



B Ü T T L E R
T R E U H A N D A G

Baulandparzelle Wohn- und Arbeitszone 5722 Gränichen

4'108 m²

Grundstück mit
grossem Potential



Kurzbeschreibung

In Gränichen AG bietet sich die Möglichkeit, ein attraktives Entwicklungsgrundstück zu erwerben. Es gelangen zwei Parzellen, die eine sehr schöne Einheit bilden, mit einer Fläche von 4'108 m² zum Verkauf. Die grosszügige Gesamtfläche und die Zonenlage erlauben die Realisierung eines wertvollen Projekts an attraktiver Lage.

Dank einer bereits vorliegenden Machbarkeitsstudie besteht eine solide Planungsgrundlage für Investoren, Projektentwickler und institutionelle Anleger.

Die Haltestelle der S14 (Wynen- Suhrentalbahn) liegt in unmittelbarer Nähe zum Grundstück und das Dorfzentrum von Gränichen erreicht man in wenigen Minuten.

Die Parzelle überzeugt durch die Lage an der Bauzonengrenze, die sonnige Ausrichtung nach Süden und die idyllische Umgebung bei gleichzeitig sehr guter Verkehrsanbindung.

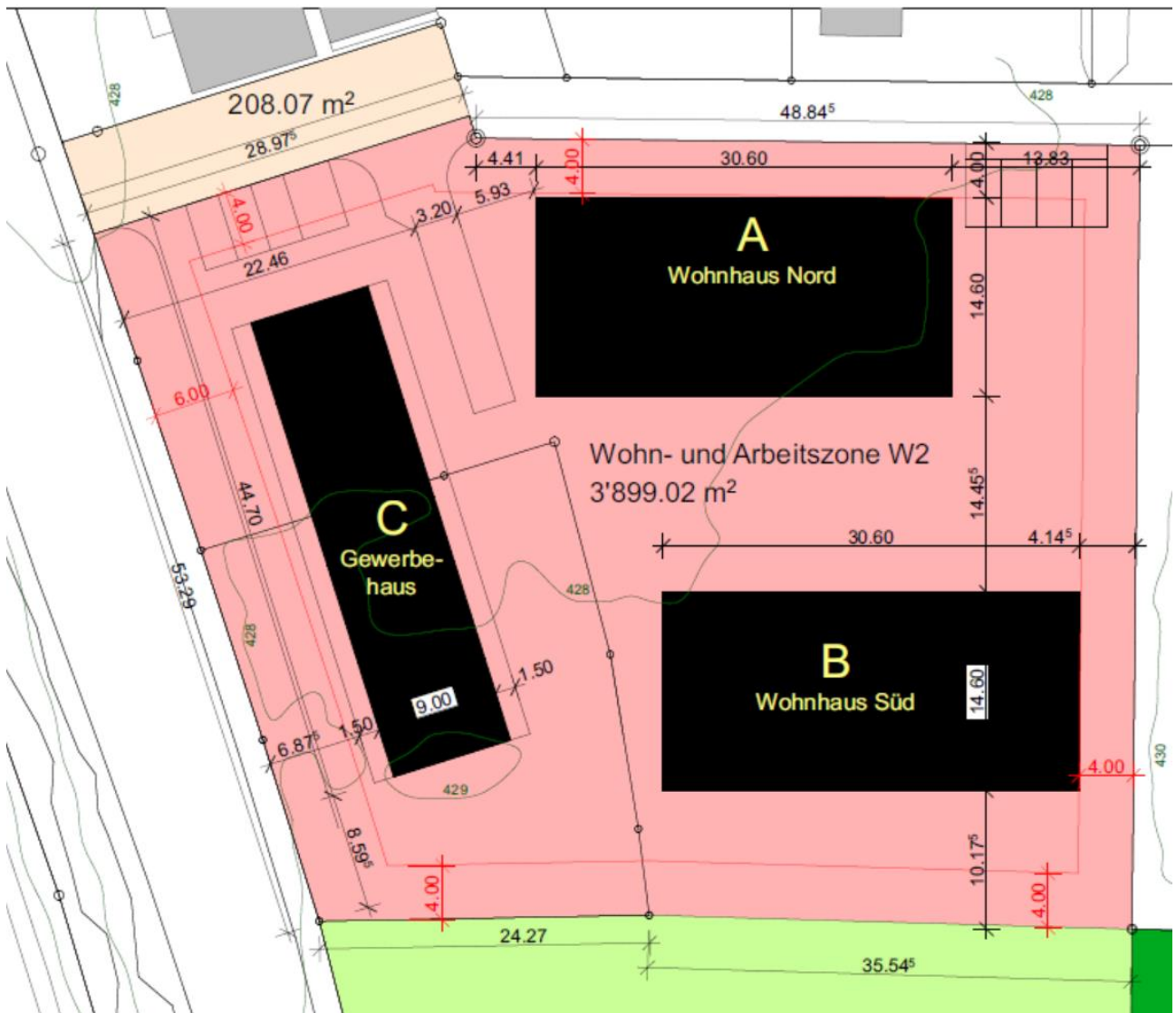
Facts & Highlights

- + Grundstücksfläche 4'108 m² - viel Raum für Ideen
- + Sehr hohe Ausnutzungsziffer (bis 0.77) - Leben & Arbeiten
- + Attraktive Lage - gute Verkehrsanbindung und doch im Grünen
- + Klare Eigentumsverhältnisse - rasche Verfügbarkeit

Eckdaten

Grundstück	Nr. 1385 & 2078 Käsereiweg 2 / Bläie 5722 Gränichen											
Grundstücksfläche GB 1385	Teilfläche Bauzone (nach Parzellierung)							3'277 m2				
Grundstücksfläche GB 2078	Gesamtfläche							831 m2				
Gesamtfläche								4'108 m2				
Zone	Wohn- und Arbeitszone WA2											
Bauzonen	Abkürzung	Farbe	Ausnützungsziffer			Talseitig gemessene (traufseitige) Fassadenhöhe max. [m]	Gesamthöhe max. [m]	Grenzabstand min. [m]		Gebäudelänge max. [m]	Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
			für Wohnen	für andere Zwecke	Total (kumuliert)			klein	gross			
Wohn- und Arbeitszone 2	WA2	orange / violett	0.50	0.60	0.70	7.5	11	4		35	III	§ 13
Verfügbarkeit	Nach Absprache											
Preisvorstellung	Beide Grundstücke werden als Einheit verkauft. Der Verkaufspreis wurde mittels detaillierter Machbarkeitsstudie ermittelt.							CHF 4'400'000. -				
Bei mehreren Angeboten erhält das beste Angebot den Zuschlag.												
Nebst dem Preis werden weitere Faktoren beim Verkaufsentscheid berücksichtigt.												

Machbarkeitsstudie - Situation



Machbarkeitsstudie - Grundrisse EG



Machbarkeitsstudie – Ausnützung

Total Fläche beheizt	4'953.60 m ²	
Total Fläche unbeheizt	2'585.10 m ²	
Gesamtfläche nach SIA 416	7'538.70 m ²	(beheizt u. unbeheizt)
Total Volumen beheizt	9'980.4 m ³	
Total Volumen unbeheizt	7'951.36 m ³	6318.1 m ³ 1633.3 m ³ 0.0 m ³ 9980.4 m ³
Gesamtvolumen nach SIA 416	17'931.81 m ³	(beheizt u. unbeheizt)

Ausnützung

Ausnützung gemäss AZ-Berechnung bei 4107 m ² Grundstücksfläche:	4107 m ²
Maximale AZ mitsamt Bonus Minergie P/A ®	3162 m ²
AZ Studie nach Studie mitsamt Bonus Minergie P/A ®	3139 m ²
Reserve	23 m ²
= AZ (Soll 0.77)	0.7643

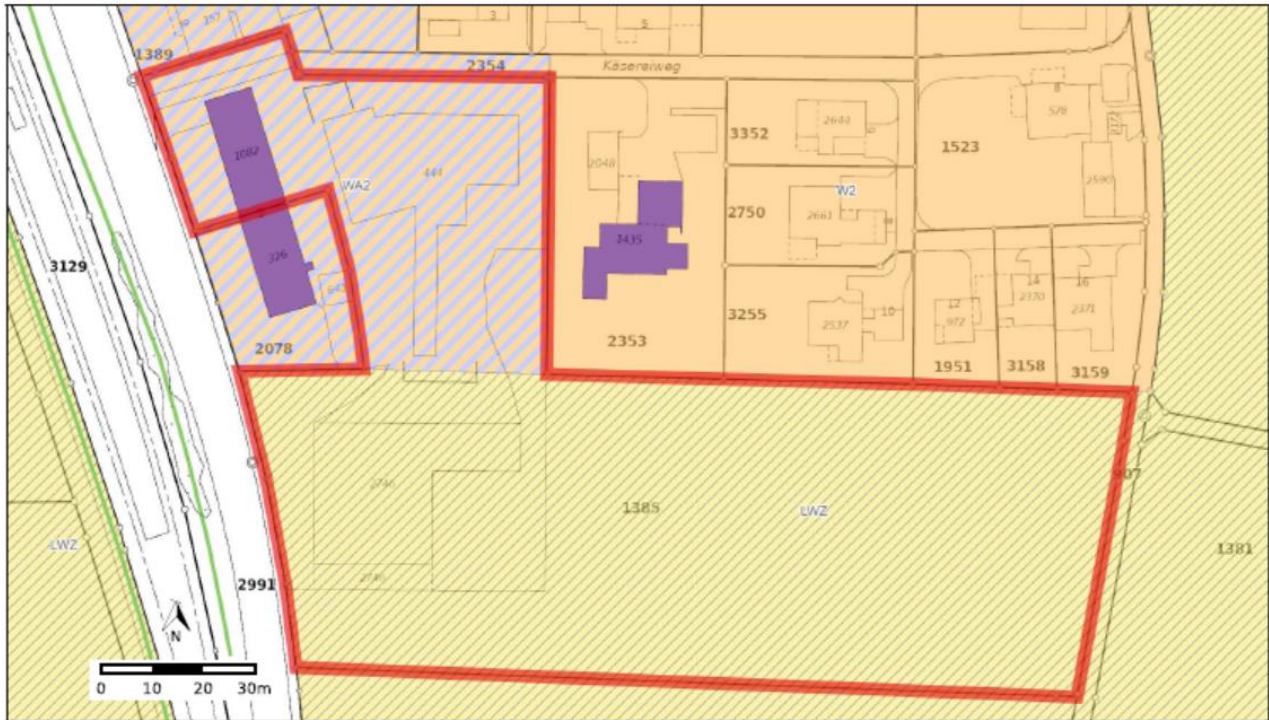
Die wesentlichen Nachweise sind in den Plänen dokumentiert.

- Die maximale Ausnützung der Regelbauweise unter Berücksichtigung Bonus Minergie P und A ® ist mit wenig Reserve eingehalten.
- Die maximalen Gebäudedimensionen in Höhe und Länge sind eingehalten / unterschritten.
- Die Grenzabstände sind berücksichtigt und eingehalten.
- Der erforderliche Schutzraum ist im Rahmen dieser Studie nicht ausgewiesen. Für den Zweck dieser Studie kann dieses Thema ignoriert werden, denn wirtschaftlich ist der Bau oder die Ersatzabgabe in etwa gleich zu werten und räumlich würde der Schutzraum für Kellerzellen genutzt.

ÖREB GB 1385 & 2085 (IST, vor Parzellierung)

Nutzungsplanung (kantonal/kommunal)

Rechtskräftig



Legende beteiligter Objekte	Typ	Anteil	Anteil in %
	Landschaftsschutzzone	9546 m ²	74.4%
	Landwirtschaftszone [LWZ]	9546 m ²	74.4%
	Wohn- und Arbeitszone WA2 [WA2]	3277 m ²	25.6%
	Nistplatz gebäudebewohnende Tierarten	222 m ²	1.7%
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)	Hecken, Feld- und Ufergehölze		
	Wohnzone W2 [W2]		

Rechtsvorschriften

Bauzonenplan Teil Bläie, Liebegg, 2022-000220

<https://oereblex.ag.ch/api/attachments/8615>

<https://oereblex.ag.ch/api/attachments/8670>

<https://oereblex.ag.ch/api/attachments/8674>

Bau- und Nutzungsordnung, 4006

<https://oereblex.ag.ch/api/attachments/8701>

Kulturlandplan, 2022-000220

<https://oereblex.ag.ch/api/attachments/8616>

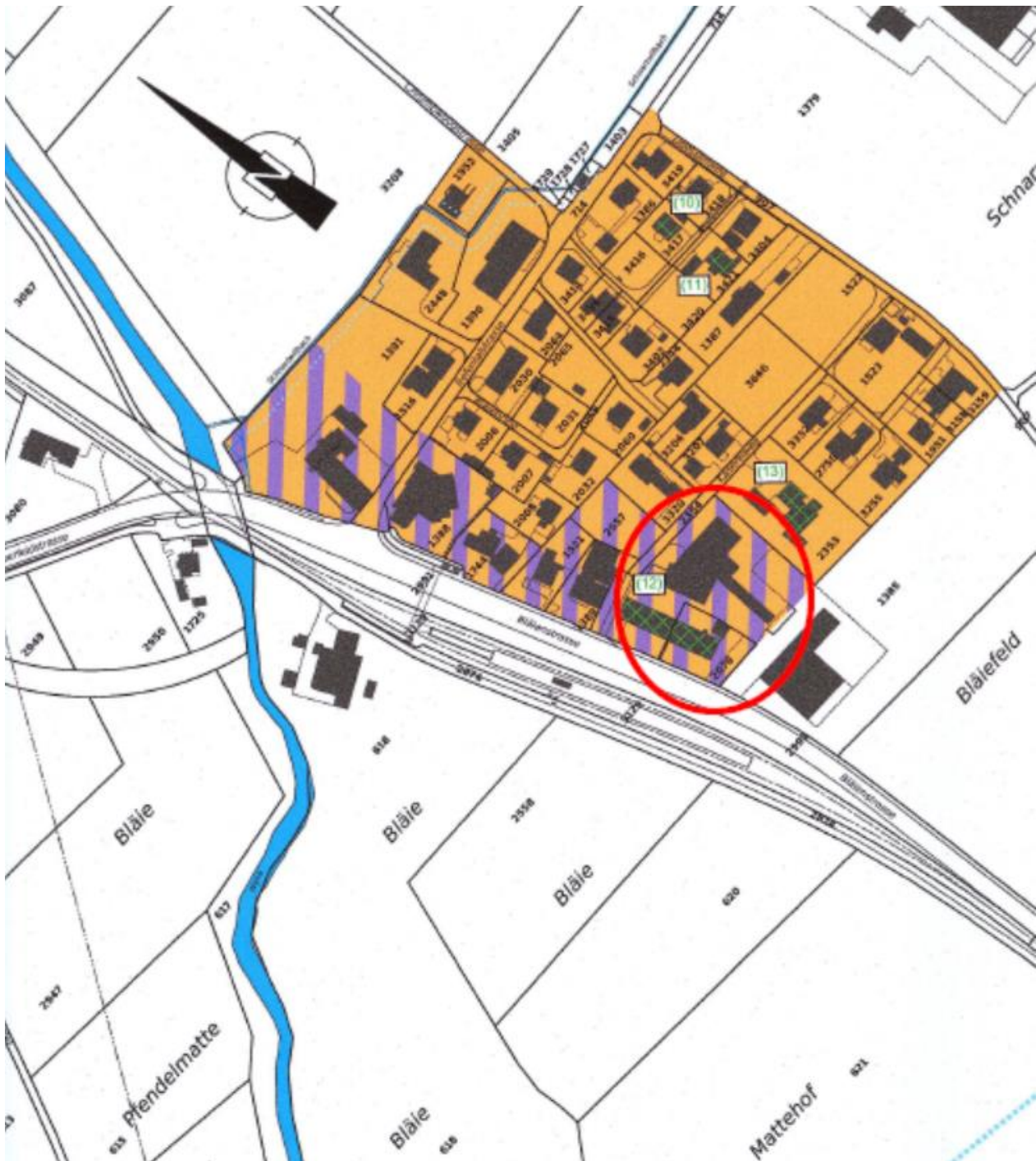
<https://oereblex.ag.ch/api/attachments/8671>

<https://oereblex.ag.ch/api/attachments/8708>

Hinweise:

- GB Nr. 1385 wird vor dem Verkauf parzelliert
- AGV Nr. 2746 wird zurückgebaut und stellt künftig landw. Nutzfläche dar
- **Freie Sicht nach Süden in die unverbaubare Umgebung**

Bauzonenplan Teil Bläie, Liebegg



Auszug Agis – Bläie & Liebegg



Beratung & Verkauf

Sämtliche Korrespondenz & Auskünfte erfolgen über die Bütler Treuhand AG.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Auskünfte oder nach Voranmeldung für eine Besichtigung zur Verfügung.

Peter Bütler
Bütler Treuhand AG
Oberdorfstrasse 12
5623 Boswil

056 666 94 44
079 957 11 03

peter.buetler@buetlertreuhand.ch

Haftungsausschluss

Die Verkaufsdokumentation stützt sich auf vorhandene Pläne, GB-Auszüge, externe Schätzungen und Feststellungen anlässlich von Besichtigungen und auf Aussagen der Eigentümerschaft und Dritter.
Die Wiedergabe erfolgt ohne Gewähr.

Die vorliegende Dokumentation dient lediglich als Informationsgrundlage.
Aus den gemachten Angaben können keine Ansprüche abgeleitet werden.