzutragen:

Immissionsrecht zL Parz. 274, 967, 958, zG Parz. 966

Bildung der Immissionen

50.1



Seit ~~happ~~ hauptem:

Sophie Petersen
 A. Petersen
 B. Petersen

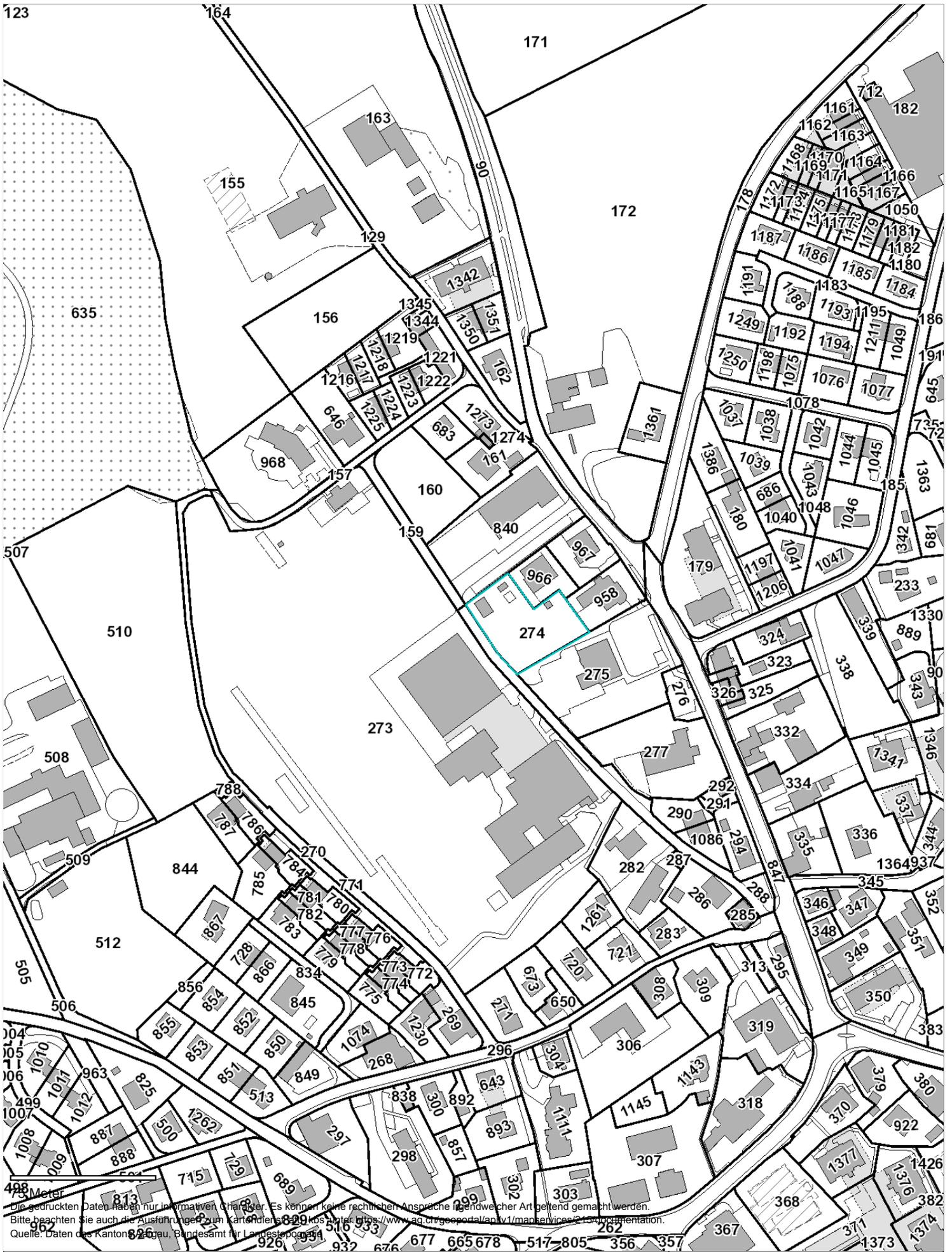
Carl Petersen

~~...~~
 F. Petersen
 G. Petersen
 D. Petersen

Lex Petersen

Schulweg

277
 1:500



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 <https://www.ad.ch/geoportal/an/v1/mapservices/21000/documentation>.
 Quelle: Daten des Kantons Zug, Bundesamt für Landestopografie

Kataster der belasteten Standorte

Legende:

Bezirksgrenzen



Kantonsgrenze

 Aargau

Belastete Standorte (KBS)

 Belastet, keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten

 Belastet, weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig

 Belastet, Untersuchungsbedürftigkeit noch nicht definiert

 Belastet, untersuchungsbedürftig

 Belastet, überwachungsbedürftig

 Belastet, sanierungsbedürftig

Gewässernetz



Gemeindegrenzen

 Gemeinde

AV: Parzellennummern

Parzelle

AV: Parzellen

 Parzelle