

# SCHÄTZUNGSBERICHT

---

Liegenschaft

**STW Windisch / 3022-26**

102/10'000 Wertquote am Stammgrundstück  
LIG Windisch / 3022 im Halte von 3'158 m<sup>2</sup>  
mit Sonderrecht an der  
Ostwohnung Nr. 26 im 2. OG

Spinnereistrasse 6, 5210 Windisch

Eigentümerin

**Beck Christine**

Bewertungstag

8. Juli 2025



# Inhaltsverzeichnis

<b>SCHÄTZUNGSBERICHT.....</b>	<b>1</b>
<b>Inhaltsverzeichnis .....</b>	<b>2</b>
<b>Auftrag.....</b>	<b>3</b>
<b>Grundstückdaten .....</b>	<b>4</b>
Allgemein.....	4
Grundbucheinträge.....	5
<b>Gesetzliche Bestimmungen / Bauvorschriften.....</b>	<b>5</b>
<b>Lage und Beschaffenheit der Grundstücke.....</b>	<b>6</b>
Allgemeine Lage.....	6
Erschliessung .....	6
Verkehrssituation .....	7
Daten über Gemeinde.....	7
<b>Gebäudedaten .....</b>	<b>8</b>
Technische Angaben .....	8
Baubeschrieb, baulicher Zustand .....	8
Raumprogramm .....	9
<b>Berechnungen.....</b>	<b>10</b>
Realwert .....	10
Ertragswert.....	12
Verkehrswert.....	13
<b>Schlussbetrachtung.....</b>	<b>14</b>
<b>Beilagen.....</b>	<b>14</b>

# Auftrag

Auftraggeber	Regionales Betreibungsamt Windisch, Herr Dragan Mitrovic, Dohlenzelgstrasse 6, 5210 Windisch
Auftrag	Verkehrswertschätzung des Grundstückes STW Windisch / 3022-26 (Ostwohnung Nr. 26)
Zweck	Betreibungsamtliche Verkehrswertschätzung
Schätzer	Felix Peter Dipl. Ing. Agr. ETH Immobilienbewerter mit eidg. Fachausweis Mitglied der Schweizerischen Vereinigung kantonaler Grund- stückbewertungsexperten (SVKG) Adresse: Immobilien und Weinbau, Wydlerweg 23, 8047 Zürich
Bewertungsstichtag	8. Juli 2025
Methodik	Das Grundstück wird nach der klassischen Schätzungsmethode gemäss den Bestimmungen des Schätzerhandbuches bewertet.  Das Grundstück wird bewertet, wie es sich anlässlich der Be- sichtigung am 8. Juli 2025 präsentierte.
Grundeigentümerin	Beck Christine, 1956
Grundlagen und Dokumente	Grundbuchauszüge Situationsplan gemäss AGIS Angaben der Aargauischen Gebäudeversicherung (AGV) vom 7. Juli 2025 Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft Nutzungs- und Verwaltungsordnung Protokoll der Stockwerkeigentümerversammlung vom 24. Oktober 2024 Liegenschaftsabrechnung / Stand Erneuerungsfonds Steuerwertschätzung Bauzonenplan der Gemeinde Windisch Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Windisch Erhebung Baulandpreise in Windisch Schätzerhandbuch des SVKG, 2019

# Grundstückdaten

## Allgemein

### *Stammgrundstück*

Gemeinde	Windisch
LIG	3022
Plan	73
Fläche	3'158 m <sup>2</sup>

### *Stockwerkeigentum*

Gemeinde	Windisch
Grundstück Nr.	3022-26

102/10'000 Wertquote;  
*Sonderrecht* an der Ostwohnung Nr. 26  
im 2. OG im Mehrfamilienhaus Nr. 12



# Lage und Beschaffenheit der Grundstücke

## Allgemeine Lage

Besonnung	Ostexponierte Wohnlage
Nachbarschaft	Freistehendes Mehrfamilienhaus mit Umschwung in Wohnquartier / an der Spinnereistrasse 6
Immissionen	Ruhige Lage
Altlasten	Kein Eintrag

## Erschliessung

Strasse	Gemeindestrasse
Kanalisation	Die Liegenschaft ist an die Kanalisation angeschlossen.
Elektrizität	Vorhanden
Wasser	Frischwasseranschluss ans Gemeindewasserwerk

## **Verkehrssituation**

Parkplätze	Der Liegenschaft steht kein Autoabstellplatz zur Verfügung.
Privatverkehr	Erreichbar über Gemeindestrasse
Öffentlicher Verkehr	Bahnhof SBB in Brugg, erreichbar mit Ortsbus

## **Daten über Gemeinde**

Einwohner	8'144, davon 2'500 Ausländer (Stand 31. Dezember 2024)
Steuerfuss 2025	115 %
Schule	Kindergarten, Primarschule und Oberstufe in Windisch Kantonsschule in Aarau
Einkaufsmöglichkeiten	Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf in Windisch vorhanden, grössere Einkaufsmöglichkeiten in Brugg

# Gebäudedaten

## Technische Angaben

### Mehrfamilienhaus

Versicherungs-Nr.	12
Erbaut im Jahre	1864 (Angabe AGV)
Rauminhalt	11'477 m <sup>2</sup>
Versicherungsneubauwert	Fr. 44'939'000.-- (indexiert per 2025)
Steuerwert STW	Fr. 314'300.--

## Baubeschrieb, baulicher Zustand

Baubeschrieb	Massivbauweise Flachdach Lift  Loftwohnung Holzfenster, Isolierverglasung Zentralheizung (Bodenheizung), Fernwärme Küche, Glaskeramikerd, Spühler, Steamer, Granitabdeckung Badezimmer, Dusche, WC,
Unterhaltsbedarf	Bezüglich dem Bauzustand findet auf Grund verschiedener Mängel eine Auseinandersetzung zwischen den Eigentümern und den Baufirmen statt. An der vorliegenden Loft-Wohnung selber konnten keine Schäden festgestellt werden.

# Raumprogramm

## Stockwerkeigentum; Ostwohnung Nr. 26

Loftwohnung, Grundfläche: 100 m<sup>2</sup>, Höhe: 4 m

Offene Küche

Badezimmer mit Dusche

Wohnraum

Drei abgetrennte Kinderzimmer mit Hochbett à 7 m<sup>2</sup>

Galerie

Elternschlafbereich

Nebenräume:

- Keine Nebenräume

# Berechnungen

## Realwert

### Definition

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

### Hinweise

Die Berechnung erfolgt über das Gebäude Nr. 12. Danach erfolgt anhand der Wertquote eine Aufteilung auf die Wohneinheit.

In der Position BKP 4 sind die Umgebungs- und Erschliessungskosten bis zur Grundstücksgrenze enthalten.

Die Position BKP 5 umfasst insbesondere die Gebühren (Baubewilligung, Abwasser etc.) sowie die Finanzierungskosten (Baukreditfinanzierung etc.). Da es sich um eine Eigentumswohnung handelt, liegen diese Kosten auf Grund der Stockwerkbegründung und der Vermarktungskosten höher als bei Mehrfamilienhäusern mit Mietwohnungen.

## Bauwert

### Mehrfamilienhaus Nr. 12

Wirtschaftliches Alter: 20 Jahre

Gebäudezustand: gut

Gesamtlebensdauer: 100 Jahre

Text	m2	Fr. / m <sup>3</sup>	Neuwert	Entwertung in %	Zeitwert
Mehrfamilienhaus (BKP 2)	11'477	3'800	43'612'600	15	37'070'700
Umgebung (BKP 4)			10'000'000	10	9'000'000
Baunebenkosten (BKP 5)			20'000'000	10	18'000'000
<b>Total Bauwert</b>			<b>73'612'600</b>		<b>64'070'700</b>

## Landwert

### Landwert zum Mehrfamilienhaus Nr. 12

#### *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.

Im vorliegenden Fall führt die Bewertung über die Lageklasse zu einem viel zu hohen Wert. Deshalb wird der Landwert von den vergleichbaren Baulandpreisen in Windisch abgeleitet.

Auf Grund der Lage und der hohen Ausnützung wird der Landwert mit Fr. 2'500.--/m<sup>2</sup> bewertet.

Das ergibt einen gesamten Landwert von Fr. 7'895'000.--.

### Zusammenfassung Realwert

Total Bauwert	Fr.	64'070'700.--
Total Landwert	Fr.	7'895'000.--

<b>Total Realwert</b>	<b>Fr.</b>	<b>71'965'700.--</b>
-----------------------	------------	----------------------

Aufteilung nach Quote

Die Wertquote beträgt 102/10'000

<b>Realwert STW Windisch / 3022-26</b>	<b>Fr.</b>	<b>734'050.--</b>
--	------------	-------------------

## Ertragswert

### *Definition*

Der Ertragswert ist der kapitalisierte (jährliche) Mietwert der Liegenschaft. Im Kapitalisierungssatz sind die Kapitalkosten, die Betriebskosten und die Abschreibungen des Objektes berücksichtigt.

### *Hinweise*

Der Mietwert ist nicht zu verwechseln mit dem Eigenmietwert, welcher hinsichtlich den Steuern beim Eigentümer bei Eigennutzung als Einkommen erhoben wird.

Das Ergebnis wird auf Fr. 100.-- gerundet.

### *Mietwert*

Der Mietwert ist der geschätzte und nachhaltig erzielbare Mietzins pro Jahr, ohne Nebenkosten. Er muss nicht zwingend dem effektiv bezahlten Mietzins entsprechen.

Mietwert Wohnung Fr. 26'400.-- (Fr. 2'200.--/Monat)

### *Kapitalisierungssatz*

Kapitalzinssatz	3.5 %
Betriebskosten	0.3 %
Verwaltungskosten	0.2 %
Unterhalt	0.4 %
Instandsetzung	0.4 %
Abschreibung	0.4 %
Risikozuschläge	0.1 %
Total	5.3 %

**Ertragswert Fr. 498'100.--**

## 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.

### **Hinweise**

Da es sich um ein selbstgenutztes Gebäude und nicht um ein Renditeobjekt handelt, muss sich der Verkehrswert grundsätzlich am Realwert orientieren. Im vorliegenden Fall entspricht der Verkehrswert dem Realwert.

Die Werte werden auf Fr. 1'000.-- gerundet.

### **Berechnung**

#### **STW Windisch / 3022-26**

Realwert	Fr. 734'050.--
Ertragswert	Fr. 498'100.--

### **Gewichtung**

Realwert	1
Ertragswert	0
Divisor	1

+ Erneuerungsfondsanteil (Stand: 30.Juni 2024) (Treuhandbüro André Roth AG, Baden)	Fr. 6'483.--
---	--------------

<b>Verkehrswert</b>	<b>Fr. 741'000.--</b>
---------------------	-----------------------

## Schlussbetrachtung

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

**Fr. 741'000.-- für STW Windisch / 3022-26 (Ostwohnung Nr. 26 im Gebäude Nr. 12)**

unter normalen Verkaufsbedingungen als gerechtfertigt und erzielbar.

### **Anmerkungen, Vormerkungen und Dienstbarkeiten**

Die im Grundbuch eingetragenen Anmerkungen, Vormerkungen und Dienstbarkeiten auf den betroffenen Grundstücken regeln das Verhältnis unter den Stockwerkeigentümern, die Erschliessung und die Überbauung. Auf den Verkehrswert haben sie nach Beurteilung des Experten keinen zusätzlichen Einfluss.

Zürich, 30. Juli 2025

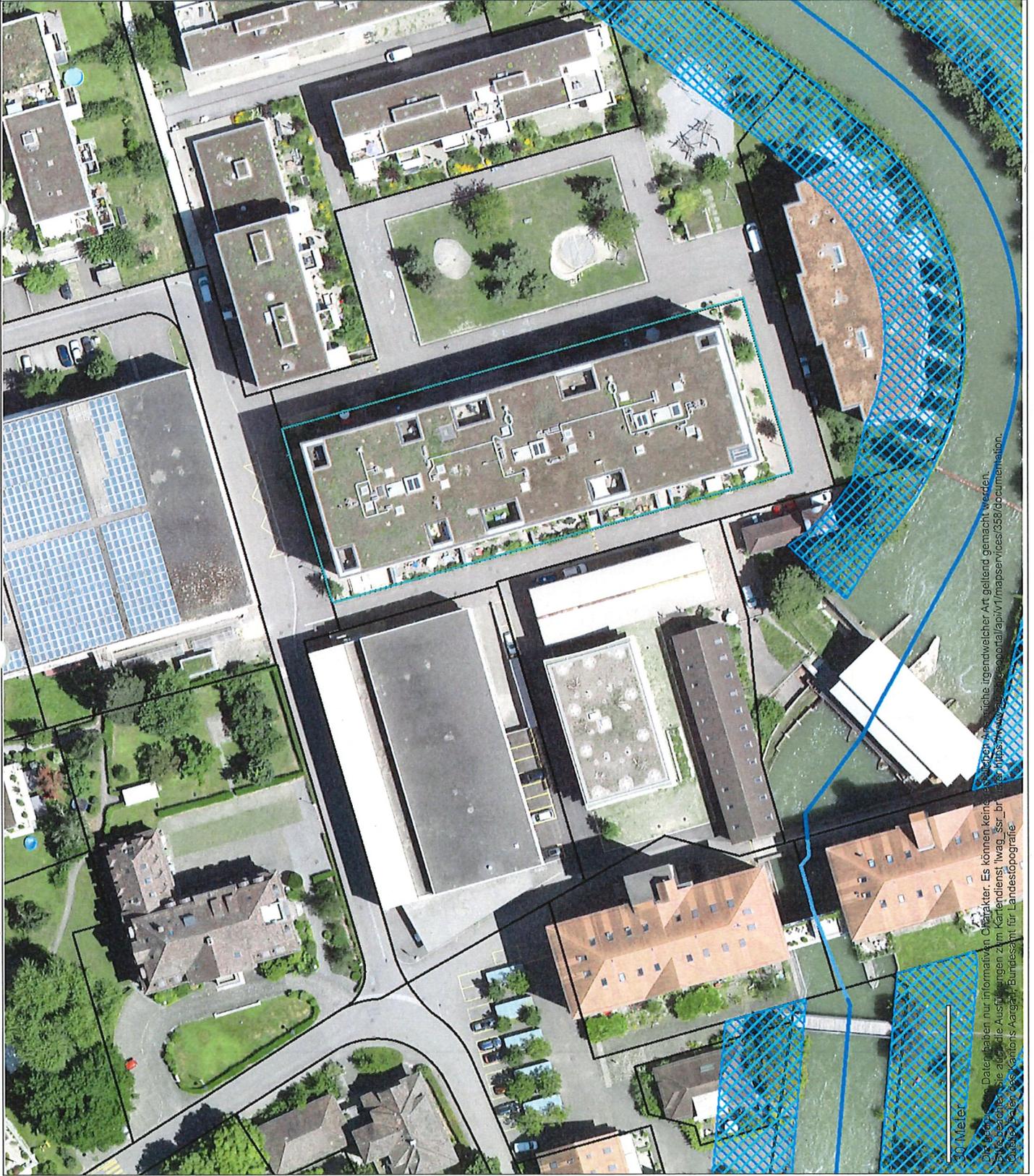
Der Experte



Felix Peter

### **Beilagen**

- Flugaufnahme des Grundstückes
- Situationsplan gemäss AGIS
- Fotos
- Grundbuchauszüge
- Angaben AGV
- Auszug aus der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Windisch
- Bauzonenplan Gemeinde Windisch

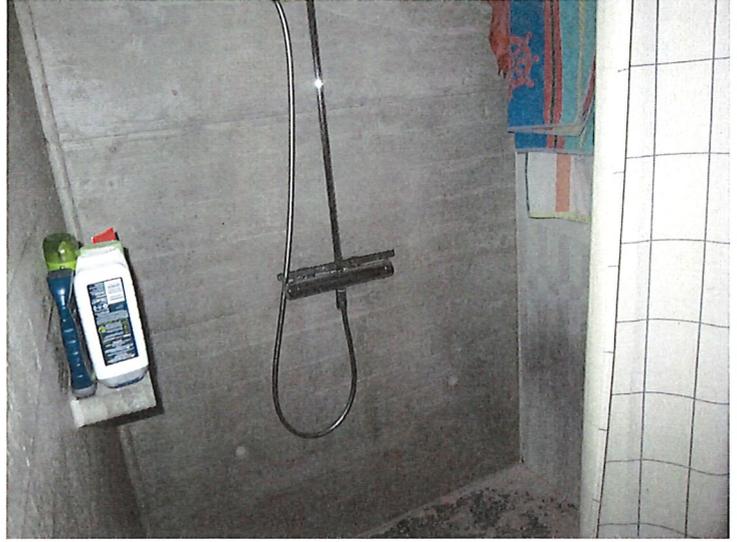


30 Meter

Die gezeigten Daten haben nur informativen Charakter. Es können keine Ansprüche erhoben werden. Sie sind ausschließlich für die Ausfertigung zum Kartendienst 'lwag\_ssr' der Gemeinde Windisch im Auftrag des Kantons Aargau, Bundesamt für Landesphotografie.









## Grundbuch-Auszug

Gemeinde	Grundstück Nr.	Grundstücks-Art	Hängige Geschäfte
Windisch	1070	Liegenschaft	Nein
Windisch	3022	Liegenschaft	Nein
Windisch	3022-26	Stockwerkseinheit	Nein

5080 Laufenburg, 03. April 2025

Grundbuchverwalter/-in



## Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Windisch / 3022

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch      Form der Führung: Eidgenössisch  
Vermessung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit \* bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

### Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 4123 Windisch  
Grundstück-Nr.: 3022  
E-GRID: CH196703998922

Dominierte Grundstücke: LIG Windisch 4123/1070 Anteil 2/195

Lagebezeichnung\*: Spinnerei

Plan-Nr.\*: 73

Fläche\*: 3'158 m<sup>2</sup>

Kulturart\*: Gebäude, 2'238 m<sup>2</sup>  
Strasse, Weg, 43 m<sup>2</sup>  
Gartenanlage, 877 m<sup>2</sup>

Gebäude\*: Spinnerei 3, Vers.-Nr. 12, 2'238 m<sup>2</sup>  
Spinnereistrasse 6, 5210 Windisch 00  
Tiefgarage, Vers.-Nr. 2141, 15 m<sup>2</sup>, Gesamtfläche 5'932 m<sup>2</sup> (unterirdisch, auf mehreren Grundstücken)

Anm. aus amtl. Vermessung\*:

Bemerkungen\*:

### Eigentum:

STW Windisch/3022-1 Anteil 249/10000	15.04.2013 004-2013/5759/0 Begründung Stockwerkeigentum
STW Windisch/3022-2 Anteil 235/10000	15.04.2013 004-2013/5759/0 Begründung Stockwerkeigentum
STW Windisch/3022-3 Anteil 201/10000	15.04.2013 004-2013/5759/0 Begründung Stockwerkeigentum
STW Windisch/3022-4 Anteil 147/10000	15.04.2013 004-2013/5759/0 Begründung Stockwerkeigentum
STW Windisch/3022-5 Anteil 205/10000	15.04.2013 004-2013/5759/0 Begründung Stockwerkeigentum
STW Windisch/3022-6 Anteil 235/10000	15.04.2013 004-2013/5759/0 Begründung Stockwerkeigentum
STW Windisch/3022-7 Anteil 242/10000	15.04.2013 004-2013/5759/0 Begründung Stockwerkeigentum
STW Windisch/3022-8 Anteil 159/10000	15.04.2013 004-2013/5759/0 Begründung Stockwerkeigentum

# Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Windisch / 3022

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch  
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit \* bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

---

## Eigentum:

STW Windisch/3022-9 Anteil 196/10000	15.04.2013 004-2013/5759/0 Begründung Stockwerkeigentum
STW Windisch/3022-10 Anteil 122/10000	15.04.2013 004-2013/5759/0 Begründung Stockwerkeigentum
STW Windisch/3022-11 Anteil 215/10000	15.04.2013 004-2013/5759/0 Begründung Stockwerkeigentum
STW Windisch/3022-12 Anteil 177/10000	15.04.2013 004-2013/5759/0 Begründung Stockwerkeigentum
STW Windisch/3022-13 Anteil 179/10000	15.04.2013 004-2013/5759/0 Begründung Stockwerkeigentum
STW Windisch/3022-14 Anteil 180/10000	15.04.2013 004-2013/5759/0 Begründung Stockwerkeigentum
STW Windisch/3022-15 Anteil 264/10000	15.04.2013 004-2013/5759/0 Begründung Stockwerkeigentum
STW Windisch/3022-16 Anteil 208/10000	15.04.2013 004-2013/5759/0 Begründung Stockwerkeigentum
STW Windisch/3022-17 Anteil 217/10000	15.04.2013 004-2013/5759/0 Begründung Stockwerkeigentum
STW Windisch/3022-18 Anteil 113/10000	15.04.2013 004-2013/5759/0 Begründung Stockwerkeigentum
STW Windisch/3022-19 Anteil 116/10000	15.04.2013 004-2013/5759/0 Begründung Stockwerkeigentum
STW Windisch/3022-20 Anteil 119/10000	15.04.2013 004-2013/5759/0 Begründung Stockwerkeigentum
STW Windisch/3022-21 Anteil 122/10000	15.04.2013 004-2013/5759/0 Begründung Stockwerkeigentum
STW Windisch/3022-22 Anteil 249/10000	15.04.2013 004-2013/5759/0 Begründung Stockwerkeigentum
STW Windisch/3022-23 Anteil 106/10000	15.04.2013 004-2013/5759/0 Begründung Stockwerkeigentum
STW Windisch/3022-24 Anteil 181/10000	15.04.2013 004-2013/5759/0 Begründung Stockwerkeigentum
STW Windisch/3022-25 Anteil 183/10000	15.04.2013 004-2013/5759/0 Begründung Stockwerkeigentum
STW Windisch/3022-26 Anteil 102/10000	15.04.2013 004-2013/5759/0 Begründung Stockwerkeigentum
STW Windisch/3022-27 Anteil 184/10000	15.04.2013 004-2013/5759/0 Begründung Stockwerkeigentum

# Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Windisch / 3022

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch  
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

Zu beachten: die mit \* bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.

---

## Eigentum:

STW Windisch/3022-28 Anteil 271/10000	15.04.2013 004-2013/5759/0 Begründung Stockwerkeigentum
STW Windisch/3022-29 Anteil 217/10000	15.04.2013 004-2013/5759/0 Begründung Stockwerkeigentum
STW Windisch/3022-30 Anteil 136/10000	15.04.2013 004-2013/5759/0 Begründung Stockwerkeigentum
STW Windisch/3022-31 Anteil 105/10000	15.04.2013 004-2013/5759/0 Begründung Stockwerkeigentum
STW Windisch/3022-32 Anteil 222/10000	15.04.2013 004-2013/5759/0 Begründung Stockwerkeigentum
STW Windisch/3022-33 Anteil 275/10000	15.04.2013 004-2013/5759/0 Begründung Stockwerkeigentum
STW Windisch/3022-34 Anteil 241/10000	15.04.2013 004-2013/5759/0 Begründung Stockwerkeigentum
STW Windisch/3022-35 Anteil 186/10000	15.04.2013 004-2013/5759/0 Begründung Stockwerkeigentum
STW Windisch/3022-36 Anteil 187/10000	15.04.2013 004-2013/5759/0 Begründung Stockwerkeigentum
STW Windisch/3022-37 Anteil 105/10000	15.04.2013 004-2013/5759/0 Begründung Stockwerkeigentum
STW Windisch/3022-38 Anteil 190/10000	15.04.2013 004-2013/5759/0 Begründung Stockwerkeigentum
STW Windisch/3022-39 Anteil 276/10000	15.04.2013 004-2013/5759/0 Begründung Stockwerkeigentum
STW Windisch/3022-40 Anteil 224/10000	15.04.2013 004-2013/5759/0 Begründung Stockwerkeigentum
STW Windisch/3022-41 Anteil 281/10000	15.04.2013 004-2013/5759/0 Begründung Stockwerkeigentum
STW Windisch/3022-42 Anteil 245/10000	15.04.2013 004-2013/5759/0 Begründung Stockwerkeigentum
STW Windisch/3022-43 Anteil 108/10000	15.04.2013 004-2013/5759/0 Begründung Stockwerkeigentum
STW Windisch/3022-44 Anteil 230/10000	15.04.2013 004-2013/5759/0 Begründung Stockwerkeigentum
STW Windisch/3022-45 Anteil 269/10000	15.04.2013 004-2013/5759/0 Begründung Stockwerkeigentum
STW Windisch/3022-46 Anteil 309/10000	15.04.2013 004-2013/5759/0 Begründung Stockwerkeigentum

# Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Windisch / 3022

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch  
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

Zu beachten: die mit \* bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.

---

## Eigentum:

STW Windisch/3022-47 Anteil 202/10000	15.04.2013 004-2013/5759/0 Begründung Stockwerkeigentum
STW Windisch/3022-48 Anteil 282/10000	15.04.2013 004-2013/5759/0 Begründung Stockwerkeigentum
STW Windisch/3022-49 Anteil 329/10000	15.04.2013 004-2013/5759/0 Begründung Stockwerkeigentum
STW Windisch/3022-50 Anteil 204/10000	15.04.2013 004-2013/5759/0 Begründung Stockwerkeigentum

---

## Anmerkungen:

01.01.1989 004-1112	<b>Nutzungsbeschränkung gemäss Schutzzonenreglement Zone II und III ID.004-2012/002230</b>
18.12.2012 004-2012/6904/0	<b>Eigentumsbeschränkung gem. § 163 BauG (Fahrtenmodell Spinnereiareal) ID.004-2013/000225</b>
15.04.2013 004-2013/5759/0	<b>Begründung von Stockwerkeigentum vor Erstellung des Gebäudes ID.004-2013/003626</b>
20.06.2014 004-2014/1711/0	<b>Stockwerkanteile verpfändet ID.004-2014/000890</b>
26.03.2025 022-2025/2405/0	<b>Verfügungsbeschränkung infolge Pfandverwertung auf Anteil STW 3022-26 ID.022-2025/001094</b>

---

## Dienstbarkeiten:

18.03.2013 004-2013/5550/0(R)	<b>Benützungsrecht an 5 Besucherparkplätzen ID.004- 2013/003156</b> z.L. LIG Windisch/3025	16.12.2024 022- 2024/9740/0 Berichtigung
18.03.2013 004-2013/5550/0(R)	<b>Benützungsrecht am Containerhäuschen ID.004- 2013/003159</b> z.L. LIG Windisch/1070	
25.10.2013 004-2013/7638/0(R)	<b>Mitbenützungsrecht an 4 Besucherparkplätzen ID.004- 2013/011882</b> z.L. LIG Windisch/1070	
25.10.2013 004-2013/7639/0(L)	<b>Durchleitungsrecht für Wärmenetz, übertragbar ID.004- 2013/011883</b> z.G. IBB Erdgas AG, Brugg (UID: CHE-109.278.950)	
06.11.2013 004-2013/7784/0(L)	<b>Kabeldurchleitungsrecht für elektrische Leitungen (Kabelrohrblock) mit Zugang/Zufahrt, übertragbar ID.004- 2013/012200</b> z.G. Einwohnergemeinde Windisch, Windisch	

---

## Grundlasten:

keine

---

## Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

keine

---

## Grundpfandrechte:

keine

## Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Windisch / 3022

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch  
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit \* bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

---

### Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 31. März 2025:	keine
Geometergeschäfte bis 01. April 2025:	keine



# Grundbuch-Auszug

Stockwerkeinheit Windisch / 3022-26

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch  
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit \* bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

---

## Grundpfandrechte:

08.01.2025 022-2025/126/0

**2. Pfandstelle, Grundpfandverschreibung, CHF 12'109.50,**  
ID.022-2025/000310, Beitragsforderung der STWE,  
Einzelpfandrecht.

\* Grundpfandgläubiger Stockwerkeigentümergeinschaft 08.01.2025 022-2025/126/0  
Spinnerei III, Spinnereistrasse 6, Windisch

---

## Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 31. März 2025:

keine

Geometergeschäfte bis 01. April 2025:

keine



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

Aarau, 07. Juli 2025

### Auszug aus Police Nr. 176070

Aufgrund Ihrer Anfrage erhalten Sie folgende Angaben:

Gebäude Standort:	Windisch Spinnereistrasse 6
Gebäude-Nr:	WIN.00012
Eigentümer:	StWE Gebäude 12 Spinnereistrasse 6 5210 Windisch
Versicherungswert*):	44'939'000 Fr. (Index 2025: 559)
Altersentwertung:	5.0 %
Schätzungsdatum:	19.04.2021
Baujahr:	1864
Gebäudeausmass:	11'477 m2
Zweckbestimmung:	Spinnerei 3
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.

# AGV Gebäudeschätzung

Ext. Vertragsnummer WIN.00012 Vertragsnummer 176070

- Vorbehalt/Ausschluss: 70 Am Gebäude wurden mit Beiträgen der AGV Hochwasser-Schutzmassnahmen umgesetzt. Die Objektschutzmassnahmen bilden einen integrierenden Bestandteil der Versicherungspolice. Es besteht eine Pflicht, die Objektschutzmassnahmen zu unterhalten. Bei einem Verstoß gegen diese Pflicht werden im Schadenfall ein zusätzlicher Selbstbehalt sowie eine Kürzung verfügt (Ziff. 15 der Erläuterungen zur Feuer- und Elementarschadenversicherung, Ausgabe Juli 2012).
- Vorbehalt/Ausschluss: 70 Präventionsobliegenheit Überschwemmung gemäss Hochwasserschutz nachweis vom 14. November 2016.

## Massblatt

Geb. Teil	Bezeichnung	Ausmass	EPreis	Neuwert	AE	Zeitwert	Tarif
A	Spinnerei 3	11,477	3'385	38'850'227	5.0	36'907'715	0.33
	Totl	11,477		38'850'227		36'907'715	

## Detail - Gebäudeteile

Geb. T	Bezeichnung	Nutzung	Lage	Anz	Faktor	Länge	Breite	GF	AGF	Preis	Wert
A	Spinnerei 3	Keller, Technik	UG	1.00	1.00	23.00	3.75	86		1'950	168'187
A		Keller, Technik	UG	1.00	1.00	11.15	0.80	9		1'950	17'394
A		Gang zu TG	UG	1.00	1.00	8.00	3.75	30		1'950	58'500
A		Keller, Technik	UG	1.00	1.00	3.90	1.60	6		2'320	14'476
A		Lofts	EG	1.00	1.00	83.10	27.80	2,310		3'300	7'623'594
A	Terrasse		EG	1.00	1.00	1.20	27.80	33		3'300	110'088
A	Terrasse		EG	1.00	1.00	1.20	27.80		33	800	26'688
A	Terrasse		EG	2.00	1.00	3.10	3.10	19		3'300	63'426
A	Terrasse		EG	2.00	1.00	3.10	3.10		19	800	15'376
A	Terrasse		EG	1.00	1.00	82.60	4.00		330	800	264'320
A	Terrasse mit Eingängen		EG	1.00	1.00	80.10	3.50		280	800	224'280
A	Vordach Haupteingang		EG	1.00	1.00	2.50	2.20		6	800	4'400
A	Notausgang		EG	1.00	1.00	2.60	1.60		4	800	3'328
A	Vordach Notausgang		EG	1.00	1.00	1.80	1.80		3	800	2'592
A		Lofts	1. OG	1.00	1.00	83.10	27.80	2,310		3'300	7'623'594
A	Terrassen		1. OG	1.00	1.00	1.20	27.80	33		3'300	110'088
A	Terrassen		1. OG	1.00	1.00	1.20	27.80		33	800	26'688
A	Terrassen		1. OG	2.00	1.00	3.10	3.10	19		3'300	63'426
A	Terrassen		1. OG	2.00	1.00	3.10	3.10		19	800	15'376
A	Terrasse		1. OG	4.00	1.00	7.35	2.70	79		3'300	261'954
A	Terrasse		1. OG	4.00	1.00	7.35	2.70		79	800	63'504
A		Lofts	2. OG	1.00	1.00	83.10	27.80	2,310		3'300	7'623'594
A	Terrasse		2. OG	4.00	1.00	7.35	2.70	79		3'300	261'954
A	Terrasse		2. OG	4.00	1.00	7.35	2.70		79	800	63'504
A	Terrasse		2. OG	1.00	1.00	1.20	27.80	33		3'300	110'088
A	Terrasse		2. OG	1.00	1.00	1.20	27.80		33	800	26'688
A	Terrasse		2. OG	2.00	1.00	3.10	3.10	19		3'300	63'426
A	Terrasse		2. OG	2.00	1.00	3.10	3.10		19	800	15'376
A		Loft Zwischeng	1. +	1.00	2.00	11.00	27.80	612		3'300	2'018'280

# AGV Gebäudeschätzung

Ext. Vertragsnummer

WIN.00012

Vertragsnummer

176070

Geb.T	Bezeichnung	Nutzung	Lage	Anz	Faktor	Länge	Breite	GF	AGF	Preis	Wert
A	TerrEsse	e Loft Zwischeng	1. +	1.00-	2.00	1.20	27.80	67-		3'300	220'176-
A	TerrEsse	e Loft Zwischeng	1. +	1.00	2.00	1.20	27.80		67	800	53'376
A	TerrEsse	e Loft Zwischeng	1. +	2.00-	2.00	3.10	3.10	38-		3'300	126'852-
A	TerrEsse	e Loft Zwischeng	1. +	2.00	2.00	3.10	3.10		38	800	30'752
A		e Lofts	3. OG	1.00	1.00	83.10	27.80	2,310		3'300	7'623'594
A	TerrEsse		3. OG	4.00-	1.00	7.35	2.70	79-		3'300	261'954-
A	TerrEsse		3. OG	4.00	1.00	7.35	2.70		79	800	63'504
A	TerrEsse		3. OG	1.00-	1.00	1.20	27.80	33-		3'300	110'088-
A	TerrEsse		3. OG	1.00	1.00	1.20	27.80		33	800	26'688
A	TerrEsse		3. OG	2.00-	1.00	3.10	3.10	19-		3'300	63'426-
A	TerrEsse		3. OG	2.00	1.00	3.10	3.10		19	800	15'376
A		Lofts	DG	1.00	1.00	83.10	27.80	2,310		3'300	7'623'594
A	TerrEsse		DG	1.00-	1.00	1.20	27.80	33-		3'300	110'088-
A	TerrEsse		DG	1.00	1.00	1.20	27.80		33	800	26'688
A	TerrEsse		DG	2.00-	1.00	3.10	3.10	19-		3'300	63'426-
A	TerrEsse		DG	2.00	1.00	3.10	3.10		19	800	15'376
A	TerrEsse		DG	4.00-	1.00	6.20	5.50	136-		3'300	450'120-
A	TerrEsse		DG	4.00	1.00	6.20	5.50		136	800	109'120
A	TerrEsse		DG	4.00-	1.00	3.40	5.50	75-		3'300	246'840-
A	TerrEsse		DG	4.00	1.00	3.40	5.50		75	800	59'840



**WINDISCH**

# **Bau- und Nutzungsordnung**

gemäss § 15 BauG

Stand Juni 2022

## 3. Zonenvorschriften

### 3.1 Bauzonen

§ 13 <sup>1</sup> Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

#### Übersicht und Baumasse

Bauzonen	Vollge- schosse	Aus- nutzung	Grün- flächen- ziffer	Gesamt- höhe <sup>1</sup>	Grenzabstand		Empfind- lichkeits- stufe	BNO §
					Klein	Gross		
Zone Campus	Festlegung mittels Reglement			Sondernutzungsvorschriften			III	14
Zentrumszone Windisch	3	-	-	14 m	4 m	*	III	15
Kernzone	*	-	-	*	*	*	III	16
Wohn- und Arbeitszone 2	2	0.5	0.3	11 m	4 m	8 m	III	17
Wohn- und Arbeitszone 3	3	0.6	0.3	14 m	4 m	10 m	III	17
Wohn- und Arbeitszone 4	4	1.1	0.2	17 m	4 m	*	III	17
Wohnzone 2	2	0.5	0.4	11 m	4 m	8 m	II	18
Wohnzone 3	3	0.6	0.4	14 m	4 m	10 m	II	18
Wohnzone 4	4	0.8	0.3	17 m	4 m	10 m	II	18
Erneuerungszone	Baumasse der bestehenden Bauten als Richtwerte						II	19
Quartiererhaltungszone	Baumasse der bestehenden Bauten als Richtwerte						II	20
Arbeitszone I	*	-	0.15	*	*	*	III	21
Arbeitszone Rütene <sup>2</sup>	*	-	0.15	*	*	*	IV	22
Arbeitszone Kabelwerke	*	-	0.15	*	*	*	IV	23
Zone für öffentliche Bau- ten und Anlagen	*	-	*	*	*	*	II/III	24
Zone Waffenplatz	*	-	*	*	*	*	III	25
Zone Reisezentrum	Festlegung mittels Reglement			Sondernutzungsvorschriften			III	26
Zone Königsfelden	Baumasse gemäss Zonenbestimmungen						II	27
Zone alte Spinnerei	Festlegung mittels Reglement			Sondernutzungsvorschriften			III	28
Zone Kunzareal	Festlegung mittels Reglement			Sondernutzungsvorschriften			III	29

<sup>1</sup> Die Gesamthöhe wird vom massgebenden Terrain bis OK Unterdach der Dachkonstruktion gemessen.

<sup>2</sup> Fassung gemäss Teiländerung Rütene, in Kraft seit 4. Februar 2018

**Zone alte  
Spinnerei****§ 28**

<sup>1</sup> Die Zone alte Spinnerei ZSp dient der Erhaltung der kulturgeschichtlich bedeutsamen Bauten und Anlagen sowie deren Umgebung.

<sup>2</sup> Sie ist bestimmt für höchstens mässig störende gewerbliche Nutzungen, Büros, Dienstleistungen und dgl. sowie Wohnungen.

<sup>3</sup> Der Abbruch von Bauten und Anlagen sowie von Teilen derselben, die für die Gesamtanlage wichtig sind, ist nicht gestattet. Um- und Anbauten sind zulässig, soweit sie die charakteristische Bausubstanz nicht beeinträchtigen.

<sup>4</sup> Die Gebäudenutzung, die erforderliche Anzahl Abstellplätze und weitere Infrastrukturmassnahmen sind in einem Gestaltungsplan festzulegen.

**§ 29****Zone Kunzareal**

<sup>1</sup> Mit der Zone Kunzareal ZKu soll die Umstrukturierung der industriellen Spinnereibauten in eine gemischte Nutzung mit hoher urbaner Qualität sichergestellt werden.

<sup>2</sup> Die Zone Kunzareal ist für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, für Wohnbauten, für Sport und Freizeit, für den Betrieb eines Kleinwasserkraftwerks sowie für öffentliche und kulturelle Nutzungen bestimmt. Für die verschiedenen Nutzungen gelten folgende Vorgaben:

- a) Nettoladenfläche: maximal 3'000 m<sup>2</sup>
- b) Wohnanteil: mindestens 30 %
- c) Kultur- und Freizeitnutzung: mindestens 5 %

<sup>3</sup> Im westlichen Teilgebiet (u.a. Spedition, altes Kesselhaus) und im grossen Mitteltrakt (u.a. Spinnerei III) sind Bauten innerhalb des bestehenden Volumens zulässig, soweit sie die charakteristische und kulturgeschichtlich bedeutsame Bausubstanz nicht beeinträchtigen und sich gut ins Gesamtensemble eingliedern. Es besteht kein Anspruch auf eine Ausdehnung des Volumens. Der Gemeinderat kann eine geringfügige Ausdehnung zulassen, wenn sie zu einer Verbesserung der Gesamtsituation beiträgt.

<sup>4</sup> Im östlichen Teilgebiet (gelb schraffiert) sind maximal drei Vollgeschosse zugelassen. Dabei hat die Baustruktur den Übergang von den Industriebauten in die umliegenden, unterschiedlich geprägten Areale zu unterstützen. Die Ausnützungsziffer beträgt für diesen Teilbereich maximal 0.6. Die Neubauten haben sich sehr gut in die städtebauliche und landschaftliche Situation einzufügen.

<sup>5</sup> Das Gesamtkonzept wird im Entwicklungsrichtplan dargestellt, der die Nutzung, die Zuweisung der Parkplätze zu den Nutzungen sowie die Darstellung der Anordnung von zusammenhängenden Grünflächen im Umfang von 15 % der Nettobaupläche enthält.

<sup>6</sup> Flachdächer sind zu begrünen. Gestützt auf den Entwicklungsrichtplan werden in einem Gestaltungsplan die zulässige Gesamtnutzung, die Anteile der einzelnen Nutzungsarten und die Anordnung der ökologischen Ausgleichsflächen festgelegt. Die Festlegungen berücksichtigen die Standortverträglichkeit der Nutzung, insbesondere hinsichtlich der Verkehrserschließung (Kapazität, Immissionssituation, zulässige Parkplätze nach § 56 BNO), der Nachbarschaft zum Auenschutzgebiet, des Städtebaus und der Siedlungsökologie.

<sup>7</sup> Die maximale Gesamthöhe ist in einer Randzone von 15 m gegenüber der angrenzenden Wohnzonen W2 auf 11 m beschränkt. Für einzelne Gebäudeteile, die aus betriebstechnischen Gründen unerlässlich sind, kann der Gemeinderat in dieser Randzone eine maximale Gesamthöhe bis 15 m bewilligen, sofern dadurch keine unzumutbaren Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke entstehen.

### § 30

<sup>1</sup> Die Freihaltezone FZ dient dem Schutz und der Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes und dem ökologischen Ausgleich. Sie ist von allen Hochbauten freizuhalten. Unterniveau- und unterirdische Bauten sind unter Berücksichtigung der erforderlichen Hochwasserschutzmassnahmen zulässig. Nicht störende Kleinbauten zur Nutzung und Pflege sind zugelassen.

#### **Freihaltezone**

<sup>2</sup> Nutzung und Pflege haben nach ökologischen Grundsätzen zu erfolgen. Düngung, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Umbruch sowie Aufforstung sind nicht gestattet.

