Rubernstrasse 36
Rothrist
Parzelle 1886

Dossier



Inhaltsverzeichnis

1. Verkaufsoptionen und Vermarktung
2. Übersicht Parzelle / Generelle Infos
3. Übersicht Aufteilungs-Varianten
4. Var. 1 Doppelhaus
5. Var. 2 Einfamilienhaus
6. Var. 3 kompletter Neubau
7. Potential Einfamilienhaus
8. Richtpreise

1. Verkaufsoptionen und Vermarktung

Die Liegenschaft Parzelle Nr. 1886 wird direkt und ohne Einschaltung eines Immobilienmaklers vermarktet. Dabei sind verschiedene Verkaufsmodelle denkbar, um sowohl privaten Käufern als auch Bauinteressenten eine passende Lösung zu ermöglichen.

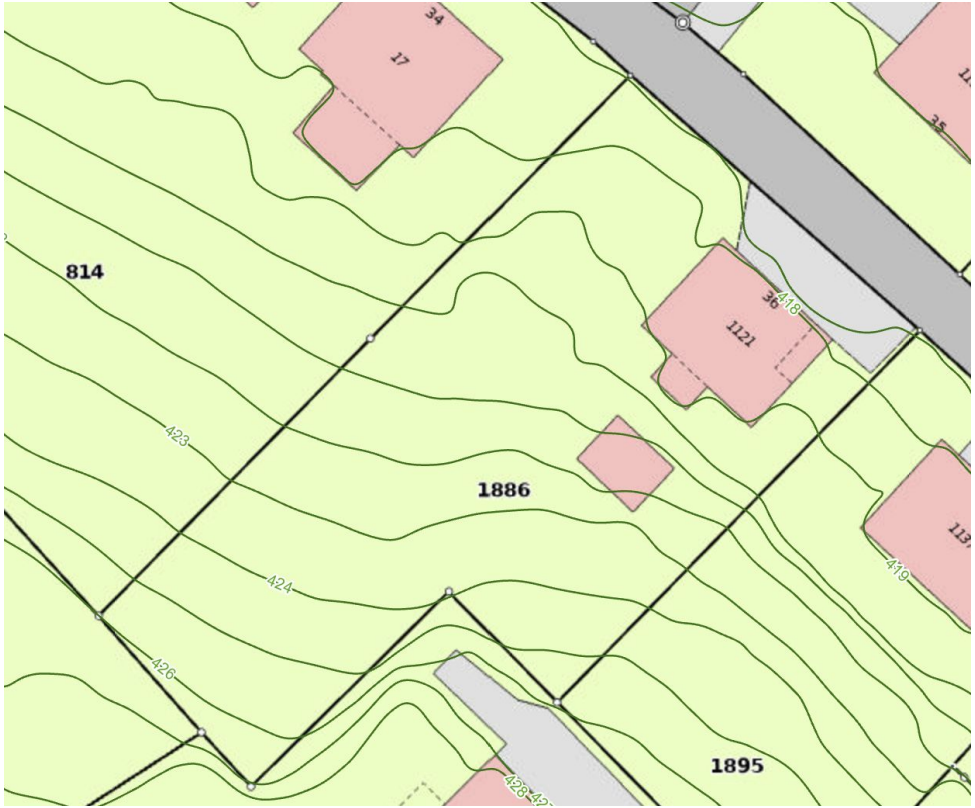
Folgende Optionen stehen zur Diskussion:

1. **Gesamtverkauf:** Erwerb der gesamten Liegenschaft inklusive Bestandsgebäude und möglichem Neubauareal.
2. **Teilverkauf:** Separater Erwerb des bestehenden Grundstücksteils mit Wohnhaus oder des neu zu schaffenden Baugrundstücks.
3. **Grundstückserwerb mit anschliessendem Bauprojekt:** Beim Erwerb eines Teilgrundstücks kann der Käufer den Grundstückskauf direkt mit uns abwickeln und den Werkvertrag für die Planung und Realisierung des Neubaus separat mit einem Architekten oder Generalunternehmer (GU) seiner Wahl abschliessen.

Die konkrete Aufteilung der Grundstücke sowie die Ausgestaltung allfälliger Dienstbarkeiten, Zufahrten und Nutzungsrechte können gemeinsam mit den jeweiligen Kaufinteressenten besprochen und auf die gewählte Variante abgestimmt werden.

Ziel ist eine flexible, direkte Vermarktung, bei der die passende Lösung gemeinsam mit dem Käufer entwickelt werden kann.

2. Übersicht Parzelle 1886 (1074 m²)



- Wohnzone W2
- Ausnutzung 0,4 und 2 Vollgeschosse plus Attika
- Ausnutzung 0,6 und 3 Vollgeschosse ohne Attika bei Bebauung gemäss Paragraph 40
- 1074 m²
- Hanglage
- Schöne Aussicht
- Gute Belichtung Kellergeschoss

Übersicht Aufteilungs-Varianten

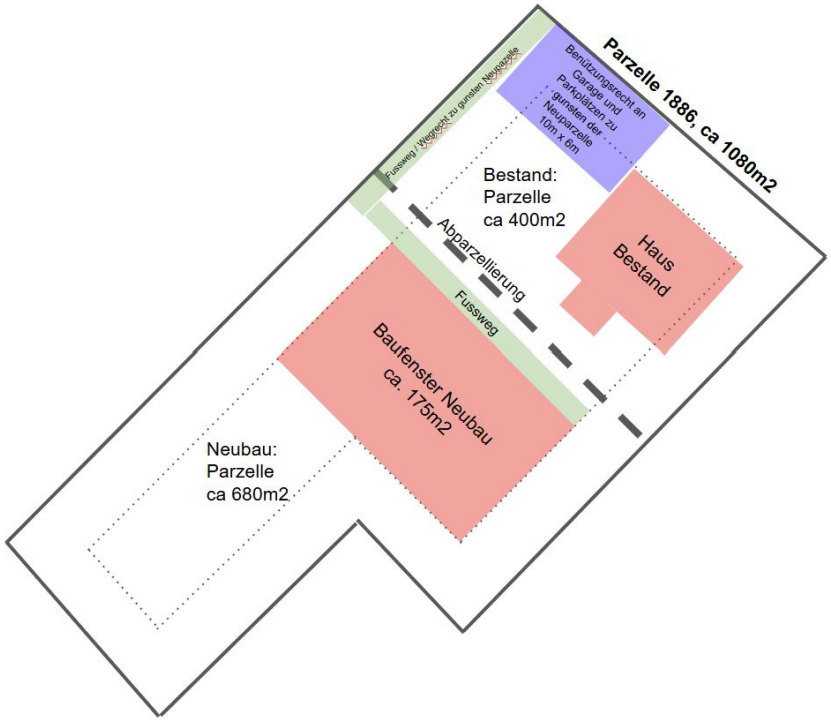
Variante	Grundstücke	Ausnutzung	Grobe mögliche Fläche
1. Bestand + Doppelhaus	ca. 400 m² Bestand + ca. 674 m² neues Bauland	AZ 0,40	Bestand ~ 160 aGF Doppelhaus je ~135 m² aGF Bestand Potential ~155 m² Wohnfläche Doppelhaus je ~140 m² Wohnfläche
2. Bestand + Einfamilienhaus	ca. 400 m² Bestand + ca. 674 m² neues Bauland	AZ 0,40	Bestand aGF ~ 160 aGF Neubau ~ 270 aGF Bestand Potential ~165 m² Wohnfläche Einfamilienhaus ~ 280 m² Wohnfläche
3. Bebauung gemäss §40	gesamte ~1'080 m²	AZ 0,60	~648 m² aGF, 3 Vollgeschosse, keine Attika Terrassenhaus: ~ 583 m² Wohnfläche

Es handelt sich um Potentiale: Werte müssen durch Machbarkeitsstudie verifiziert werden

Variante 1:
Bestand + Doppelhaus



Variante 1: EFH Bestand plus DEFH Bauplatz



ungefähre Flächen je Doppelhaus

- Grundstück ~ 337 m²
- EG + OG aGF: ~ 134 m²
- EG + OG Wohnfläche (−20 %): ~107 m²
- Attika max. 60 %: ~40 m²
- Attika Wohnfläche (−20 %): ~32 m²
- Gesamt Wohnfläche ~138 m²
- 138/0,4 = 330 (Grundstück)

Variante 1: Kostenschätzung Doppelhaushälfte (Beispiel)

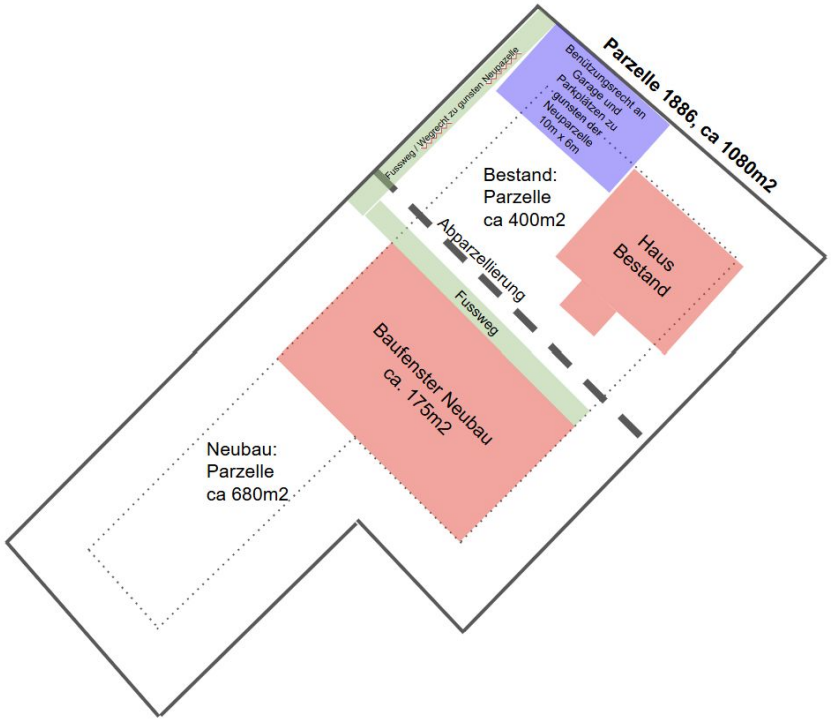
Kosten	**realistische Kalkulation**
Grundstück	**340'000**
Gebäude 140 m²	**550'000–600'000**
Umgebung, Zufahrt, Parkplätze	**35'000–50'000**
Architekt komplett	**60'000–80'000**
Fachplaner / Statik / Energie etc.	**20'000–30'000**
Bewilligungen / Vermessung / Anschlüsse etc.	**20'000–35'000**
Baufinanzierung / Versicherungen / diverse	**10'000–20'000**
Reserve	**30'000–50'000**
TOTAL	**~1,065–1,205 Mio. CHF**

Die Werte sind anhand von m3 geschätzt. Kosten hängen von Ausbaustandard und genauem Projekt ab.

Variante 2: Bestand plus Einfamilienhaus



Variante 2: EFH Bestand plus EFH Bauplatz



maximale Flächen EFH

-	Grundstück	~ 674 m²
-	EG + OG aGF:	~ 268 m²
-	EG + OG Wohnfläche (−20 %):	~ 214 m²
-	Attika max. 60 %:	~ 81 m²
-	Attika Wohnfläche (−20 %):	~ 64 m²
-	Gesamt Wohnfläche	~ 278 m²
-	138/0,4 = 330 (Grundstück)	

Variante 2: Kostenschätzung EFH (278 m² Wohnfläche)

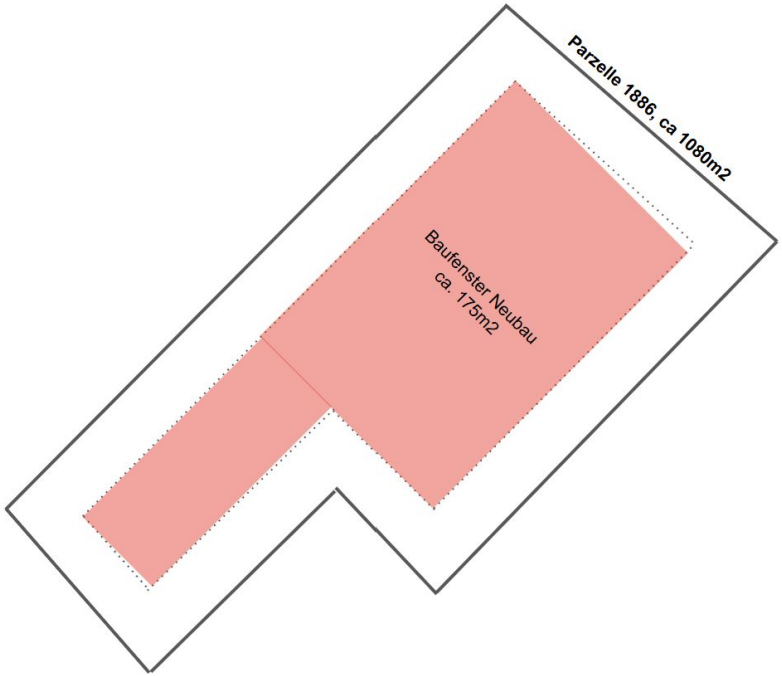
1.Grundstück)	CHF 650’000
2. Baukosten Gebäude inkl. Untergeschoss und Attika	CHF 1’050’000
3. Umgebung, Zufahrt, Parkplätze und Garten	CHF 65’000
4. Architekt	CHF 130’000
5. Fachplaner (Statik, Energie, Gebäudetechnik usw.)	CHF 30’000
6. Bewilligungen, Vermessung und Anschlüsse	CHF 38’000
7. Baufinanzierung, Versicherungen und Diverses	CHF 40’000
8. Reserve / Unvorhergesehenes	CHF 112’000
Gesamtkosten inklusive Grundstück	CHF 2’115’000

Die Werte sind anhand von m3 geschätzt. Kosten hängen von Ausbaustandard und genauem Projekt ab.

Variante 3: Kompletter Neubau



Variante 3: MFH oder Terrassenüberbauung



maximale Flächen EFH

- Grundstück m² ~ 1074
- Total aGF: ~ 644 m²
- Total Wohnfläche (−10 %): ~ 580 m²

Von GU/TU selbst zu planen

7. Potential Einfamilienhaus

- Generell sind ein Kellergeschoss, 2 Vollgeschosse und 1 Attika erlaubt.
- Eine Aufstockung sollte baurechtlich geprüft werden. Gemäss Ausnützungsziffer möglich.
- Neues Vollgeschoss als offener Wohnraum ausgestalten.
- im 1 OG könnte dann eine offener Wohnbereich entstehen
- Das Haus eignet sich generell für Handwerker

maximale Flächen Bestand

- Grundstück	~ 400 m²
- EG + OG aGF:	~ 155 m²
- EG + OG Wohnfläche (−20 %):	~ 124 m²
- Attika max. 60 %:	~ 45 m²
- Attika Wohnfläche (−20 %):	~ 30 m²
- Gesamt Wohnfläche	~ 154 m²

Richtpreise

- Bestandshaus mit 400m2 Grundstück: 599’000 CHF
- Grundstück Doppelhaushälfte 337m2 : 339’000 CHF
- Grundstück EFH 674m2: 649’000 CHF
- Grundstück komplett 1074m2: 1’199’000 CHF













Plausibilisierung

Bauplatz genügend Gross

gemäss Chat GPT 650k realistisch in Rothrist

~600'000–700'000 CHF erscheint mir für ein gutes, voll erschlossenes 650-m^2-EFH-Grundstück in Rothrist als eine sinnvolle Grössenordnung, wobei Mikrolage und Ausnutzung entscheidend sind.

Interessant ist dabei, dass das aktuelle EFH-Projekt am Froburgweg **650 m^2 Grundstück + 200 m^2 Wohnfläche für 1,85 Mio. CHF** anbietet. Wenn man für das fertige Haus beispielsweise 1,2–1,3 Mio. CHF ansetzt, impliziert das einen Landwert von grob **550–650k**. Das ist natürlich nur eine Rückrechnung aus einem Angebotspreis und kein tatsächlich erzielter Verkaufspreis. Lookmove

Für euer 660-m^2-Grundstück

Das macht eure bisherige Überlegung mit **680'000 CHF nach Bewilligung** interessanter.

Das wären:

680'000 / 660 = 1'030 CHF/m^2

Verkauf unerschlossenes Bauland

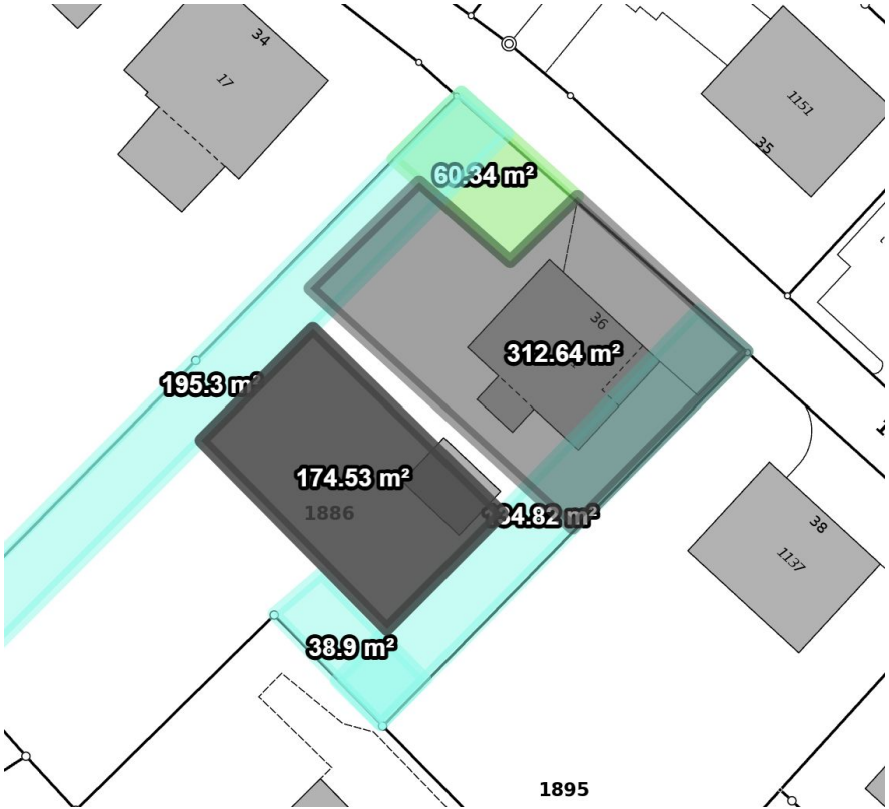
Genau. Dann würde ich es **nicht als erschlossenes Bauland** verkaufen, sondern als **Bauland mit gesicherter Zufahrt/Erreichbarkeit**, während der Käufer die Werkerschliessung selbst übernimmt.

Deine Rechnung wäre dann:

Position	Käufer
Grundstück 660 m²	**CHF 600'000**
Wasser	~20k
Abwasser	~15k
Strom	~15k
Werkerschliessung	**~60k**
Garage/Parkierung	eigene Kosten
Hausbau	eigene Kosten

Damit kommt der Käufer auf ungefähr **CHF 660'000 Grundstück + Werkerschliessung**, also wirtschaftlich etwa **CHF 1'000/m² inklusive Werkerschliessung**.

Zufahrt und Parkplatz



- Garage 10m breit 6m tief (unten an Rubernstrasse (rechtlich absichern)
- 4 Garagenplätze.
- Dann noch einen Weg zum Haus

Dienstbarkeit Garage

Variante B: Land bleibt beim Bestandshaus (Ihr Favorit)

- ✅ **Der Aufstockungs-Joker:** Da die 60 m² beim alten Haus bleiben, erhöht sich dessen Ausnützungspotenzial massiv. Bei einer angenommenen AZ von 0.40 gewinnt das Bestandshaus **24 m² zusätzliche BGF** (156 m² statt 132 m²). Das reicht oft genau für das entscheidende zusätzliche Zimmer bei einer Aufstockung!
- ✅ **Die Spielwiese gerettet:** Rechtlich können Sie im Grundbuch vereinbaren, dass das *Dach* der Garage zwingend als begrünte Garten-/Spielfläche ausgestaltet werden muss und das **alleinige Nutzungsrecht für diese Oberfläche beim Bestandshaus** liegt. Die Kinder des Bestandshauses spielen also oben auf dem Dach, während darunter die Autos der Nachbarn parken.
- ✅ **Attraktiverer Endpreis fürs Doppelhaus:** Da die obere Parzelle "nur" 680 m² Nutzfläche, aber rein rechtlich 620 m² Eigentumsland kauft, sparen die Käufer der Doppelhaushälften zusammen **CHF 60'000.–** am Grundstückspreis (je CHF 30'000.–). Das macht Ihr Doppelhaus-Projekt auf dem Markt viel schneller verkäuflich, da das Budget für die Baukosten geschont wird.
- ⚠️ **Nachteil:** Der Grundbucheintrag muss von einem Notar extrem präzise formuliert werden. Es muss glasklar geregelt sein, wer für den Unterhalt der Garage (z. B. Flachdachsanierung) aufkommt. In der Regel zahlt derjenige, der die Garage unten nutzt.

Zufahrtstrasse

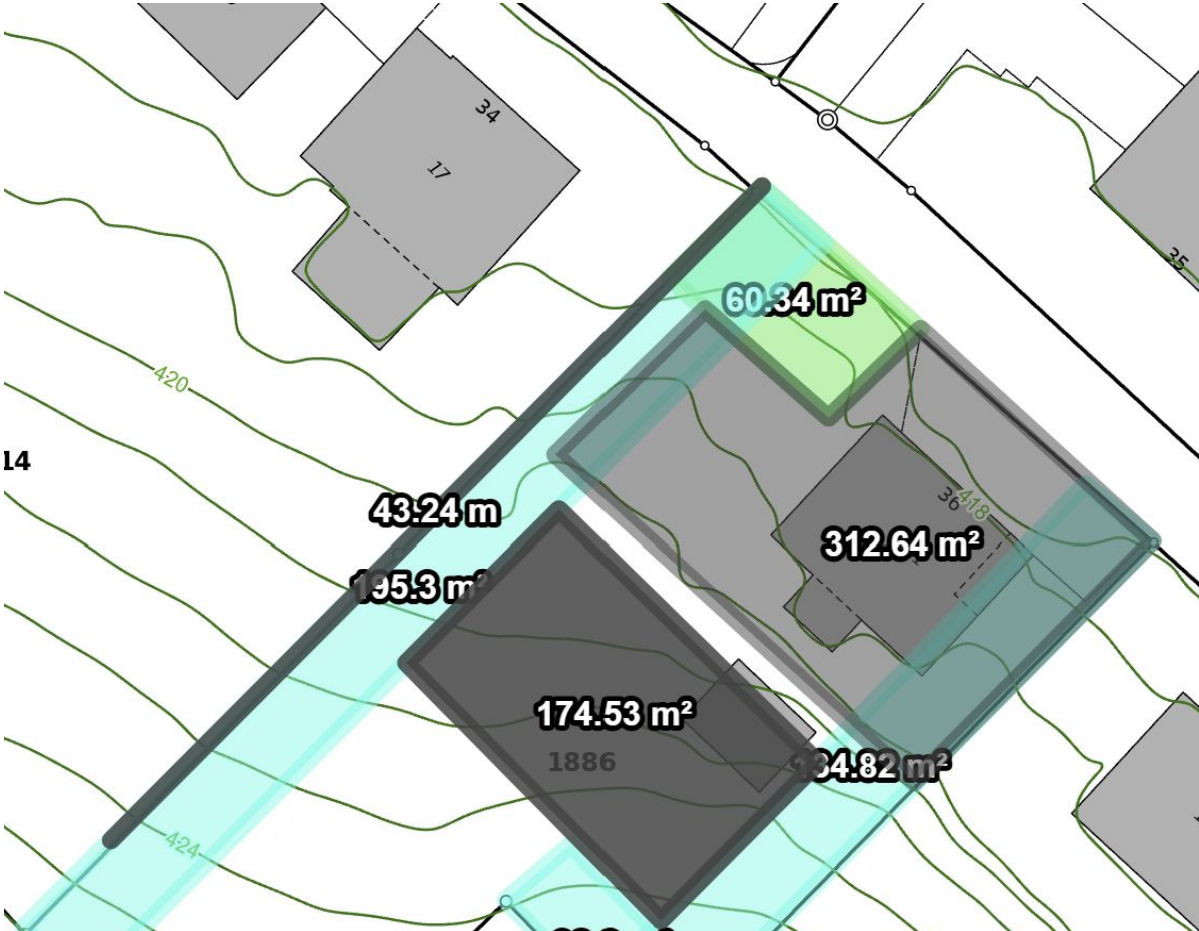
8 höhenmeter auf 43m

länge -> 18.5% Steigung

oben parkieren macht wenig Sinn

Schlechtestes Land unten an der Strasse für Garage

Man muss 4 höhenmeter über-winden und 20m laufen.



Ja, ein reiner Fussweg reicht für die Feuerwehr bei einem normalen Doppelhaus (Wohnzone W2) im Aargau in der Regel völlig aus. Kanton Aargau

Eine echte, befahrbare **Feuerwehrzufahrt** (für schwere Löschfahrzeuge) ist bei Einfamilien- und Doppelhäusern vom Gesetz her **nicht zwingend vorgeschrieben**, sofern das Haus von der öffentlichen Strasse aus innerhalb einer bestimmten Distanz für die Feuerwehrleute zu Fuss erreichbar ist. Kanton Aargau +1

Die baurechtlichen Details und wie das mit dem Wegrecht funktioniert, gestalten sich wie folgt:

1. Die "Schlauchlänge" der Feuerwehr (Die 40-Meter-Regel)

Die Aargauische Gebäudeversicherung (AGV) und die Schweizer Brandschutzvorschriften regeln den sogenannten **"Löschangriffsweg"**. Kanton Aargau

- **Die Regel:** Vom Aufstellort des Feuerwehrautos an der öffentlichen Strasse unten bis zum am weitesten entfernten Hauseingang oben darf der Fussweg **maximal 40 Meter** lang sein.
- **Anforderung an den Weg:** Der Fussweg muss mindestens **1,20 bis 1,50 Meter breit**, hindernisfrei, trittsicher (Treppenstufen sind bei Steillagen erlaubt) und im Winter gut begehbar sein. DBMR Safety
- *Ist der Weg länger als 40 Meter?* Dann müssen Sie zwingend vorab mit dem lokalen Feuerwehrkommandanten in Rothrist sprechen. Manchmal verlangt die AGV dann

Plausibilisierung Verkaufspreis EFH mit ca 400m2

Bei euren 400 m^2 würde ich grob so denken

Wenn das Haus wirklich **schlecht ist und die Heizung ersetzt werden muss**, würde ich den Käufer gedanklich fast ausschließlich für das Grundstück bezahlen lassen.

Sehr grobe Bandbreite:

Verkaufspreis	Bedeutung
500'000 CHF	eher vorsichtig
550'000 CHF	gut erreichbar, wenn Lage ordentlich
600'000 CHF	interessant / möglich
650'000 CHF	ambitionierter, aber bei guter Lage + Entwicklungspotenzial
700'000+ CHF	müsste durch Lage/Baurecht sehr gut begründet sein

Var. 1: möglicher Verkauf

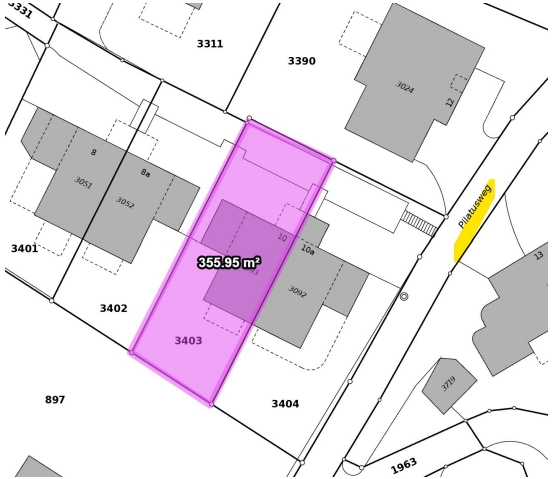
Parzelle für EFH: 600-650k CHF

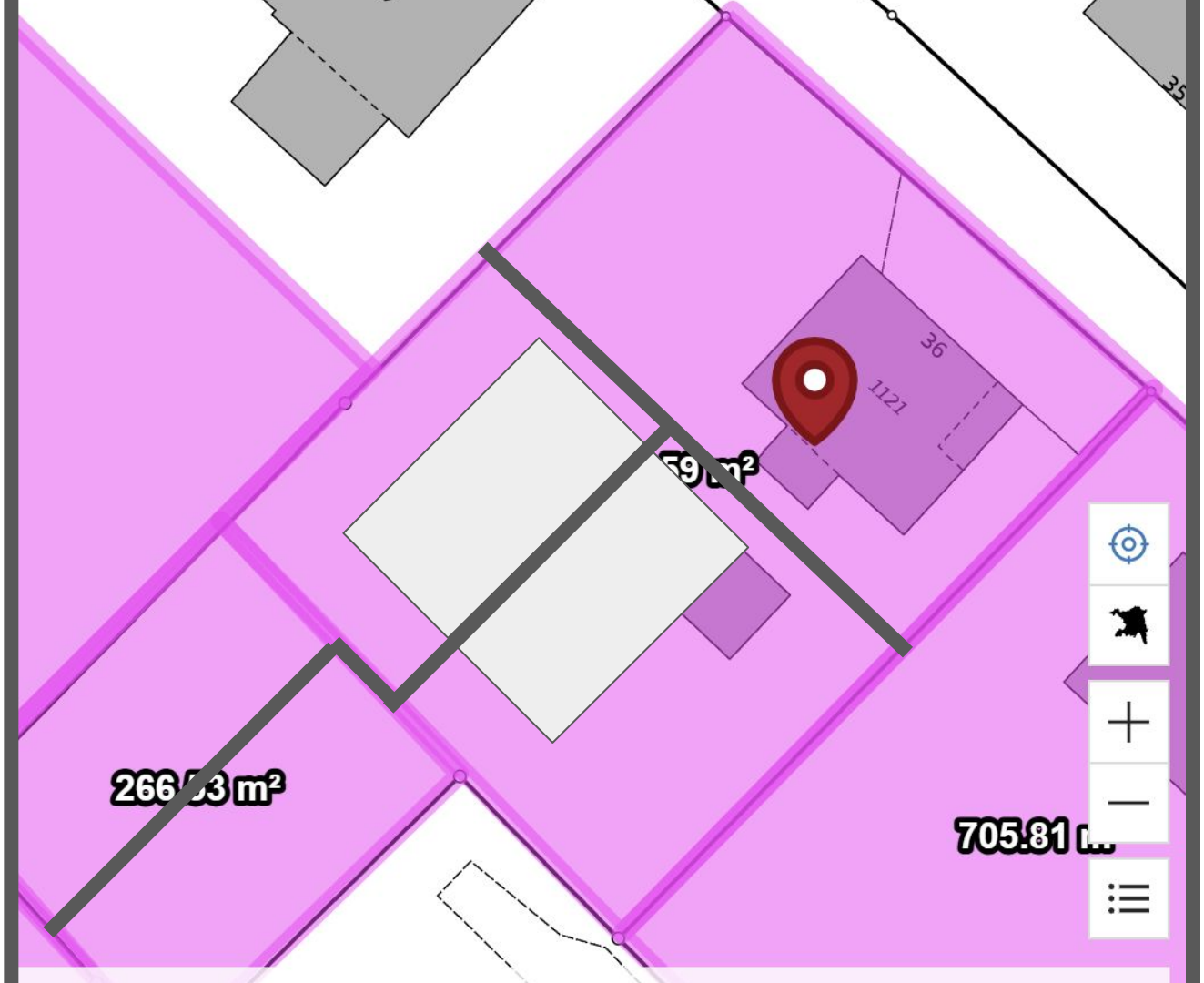
Bestandshaus: 550-600k

Total 1’150 - 1’250k CHF

Variante 2: EFH Bestand plus Bauplatz DH (Doppelhaus)

Plausibilisierung Doppelhaus





Plausibilisierung Flächen Doppelhaus

	je Hälfte
EG + OG aGF	132 m²
EG + OG Wohnfläche (−20 %)	~106 m²
Attika max. 60 %	~40 m²
Attika Wohnfläche (−20 %)	~32 m²
Gesamt Wohnfläche	**~138 m²**

132/0,4 = 330 (Grundstück)

Vergleich mit 2 × 140 m²

Chat in PDF konvertieren | Kostenlose

Bei deinem Projekt:

- Grundstück: **380'000 CHF**
- 2 Haushälften
- Wohnfläche: **ca. 140 m² je Hälfte**
- Gesamtwohnfläche: **280 m²**
- Grundstückskosten: **190'000 CHF je Hälfte**

Wenn wir mit einem Gesamtverkaufspreis von **680'000 CHF für das baureife Grundstück** rechnen, entspricht das:

340'000 CHF Grundstücksanteil je Haushälfte

Das sind nur:

340'000 / 140 = 2'429 CHF Landkosten pro späterem m² Wohnfläche.

Das ist für ein neues EFH-Projekt durchaus interessant.

Was kostet das fertige Haus?

Nehmen wir beispielhaft **140 m² Wohnfläche** und rechnen nicht zu optimistisch:

Position je Hälfte	grob
Grundstück	340'000
Hausbau 140 m²	500'000–600'000
Umgebung / Parkplätze / Garten	50'000–70'000
Planung / Gebühren / Nebenkosten	50'000–70'000
Gesamt	**940'000–1'080'000 CHF**

Plausibilisierung Kosten Doppelhaus

Kosten	realistische Kalkulation
Grundstück	**340'000**
Gebäude 140 m²	**550'000–600'000**
Umgebung, Zufahrt, Parkplätze	**35'000–50'000**
Architekt komplett	**60'000–80'000**
Fachplaner / Statik / Energie etc.	**20'000–30'000**
Bewilligungen / Vermessung / Anschlüsse etc.	**20'000–35'000**
Baufinanzierung / Versicherungen / diverse	**10'000–20'000**
Reserve	**30'000–50'000**
TOTAL	**~1,065–1,205 Mio. CHF**

Ohne Projekt:
380 m² Bauland bzw. 660 m² Gesamtgrundstück → Käufer muss selbst herausfinden, was möglich ist.

Mit bewilligtem Doppelhaus:
2 × ca. **140 m² Wohnfläche**, Attika, konkrete Grundrisse, Parkierung und Baubewilligung → Käufer weiss ziemlich genau, was er bekommt.

Wenn du also **380'000 CHF für das Grundstück bezahlst**, würde ich persönlich für deine interne Kalkulation ungefähr so rechnen:

Fazit Variante Doppeleinfamilienhaus

Grundstück oben ca 680m2 -> 600-680k CHF

Haus mit ca 400m2 -> 550-600k CHF

Total: ca. 1’150’000 - 1’280’000 CHF

Potenzial Sanierung Bestands-EFH

Kaufpreis 550-600k

Aufstockung Flachdach 120k

Abgraben abdichten isolieren 80k

Neue Heizung. 35k

Elektrik: 20k

Küche 10k

Fenster 30k

Bad oben 20k

Innenausbau DG 30k

Total Sanierung 345k

Total kosten 895-945k -> verkauf EFH Rothrist -> 1.1 Mio