

Kenndaten

Adresse	Reppischtalstrasse 31	8914 Aegustertal
Nutzung	Wohnhaus mit Gewerbe	
GV-Nummer	001-00180	EGID 1600085
Bauzone	K2A	
Parzellennummer	1856	EGRID CH810180207724
Anlagekategorie	Finanzvermögen	
Inventar	kommunal	
Baujahr (gemäss GV)	1850	
Gebäudeversicherungswert	5'993'045 CHF	Schätzzjahr 2020
Gebäudevolumen	6'949 m3	
Neuert Gebäude 2021	7'191'654 CHF	CHF/m3 1'035
Neuert Umgebung 2021	240'560 CHF	EBF 1'368 m2
Neuert Gebäude und Umgebung 2021	7'432'214 CHF	E-Verbrauch 89.3 MWh/a
Zeitwert Gebäude und Umgebung	5'620'583 CHF	E-Kennzahl 65.2 kWh/m2a
Z/N-Verhältnis Zeitwert/Neuert	76%	Mietetrage 260 TCHF/a


Objektprofil
Lage

Zentralität	2	ÖV, Zentrumsnähe
Standortqualität Wohnen	3	Aussicht, Ruhe, Nähe Schule
Standortqualität öffentliche Nutzung	2	Passantenlage, Geschäfte, Erschliessung
Zonierung	5	Zonenkonforme Nutzung

Objektmerkmale

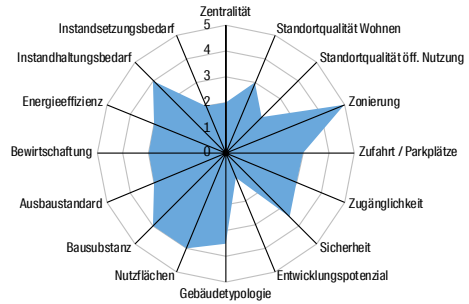
Zufahrt / Parkplätze	3	Zufahrtsmöglichkeit, Verfügbare PP bs. Bedarf
Zugänglichkeit	3	Behindertengerechtigkeit, Lift
Sicherheit	4	Naturgefahren, Brand- / Erdbebensicherheit
Entwicklungspotenzial	1	Parzellenform, AZ-Reserven, Erweiterung möglich

Baustruktur

Gebäudefunktionsgruppe	4	Nutzungsflexibilität Gebäude
Nutzflächen	4	Nutzbarkeit Räume und Flächen
Bausubstanz	4	Gebäudezustand
Ausbaustandard	3	Qualität Innenausbau

Objektqualität

Bewirtschaftung	3	nachhaltige Instandhaltung, nutzungsgerecht
Energieeffizienz	3	Energetischer Zustand
Instandhaltungsbedarf	4	IH-Kosten/m ³ /a
Instandsetzungsbedarf	2	IS-Kosten/m ³ /a

Objektqualität

Lage
Baustruktur
Objektmerkmale
Kurzbeschreibung
Zustand und Mängel

- guter bis intakter Zustand,
 - Renovationen: 1994 Umbau, 2014 Einbau Dachträger Druckerei, 2018 Liftersatz
 - Tragkonstruktion: Massivbau, tlw. Holzstützen in Druckerei | Fassade: verputzt ohne Wärmedämmung | Hauptdach: Steildach Ziegel, über Druckerei Flachdach Kiesel, geringe Dämmung | Fenster: 2-fach verglast, Holz-Metall, 1994 | Haustechnik: Pelletanlage (2019); Wärmeverteilung über Heizlüfter (Druckerei) und Radiatoren (Wohnteil) | PV-Anlage auf Flachdach | Böden: Parkett im Wohnbereich, Fliesen in Nassbereichen, Teppich in Druckerei
 - Ausstattung: Küchen und Bäder mit unterschiedlichen Sanierungsjahren, ohne Geschirrspüler, niedriger Standard.

Bemerkungen

- orts- und landschaftsprägender Fabrikbau mit strukturell klarer Formensprache und originalem architektonischen Ausdruck
 - Nutzung: Gewerbe und Wohnungen
 - typischer baugeschichtlicher Zeitzeuge aus der Mitte des 19. Jahrhunderts
 - ursprünglicher Ausdruck des schrittweise entstandenen Gebäudekomplexes bis heute erhalten, bauliche Erneuerungen in architektonischer Gestaltung klar erkennbar

Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten in TCHF

Auswertungsjahr	2021
Laufzeit	20 Jahre

(alle Kosten sind real abgebildet)

Plausibilisierung der Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten

	in TCHF	in % GV-Wert	in % Neuwert
Durchschnitt jährliche IH Kosten (2020 bis 2039)	35.96	0.60%	0.48%
Durchschnitt jährliche IS Kosten (2020 bis 2039)	131.97	2.20%	1.78%

Kosten in TCHF	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	Total
IH Kosten	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	719
IS Kosten				144				385					451		315			759	586		2639
Rohbau																					
Dach													66								66
Fassade																			256		256
Fenster																			235		235
Bodenbeläge								89					89						89		268
Innenausbau allg.								295					295						295		886
Wärmeverteilung																		126			126
Wärmeerzeugung																			94		94
Sanitärleitungen																		248			248
Elektrische Verteilung															315						315
Lüftung																					
Transportanlagen																					
Umgebung				144																	144
Diverses																					

Unterhaltsstrategie Liegenschaft

- Fortführung der Liegenschaft
 - 2024: Erneuerung der Asphaltflächen
 - 2028-2038: Instandsetzung der Wohnungen Bäder, Küchen, Innenausbau (jeweils 4-5 Whg. alle 5 Jahre), inkl. Leitungsersatz auf Geschoss soweit erforderlich
 - 2033: Ausbesserung von Dach (insbesondere Flachdach)
 - 2035: altersbedingte Sanierungen der Elektroverteilung
 - 2038/39: Instandsetzung der Gebäudehülle, Ersatz der Wärmeerzeugung und Verteilung, Strangsanierung der Wärmeverteilung sowie der Sanitärleitungen

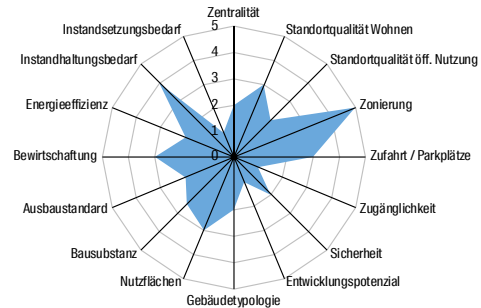
- Investitionsbedarf
- rot = Investitionsbedarf in 1 bis 5 Jahren
- gelb = Investitionsbedarf in 6 bis 15 Jahren
- grün = kein Investitionsbedarf innert 15 Jahren
- Handlungsbedarf Objektstrategie
- rot = Handlungsbedarf, aktuelle Nutzung langfristige nicht sinnvoll
- gelb = ggf. Handlungsbedarf, langfristige Nutzung/Umnutzung möglich
- grün = kein Handlungsbedarf, Fortführung aktuelle Nutzung

Kenndaten

Adresse	Kloster 1	8914 Aeugstertal
Nutzung	Wohnhaus	
GV-Nummer	001-00198	EGID 1600079
Bauzone	K2A	
Parzellennummer	1615	EGRID CH240120777862
Anlagekategorie	Finanzvermögen	
Inventar	kommunal	
Baujahr (gemäss GV)	1800	
Gebäudeversicherungswert	3'013'010 CHF	Schätzzahl 2020
Gebäudevolumen	3'497 m ³	
Neuwert Gebäude 2021	3'615'612 CHF	CHF/m ³ 1034
Neuwert Umgebung 2021	186'469 CHF	EBF 974 m ²
Neuwert Gebäude und Umgebung 2021	3'802'081 CHF	E-Verbrauch 140.7 MWh/a
Zeitwert Gebäude und Umgebung	1'234'660 CHF	E-Kennzahl 144.4 kWh/m ² a
Z/N-Verhältnis Zeitwert/Neuwert	32%	Mietertrag TCHF/a


Objektprofil

Lage	Punkte	
Zentralität	2	ÖV, Zentrumsnähe
Standortqualität Wohnen	3	Aussicht, Ruhe, Nähe Schule
Standortqualität öffentliche Nutzung	2	Passantenlage, Geschäfte, Erschliessung
Zonierung	5	Zonenkonforme Nutzung
Objektmerkmale		
Zufahrt / Parkplätze	3	Zufahrtsmöglichkeit, Verfügbare PP vs. Bedarf
Zugänglichkeit	1	Behindertengerechtigkeit, Lift
Sicherheit	2	Naturgefahren, Brand-/ Erdbebensicherheit
Entwicklungspotenzial	1	Parzellenform, AZ-Reserven, Erweiterung möglich
Baustruktur		
Gebäudetypologie	2	Nutzungsflexibilität Gebäude
Nutzflächen	3	Nutzbarkeit Räume und Flächen
Bausubstanz	3	Gebäudezustand
Ausbaustandard	2	Qualität Innenausbau
Objektqualität		
Bewirtschaftung	3	nachhaltige Instandhaltung, nutzungsgerecht
Energieeffizienz	2	Energetischer Zustand
Instandhaltungsbedarf	4	IH-Kosten/m ³ /a
Instandsetzungsbedarf	1	IS-Kosten/m ³ /a

Objektqualität

Lage
Baustruktur
Objektmerkmale
Kurzbeschreibung
Zustand und Mängel

- intakter bis schlechter Zustand
- Renovationen: 1985 Sanierung, 1988 Ergänzt mit Anbau (Ostseite), 1991 Ausbau Dach und Dachaufbauten
- Tragkonstruktion: Massivbau, tlw. Holzkonstruktion | Hauptdach: Steildach Ziegel, Dachboden gedämmt, Kellerdecke ungedämmt | Fassade: verputzt, Holz, keine/kaum Wärmedämmung | Fenster: 2-fach verglast, Holz, Fensterlaibungen aufs Holz
- Haustechnik: Elektroverteilung guter Zustand; Wärmeerzeugung und Warmwasseraufbereitung dezentral über Holzöfen & Boiler | Böden: verschiedenste Böden in Wohnflächen und Nasszellen (Holz, Linoleum, Teppich, Fliesen etc.)
- Einrichtung: Küchen und Bäder mit unterschiedlichen Sanierungsjahren (Minimalstandard)

Bemerkungen

- grosses freistehendes Wohngebäudeensemble mit Gebäudeteilen aus mehreren Epochen, drei Geschosse plus Dachgeschosse
- Baujahr unklar (1359 erstmals in Dokumenten erwähnt), älteste Teile wahrscheinlich von 1659 oder früher, über Jahrhunderte immer wieder verändert
- charakteristisch sind die höhenversetzten Geschosse, die unregelmässige Anordnung der Fenster und die Bretterverschalung im Giebel der Südseite
- im Inventar Denkmalpflege gelistet; Schutzziel (kommunal): Erhalten des Gebäudes in ortsprägender Stellung und äusserer Erscheinung, Erhalten der originalen Bausubstanz samt Aussenwänden und innerer Tragstruktur unter Wahrung des baugeschichtlichen Zeugnischarakters

Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten in TCHF

Auswertungsjahr	2021
Laufzeit	20 Jahre
(alle Kosten sind real abgebildet)	

Plausibilisierung der Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten

	in TCHF	in % GV-Wert	in % Neuwert
Durchschnitt jährliche IH Kosten (2020 bis 2039)	20.72	0.69%	0.55%
Durchschnitt jährliche IS Kosten (2020 bis 2039)	114.19	3.79%	3.00%

Kosten in TCHF	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	Total	
IH Kosten	36	36	36	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	414
IS Kosten		50			1369	772											93					2284
Rohbau					133																	133
Dach						120																120
Fassade						271																271
Fenster						151																151
Bodenbeläge					108																	108
Innenausbau allg.					569																	569
Wärmeverteilung					151																	151
Wärmeerzeugung						47																47
Sanitärleitungen					100																	100
Elektrische Verteilung					126																	126
Lüftung																						
Transportanlagen																						
Umgebung																	93					93
Diverses (Brandschutz, denkmalgerechte Sanierung)			50		183	183																416

Unterhaltsstrategie Liegenschaft

- Fortführung der Liegenschaft
- 2022: Sofortmassnahmen Brandschutz: Sicherung der Holzöfen mit Bodenplatten (Eisen / Stein)
- 2025/26: Gesamtanierung (u.a. Einbau einer Zentralheizung und ggf. Grundrissanpassungen) unter Einhaltung der Aspekte von Denkmalpflege (Annahme: Zuschlag von 20%). Die Kosten der Sanierung belaufen sich auf ca. 2'500CHF/m² HNF.
- 2037: Instandsetzung der Umgebungsflächen. Kosten wurden anteilmässig (GVZ-Wert) auf die Objekte-Nr. 103 und 104 verteilt.



- Investitionsbedarf**
- rot = Investitionsbedarf in 1 bis 5 Jahren
- gelb = Investitionsbedarf in 6 bis 15 Jahren
- grün = kein Investitionsbedarf innert 15 Jahren



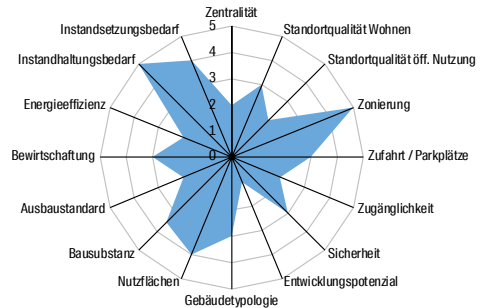
- Handlungsbedarf Objektstrategie**
- rot = Handlungsbedarf, aktuelle Nutzung langfristige nicht sinnvoll
- gelb = ggf. Handlungsbedarf, langfristige Nutzung/Umnutzung möglich
- grün = kein Handlungsbedarf, Fortführung aktuelle Nutzung

Kenndaten

Adresse	Chloster 1.1	8914 Aeugstertal
Nutzung	Garagengebäude	EGID 210228143
GV-Nummer	001-01041	EGRID CH24012077862
Bauzone	K2A	
Parzellenummer	1615	
Anlagekategorie	Finanzvermögen	
Inventar	-	
Baujahr (gemäss GV)	1987	
Gebäudeversicherungswert	140'425 CHF	Schätzzahr 2020
Gebäudevolumen	274 m3	
Neuwert Gebäude 2021	168'510 CHF	CHF/m3 615
Neuwert Umgebung 2021	8'691 CHF	EBF m2
Neuwert Gebäude und Umgebung 2021	177'201 CHF	E-Verbrauch kWh/a
Zeitwert Gebäude und Umgebung	132'346 CHF	E-Kennzahl TCHF/a
Z/N-Verhältnis Zeitwert/Neuwert	75%	Mietertrag


Objektprofil

Lage	Punkte	Objektqualität	Lage
Zentralität	2	ÖV, Zentrumsnähe	
Standortqualität Wohnen	3	Aussicht, Ruhe, Nähe Schule	
Standortqualität öffentliche Nutzung	2	Passantenlage, Geschäfte, Erschliessung	
Zonierung	5	Zonenkonforme Nutzung	
Objektmerkmale			
Zufahrt / Parkplätze	3	Zufahrtsmöglichkeit, Verfügbare PP vs. Bedarf	
Zugänglichkeit	2	Behindertengerechtigkeit, Lift	
Sicherheit	3	Naturgefahren, Brand-/ Erdbebensicherheit	
Entwicklungspotenzial	1	Parzellenform, AZ-Reserven, Erweiterung möglich	
Baustruktur			
Gebäudetypologie	3	Nutzungsflexibilität Gebäude	
Nutzflächen	4	Nutzbarkeit Räume und Flächen	
Bausubstanz	4	Gebäudezustand	
Ausbaustandard	2	Qualität Innenausbau	
Objektqualität			
Bewirtschaftung	3	nachhaltige Instandhaltung, nutzungsgerecht	
Energieeffizienz	2	Energetischer Zustand	
Instandhaltungsbedarf	5	IH-Kosten/m ³ /a	
Instandsetzungsbedarf	4	IS-Kosten/m ³ /a	


Kurzbeschreibung
Zustand und Mängel

- guter Zustand
- Tragkonstruktion: Massivbau, Dachstuhl Holz
- Fassade: verputzt, Holz, keine WD
- Hauptdach: Steildach Ziegel
- Fenster: keine
- Böden: Estrich in EG, Holz in OG
- teilweise Verwitterungen

Bemerkungen

- zweigeschossiges Garagengebäude mit Abstellmöglichkeiten im OG

Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten in TCHF

Auswertungsjahr 2021
 Laufzeit 20 Jahre
 (alle Kosten sind real abgebildet)

Plausibilisierung der Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten

	in TCHF	in % GV-Wert	in % Neuwert
Durchschnitt jährliche IH Kosten (2020 bis 2039)	0.35	0.25%	0.20%
Durchschnitt jährliche IS Kosten (2020 bis 2039)	1.75	1.24%	0.99%

Kosten in TCHF	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	Total	
IH Kosten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7
IS Kosten											31						4					35
Rohbau																						
Dach											1											1
Fassade											7											7
Fenster																						
Bodenbeläge											3											3
Innenausbau allg.											2											2
Wärmeverteilung																						
Wärmeerzeugung																						
Sanitärleitungen																						
Elektrische Verteilung											3											3
Lüftung																						
Transportanlagen																						
Umgebung																	4					4
Diverses (Garagen)											14											14

Unterhaltsstrategie Liegenschaft

- Fortführung der Liegenschaft
- 2031: Instandsetzung Gesamtgebäude
- 2037: Instandsetzung der Umgebungsfächen. Kosten wurden anteilmässig (GVZ-Wert) auf die Objekte-Nm. 103 und 104 verteilt)

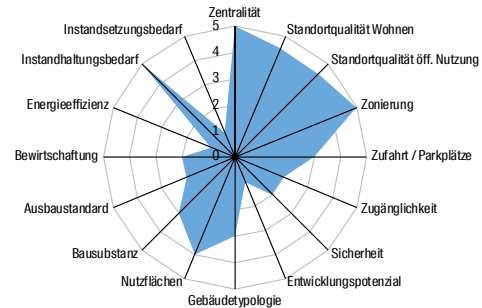
- Investitionsbedarf
 rot = Investitionsbedarf in 1 bis 5 Jahren
 gelb = Investitionsbedarf in 6 bis 15 Jahren
 grün = kein Investitionsbedarf innert 15 Jahren
- Handlungsbedarf Objektstrategie
 rot = Handlungsbedarf, aktuelle Nutzung langfristige nicht sinnvoll
 gelb = ggf. Handlungsbedarf, langfristige Nutzung/Umnutzung möglich
 grün = kein Handlungsbedarf, Fortführung aktuelle Nutzung

Kenndaten

Adresse	Allmendstrasse 6	8914 Aeugst am Albis
Nutzung	Wohnhaus mit Schopf	
GV-Nummer	001-00860	EGID 1600207
Bauzone	K2A	
Parzellennummer	1033	EGRID CH827788200129
Anlagekategorie	Finanzvermögen	
Inventar	-	
Baujahr (gemäss GV)	1890	
Gebäudeversicherungswert	485'020 CHF	Schätzzahr 2020
Gebäudevolumen	742 m3	
Neuwert Gebäude 2021	582'024 CHF	CHF/m3 784
Neuwert Umgebung 2021	66'120 CHF	EBF 223 m2
Neuwert Gebäude und Umgebung 2021	648'144 CHF	E-Verbrauch 30.5 MWh/a
Zeitwert Gebäude und Umgebung	284'232 CHF	E-Kennzahl 136.8 kWh/m2a
Z/N-Verhältnis Zeitwert/Neuwert	44%	Mietertrag CHF/a


Objektprofil

Lage	Punkte	
Zentralität	5	ÖV, Zentrumsnähe
Standortqualität Wohnen	5	Aussicht, Ruhe, Nähe Schule
Standortqualität öffentliche Nutzung	5	Passantenlage, Geschäfte, Erschliessung
Zonierung	5	Zonenkonforme Nutzung
Objektmerkmale		
Zufahrt / Parkplätze	3	Zufahrtsmöglichkeit, Verfügbare PP vs. Bedarf
Zugänglichkeit	2	Behindertengerechtigkeit, Lift
Sicherheit	2	Naturgefahren, Brand-/ Erdbebensicherheit
Entwicklungspotenzial	1	Parzellenform, AZ-Reserven, Erweiterung möglich
Baustruktur		
Gebäudetypologie	3	Nutzungsflexibilität Gebäude
Nutzflächen	4	Nutzbarkeit Räume und Flächen
Bausubstanz	3	Gebäudezustand
Ausbaustandard	2	Qualität Innenausbau
Objektqualität		
Bewirtschaftung	2	nachhaltige Instandhaltung, nutzungsgerecht
Energieeffizienz	1	Energetischer Zustand
Instandhaltungsbedarf	5	IH-Kosten/m ³ /a
Instandsetzungsbedarf	1	IS-Kosten/m ³ /a

Objektqualität

Lage
Baustruktur
Objektmerkmale
Kurzbeschreibung
Zustand und Mängel

- äusserlich intakter Zustand (Anbau verwittert), Innenausbau EG schlechter Zustand (Whg. nicht besichtigt),
- Renovationen: 1967 Umbau, 2015 Innensanierung Whg. (Böden, Elektro, Wände)
- Tragkonstruktion: Massivbau
- Fassade: verputzt, Anbau Holz, kaum Wärmedämmung
- Hauptdach: Steildach Ziegel
- Fenster: 2-fach verglast, Holz | Sonnenschutz: Läden Metall, intakt
- Haustechnik: in EG separate Ölheizung, in Wohnungen Elektroradiatoren
- Böden: Teppich, Fliesen in Nassbereichen
- Einrichtung: Küchen und Bäder intakt, allgemein Ausstattung im EG nicht mehr

Bemerkungen

- dreigeschossiges Wohngebäude mit bergseitig angefügtem Pultdachanbau
- Es besteht eine Anschlussmöglichkeit an die Pelletheizungsanlage in Werkgebäude (1.07)

Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten in TCHF

Auswertungsjahr	2021
Laufzeit	20 Jahre
(alle Kosten sind real abgebildet)	

Plausibilisierung der Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten

	in TCHF	in % GV-Wert	in % Neuwert
Durchschnitt jährliche IH Kosten (2020 bis 2039)	2.91	0.60%	0.45%
Durchschnitt jährliche IS Kosten (2020 bis 2039)	17.48	3.60%	2.70%

Kosten in TCHF	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	Total	
IH Kosten	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	58
IS Kosten			85								204						60					350
Rohbau																						
Dach																						11
Fassade											70											70
Fenster				8							19											27
Bodenbeläge				4							13											17
Innenausbau allg.				9							53											62
Wärmeverteilung				5							15											21
Wärmeerzeugung				10																		10
Sanitärleitungen				5							15											20
Elektrische Verteilung				3							18											21
Lüftung																						
Transportanlagen																						
Umgebung																						50
Diverses				41																		41

Unterhaltsstrategie Liegenschaft

- Fortführung der Liegenschaft
- 2023: Instandsetzung Jugendtreff im EG, Anschluss an Pelletheizung (Objekt Nr. 107, ca. 1'000 CHF/m2), Rückbau Öl-Tank
- 2031: Fassade, Fenster, Wärmeverteilung OG, WC/Bad, Küche, Sanitärleitungen, Innenausbau OG
- 2037: Dach, Umgebung

- Investitionsbedarf
- rot = Investitionsbedarf in 1 bis 5 Jahren
- gelb = Investitionsbedarf in 6 bis 15 Jahren
- grün = kein Investitionsbedarf innert 15 Jahren

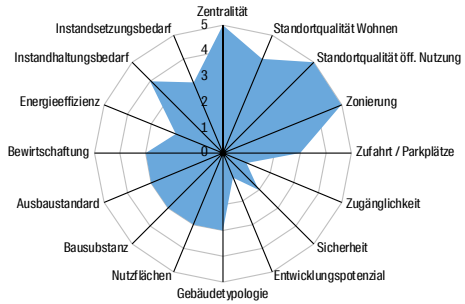
- Handlungsbedarf Objektstrategie
- rot = Handlungsbedarf, aktuelle Nutzung langfristige nicht sinnvoll
- gelb = ggf. Handlungsbedarf, langfristige Nutzung/Umnutzung möglich
- grün = kein Handlungsbedarf, Fortführung aktuelle Nutzung

Kenndaten

Adresse	Allmendstrasse 2	8914 Aeugst am Albis
Nutzung	Wohnhaus	
GV-Nummer	001-00820	EGID 1600150
Bauzone	K2A	
Parzellennummer	1701	EGRID CH44012077792
Anlagekategorie	Finanzvermögen	
Inventar	kommunal	
Baujahr (gemäss GV)	1870	
Gebäudeversicherungswert	1'248'267 CHF	Schätzzjahr 2020
Gebäudevolumen	1'423 m ³	
Neuwert Gebäude 2021	1'497'920 CHF	CHF/m ³ 1053
Neuwert Umgebung 2021	74'630 CHF	EBF 393 m ²
Neuwert Gebäude und Umgebung 2021	1'572'551 CHF	E-Verbrauch 71.7 MWh/a
Zeitwert Gebäude und Umgebung	1'024'631 CHF	E-Kennzahl 182.5 kWh/m ² a
Z/N-Verhältnis Zeitwert/Neuwert	65%	Mietertag CHF/a


Objektprofil

Lage	Punkte	
Zentralität	5	ÖV, Zentrumsnähe
Standortqualität Wohnen	4	Aussicht, Ruhe, Nähe Schule
Standortqualität öffentliche Nutzung	5	Passantenlage, Geschäfte, Erschliessung
Zonierung	5	Zonenkonforme Nutzung
Objektmerkmale		
Zufahrt / Parkplätze	3	Zufahrtsmöglichkeit, Verfügbare PP bs. Bedarf
Zugänglichkeit	1	Behindertengerechtigkeit, Lift
Sicherheit	2	Naturgefahren, Brand- / Erdbebensicherheit
Entwicklungspotenzial	1	Parzellenform, AZ-Reserven, Erweiterung möglich
Baustruktur		
Gebäudetypologie	3	Nutzungsflexibilität Gebäude
Nutzflächen	3	Nutzbarkeit Räume und Flächen
Bausubstanz	3	Gebäudezustand
Ausbaustandard	3	Qualität Innenausbau
Objektqualität		
Bewirtschaftung	3	nachhaltige Instandhaltung, nutzungsgerecht
Energieeffizienz	2	Energetischer Zustand
Instandhaltungsbedarf	4	IH-Kosten/m ³ /a
Instandsetzungsbedarf	3	IS-Kosten/m ³ /a

Objektqualität

Lage
Baustruktur
Objektmerkmale
Kurzbeschreibung
Zustand und Mängel

- intakter bis guter Zustand
- Renovationen: 2007 Umbau von Verwaltung zu Wohngebäude (CHF 340'000), 1990 Fenster
- Tragkonstruktion: Massivbau
- Fassade: verputzt, keine Wärmedämmung
- Hauptdach: Steildach Ziegel, Dämmung unklar
- Fenster: 2-fach, teilweise 1fach (unbeheizte Räume), Holz bzw. Holz-Metall
- Sonnenschutz: Läden Holz, intakt
- Haustechnik: Angeschlossen an Pelletheizungsanlage (107)
- Einrichtung: rund 50% mittlerer Standard von 2007, 50% sanierungsbedürftig

Bemerkungen

- Hauptbau: dreigeschossiges ehemaliges Verwaltungsgebäude heute als Wohnung genutzt, Anbau von 1947 Wohnnutzung
 - Die Wohnung im Anbau sollte nach dem Auszug der langjährigen Mieterin erneuert werden (Annahme: ca. in 8-10 Jahre)
- (Das Gebäude konnte nicht besichtigt werden)

Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten in TCHF

Auswertungsjahr	2021
Laufzeit	20 Jahre

(alle Kosten sind real abgebildet)

Plausibilisierung der Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten

	in TCHF	in % GV-Wert	in % Neuwert
Durchschnitt jährliche IH Kosten (2020 bis 2039)	7.49	0.60%	0.48%
Durchschnitt jährliche IS Kosten (2020 bis 2039)	20.02	1.60%	1.27%

Kosten in TCHF	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	Total	
IH Kosten	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	150
IS Kosten								19		254							109	19				400
Rohbau																						25
Dach																	25					25
Fassade										113												113
Fenster										39												39
Bodenbeläge										17							17					34
Innenausbau allg.										67							67					134
Wärmeverteilung																						
Wärmeerzeugung																						
Sanitärleitungen										18												18
Elektrische Verteilung																						
Lüftung																						
Transportanlagen																						
Umgebung									19												19	37
Diverses (Garage)																						

Unterhaltsstrategie Liegenschaft

- Fortführung der Liegenschaft
- 2030: Sanierung Fassade, Fenster, Innenausbau inkl. Sanitärleitungen (50%)
- 2037: Sanierung Dach; Innenausbau (50%),
- 2028/38: Umgebung (Kosten wurden anteilmässig (GVZ-Wert) auf die Objekte-Nrn. 106 und 107 verteilt.)

- Investitionsbedarf
- rot = Investitionsbedarf in 1 bis 5 Jahren
- gelb = Investitionsbedarf in 6 bis 15 Jahren
- grün = kein Investitionsbedarf innert 15 Jahren

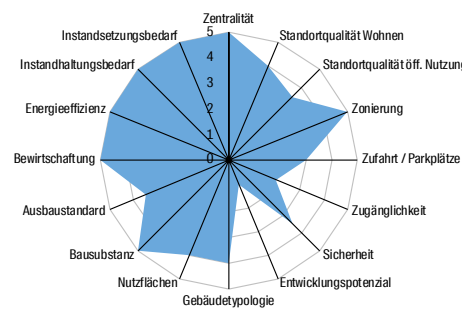
- Handlungsbedarf Objektstrategie
- rot = Handlungsbedarf, aktuelle Nutzung langfristige nicht sinnvoll
- gelb = ggf. Handlungsbedarf, langfristige Nutzung/Umnutzung möglich
- grün = kein Handlungsbedarf, Fortführung aktuelle Nutzung

Kenndaten

Adresse	Dorfstrasse 37	8914 Aeugst am Albis
Nutzung	Wohnhaus	
GV-Nummer	001-01388	EGID 210239991
Bauzone	K2A	
Parzellennummer	1704	EGRID CH592077770161
Anlagekategorie	Finanzvermögen	
Inventar	-	
Baujahr (gemäss GV)	2018	
Gebäudeversicherungswert	3'790'040 CHF	Schätzwahr
Gebäudevolumen	4'564 m ³	
Neuwert Gebäude 2021	4'548'048 CHF	CHF/m ³ 997
Neuwert Umgebung 2021	192'765 CHF	EBF 725 m ²
Neuwert Gebäude und Umgebung 2021	4'740'813 CHF	E-Verbrauch MWh/a
Zeitwert Gebäude und Umgebung	4'444'714 CHF	E-Kennzahl kWh/m ² a
Z/N-Verhältnis Zeitwert/Neuwert	94%	Mietertrag TCHF/a


Objektprofil

Lage	Punkte	Objektqualität	Lage
Zentralität	5		
Standortqualität Wohnen	4		
Standortqualität öffentliche Nutzung	4		
Zonierung	5		
Objektmerkmale			
Zufahrt / Parkplätze	3		
Zugänglichkeit	2		
Sicherheit	4		
Entwicklungspotenzial	1		
Baustruktur			
Gebäudeflexibilität Gebäude	4		
Nutzflächen	4		
Bausubstanz	5		
Ausbaustandard	4		
Objektqualität			
Bewirtschaftung	5		
Energieeffizienz	5		
Instandhaltungsbedarf	5		
Instandsetzungsbedarf	5		


Kurzbeschreibung
Zustand und Mängel

- sehr guter Zustand (Neubau / Gesamtanierung)
- Renovationen: Sanierung / Erweiterung 2018 (rund CHF 4.5 Mio.)
- Tragkonstruktion: Massivbau | Fassade: verputzt, Holz, WD; Waschhaus Ziegel und Putz aussen, ungedämmt | Hauptdach: Steildach Ziegel, gedämmt | Fenster: 3-fach verglast, Holz-Metall (2018)
- Haustechnik: Minergie-P-Standard mit kontrollierter Lüftung, PV-Anlage auf Dach, Wärmeerzeugung über Wärmepumpe
- Böden: KiTa Kork, Fliesen in Nassbereichen; Wohnungen Echtholzparkett, Fliesen in Nassbereichen, in Waschhaus Estrich EG und Holz OG, dort Wassereintritt im UG
- Einrichtung: durchschnittlicher Standard, in Wohnungen WC / Bäder innenliegend

Bemerkungen

- Wohnhaus mit zwei- bis dreigeschossigen Reihenhausbwohnungen sowie darüber liegender zweigeschossiger KiTa in ausgebautem Dach
- separates Waschhaus mit Dachboden und öff. WC

Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten in TCHF

Auswertungsjahr	2021
Laufzeit	20 Jahre

(alle Kosten sind real abgebildet)

Plausibilisierung der Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten

	in TCHF	in % GV-Wert	in % Neuwert
Durchschnitt jährliche IH Kosten (2020 bis 2039)	9.48	0.25%	0.20%
Durchschnitt jährliche IS Kosten (2020 bis 2039)	0.00	0.00%	0.00%

Kosten in TCHF	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	Total	
IH Kosten	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	190	
IS Kosten																						
Rohbau																						
Dach																						
Fassade																						
Fenster																						
Bodenbeläge																						
Innenausbau allg.																						
Wärmeverteilung																						
Wärmeerzeugung																						
Sanitärleitungen																						
Elektrische Verteilung																						
Lüftung																						
Transportanlagen																						
Umgebung																						
Diverses																						

Unterhaltsstrategie Liegenschaft

- Fortführung der Liegenschaft
- voraussichtlich sind in den kommenden 20 Jahren keine Instandsetzungsmassnahmen erforderlich.

- Investitionsbedarf
- rot = Investitionsbedarf in 1 bis 5 Jahren
- gelb = Investitionsbedarf in 6 bis 15 Jahren
- grün = kein Investitionsbedarf innert 15 Jahren
- Handlungsbedarf Objektstrategie
- rot = Handlungsbedarf, aktuelle Nutzung langfristige nicht sinnvoll
- gelb = ggf. Handlungsbedarf, langfristige Nutzung/Umnutzung möglich
- grün = kein Handlungsbedarf, Fortführung aktuelle Nutzung