

Zentrumsplanung Ottenbach



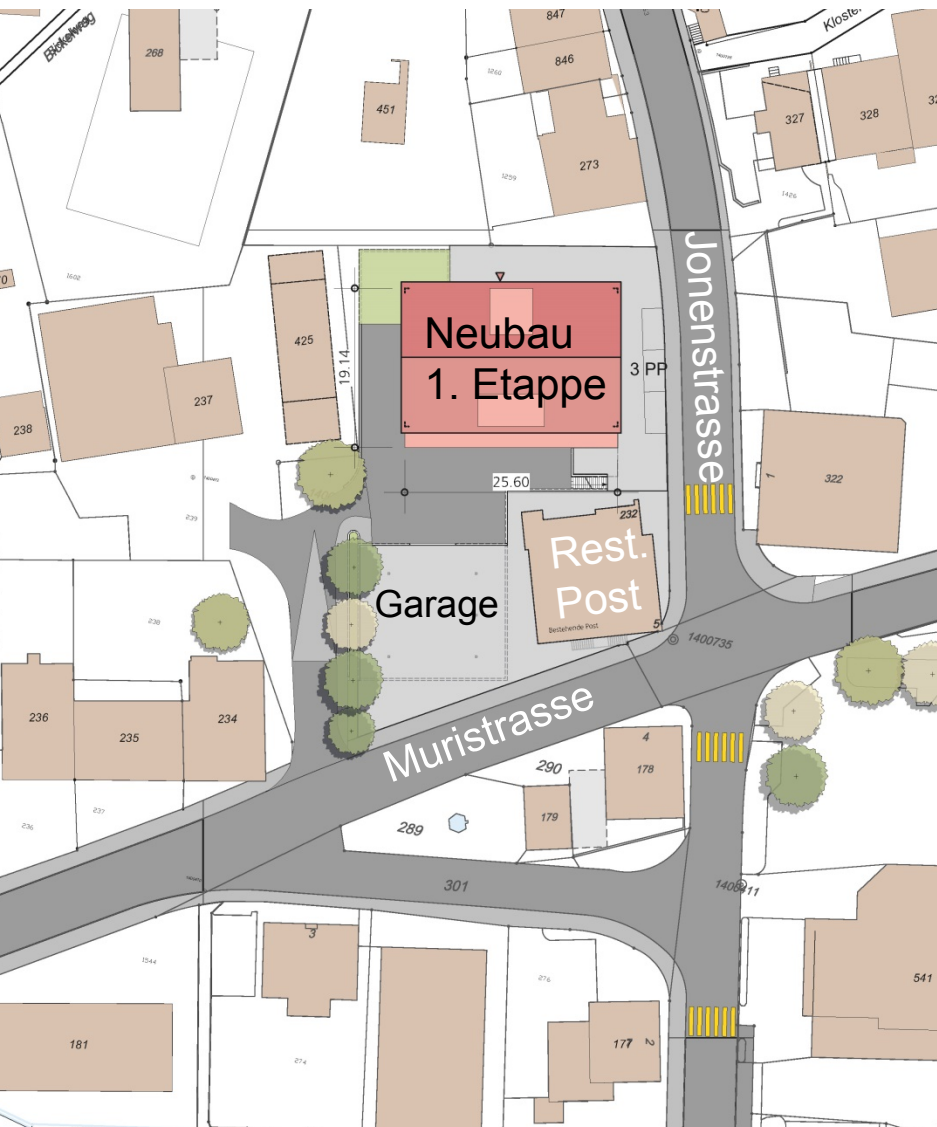


Abdeckung der Bedürfnisse der Gemeinde

- Werkhof
- Arztpraxis
- Behindertengerechte Mietwohnungen, auch als Alterswohnungen geeignet
- Realisierungsmöglichkeit in Etappen
- Marktkonforme Anlageobjekte mit marktgerechten Mietzinsen

ETAPPE 1

Situation



- Restaurant Post kann bestehen bleiben
- Kantonsstrassen (Muri- und Jonastrasse) unverändert
- Erschliessung des Neubaus über best. Muristrasse
- Bedingt Öffentlichen Gestaltungsplan

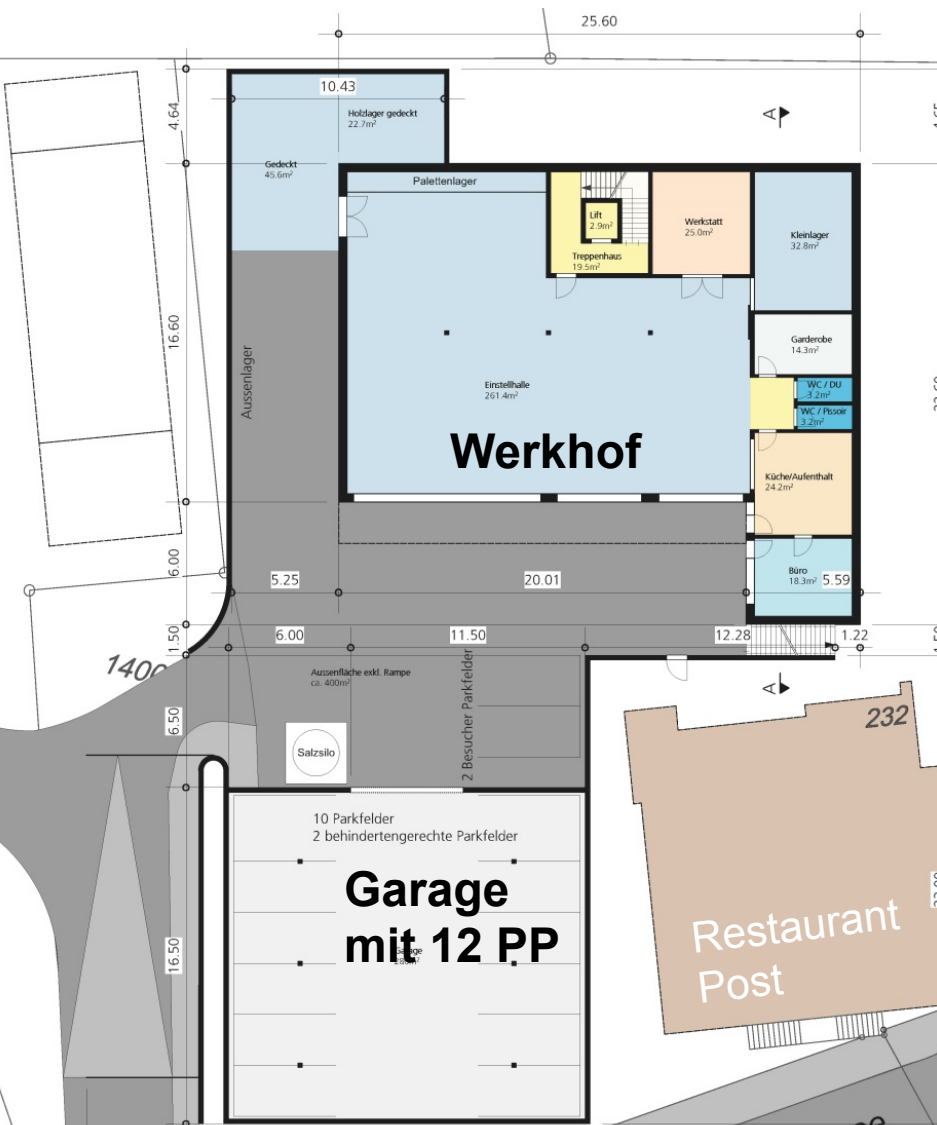
Nutzungsmix:

Werkhof, 1. UG	ca.	440m ² NF
Arztpraxis, EG	ca.	390m ² NF
10 Wohnungen		
6 x 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca.	65m ² WF
4 x 3 ½ Zimmer-Wohnungen	ca.	95m ² WF
Garagenparkplätze		12 PF



- Keller und Nebenräume im 2. Untergeschoss

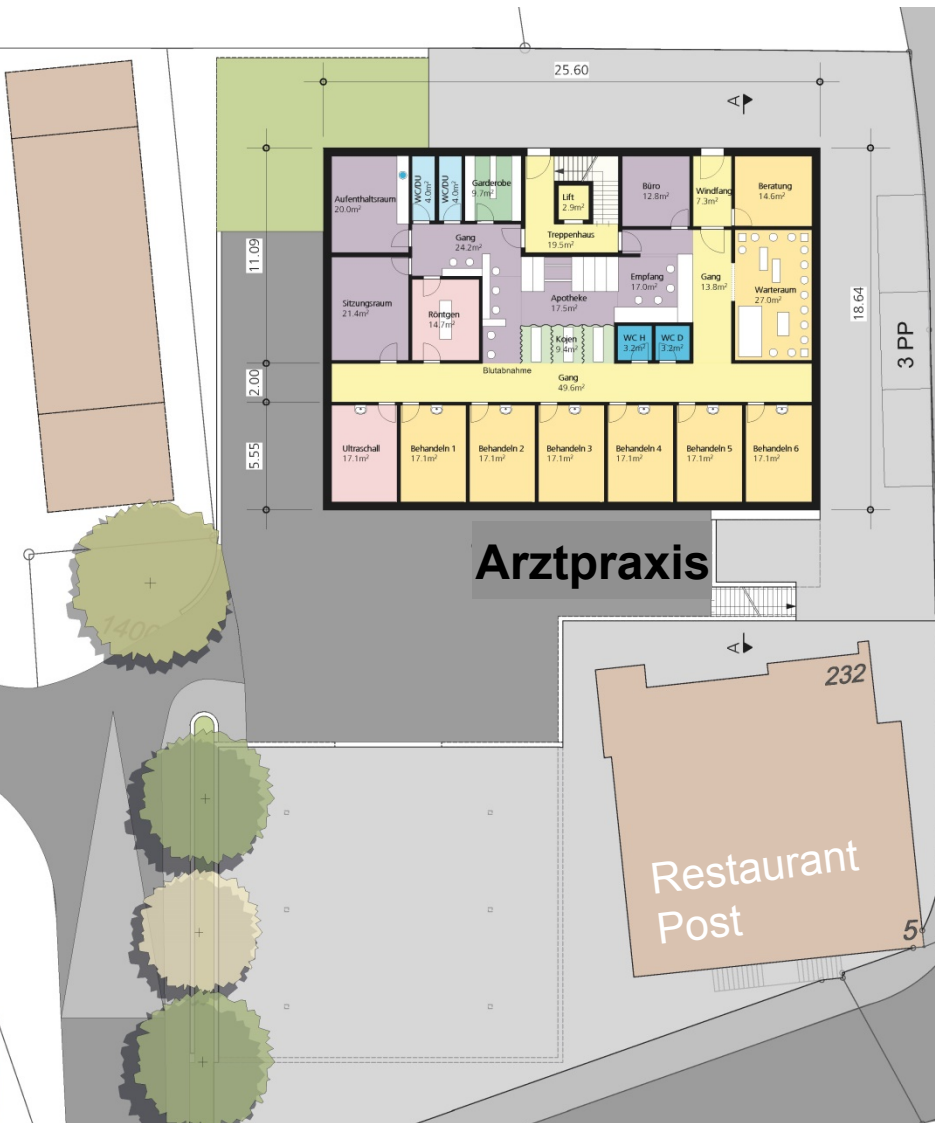
1. Untergeschoss



- Werkhof im 1. Untergeschoss
- Seitlicher gedeckter Aussenlagerplatz
- Separate Garage mit 12 Parkplätzen

(Werkhof
Nutzfläche Werkhof
Parkplätze in Garage

ca. CHF/Monat	7'100)
ca. m ²	454
ca. CHF/Monat	150



- Möglichkeit für eine Gemeinschaftspraxis, Fläche ca. 390m²
- Patienten/Besucherparkplätze entlang der Jonenstrasse

Arztpraxis
Nutzfläche

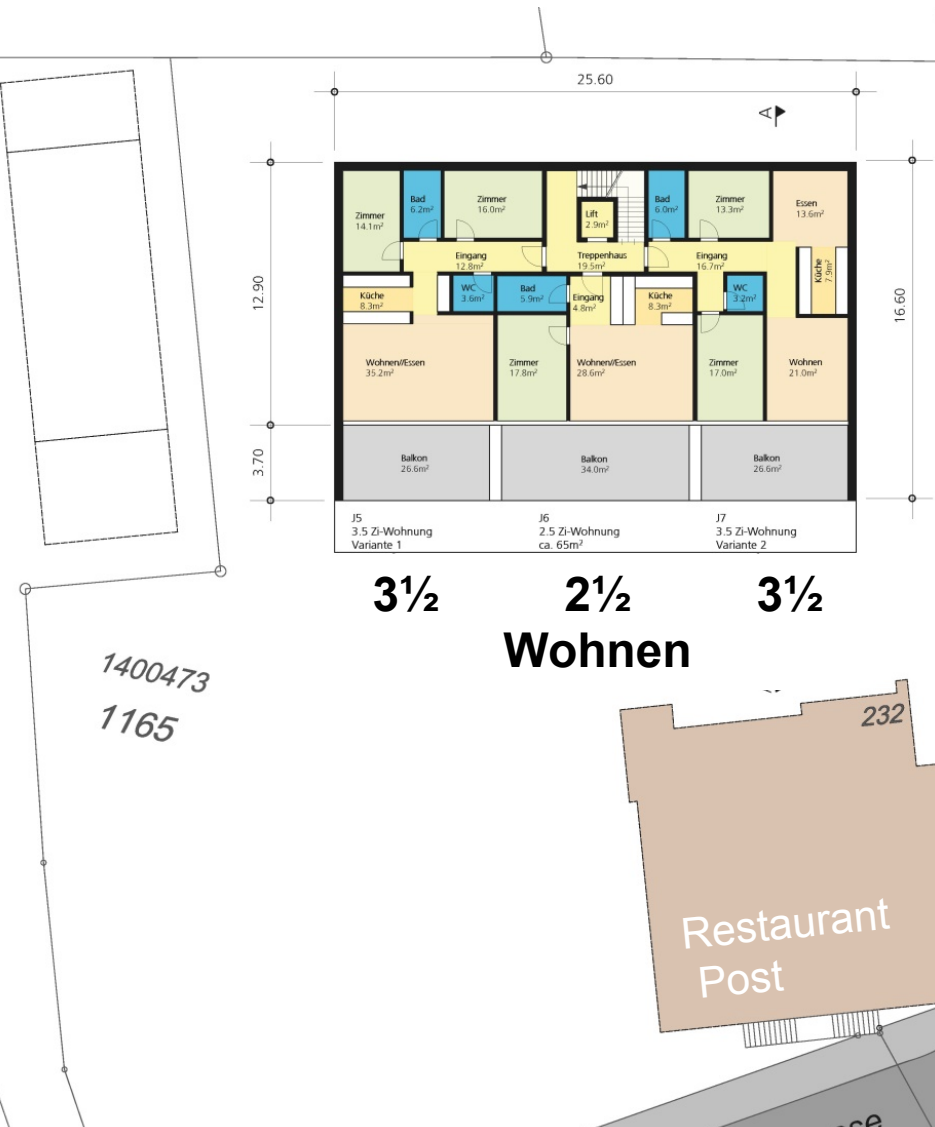
ca. CHF/Monat 8'100
ca. m² 393

1. Obergeschoss



- 4 Wohnungen mit Aussenbereichen gegen Süden.
- 2 x 2 1/2 Zimmer-Wohnungen
- 2 x 3 1/2 Zimmer- Wohnungen, aussen

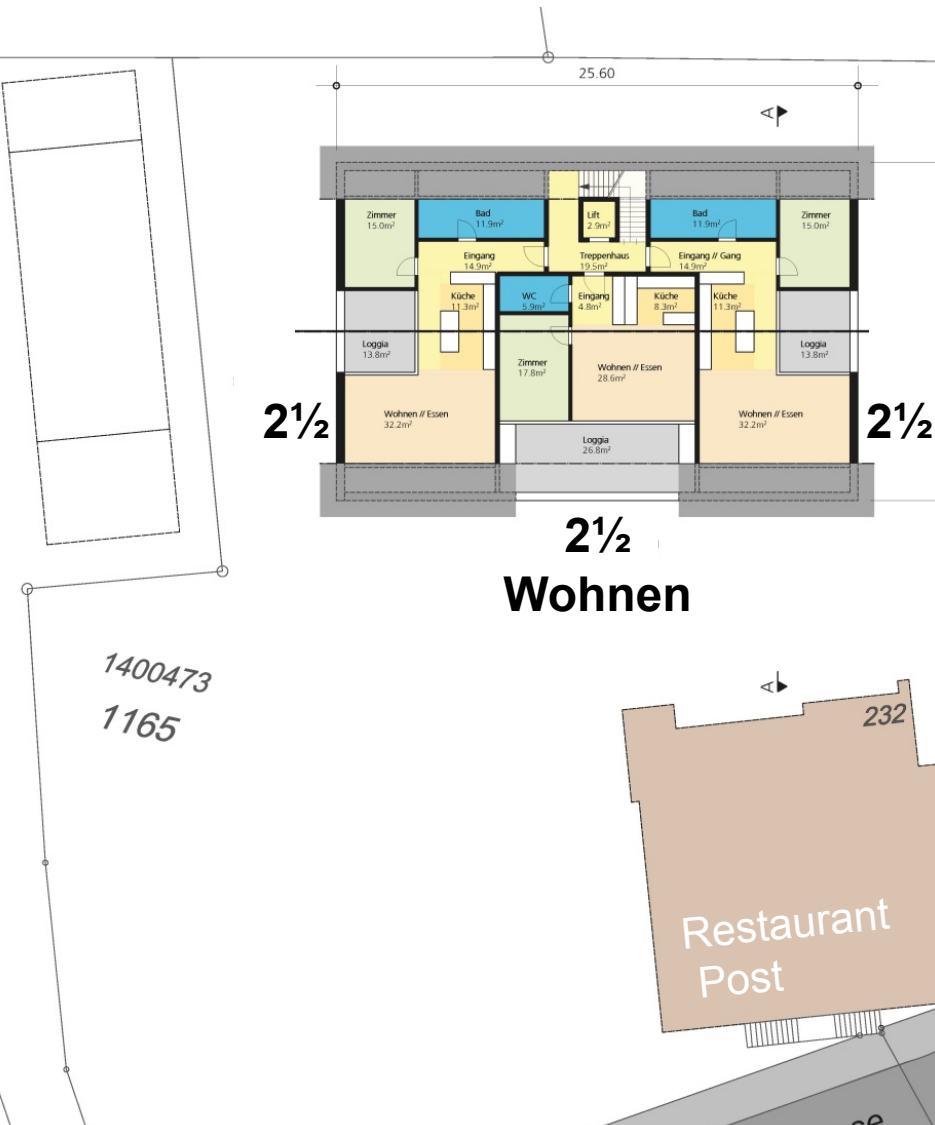
2 1/2 Zimmer-Wohnungen	ca. CHF/Monat	1'450
Wohnfläche	ca. m ²	65
3 1/2 Zimmer-Wohnungen	ca. CHF/Monat	1'870
Wohnfläche	ca. m ²	95



3 1/2 2 1/2 3 1/2
Wohnen

- 3 Wohnungen mit Aussenbereichen gegen Süden.
- 1 x 2 1/2 Zimmer-Wohnung
- 2 x 3 1/2 Zimmer-Wohnungen, aussen

2 1/2 Zimmer-Wohnungen	ca. CHF/Monat	1'450
Wohnfläche	ca. m ²	65
3 1/2 Zimmer-Wohnungen	ca. CHF/Monat	1'870
Wohnfläche	ca. m ²	95

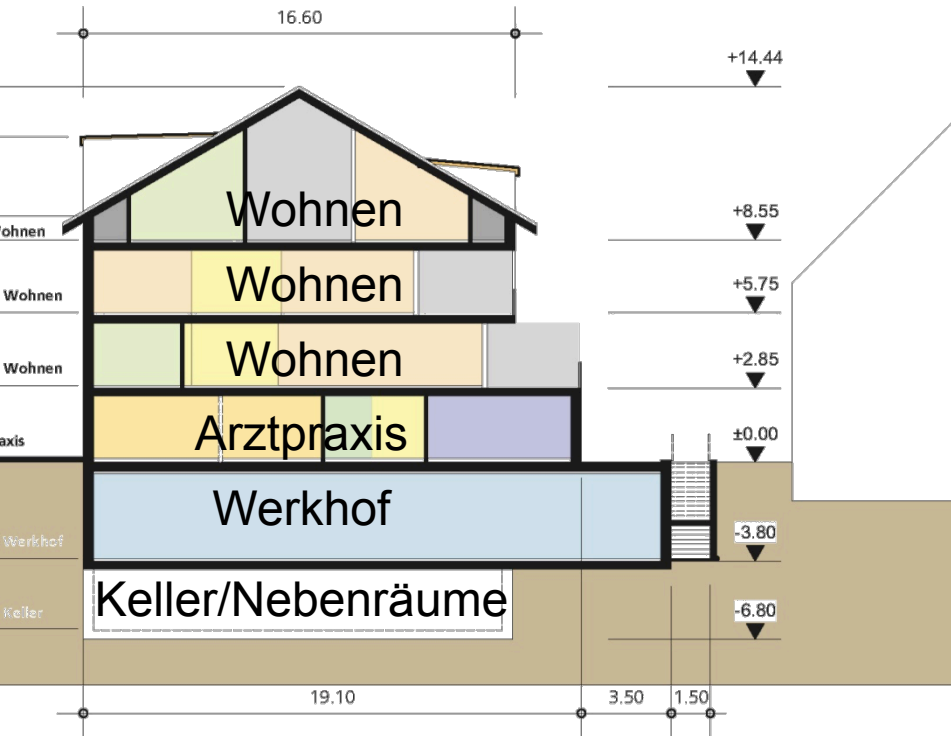


- 3 Wohnungen mit Aussenbereichen gegen Süden.
- 3 x 2 1/2 Zimmer-Wohnungen

2 1/2 Zimmer-Wohnungen	ca. CHF/Monat	1'450
Wohnfläche	ca. m ²	65
2 1/2 Zimmer-Wohnungen	ca. CHF/Monat	1'670
Wohnfläche	ca. m ²	81

ETAPPE 1

Immobilienkennzahlen



Querschnitt

Anlagekosten ca. Mio. CHF **9.6**
(Inkl. Grundstück)

Grundstück 1'200m² à CHF 820/m² 984'000

Total Mietzinseinnahmen ca. CHF/a **402'000**

Bruttorendite ca. % **4.2**

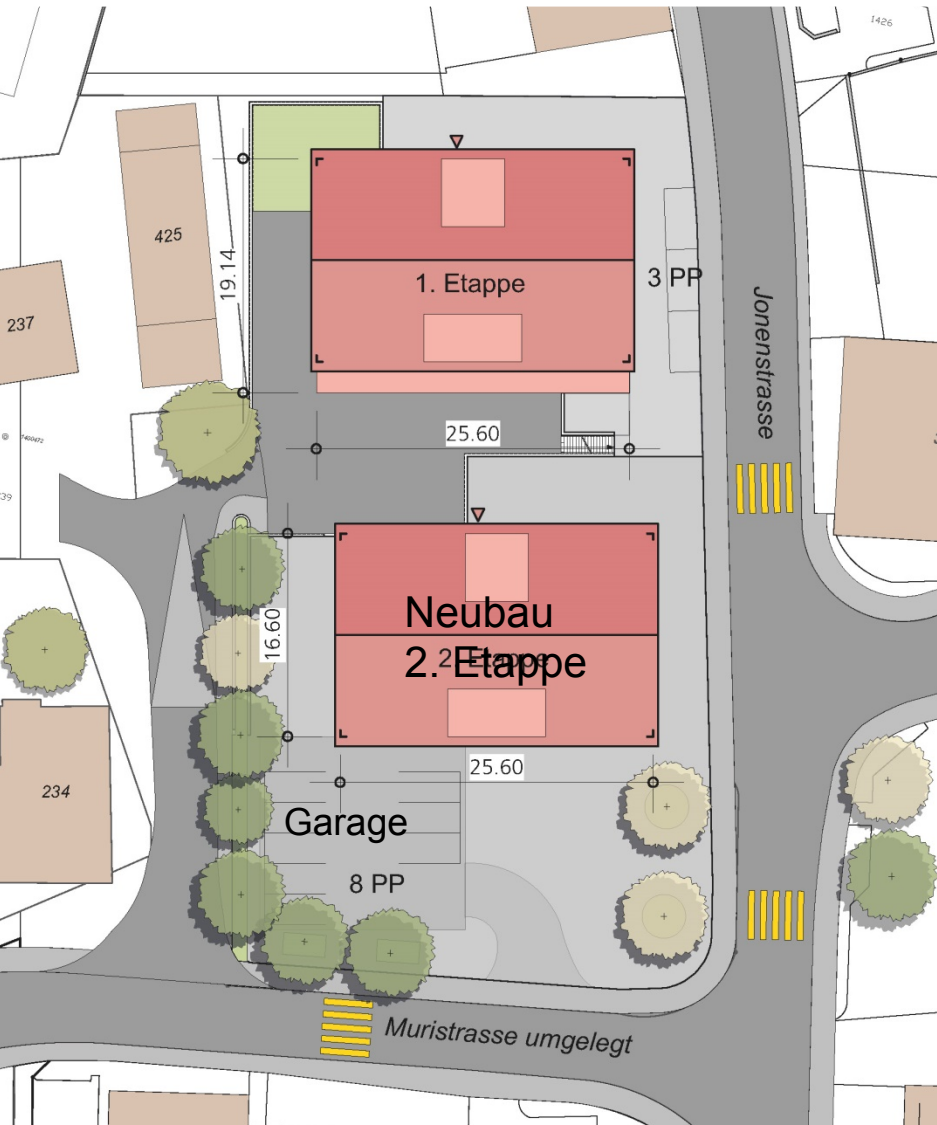
Nutzungsmix

- Werkhof im Untergeschoss
- Arztpraxis im Erdgeschoss
- 10 Mietwohnungen in den Obergeschossen (6 x 2½ und 4 x 3½ Zimmer Wohnungen)
- 12 Parkplätze

Mietzinse ca. CHF/m²/a **250**
(entspricht dem Mittel der Region für Neubauten)

ETAPPE 2

Situation



- Restaurant Post wird abgebrochen
- Muristrasse muss umgelegt werden.
- 8 Besucherparkplätze auf Garage mit Erschliessung über Muristrasse
- Bedingt Öffentlichen Gestaltungsplan

Nutzungsmix

Läden/Dienstleistung, EG	ca.	280m ² NF
9 Wohnungen		
5 x 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca.	65m ² WF
4 x 3 ½ Zimmer-Wohnungen	ca.	95m ² WF
Garagenerweiterung um	11	PP
Abstellplätze Besucher	8	PP

ETAPPE 2

1. Untergeschoss



- Garagenerweiterung mit 11 Parkplätzen auf total 23 Parkplätze mit Lift erschlossen
- Keller und Nebenräume

Parkplätze in Garage ca. CHF/Monat 150



- Läden oder Dienstleistungsflächen 280m²
- Arkade/Gedeckter Vorplatz vor Läden
- Sicherstellung des behindertengerechten Zugangs zur Garage

Läden je
Nutzfläche Total

ca. CHF/Monat	2'950
ca. m ²	280

ETAPPE 2

1. Obergeschoss



- 3 Wohnungen
- 2 x 3½ Zimmer-Wohnungen, seitlich
- 1 x 2½ Zimmer-Wohnung in der Mitte

Wohnen



2½ Zimmer-Wohnungen
Wohnfläche

ca. CHF/Monat 1'450
ca. m² 65

3½ Zimmer-Wohnungen
Wohnfläche

ca. CHF/Monat 1'870
ca. m² 95

ETAPPE 2

2. Obergeschoss



- 3 Wohnungen
- 2 x 3½ Zimmer-Wohnungen, seitlich
- 1 x 2½ Zimmer-Wohnung in der Mitte

Wohnen



2½ Zimmer-Wohnungen
Wohnfläche

ca. CHF/Monat 1'450
ca. m² 65

3½ Zimmer-Wohnungen
Wohnfläche

ca. CHF/Monat 1'870
ca. m² 95



- 3 Wohnungen
- 3 x 2½ Zimmer-Wohnungen

Wohnen

2½
25.60



2½ Zimmer-Wohnungen
Wohnfläche

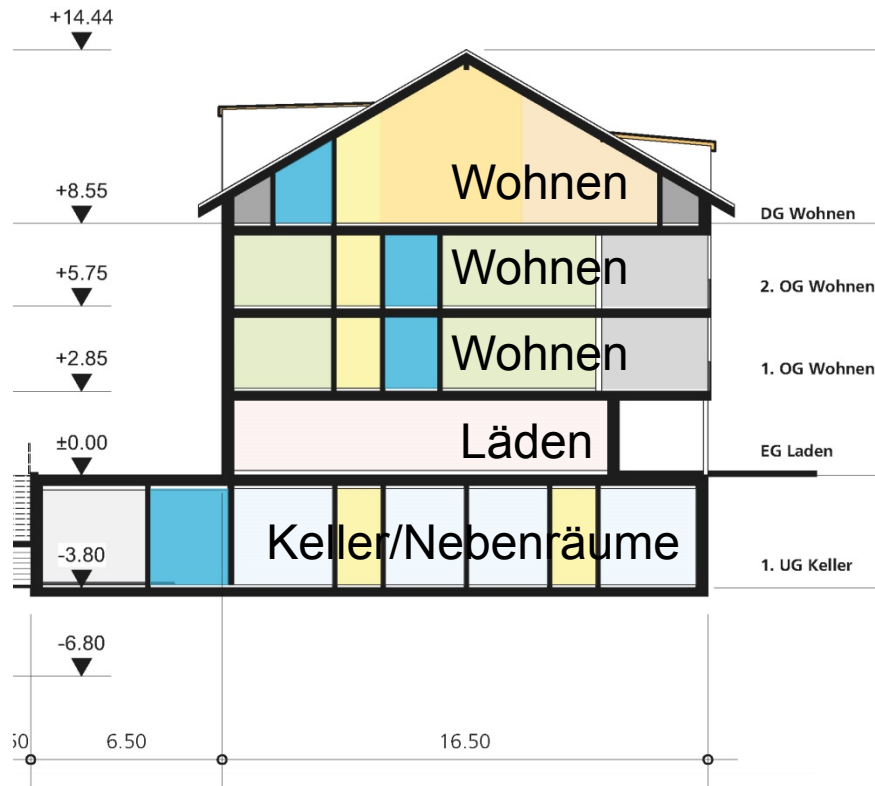
ca. CHF/Monat 1'450
ca. m² 65

2½ Zimmer-Wohnungen
Wohnfläche

ca. CHF/Monat 1'670
ca. m² 81

ETAPPE 2

Immobilienkennzahlen



Schnitt AA

Anlagekosten ca. Mio. CHF **6.6**
 (Inkl. Grundstück à 820CHF/m²)

Grundstück 1'039m² à CHF 820/m² 852'000

Total Mietzinseinnahmen ca. CHF/a **276'000**

Bruttorendite ca. % **4.2**

Nutzungsmix

Läden oder Dienstleistung im Erdgeschoss

9 Mietwohnungen in den Obergeschossen
 (5 x 2½ und 4 x 3½ Zimmer Wohnungen)

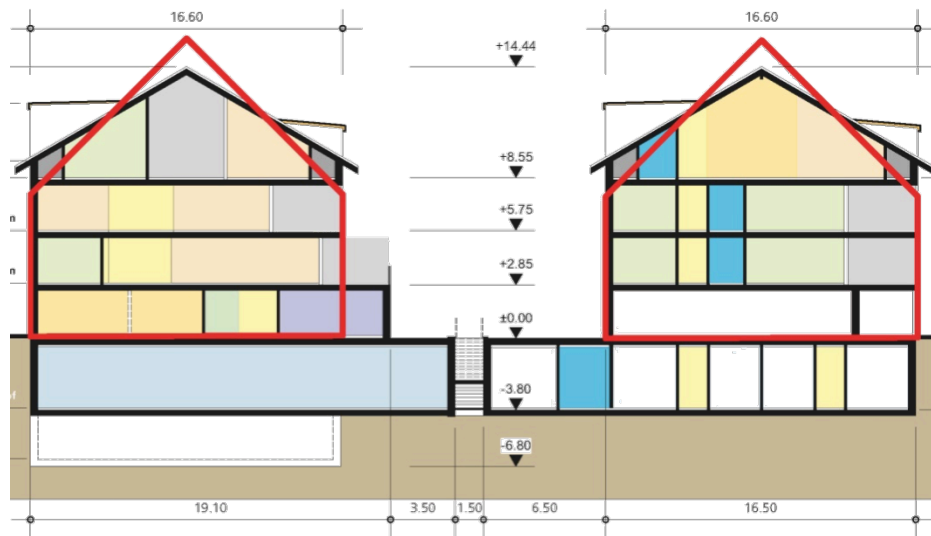
11 Parkplätze in Garagenerweiterung

Mietzinse ca. CHF/m²/a **250**

(entspricht dem Mittel der Region für Neubauten)

1. Etappe

2. Etappe



Gebäudeumrisse nach BZO

Schnitt AA

Die Gebäudehöhe um ca. 1.1 m leicht zu erhöhen, um damit ein zusätzliches Vollgeschoss zu ermöglichen.

BZO (Bau- und Zonenordnung)

- Gebäudehöhe 7.5m
- Geschosszahl
 - 1 Anrechenbares Untergeschoss
 - 2 Vollgeschosse
 - 2 Dachgeschosse
- Ausnützung 40% resp. 55% mit Gewerbenutzung

Öffentlicher Gestaltungsplan

- Gebäudehöhe 8.6m
- Geschosszahl
 - 1 Anrechenbares Untergeschoss
 - 3 Vollgeschosse
 - 1 Dachgeschoss
- Ausnützung ca. 85%

ETAPPE 1 und 2



Immobilienkennzahlen

Anlagekosten (Inkl. Grundstück)	ca. Mio. CHF	16.2
Grundstück 2'239m ² à CHF 820/m ² ca. CHF 1'836'000		
Anlagekosten Werkhof	ca. CHF 2 Mio.	
Total Mietzinseinnahmen	ca. CHF/a	678'000
Bruttorendite	ca. %	4.2
Nutzungsmix		
1 Werkhof	440 m ² Nutzfläche	
1 Arztpraxis	390 m ² Nutzfläche	
2 Läden	140 m ² Nutzfläche	
19 Wohnungen		
11x 2½ Zimmer Wohnungen	65-81 m ² Wohnfläche	
8 x 3½ Zimmer Wohnungen	95 m ² Wohnfläche	
23 Garagenparkplätze		
8 Besucherparkplätze		
Mietzinse	ca. CHF/m²/a	250
(entspricht dem Mittel der Region für Neubauten)		



Erstellung/Realisierung

Realisierung mit Investor möglich.
(Verkauf Grundstück mit Nutzungsvorschriften)

Ausscheiden des Werkhofs im Stockwerkeigentum möglich; Anlagekosten Werkhof ca. CHF 2 Mio.

Grundlagen:

- Umlegung Muristrasse
- Öffentlicher Gestaltungsplan rechtskräftig