

SCHÄTZUNGSBERICHT

Liegenschaft

LIG Veltheim (AG) / 286, Plan 23 mit 595 m²

Gebäudeplatz, Gartenanlage

Pfalz

Pfalzstrasse 20, 5106 Veltheim (AG)

Einfamilienhaus, Scheune, Schopfanbauten Nr. 8

Eigentümer

Weiss Daniel Willi

als Miteigentümer zu 1/2

Bewertungstag

27. Januar 2026



Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|-----------|
| SCHÄTZUNGSBERICHT | 1 |
| Inhaltsverzeichnis | 2 |
| Auftrag | 3 |
| Grundstückdaten | 4 |
| Allgemein..... | 4 |
| Grundbucheinträge..... | 4 |
| Gesetzliche Bestimmungen / Bauvorschriften | 4 |
| Lage und Beschaffenheit des Grundstückes | 5 |
| Allgemeine Lage..... | 5 |
| Erschliessung | 5 |
| Verkehrssituation | 5 |
| Daten über Gemeinde..... | 5 |
| Gebäudedaten | 6 |
| Technische Angaben | 6 |
| Baubeschrieb..... | 6 |
| Raumprogramm | 7 |
| Berechnungen | 8 |
| Realwert | 8 |
| Ertragswert..... | 11 |
| Verkehrswert..... | 12 |
| Schlussbetrachtung | 13 |
| Beilagen | 13 |

Auftrag

| | |
|--|--|
| Auftraggeber | Betreibungsamt Veltheim (AG), Villnachernstrasse 22, 5222 Umiken |
| Auftrag | Verkehrswertschätzung des 1/2 Miteigentumansteil an LIG Veltheim (AG) / 286 mit dem Gebäude Nr. 8 und 595 m ² im Eigentum von Weiss Daniel Willi |
| Zweck | Betriebungamtliche Verkehrswertschätzung |
| Schätzer | Felix Peter Dipl. Ing. Agr. ETH Immobilienbewerter mit eidg. Fachausweis Mitglied der Schweizerischen Vereinigung kantonaler Grundstücksbewertungsexperten (SVKG) Adresse: Immobilien und Weinbau, Wydlerweg 23, 8047 Zürich |
| Bewertungsstichtag | 27. Januar 2026 |
| Methodik | Das gesamte Grundstück LIG Veltheim (AG) wird nach der klassischen Schätzungsmethode gemäss den Bestimmungen des Schätzerhandbuches bewertet. Danach erfolgt die Aufteilung auf den 1/2 Miteigentum von Weiss Daniel Willi. Das Grundstück wird bewertet, wie es sich anlässlich der Besichtigung am 27. Januar 2026 präsentierte. |
| Grundeigentümer Grundlagen und Dokumente | Weiss Daniel Willi, 1965, als Miteigentümer zu 1/2 Grundbuchauszug Situationsplan gemäss AGIS Angaben der Aargauischen Gebäudeversicherung AGV vom 1. Dezember 2025 Ergebnisse der Besichtigung vom 27. Januar 2026 Erhebung der Baulandpreise in Veltheim (AG) Zonenplan der Gemeinde Veltheim (AG) Bau- und Nutzungsordnung (BNO) Gemeinde Veltheim (AG) Schätzerhandbuch des SVKG, 2019 |

Grundstückdaten

Allgemein

| | |
|----------|--------------------|
| Gemeinde | Veltheim (AG) |
| LIG Nr. | 286 |
| Plan Nr. | 23 |
| Fläche | 595 m ² |

Grundbucheinträge

| | |
|-----------------------------|--|
| Anmerkungen | Veräusserungsbeschränkung gemäss Art. 30e BVG auf Anteil Weiss Daniel Willi Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung auf Anteil Weiss Daniel Willi |
| Vormerkungen | Verfügungsbeschränkungen infolge Pfändung auf Anteil Weiss Daniel Willi |
| Dienstbarkeiten/Grundlasten | Keine |

Gesetzliche Bestimmungen / Bauvorschriften

| | |
|--------------|--|
| Zonen | Dorfzone 1 Uferschutzzone Dorfbach Gewässerraum |
| Bestimmungen | Die Bestimmungen dieser Zonen sind in der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Veltheim (AG) geregelt. Im Anhang befindet sich ein detaillierter Auszug mit Angaben über Ausnützung, Grenzabstände und Nutzungsmöglichkeit. |

Lage und Beschaffenheit des Grundstückes

Allgemeine Lage

| | |
|---------------|---|
| Lage | Die Liegenschaft befindet sich in der Gemeinde Veltheim (AG), Pfalzstrasse 20 |
| Nachbarschaft | Wohngebiet der Gemeinde Veltheim (AG) |
| Immissionen | Ruhige Lage |
| Altlasten | Kein Eintrag im Altlastenkataster |
| Denkmalschutz | Das Gebäude steht unter kommunalem Substanzschutz. |

Erschliessung

| | |
|--------------|---|
| Strasse | Gemeindestrasse |
| Kanalisation | Die Liegenschaft ist an die Kanalisation angeschlossen. |
| Elektrizität | Vorhanden |
| Wasser | Frischwasseranschluss ans Gemeindewassernetz |

Verkehrssituation

| | |
|----------------------|---------------------------------|
| Parkplätze | Abstellmöglichkeit im Freien |
| Privatverkehr | Erreichbar über Gemeindestrasse |
| Öffentlicher Verkehr | Postauto nach Brugg SBB |

Daten über Gemeinde

| | |
|-----------------------|--|
| Einwohner | 1'600, davon 22.3 Ausländer (Stand: 31.12.2024) |
| Steuerfuss 2026 | 105 % |
| Schule | Kindergarten, Primarschule, Real- und Sekundarschule in Veltheim (AG), Bezirksschule in Schinznach, Kantonsschule in Aarau |
| Einkaufsmöglichkeiten | Läden für den täglichen Bedarf in Veltheim (AG) vorhanden, grössere Einkaufsmöglichkeiten in Brugg |

Gebäudedaten

Technische Angaben

Einfamilienhaus, Scheune, Schopfanbauten

| | |
|-------------------------|---|
| Versicherungs-Nr. | 8 |
| Versicherungsneubauwert | Fr. 654'000.-- (indexiert per 2025) |
| Erbaut im Jahre | 1770 (Angabe gemäss AGV) |
| Rauminhalt | Wohnhaus: 541 m ³ Scheune: 549 m ³ Schopfanbauten: 345 m ³ |
| | Total: 1'435 m ³ |

Baubeschrieb

Massivbauweise

Satteldach / Ziegeleindeckung

Holzfenster, Doppelverglasung / Isolierverglasung

Holzläden vor den Fenstern

Zweckmässige Küche im EG mit Glaskeramikherd und Granitabdeckung

Nasszelle (WC, Lavabo, Dusche) im OG

Heizung: Pelletöfen im EG und OG

Böden: Teppich, Holz

Wände / Decke: Holz, Platten

Raumprogramm

Einfamilienhaus

Erdgeschoss

Eingang

Küche, Plattenboden, 10 m²

Wohnzimmer, Holzboden, 16 m²

Büro, Holzboden, 7 m²

Nähzimmer, Holzboden, 4 m²

Keller, Betonboden, 26 m²

Waschküche, / Plattenboden, 16 m²

Obergeschoss

Holztreppe ins OG

Vorraum, Teppich, 12 m²

Badezimmer, Lavabo, Dusche, WC, Teppich, 3 m²

Schlafzimmer, Holzboden, 15 m²

Wohnzimmer, Holzboden, 17 m²

Scheune, Schopfanbauten

Futtertenn, Betonboden, 31 m²

Lager, Betonboden, 15 m²

Lager, Betonboden, 18 m²

Stall, Betonboden, 46 m²

Werkstatt, Holzboden, 20 m²

Im Anhang befindet sich ein detailliertes Massblatt des Gebäudes Nr. 8.

Berechnungen

Realwert

Definition

Der **Realwert** repräsentiert die Reproduktionskosten der vorhandenen Bauwerke (BKP 2) zu aktuellen Marktpreisen abzüglich der wirtschaftlichen und technischen Entwertung sowie den Landwert.

Die **Umgebungskosten** (BKP 4) beinhalten die Kosten für Gartenanlagen, Werkleitungen, Verkehrsanlagen und dergleichen innerhalb des Grundstückes.

Die **Baunebenkosten** (BKP 5) sind Kosten, welche nicht mit der eigentlichen Bauleistung verbunden sind wie Gebühren, Finanzierungskosten, Baukreditzinse etc..

Hinweise

Die **wirtschaftliche Entwertung** (Demodierung) wird im Kubikmeterpreis erfasst. Die **technische Altersentwertung** erfolgt nach der Altersentwertungstabelle „Ross“, abgebildet im Schätzerhandbuch.

Bauwert

Einfamilienhaus, Scheune, Schopfanbauten Nr. 8

Wirtschaftliches Alter

| Hauptgruppe | Gewichtung | geschätztes Alter | Total |
|-------------------------------|-----------------|-------------------|-------|
| Rohbau 1 | 1 | 100 | 100 |
| Rohbau 2 | 2 | 40 | 80 |
| Ausbau | 3 | 30 | 90 |
| Installationen | 4 | 30 | 120 |
| Total | 10 | | 390 |
| Wirtschaftliches Alter | 39 Jahre | | |
| Wirtschaftliches Baujahr | 1987 | | |

Die Hauptgruppen beinhalten:

| | |
|----------------|---|
| Rohbau 1 | Grund- und Tragkonstruktionen (Fassaden, Wände, Decken- und Dachkonstruktionen und Treppenanlagen) |
| Rohbau 2 | Fenster, Aussentüren, Tore, Spenglerarbeiten, Bedachung, Gebäudeisolation |
| Ausbau | Gipser-, Schlosser- und Schreinerarbeiten, Boden-, Wand-, und Deckenbeläge, Platten- und Malerarbeiten |
| Installationen | Elektro-, Heizungs-, Lüftungs-, Klima- und Sanitärinstallationen, inkl. Apparaten und Kücheneinrichtungen |

Gebäudezustand: mittel

Gesamtlebensdauer: 100 Jahre

| Text | m³ | Fr. / m³ | Neuwert | Entwertung in % | Zeitwert |
|-------------------------|----------------------|----------------------------|----------------|------------------------|-----------------|
| Einfamilienhaus (BKP 2) | 541 | 700 | 378'700 | 30 | 265'100 |
| Scheune (BKP 2) | 549 | 300 | 164'700 | 35 | 107'100 |
| Schopfanbauten (BKP 2) | 345 | 200 | 69'000 | 35 | 44'900 |
| | | | | | |
| Umgebung (BKP 4) | | | 30'000 | 50 | 15'000 |
| Baunebenkosten (BKP 5) | | | 60'000 | 50 | 30'000 |
| | | | | | |
| Total Bauwert | | | 702'400 | | 462'100 |

Landwert

Hinweise

Der Landwert bei überbauten Grundstücken wird nach der Lageklasse (Verhältnis zwischen dem Neubauwert der Gebäude inkl. Umgebungs- und Baunebenkosten und dem Land) ermittelt. Der prozentuale Anteil stammt aus der Lageklassentabelle des Schätzerhandbuches.

Einfamilienhaus, Scheune, Schopfanbauten Nr. 8

Die Neubaukosten (BKP 2, 4 und 5) betragen Fr. 702'400.--

| | | |
|-----------------------|---------|--------------|
| Standort | 4.00 | |
| Nutzung | 4.00 | |
| Wohnlage | 5.00 | |
| Erschliessung | 4.00 | |
| Marktverhältnisse | 4.00 | |
| Total Mittelwert | 4.20 | |
| Landwertanteil in % | 35.59 | Tabellenwert |
| Landwertanteil in Fr. | 250'000 | gerundet |

Der relative Landwert zum Gebäude Nr. 8 mit einer Fläche (in Abhängigkeit der Ausnützung und der Grenzabstände) von 595 m² ergibt einen Preis von Fr. 420.--/m². Dieser Wert ist, unter Berücksichtigung der Lage, Grundstückgrösse und Zonenzugehörigkeit im Vergleich zu den absoluten Baulandpreisen (unüberbaute Grundstücke in der Bauzone) in Veltheim (AG), als realistisch und vertretbar zu beurteilen.

Zusammenstellung Realwert (Bauwert und Landwert)

Einfamilienhaus, Scheune, Schopfanbauten Nr. 8 mit 595 m²

| | | |
|-----------------|------------|-------------------|
| Bauwert | Fr. | 462'100.-- |
| Landwert | Fr. | 250'000.-- |
| Realwert | Fr. | 712'100.-- |

Ertragswert

Definition

Der Ertragswert ist der kapitalisierte (jährliche) Mietwert der Liegenschaft. Der Mietwert orientiert sich nicht am aktuellen Mietzins, sondern an einer längerfristig erzielbaren Miete. Im Kapitalisierungssatz sind die Kapitalkosten, die Betriebskosten und die Abschreibungen des Objektes berücksichtigt.

Hinweise

Der Mietwert ist nicht zu verwechseln mit dem Eigenmietwert, welcher aus dem Steuerrecht stammt.

Der Ertragswert wird gerundet auf Fr. 100.--.

Einfamilienhaus, Scheune, Schopfanbauten Nr. 8

Mietwert

Fr. 1'800.-- / Monat
Fr. 21'600.-- pro Jahr

Kapitalisierungssatz

| | |
|-------------------|-------|
| Kapitalzinssatz | 3.5 % |
| Betriebskosten | 0.5 % |
| Verwaltungskosten | 0.2 % |
| Unterhalt | 0.6 % |
| Instandsetzung | 0.6 % |
| Abschreibung | 0.6 % |
| Risikozuschläge | 0.2 % |
| Total | 6.2 % |

Ertragswert Fr. **348'400.--**

Verkehrswert

Definition

Der Verkehrswert entspricht dem unter normalen Verhältnissen erzielbaren Kaufpreis ohne Rücksicht auf persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse. Je nach Wirtschaftslage und Objektkategorie orientiert er sich vornehmlich am Ertragswert oder am Realwert. Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein selbstgenutztes Wohnobjekt. Auf Grund der Lage und Nutzung ist der Ertragswert mit zu berücksichtigen zur Bestimmung eines marktonformen Verkehrswertes.

Die Zwischenergebnisse werden auf Fr. 100.-- und das Gesamtergebnis auf Fr. 1'000.-- gerundet.

Berechnung

**LIG Veltheim (AG) / 286, Gebäude Nr. 8
mit 595 m²**

| | | |
|-------------|-----|------------|
| Realwert | Fr. | 712'100.-- |
| Ertragswert | Fr. | 348'400.-- |

Gewichtung

| | |
|-------------|-----|
| Realwert | 1 |
| Ertragswert | 0.1 |
| Divisor | 1.1 |

| | | |
|---------------------|------------|-------------------|
| Verkehrswert | Fr. | 679'000.-- |
|---------------------|------------|-------------------|

Zur Bestimmung des Miteigentumsanteils von 1/2 ist der obgenannte Wert des gesamten Grundstückes LIG Veltheim (AG) / 286 zu halbieren.

| |
|---|
| Verkehrswert 1/2 Miteigentum an LIG Veltheim (AG) / 286 mit 595 m² Fr. 340'000.-- |
|---|

Anmerkungen, Vormerkungen und Dienstbarkeiten

Die Anmerkung "Veräusserungsbeschränkung gem. Art. 30e BVG" weist auf die Finanzierung mit Vorsorgegeldern hin. Bei einer Veräusserung wird sie gelöscht.

Die Anmerkung "Veräusserungsbeschränkung infolge Pfändung" ist eine Absicherungsanmerkung des Betreibungsamtes. Bei einer Veräusserung wird sie gelöscht.

Die Vormerkungen "Veräusserungsbeschränkungen infolge Pfändung" sind Absicherungsvormerkungen des Betreibungsamtes. Bei einer Veräusserung werden sie gelöscht.

Es sind keine Dienstbarkeiten eingetragen im Grundbuch.

Eine zusätzliche Korrektur des Verkehrswertes ist auf Grund der Grundbucheinträge nach Beurteilung des Experten nicht erforderlich.

Schlussbetrachtung

Aufgrund der aktuellen Lage auf dem Immobilienmarkt erachtet der Experte einen Verkehrswert von

Fr. 340'000.--

für 1/2 Miteigentum am Grundstück LIG Veltheim (AG) / 286 mit dem Gebäude Nr. 8 mit 595 m² unter normalen Verkaufsbedingungen als gerechtfertigt.

Zürich, 4. März 2026

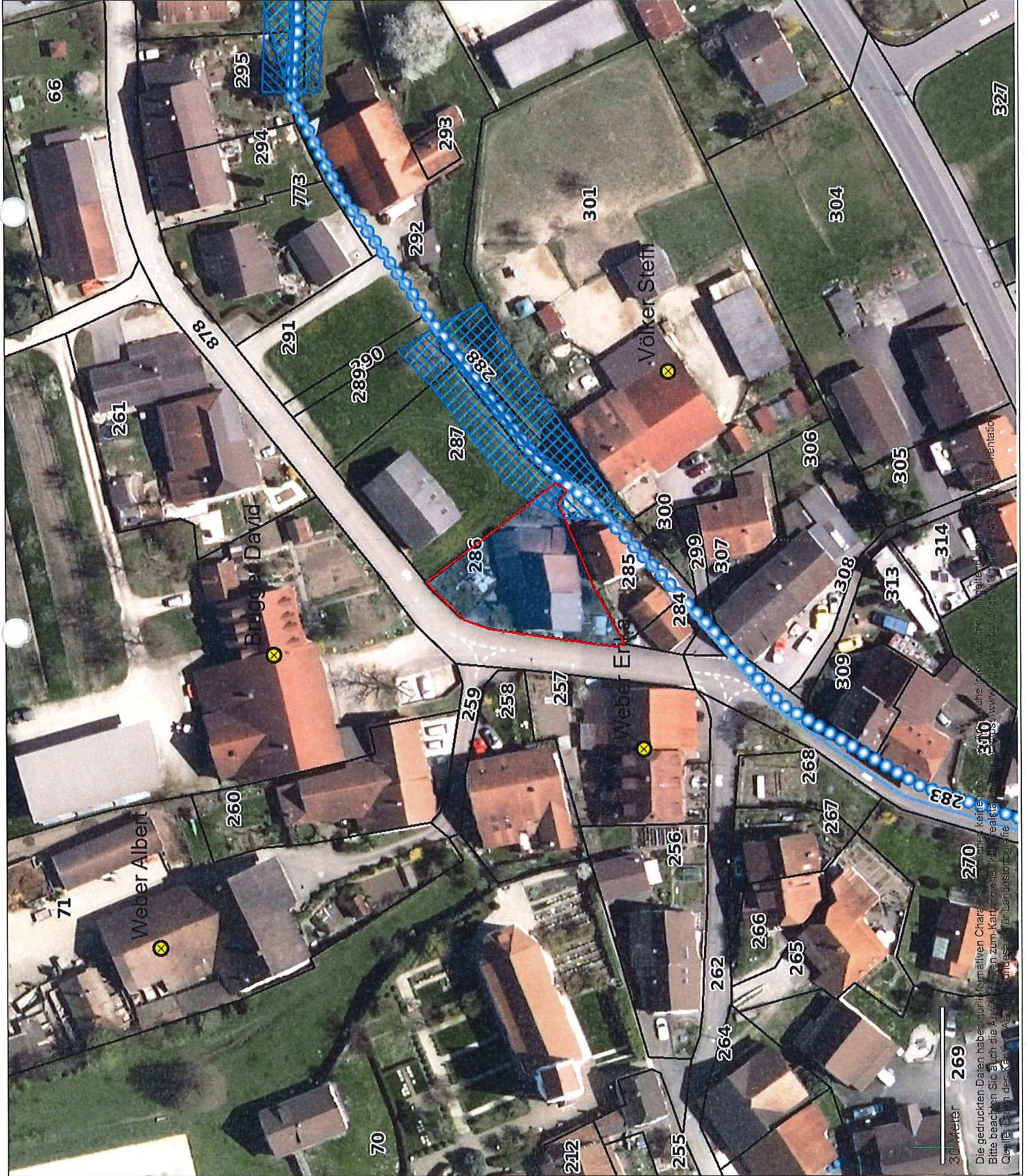
Der Experte



Felix Peter

Beilagen

- Flugaufnahme mit Situationsplan gemäss AGIS
- Fotos
- Grundbuchauszug gemäss AGOBIS
- Angaben der Gebäudeversicherung
- Auszug aus der BNO der Gemeinde Veltheim (AG)
- Bauzonenplan der Gemeinde Veltheim (AG)



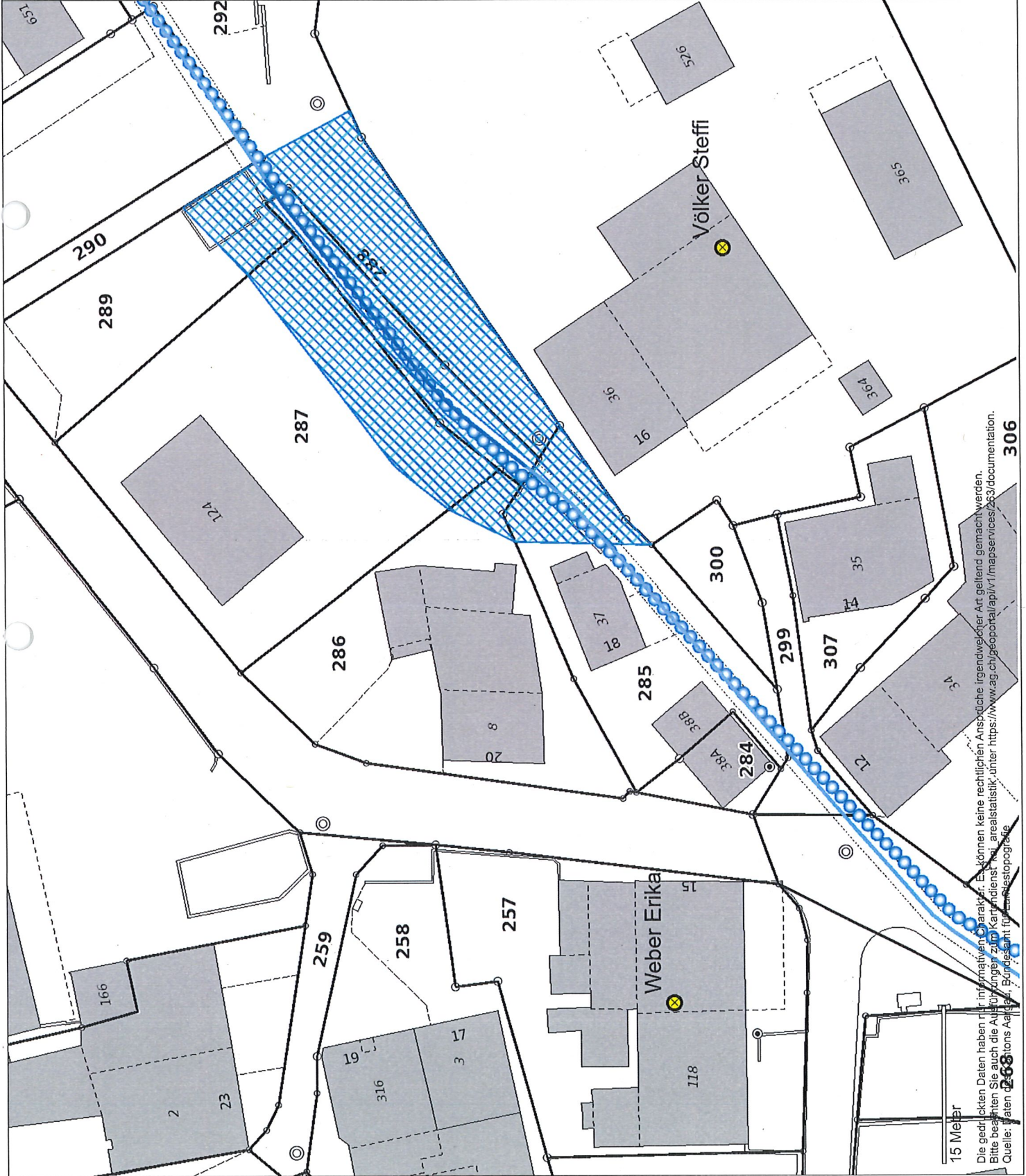
1:1000



erstellt: 26.01.2026

30 Meter 269

Die gedruckten Daten haben nur informativen Charakter und sind nicht verbindlich. Bitte beachten Sie auch die Angaben zum Kartographiejahr und die Quelle der Daten des Kartographiejahres. Umgesetzt für Landesvermessung



1:500



erstellt: 26.01.2026

15 Meter
Die gedruckten Daten haben nur informativen Charakter. Es können keine rechtlichen Ansprüche irgendwelcher Art geltend gemacht werden.
Bitte beachten Sie auch die Anforderungen zum Kartendienst: <https://www.ag.ch/geoportal/api/v1/mapservices/263/documentation>.
Quelle: Daten des Kantons Aargau, Bundesamt für Statistik, Bundesamt für Geostopografie

306



Grundbuchauszug Liegenschaft Veltheim (AG) / 286

Dieser Auszug hat keine rechtsgültige Wirkung!

Grundstückbeschreibung

| | |
|------------------------|---|
| Gemeinde | 4120 Veltheim (AG) |
| Grundbuch-Typ | Eidgenössisch |
| Grundstück-Nr | 286 |
| Form der Führung | Eidgenössisch |
| E-GRID | CH318973670840 |
| Fläche | 595 m ² , |
| Mutation | |
| Plan-Nr. | 23 |
| Lagebezeichnung | Pfalz |
| Bodenbedeckung | Gebäude, 210 m ² Gartenanlage, 385 m ² |
| Gebäude / Bauten | Gebäude (Detail s. AGV Pfalzstrasse 20, 5106 Veltheim AG 00 Police), Versicherungs Nr.: 8, 210 m ² |
| Bemerkungen Grundbuch | (1549) |
| Dominierte Grundstücke | Keine |

Eigentum

| | |
|--------------------------------|---------------------------------|
| Miteigentum zu 1/2 | |
| Weiss Daniel Willi, 25.07.1965 | 25.03.2022 022-2022/2630/0 Kauf |
| Miteigentum zu 1/2 | |
| Weber Esther, 21.05.1973 | 25.03.2022 022-2022/2630/0 Kauf |

Anmerkungen

| | |
|----------------------------|---|
| 28.03.2022 022-2022/2673/0 | Veräusserungsbeschränkung gem. Art. 30e BVG auf Anteil Weiss Daniel Willi ID.022-2022/001067 |
| 12.04.2022 022-2022/3204/0 | Veräusserungsbeschränkung gem. Art. 30e BVG auf Anteil Weber Esther ID.022-2022/001068 |
| 03.03.2025 022-2025/1700/0 | Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung auf Anteil Weiss Daniel Willi ID.022-2025/000958 |

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

(Nachrückungsrechte siehe Pfandrechte)

| | |
|----------------------------|---|
| 13.06.2024 022-2024/4393/0 | Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung auf Anteil Weiss Daniel Willi, nebst Zins und Kosten (Betr.Nr. 15479), Fr.5'045.80 ID.022-2024/001872 |
| 13.06.2024 022-2024/4394/0 | Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung auf Anteil Weiss Daniel Willi, nebst Zins und Kosten (Betr.Nr. 15496), Fr.1'100.00 ID.022-2024/001873 |
| 13.06.2024 022-2024/4395/0 | Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung auf Anteil Weiss Daniel Willi, nebst Zins und Kosten (Betr.Nr. 15513), Fr.539.80 ID.022-2024/001874 |
| 03.03.2025 022-2025/1700/0 | Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung auf Anteil Weiss Daniel Willi, nebst Zins und Kosten (Betr.Nr. 15818), Fr.1'977.60 ID.022-2025/000957 |
| 03.03.2025 022-2025/1701/0 | Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung auf Anteil Weiss Daniel Willi, nebst Zins und Kosten (Betr.Nr. 15840), Fr.115.25 ID.022-2025/000959 |
| 03.03.2025 022-2025/1702/0 | Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung auf Anteil Weiss Daniel Willi, nebst Zins und Kosten (Betr.Nr. 15898), Fr.541.25 ID.022-2025/000960 |
| 31.03.2025 022-2025/2513/0 | Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung auf Anteil Weiss Daniel Willi, nebst Zins und Kosten (Betr. Nr. 15889), Fr.372.60 ID.022-2025/001131 |
| 16.06.2025 022-2025/4656/0 | Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung auf Anteil Weiss Daniel Willi, nebst Zins und Kosten (Betr. Nr. 15930), Fr.3'224.75 ID.022-2025/001792 |
| 07.07.2025 022-2025/5304/0 | Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung auf Anteil Weiss Daniel Willi, nebst Zins und Kosten (Betr. Nr. 16052), Fr.607.10 ID.022-2025/001992 |
| 25.09.2025 022-2025/7402/0 | Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung auf Anteil Weiss Daniel Willi, nebst Zins und Kosten (Betr. Nr. 16091), Fr.3'425.25 ID.022-2025/002576 |
| 25.09.2025 022-2025/7403/0 | Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung auf Anteil Weiss Daniel Willi, nebst Zins und Kosten (Betr. Nr. 16104), Fr.18'993.45 ID.022-2025/002577 |

Grundpfandrechte

25.03.2022 022-2022/2631/0 Register-Schuldbrief, Fr. 345'000.00, 1. Pfandstelle, Max. 10%, ID.022-2022/000338, Einzelpfandrecht

Grundpfandgläubiger Aargauische Kantonbank, Aarau (UID: CHE- 25.03.2022 022-2022/2631/0 105.845.287)

Legende:

1. Zu "Anmerkungen", "Dienstbarkeiten", "Grundlasten" und Vormerkungen": Die linke Kolonne enthält Datum und Beleg der Eintragung (rangbegründend). Die rechte Kolonne enthält das Datum und die Angabe von weiteren Belegen.
2. Zu "Anmerkungen", "Dienstbarkeiten", "Grundlasten", "Vormerkungen": L = Last; R = Recht; L/R = Last und Recht.
3. ID = Identifikations Nummer, L = Löschgeschäft

Dieser Auszug wurde mit folgenden Optionen erstellt:

| | |
|------------------------------------|----------------|
| Historische Daten: | nicht anzeigen |
| Löschgeschäfte: | nicht anzeigen |
| Erweitertes Eigentum: | nicht anzeigen |
| Servitut-ID's: | anzeigen |
| Pfandrecht-ID's: | anzeigen |
| Weitere Rechtsgründe: | anzeigen |
| Gegeneinträge von Lasten/Rechten: | anzeigen |
| Gegeneinträge von Pfandrechten: | anzeigen |
| Gegeneinträge von Dienstbarkeiten: | anzeigen |



Abteilung **Gebäudeversicherung**
Sachbearbeiter **Sonja Staud**
Direktwahl **062 836 36 07**
E-Mail **gebaeude@die-agv.ch**

Aarau, 01. Dezember 2025

Auszug aus Police Nr. 163710

Aufgrund Ihrer Anfrage erhalten Sie folgende Angaben:

| | |
|----------------------|--|
| Gebäude Standort: | Veltheim Pfalzstrasse 20 |
| Gebäude-Nr: | VEL.00008 |
| Eigentümer: | Weiss Daniel Willi Pfalzstrasse 20 5106 Veltheim AG Weber Esther Pfalzstrasse 20 5106 Veltheim AG |
| Versicherungswert*): | 654'000 Fr. (Index 2025: 559) |
| Altersentwertung: | 15.9 % |
| Schätzungsdatum: | 01.02.1995 |
| Baujahr: | 1770 |
| Gebäudeausmass: | 1'435 m3 |
| Zweckbestimmung: | Einfamilienhaus, Scheune, Schopfanbauten |
| Bauversicherung: | nein |

Freundliche Grüsse

Sonja Staud

*)

Der Versicherungswert entspricht bei einer Altersentwertung bis und mit 35 % dem Neuwert und bei einer Altersentwertung von über 35 % dem Zeitwert.

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

Mitwirkung vom: 12. November bis 11. Dezember 2018

Vorprüfungsbericht vom: 5. Mai 2021

Öffentliche Auflage vom: 9. August bis 7. September 2021

Beschlossen von der
Gemeindeversammlung am: 10. Juni 2022

Gemeindeammann: Gemeindeschreiber:

Genehmigt vom Regierungsrat am: 21. Dezember 2022

Metron Raumentwicklung AG
Stahlrain 2, Postfach, CH-5201 Brugg
Tel. 056 460 91 11 / Fax 056 460 91 00
Info@metron.ch

3. Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 7

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen

| Bauzonen | Signatur | max. Vollgeschosse | max. Ausnutzungsziffer | max. Fassadenhöhe traufseitig und für Seitenfassaden 1) | max. Gesamthöhe 2) | kleiner Grenzabstand | grosser Grenzabstand | Empfindlichkeitsstufe | Zonenvorschriften |
|---|----------|--------------------|------------------------|--|-----------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|-------------------|
| | | | | [m] | [m] | [m] | [m] | | |
| Dorfkernzone 1 (Veltheim) | D1 | 2 | 0.60 x | 8.00 x | 12.50 x | 4.00 x | - | III | § 8 |
| Dorfkernzone 2 (Au) | D2 | 2 | 0.60 x | 8.00 x | 12.50 x | 4.00 x | - | III | § 9 |
| Wohnzone Mehrfamilienhäuser | MF | 2 | 0.65 | 8.00 | 12.00 | 4.00 | 6.00 | II | § 10 |
| Wohnzone 2 | W2 | 2 | 0.50 | 7.50 | 11.50 | 4.00 | 6.00 | II | § 10 |
| Wohn- und Arbeitszone | WA | 2 | 0.60 | 8.00 | 12.50 | 4.00 | 6.00 | III | § 11 |
| Arbeitszone | A | - | - | - | 15.00 12.00 3) | 4.00 | - | IV | § 12 |
| Zone für öffentliche Bauten und Anlagen | OeBA | o | o | o | o | o | o | II | § 13 |
| Grünzone | G | - | - | - | - | - | - | - | § 14 |

1) max. Fassadenhöhen:

- Für Schrägdächer gilt die Fassadenhöhe traufseitig, die am Hang talseitig einzuhalten ist
- Für Flachdächer erhöht sich die Fassadenhöhe um 1.0 m und ist am Hang talseitig einzuhalten

2) max. Gesamthöhe:

- Für Grundstücke mit einer Hangneigung von mehr als 10 - 20 % reduziert sich die Gesamthöhe um 0.5 m
- Für Grundstücke mit einer Hangneigung von mehr als 20 % reduziert sich die Gesamthöhe um 1.0 m

3) reduzierte Gesamthöhe gemäss markiertem Bereich im Bauzonenplan: Die reduzierte Gesamthöhe muss nicht eingehalten werden, wenn die erfolgte Höhenverlegung oder Teilverkabelung der Stromleitungen eine Gesamthöhe bis 15.00 m ermöglicht

² Die mit «o» bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest. Die mit «x» bezeichneten Masse gelten bei Neubauten als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen, falls der Zonen-zweck nicht beeinträchtigt wird.

³ Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig. In den Zonen WA und D dürfen

gewerblich genutzte erste Vollgeschosse eine Geschosshöhe von maximal 4.0 m statt 3.2 m aufweisen. Die definierten Fassaden- oder Gesamthöhen erhöhen sich um das Mehrmass.

§ 8

Dorfkernzone D1 (Veltheim)

¹ Die Dorfkernezone D1 dient der Erhaltung und Entwicklung des historisch wertvollen Ortskerns von Veltheim. Sie ist bestimmt für Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe, Restaurationsbetriebe, Verkaufsgeschäfte bis max. 500 m² Verkaufsfläche sowie Landwirtschaft. Zulässig sind nicht störende sowie mässig störende Betriebe.

² Gebäude sind mit ihrer Umgebung, den Vorgärten- und Vorplatzbereichen zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Der Gemeinderat kann gestützt auf ein neutrales Fachgutachten Ausnahmen bewilligen, sofern ein Gebäude für das Ortsbild unwichtig oder die Erhaltung der Bausubstanz unzumutbar ist. Aus verkehrstechnischen und verkehrsplanerischen Gründen (z.B. für Massnahmen zur Optimierung des Verkehrsablaufs, des öV, der Verkehrssicherheit und des Fuss- und Radverkehrs) kann eine geringfügige Standortverschiebung verlangt werden. Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen, der auch die Gestaltung des Vorplatzes und die Bepflanzung aufzeigt.

³ Bauten dürfen umgebaut, umgenutzt und erweitert werden, sofern der Schutzzweck dadurch nicht beeinträchtigt wird. Unter den gleichen Bedingungen kann der Gemeinderat Ergänzungsbauten bewilligen.

⁴ Bei der Festlegung der Baumasse und der Gestaltungsvorschriften orientiert sich der Gemeinderat am Charakter (wie z.B. Fassadengestaltung, Fassadengliederung, Mass und Gliederung der Fenster etc.) der bestehenden Überbauung und Umgebung.

⁵ Die Dachneigung muss mindestens 35° und darf höchstens 45° betragen. Mit Ausnahme von Klein- und Anbauten sind nur Dächer mit symmetrischer Neigung zugelassen. Die für die Dorfkernezone charakteristischen Dachvorsprünge sind beizubehalten bzw. bei Neubauten vorzusehen. First- und Traufabschlüsse sind feingliedrig auszubilden.

⁶ Dachaufbauten sind in § 56 geregelt. Dachaufbauten - zugelassen sind einzelne Schleppgauben oder Giebellukarnen - sind mit demselben Material wie das Hauptdach einzudecken, sie sind um mindestens 1.20 m vom Traufabschluss bzw. 2.00 m von der Giebelfassade zurückzusetzen, ihr oberer Ansatz muss - senkrecht gemessen - mindestens 1.00 m unter dem Dachfirst sein (vergl. Anhang). Der Dachvorsprung der Dachaufbauten muss mindestens 10 cm betragen. Einzelne hochformatige Dachflächenfenster mit max. 0.70 m² (Rohlichtmass) sowie Glasziegel können vom Gemeinderat bewilligt werden.

⁷ Es sind nur hochformatige, durch Sprossen oder Kreuzstock unterteilte Fenster gestattet. Balkone sind als Lauben in Holzkonstruktion auszuführen. Fassadenveränderungen sind bewilligungspflichtig.

⁸ Solaranlagen sind nur zulässig, wenn sie das Ortsbild nicht wesentlich beeinträchtigen. Der ruhige Gesamteindruck einer Dachlandschaft ist, unter Einbezug aller Dachauf- bzw. Einbauten, durch eine rücksichtsvolle Dimensionierung und Anordnung sowie durch eine unauffällige Materialisierung zu erhalten.

⁹ Die Errichtung von Aussenantennen und Parabolspiegeln ist untersagt, soweit mit zumutbarem Aufwand vergleichbare Alternativlösungen möglich sind.

¹⁰ Der Gemeinderat stellt die fachliche Beratung bei geplanten substanziellen Baueingriffen sicher. Er kann dazu eine externe Beratung auf Kosten der Bauherrschaft beziehen. Hierzu sind Bauvorhaben möglichst vor Beginn der Projektierung anzuzeigen.

¹¹ Gestützt auf ein neutrales Fachgutachten kann der Gemeinderat beim Nachweis einer besseren Lösung im Sinne von Abs.1 Abweichungen von den oben aufgeführten Bauvorschriften gestatten.

§ 9

¹ Die Dorfkernzone D2 dient der Erhaltung und Entwicklung des alten Ortskerns von Au. Sie ist bestimmt für Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe, Restaurationsbetriebe, Verkaufsgeschäfte bis max. 500 m² Verkaufsfläche. Es sind nicht störende und mässig störende Betriebe zulässig.

**Dorfkernzone D2
(Au)**

³ Die verschiedenen Nutzungsinteressen von Land- und Forstwirtschaft, Naturschutz und Erholung sind aufeinander abzustimmen und haben mit dem Schutzziel in Einklang zu stehen.

⁴ Bauten und Anlagen richten sich nach Art. 24 RPG. Bei der Standortwahl und der Gestaltung ist insbesondere die landschaftliche Empfindlichkeit des Areals einzubeziehen. Terrainveränderungen für Renaturierungsmassnahmen können bewilligt werden.

3.5 Gewässerraum

§ 23

¹ Die Uferschutzzone dient dem Schutz des Dorfbaches seines Uferbereiches samt Vegetation und der Gliederung des Baugebietes. Die Bepflanzung mit Ufergehölzen ist anzustreben, bestehende Bäume und Gehölze sind zu erhalten.

*Uferschutzzone
Dorfbach*

² Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Aufforstung sind nicht gestattet.

³ Im Weiteren gelten für Bauten, Anlagen und Nutzungen die Bestimmungen des Bundesrechts, insbesondere Art. 41c GSchV.

§ 24

¹ Die Uferschutzzone der Aare dient dem Schutz des Gewässers und seines Uferbereiches samt Vegetation.

*Uferschutzzone
Aare*

² Die Uferschutzzone umfasst den Verlandungsbereich, die Ufergehölze im Aareprofil, den Staudamm, den Hinterwasserkanal sowie die angrenzenden Waldbestände.

³ Im Verlandungsbereich der Aare soll die natürliche Entwicklung möglichst ungestört verlaufen. Vorbehalten bleiben die notwendigen Unterhaltsmassnahmen durch die NOK gemäss der Konzession.

| Naturobjekte | Bezeichnung im Plan | Schutzziel | Pflegmassnahmen / Nutzungseinschränkungen |
|-------------------|---------------------|--------------------|---|
| Fledermauskolonie | brauner Punkt | Schutz der Kolonie | <p>Erhalten der Sommerquartiere</p> <p>Kein Einfangen, Töten bzw. Verletzen der Tiere</p> <p>Keine Störungen, wie Renovations- oder grössere Putzarbeiten in der Zeit von Mitte April bis Mitte September im Dachstock und Turm durchführen</p> <p>weiter siehe NHV Art. 20 Artenschutz</p> <p>Massnahmen werden durch den Fledermausbeauftragten des Kantons Aargau angeordnet</p> |

§ 28

Gebäude mit Substanzschutz

¹ Die im Bauzonenplan rot bezeichneten Gebäude sind von kulturhistorischem, baugeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz d.h. in der Grundstruktur, der Fassadengestaltung, der inneren Raumordnung und in ihrer wertvollen historischen Oberfläche (z.B. Wandmalerei, Stuckdecken, etc.), geschützt. Sie sind zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Innerhalb des Bestehenden dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist. Bei Einhaltung der Schutzziele ist die Errichtung zusätzlicher Kellerräume (Tank- und Schutzräume usw.) zulässig.

² Werden die gesetzlichen Abstände, die nach BauG einer Zustimmung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt erfordern, unterschritten, so setzen Umbau und Renovationen ebenfalls dessen Zustimmung voraus.

³ Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

§ 29

Kulturobjekte

¹ Die im Bauzonen-/Kulturlandplan bezeichneten Kulturobjekte sind geschützt. Sie dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu unterhalten.

§ 30

Wiederherstellungspflicht

¹ Wer ein unter Schutz gestelltes Objekt rechtswidrig verändert, beeinträchtigt oder beseitigt, ist zur Wiederherstellung auf eigene Kosten verpflichtet.

Anhang II Liste der Schutzobjekte

A Objekte unter kantonalem Denkmalschutz

| Inventar- Nummer | Signatur (Kurzinventar) | Objekt | Strasse / Nr. (Postadresse) | Parzellen- nummer |
|---------------------|----------------------------|---|-----------------------------|----------------------|
| 001 | VEL001 | Schloss Wildenstein mit Nebengebäuden (14. Jh.) | Schloss Wildenstein | 629 |
| 002 | VEL002 | Reformierte Pfarrkirche (1760) | Kirchweg | 70 |
| 003 | VEL003 | Pfaffenhaus | Oberdorfstrasse 9 | 213 |
| 004 | VEL004 | Pfaffenhaus (1648) | Stalden 1 | 212 |
| 005 | VEL005 | Schlossscheune Wildenstein (1762) | Schloss Wildenstein | 627 |

B Kommunale Schutzobjekte

B1 Gebäude mit Substanzschutz gemäss § 28 BNO

| Inventar- Nummer | Signatur (Bauinventar) | Objekt | Strasse / Nr. (Postadresse) | Parzellen- nummer |
|---------------------|---------------------------|--|-----------------------------|----------------------|
| 902 | VEL902 | Altes Schulhaus (1868) | Wildeggerstrasse 1 | 329 |
| 903 | VEL903 | Wohnhaus mit Scheune (1641/um 1820) | Oberdorfstrasse 1 | 218 |
| 904 | VEL904 | Bäuerlicher Vielzweckbau (1837) | Wildeggerstrasse 2 | 238 |
| 905 | VEL905 | Bäuerlicher Vielzweckbau (1849) | Wildeggerstrasse 6 | 240 |
| 906 | VEL906 | Restaurant «Hirschen», (um 1820) | Oberdorfstrasse 14 | 269 |
| 907 | VEL907 | Mühle (1770/1807) | Pfalzstrasse 34 | 292 |
| 909 | VEL909 | Trotte (1723) | Oberdorfstrasse | 271 |
| 912 | VEL912 | Gasthaus «Bären» (1757) | Oberdorfstrasse 2 | 282 |
| 913 | VEL913 | Bäuerlicher Vielzweckbau (1845) | Schlossweg 1 | 495 |
| 915 | VEL915 | Wohnhaus mit Scheune (17. Jh.) | Pfalzstrasse 20 | 286 |
| 916 | VEL916 | Wohnhaus mit Scheune, Doppelbauernhaus (17./18. Jh.) | Pfalzstrasse 8, 6 | 309, 310 |
| 917 | VEL917 | Wohnhaus mit Scheune (17./18. Jh.) | Oberdorfstrasse 27 | 194 |
| 919 | VEL919 | Bäuerlicher Vielzweckbau (1795) | Erlibachweg 2 | 216 |
| 920 | VEL920 | Bäuerlicher Vielzweckbau (1836) | Oberdorfstrasse 29 | 191 |
| 921 | VEL921 | Kleinbauernhaus (1841) | Esterhalde 1 | 186 |
| 923 | VEL923 | Chalet-Wohnhaus (1899) | Wildeggerstrasse 25 | 344 |

