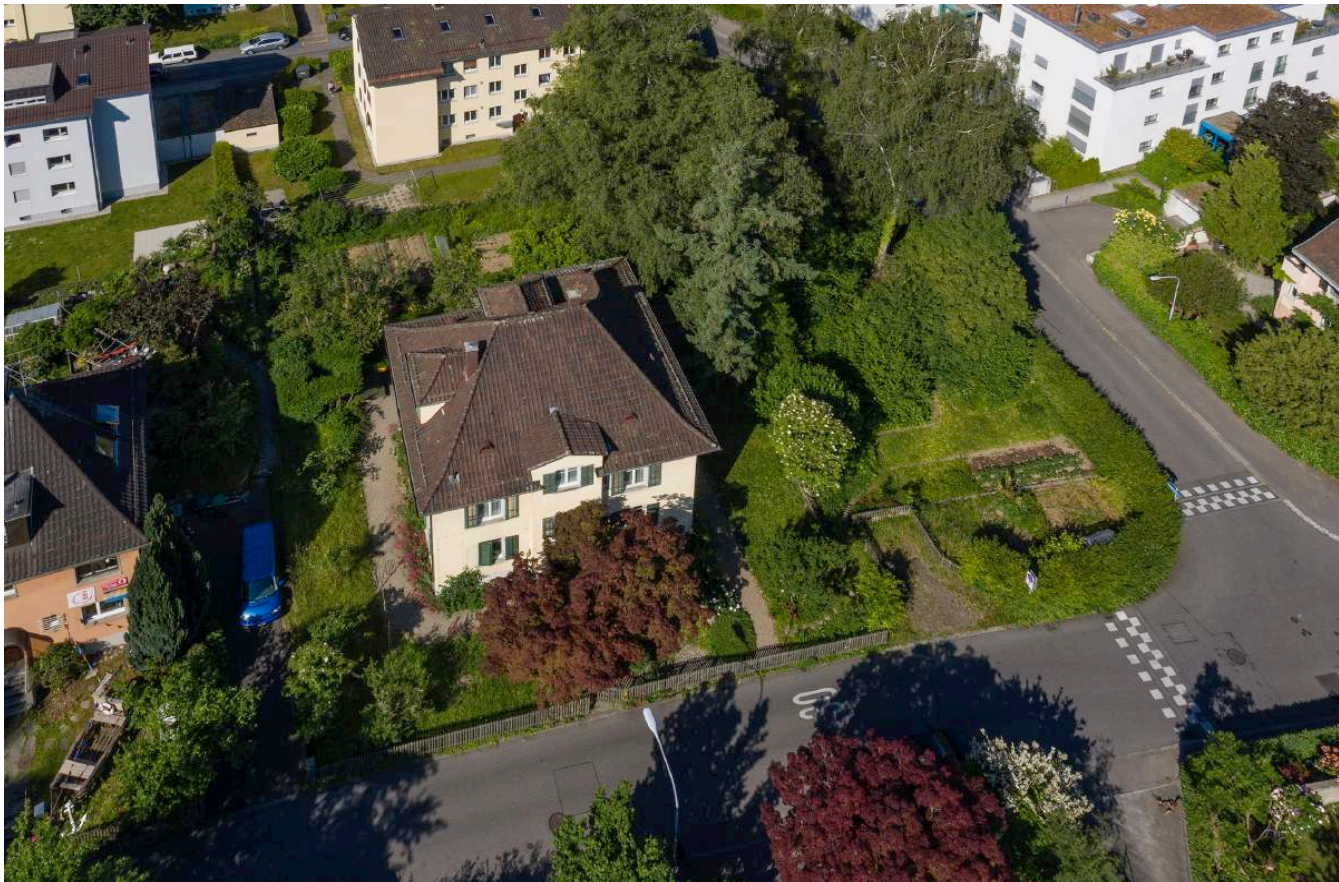


Lanz Immobilien

Ihr neues Zuhause



2 Parzellen / Bauland in ruhigem Wohnquartier in Zürich Oerlikon

Ringstrasse 45 & 47

VERKAUFSABLAUF

Dienstag, 16. Juni 2020	Ausschreibung Objekt an ausgesuchte potentielle Käufer
Montag, 13. Juli 2020	Kaufabsichtserklärung / Interessensbekundung
Donnerstag, 16. Juli 2020	1. Besichtigungstermin
Freitag, 17. Juli 2020	2. Besichtigungstermin
Montag, 10. August 2020	Kaufangebote mit Finanzierungsnachweis
Montag, 17. August 2020	Entscheid und Zusage der Eigentümerschaft
Im September 2020	Beurkundung und Eigentumsübertragung



OBJEKTDATEN Parzelle 2881 bebaut / Ringstrasse 45

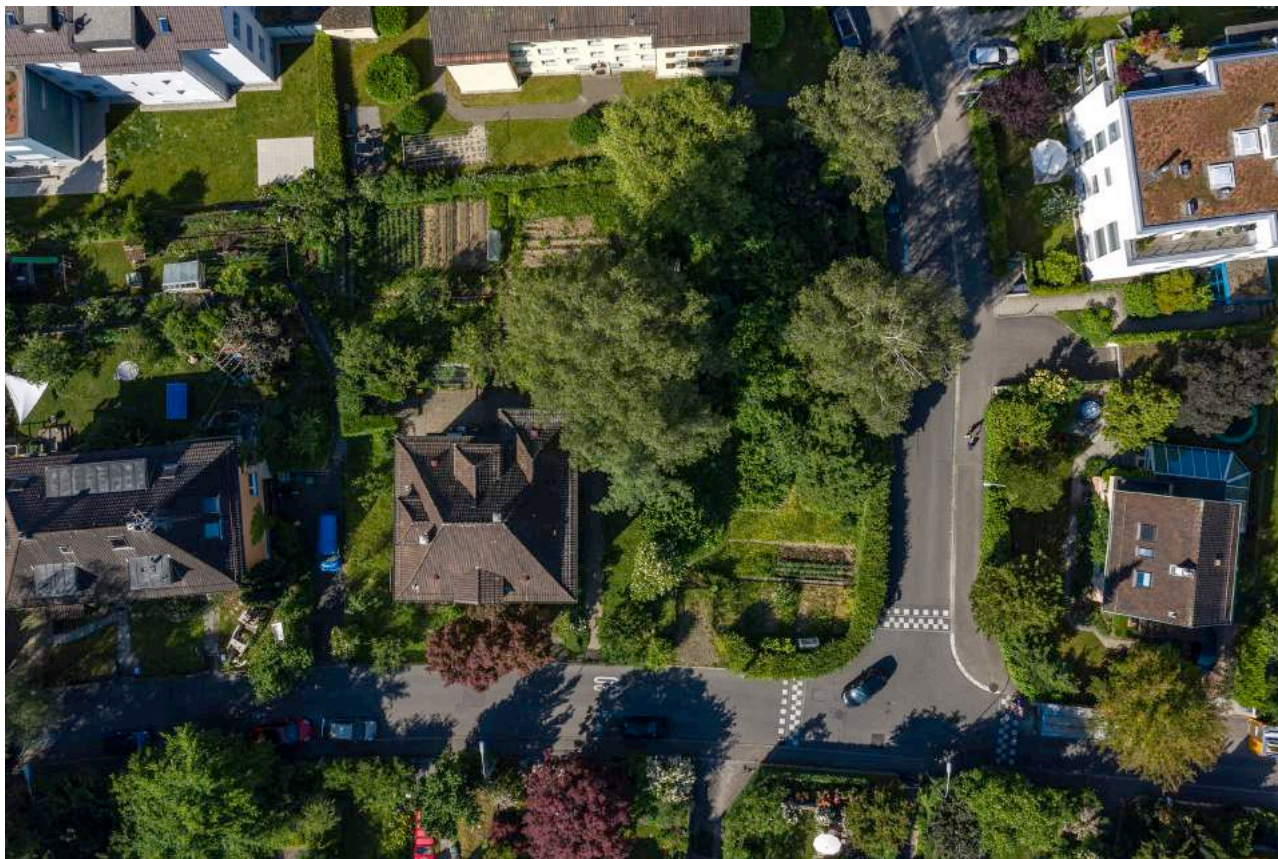
Kataster-Nr.	2881	Altlasten/Denkmalchutz	keine Einträge Details siehe Katasterreport
Gebäude-Nr.	1446	Mietverhältnis	Wohnung im EG vermietet Mietverhältnis endet Mai 2021
Grundstücksfläche	1033		Wohnung im OG in Folge Verkaufsabsicht nicht vermietet
Baujahr	1929		
Nutzfläche	ca. 280 m ²	Haus 45 / Kurzübersicht	
Volumen	1'414 m ³	Untergeschoss	1
Wert GVZ	1'040'000.-	Vollgeschoss	2
		Dachgeschoss	1
Bauzone	W3		
Ausnutzungsziffer	90 %		
Wohnanteil	90 %		

OBJEKTDATEN Parzelle 4292 unbebaut / Ringstrasse 47

Kataster-Nr.	4292	Altlasten/Denkmalchutz	keine Einträge Details siehe Katasterreport
Grundstücksfläche	772		
Bauzone	W3		
Ausnutzungsziffer	90 %		
Wohnanteil	90 %		
		Bemerkung: Das Bewertungsgutachten von Gröbly Fischer Architekten vom 6.12.2019 zeigt verschiedene Nutzungsvarianten für beide Parzellen auf. Das Gutachten liegt dieser Dokumentation bei.	



Die Parzellen werden nur zusammen verkauft
Verkaufsrichtpreis beide Parzellen CHF 6'900'000.-



KREIS 6 / Unterstrasse

Das ruhige Gartenquartier Allenmoos liegt im Quartier Unterstrasse in Zürich Oerlikon. Das Quartier ist eingebettet zwischen dem lebendigen Oerlikon und der Stadt Zürich. Das breite Einkaufs- und Gastronomieangebot lässt keine Wünsche offen. Die verschiedenen Gärten und Parks machen aus diesem Wohngebiet eine grüne Oase und ist bei Familien sehr beliebt. Das Freibad Allenmoos ist im Sommer ein beliebter Treffpunkt. Die perfekten Verkehrsverbindungen von Bus und Tram garantieren kurze Wege nach Zürich City oder Oerlikon.

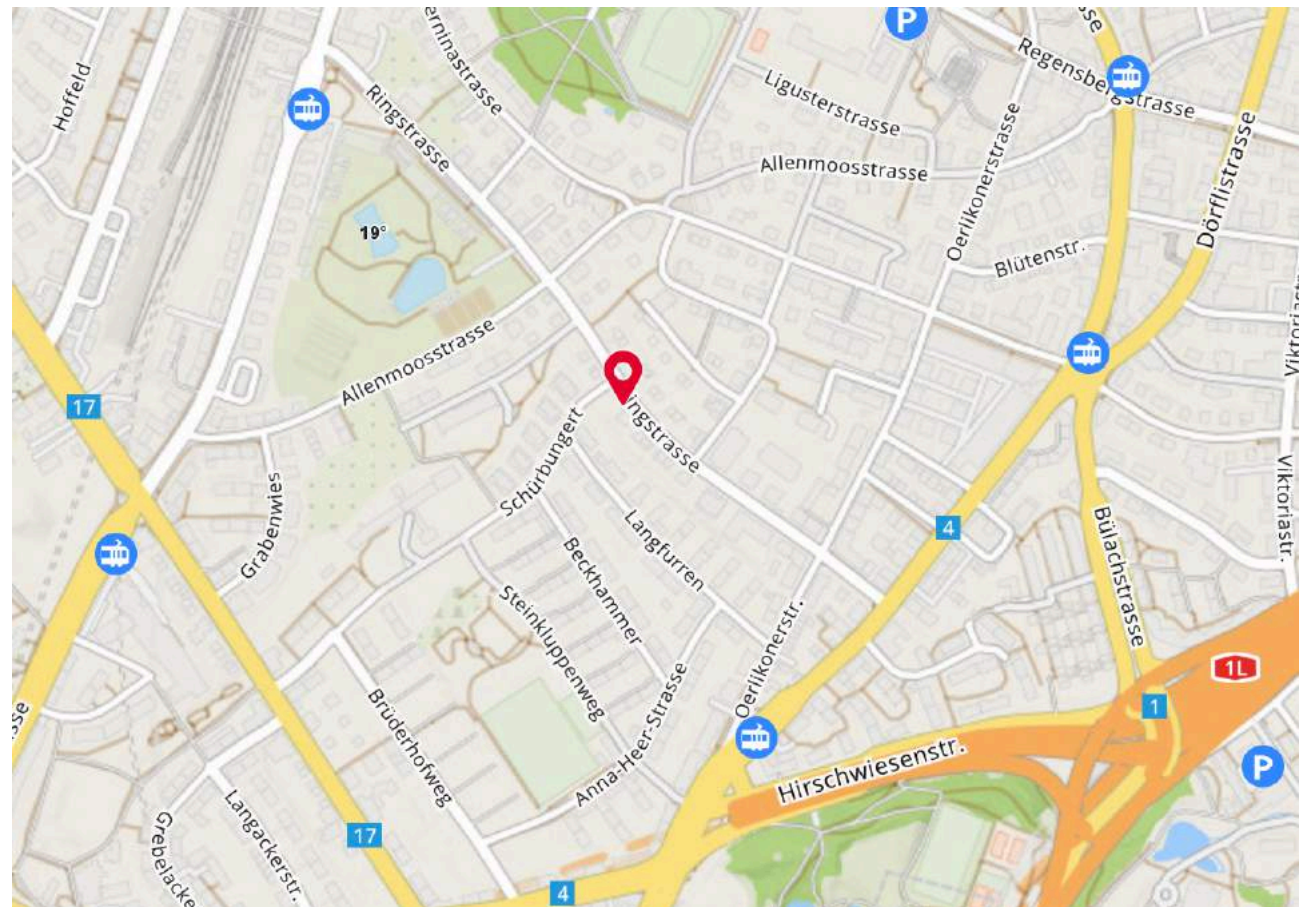
Quartier

Zürich Kreis 6
Unterstrasse

Details siehe Quartierspiegel Unterstrasse 2015

INFRASTRUKTUR

			
Öffentlicher Verkehr	5 min.	-	-
Einkauf	6 min.	3 min.	-
Schule/Kindergarten	3/3 min.	1/1 min.	-
Oerlikon	13 min.	5 min.	6 min.
Bahnhofstrasse/ HB	44 min.	11 min.	15 min.
Autobahn	-	3 min.	-
Flughafen	-	11 min.	20 min.





OBJEKTbeschreibung

Parzelle 2881 bebaut / Ringstrasse 45

Das Haus mit Baujahr 1929 liegt inmitten eines grossen Gartens. Das Haus verfügt über zwei 4,5 Zimmer Wohnungen im Erdgeschoss und Obergeschoss.

Das Dachgeschoss kann zusätzlich zu einer kleinen Wohnung ausgebaut werden (W3). Im Untergeschoss befinden sich diverse Kellerräume, eine Garage sowie die Heizung (Öl-Heizung neueren Datums).

Renovationsbedarf

Die Infrastruktur des Hauses ist mehrheitlich aus dem Erbauungsjahr. Es wird mit aufgestauten Erneuerungskosten von ca. 850'000.- gerechnet.

Parzelle 4292 unbebaut / Ringstrasse 47

Die anschliessend an die Parzelle 2881 liegende Parzelle 4292 ist 772 m² gross und unbebaut. Bei Bedarf können die Parzellen-Grenzen verschoben werden.

Im **Bewertungsgutachten** von Gröbly Fischer Architekten wurden verschiedene Nutzungsvarianten geprüft. Das Gutachten liegt dieser Dokumentation bei.

IMPRESSIONEN Wohnung Erdgeschoss



EG · Wohnzimmer



EG · Küche



EG · Badezimmer

IMPRESSIONEN Wohnung Erdgeschoss



EG · Loggia



EG · Schlafzimmer



EG · Gang

IMPRESSIONEN Wohnung Obergeschoss



1. OG · Wohnzimmer



1. OG · Küche



1. OG · Nasszelle

IMPRESSIONEN Dachgeschoss



Dachgeschoss · Zimmer



Dachgeschoss · Zimmer



Dachgeschoss · Estrich

IMPRESSIONEN Untergeschoss



UG · Keller

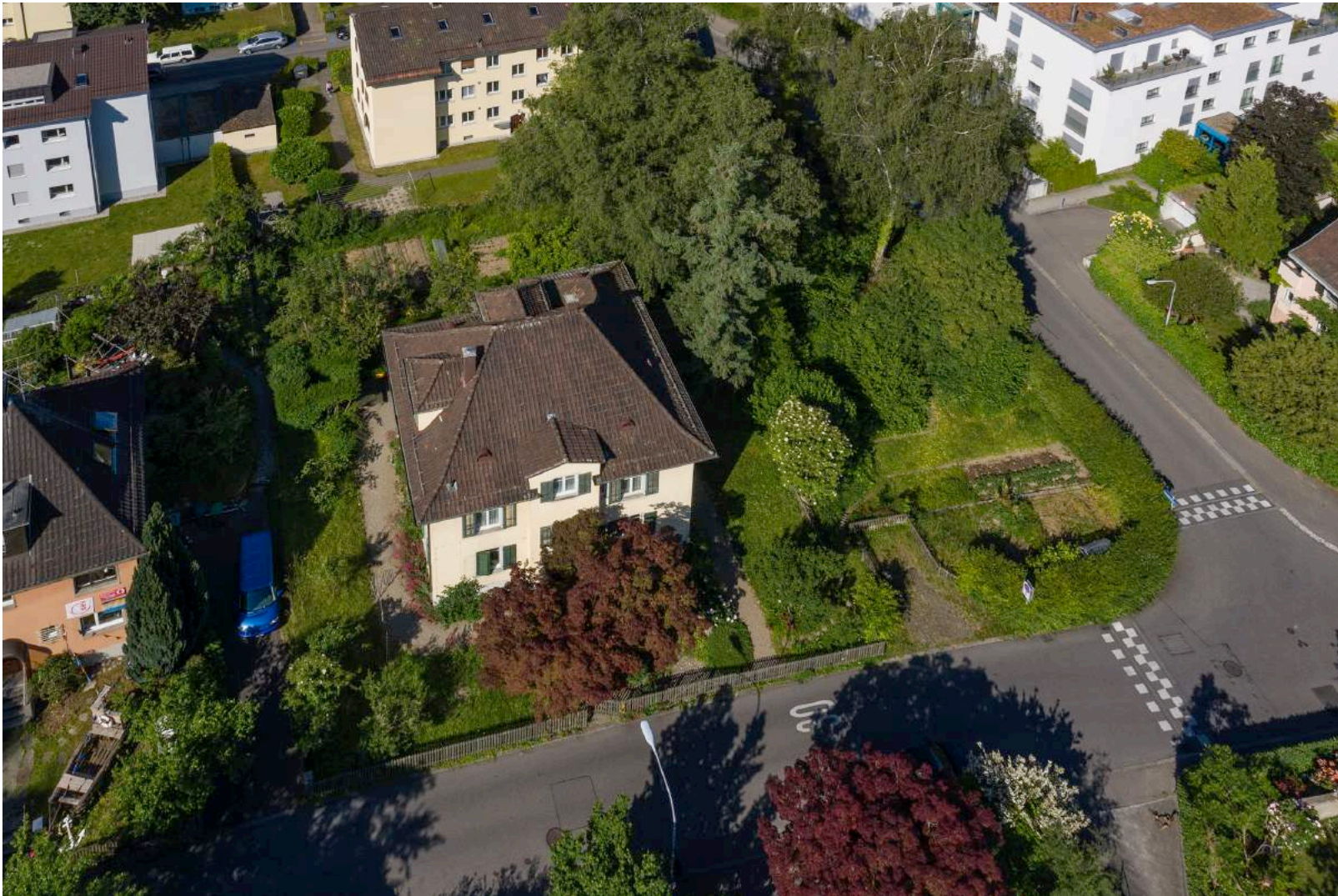


UG · Heizung



UG · Keller

IMPRESSIONEN beide Parzellen



IMPRESSIONEN Haus Ringstrasse 45



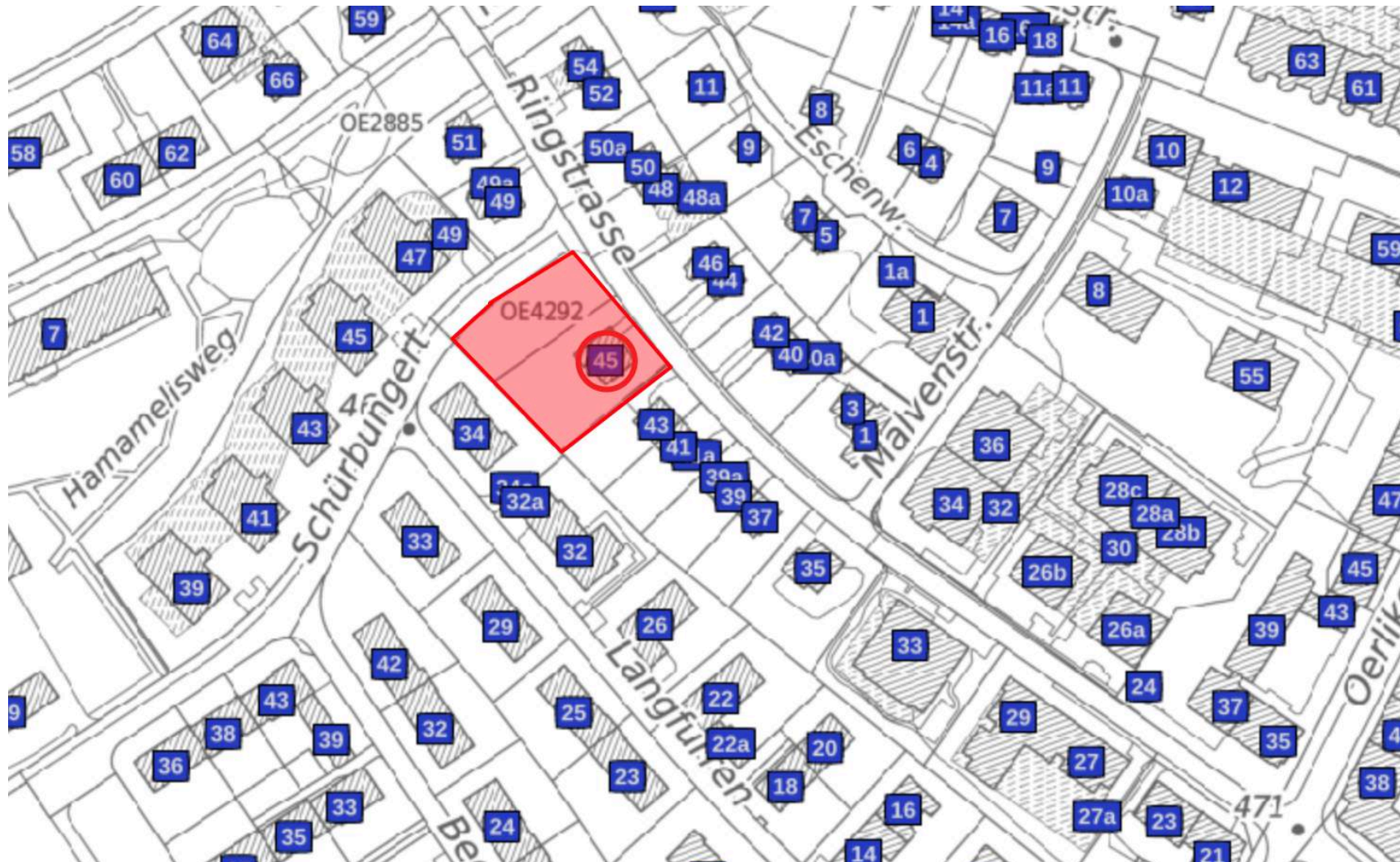


PLÄNE Haus Ringstrasse 45

Scans der original Pläne aus dem Baujahr 1929 liegen bei. Die Originale können bei Bedarf eingesehen werden.



KATASTERPLAN



KONTAKT

Für Fragen oder die Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Tina Lanz, Lanz Immobilien

Telefon: +41 (0) 76 430 41 14

oder schreiben Sie mir eine Mail

lanz@lanzimmobilien.ch



Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme.

Tina Lanz

RECHTLICHER HINWEIS

Verkaufsgespräche und Besichtigungen der Objekte werden durch die beauftragte Lanz Immobilien koordiniert und durchgeführt. Die Angaben in diesem Dokument dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Diese Angaben sind kein Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Preisänderung und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Bewertungsgutachten

Bewertungsdatum:	6. Dezember 2019
Bewertungsobjekt:	Liegenschaften Ringstrasse 45 und 47 8050 Zürich
Bewertung:	6'400'000.- CHF siehe auch Nutzungsvarianten
Eigentümer:	Erbengemeinschaft Frau A. Y. Weggler-Müller
Auftraggeberin:	Martin Weggler Bergstrasse 166 8815 Horgenberg
Schätzungsbericht:	Gröbly Fischer Architekten GmbH Peter Gröbly Schätzer SIV Drehergasse 1 8008 Zürich 044 980 41 41 / p.groeibly@gf-arch.ch



Foto 09.09.2019

Inhaltsverzeichnis

Titel, Bewertung

Inhaltsverzeichnis

Begriffe

Bericht mit Gesamteindruck

Anhang

Variantenvergleich

Detailbewertung Variante 3.2

Machbarkeit Variante 1.3.1

Schnitte zu Variante 1.3.1

Machbarkeit Variante 3.2

Schnitte zu Variante 3.2

Machbarkeit Variante 4.1

Volumenberechnungen

GVZ Nachweis zu Haus 45

Begriffe

Realwert	Bau- und Landwert inkl. Werkleitungen, Umgebung und Nebenkosten der ganzen Liegenschaft zu den heutigen Preisen und im heutigen Zustand.
Ertragswert	Derjenige Wert bzw. dasjenige Kapital, das durch die Zinseinnahmen zu einem angemessenen Zinssatz verzinst werden kann.
Marktwert	Durchschnittlicher Marktwert der ganzen Liegenschaft, mit angemessener Berücksichtigung von Lage und Umgebung.
Zinssatz	Der für die Kapitalverzinsung (Fremd- und Eigenkapital), für im Mietzins enthaltene Nebenkosten, sowie für Erneuerung und Unterhalt erforderliche Zinssatz in Prozent.
Technische Entwertung	Die in Abhängigkeit von Gebäudezweck, Konstruktion, Unterhaltszustand und zu erwartender Lebensdauer resultierende Altersentwertung.
Anrechenbare Nettogeschossfläche (NGF)	Diejenige Nutzfläche im ganzen Gebäude, die für die Berechnung der Ausnutzung massgebend ist.
m3 - Volumen	Nach Berechnung bzw. Angabe der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich (GVZ) oder nach SIA.
Geschosse	UG = Untergeschoss EG = Erdgeschoss OG = Obergeschoss DG = Dachgeschoss
PBG	Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich
OR Art. 253ff	Obligationenrecht betreffend Miete und Pacht
Wohnungsfläche	Gesamte Fläche der Wohnung, innerhalb der Umfassungswände gemessen (inkl. Innenwände).
Baumasse	Gebäudevolumen, welches über dem gewachsenen Terrain ist.

BERICHT

Bewertungsauftrag

Die Liegenschaften Ringstrasse 45 und 47 sollen mit verschiedenen Nutzungsvarianten bewertet werden. Es soll Grundlage für eine Erbteilung bieten.

Folgende Varianten wurden geprüft, mit Machbarkeitsstudien geprüft und bewertet.

Variante 1.3.1:

Parzelle 4292 (47) wird mit 2 Gebäuden überbaut

Parzelle 2881 (45) bestehendes Wohnhaus wird saniert, im Garten kann ein Wohnhaus erstellt werden

Parkierung oberirdisch

keine Vollnutzung

Variante 3.2:

Die Parzellengrenze zwischen Haus 45 und Parzelle 4292 wird so verschoben, dass die neue freie Parzelle (4292 neu) besser genutzt werden kann.

Die Parkierung ist unter dem Gebäude vorgesehen.

Das bestehende Wohnhaus wird saniert oder kann ersetzt werden.

Mit dem Zusatzgebäude kann die Vollnutzung erreicht werden.

Es ist eine optimale Parzellierung und Aufteilung möglich.

Vor einem Verkauf der Parzellen sind die Dienstbarkeiten und die gegenseitigen Rechte und Lasten sorgfältig vorzubereiten.

Variante 4.1:

Die Grundstücke werden zusammengelegt, das bestehende Wohnhaus abgebrochen und mit einem Gesamtprojekt bebaut.

Es ist eine Vollnutzung möglich.

Die Variante 3.2 wurde detailliert geprüft.

Grundlage

Das Objekt wurde am 09.09.2019 besichtigt.

Nachfolgende Unterlagen wurden übergeben:

- GVZ-Versicherungs-Nachweise 6.11.2019
- Diverse Planauszüge

Objekt

Gebäudeversicherung GVZ (Versicherungswerte):

Wohnhaus: GVZ-Nr. 1446, Wert 1'040'000.-

Nutzungen: Einfamilienhaus, ca. 280 m² nutzbare Fläche EG-DG

Gebäude: Wohnhaus Baujahr 1929, Volumen GVZ 1415 m³

Grundstücke: Kataster Nr. 2881 mit 1033 m², bebaut

Kataster Nr. 4292 mit 772 m², unbebaut

Ort, Lage

Das Objekt liegt an guter, ruhiger Lage nahe Zentrum Oerlikon und den Schulen. Guter Anschluss an das Verkehrsnetz. Die Besonnung ist gut.

Immissionen

kaum Immissionen.

Hinweise

Steuerfuss Gemeinde 2019

Gemeinde	119 %
evang. ref. Kirchensteuer	10 %
römisch kath. Kirchensteuer	10 %

Konstruktion, Ausbau, Aussenhülle

Rohbau:	UG: Beton, Innenwände Mauerwerk EG, OG Mauerwerk verputzt, Holzbalkendecken Walmdach mit Ziegeleindeckung
Fassade:	verputzt
Fenster:	Holz-Metall, Isolierverglasung wenige Jahre alt
Elektrisch:	Elektroinstallation aus der Zeit
Heizung:	Oelheizung, Boiler Heizverteilung: Radiatoren
Sanitär:	Installationen und Apparate alt
Küche:	Ca. von 1978
Bodenbeläge:	Plattenlage, Parkett, Riemenböden
Ausbau:	diverse Einbauschränke mit abgeplatteten Füllungen
Umgebung:	einfacher Garten mit Sitzplatz, grosser Gemüse- und Blumengarten Das Gelände ist geneigt

Bauzone, Nutzung

Bauzone:	Das Gebäude befindet sich in der Wohnzone W3 Ausnutzungsziffer 90 %, Wohnanteil 90 % Gebäudehöhe 9.5 m, Grundgrenzabstand 5 m1 Ausnutzung OE 2881 929 m2 BGF Ausnutzung OE 4292 694 m2 BGF
Grundbuch:	Der Grundbuchauszug liegt nicht vor, der Inhalt ist nicht bekannt
Altlasten:	Auf dem Grundstück und im Gebäude sind keine Altlasten bekannt oder ersichtlich.
Bauschadstoffe:	Das Gebäude wurde nicht auf Bauschadstoffe geprüft. Vor baulichen Veränderungen muss eine Schadstoffanalyse gemacht werden.

Raumbeschrieb Haus 45

DG: Möglicher Ausbau, Kleinwohnung ca. 60 m²
OG: 4,5 Zimmer mit abgeschlossener Küche, Balkon
EG: 4,5 Zimmer mit abgeschlossener Küche, Balkon
UG: Garage, Waschküche, Werkstatt, Keller

Energie

Die Liegenschaft (45) ist energetisch in schlechtem Zustand. Die Fenster wurden teilweise erneuert.

Ölheizung, mit relativ hohem Verbrauch

Unterhalt Haus 45

Dies betrifft das Wohnhaus Ringstrasse 45.

Es wird mit aufgelisteten Kosten von ca. 850'000.- CHF gerechnet.

Darin ist ein Gesamtanierung mit energetischen Massnahmen eingerechnet.

Das Gebäude kann auch mit geringerem Aufwand weiterbetrieben werden.

Der Unterhalt des grossen Gartens beider Parzellen wird nicht berücksichtigt.

Gesamteindruck

Gemäss beiliegenden Nutzungen gibt es verschiedene Nutzungsmöglichkeiten und entsprechende Bewertungen.

Nach den Berechnungen von Ertrags- und Realwert komme ich auf den folgende Werte:

Wert bei Variante 1.3.1	CHF	4'000'000.—
Wert bei Variante 3.2	CHF	6'400'000.—
Wert bei Variante 4.1	CHF	6'200'000.—

Die Variante 3.2 wurde vertieft geprüft. Mit dieser Variante wäre eine optimale Aufteilung möglich. Die Variante wurde so weiterentwickelt, dass die neuen Parzellen nur unwesentliche Berührungspunkte haben.

Die Werte sind gültig am Stichtag unter den aktuellen Verhältnissen (wirtschaftliche Situation). Die Bewertung gilt nur für die Auftraggeber. Im freien Verkauf kann ein höherer oder tieferer Verkaufspreis erzielt werden.

Zürich, den 6. Dezember 2019

Peter Gröbly, Schätzer SIV

Objekt: Liegenschaften Ringstrasse 45 und 47, 8050 Zürich Oerlikon

Eigentümer: Erben Frau A. Y. Weggler-Müller
 Auftraggeberin: Martin Weggler, Bergstrasse 166, 8815 Horgenberg

Machbarkeitsvarianten

		Variante 1.3.1			Variante 3.2			Variante 4.1		
		Berechnung mit Vermietung			Berechnung mit Vermietung			Berechnung mit Vermietung		
		Überbauung der Parzelle 4292, bestehendes Wohnhaus und Parzelle belassen			Überbauung der beiden Parzellen, Grenzkorrektur zwischen den beiden Parzellen mit Näherbaurecht			Gesamtprojekt, Zusammenlegen der Parzellen, Abbruch bestehendes Wohnhaus		
Parzelle Haus 45	2881	1033			1033			1033		
Parzellenfläche 47	4292	772			772			772		
Gesamtfläche		1805			1805			1805		
Bebaute Fläche		427			551			528		
Unbebaute Fläche (Umgebung)		1378			1254			1277		
BGF erlaubt		1624			1624			1624		
BGF Variante		1156			1624			1584		
Nutzungsreserve		468			0			40		
Nutzfläche Bestand		280			280			0		
Nutzfläche Neubau		898			1486			1765		
Nutzfläche Total		1178			1766			1765		
Gebäudevolumen Bestand		1415			1415			0		
Neubau		4763			6067			4763		
Naubau P 2881					861					
Total Bauvolumen		6178			8343			4763		
Anzahl Wohnungen		13			16			24		
Wohnungsfläche Durchschnitt		91 m2			110 m2			74 m2		
Garagenplätze		0			8			10		
Aussenparkplätze		8			2			2		
Kostenberechnung										
0	BKP Land	1805	2216		1805	3546		1805	3435	
1	BKP Vorbereitung							1415	70.-	99'050.-
2	BKP Baukosten	4763	960.-	4'572'480.-	6067	850.-	5'156'950.-	8279	850.-	7'037'150.-
2	BKP Baukosten	0	960.-	0.-	861	850.-	731'850.-	0	850.-	0.-
2	BKP Umbaukosten	1415	600.-	849'000.-	1415	600.-	849'000.-	0	600.-	0.-
2	BKP Garagenplätze	0	15'000.-	0.-	9	50'000.-	450'000.-	10	35'000.-	350'000.-
2	BKP Parkplätze	8	8'000.-	64'000.-	4	8'000.-	32'000.-	2	8'000.-	16'000.-
3	BKP Einrichtung (PV)			100'000.-			100'000.-			150'000.-
4	BKP Umgebung	1378	200.-	275'600.-	1254	200.-	250'800.-	1277	200.-	255'400.-
1 bis 4	BKP Zwischentotal			5'861'080.-			7'570'600.-			7'907'600.-
5	BKP Nebenkosten		6.0%	351'665.-		6.0%	454'236.-		6.0%	474'456.-
5	BKP Finanzierung		1.0%	58'611.-		1.0%	75'706.-		1.0%	79'076.-
6	BKP 1. Vermietung	13	10'000.-	130'000.-	18	12'000.-	216'000.-	24	12'000.-	288'000.-
9	BKP Risiko, Reserve		9.5%	600'000.-		10.7%	880'000.-		9.8%	850'000.-
9	BKP Rundung			4'429.-			3'458.-			868.-
Gesamttotal		7'005'785.-			9'200'000.-			9'600'000.-		
Kosten pro Nutzfläche inkl. PP		1'178			5'947.-			1'766		
Miettertrag		1'178			320.-			376'960.-		
Miete Parkplätze		8			80.-			7'680.-		
Rundung										
Gesamtmiettertrag		384'640.-			546'000.-			551'100.-		
Kapitalisierungssatz		3.5%			3.5%			3.5%		
Ertragswert		10'989'714.-			15'600'000.-			15'745'714.-		
Erstellungskosten		7'005'785.-			9'200'000.-			9'600'000.-		
Rundung		16'070.-						54'286.-		
Landwert		2'216.-			4'000'000.-			3'435.-		
Wertanteil Land		36.4%			41.0%			39.4%		
Beurteilung										
Risiken		Parkierung muss geklärt werden			Parkierung muss geklärt werden			Vollnutzung		
Vor- / Nachteile		kann mit aktuellen Parzellen realisiert werden			Anpassung der Parzellen mit Näherbaurecht ergibt die optimalere Nutzung für die Parzelle 4292			Effizientere Bauweise möglich		
		Wohnhaus bleibt bestehen			Ausbaureserve für die Parzelle 2881			Realisierung in einer Etappe		
		Wohnhaus auf Parz 2881 ist auch später möglich			Parkierung ist überdacht mit Gartennutzung vorgesehen			Parkierung als Unterniveaugarage		
		Garten bei Wohnhaus könnte bleiben keine Vollnutzung möglich			Später allenfalls Ersatzbau für best. Wohnhaus oder Einzelbau möglich					

Kostenschätzung +/- 25 %, inkl. MWSt, als Mietwohnungen in normalen Standard

Zürich, den 06.12.2019 / P. Gröbly

Objekt: Liegenschaften Ringstrasse 45 und 47, 8050 Zürich Oerlikon

Eigentümer: Erben Frau A. Y. Weggler-Müller

Auftraggeberin: Martin Weggler, Bergstrasse 166, 8815 Horgenberg

Machbarkeitsvariante 3.2 / 4.12.2019

		Gesamt			Grundstück 4292 neu			Grundstück 2881 neu		
		Überbauung der beiden Parzellen, Grenzkorrektur zwischen den beiden Parzellen mit Näherbaurecht			Parzelle 4292 Neu mit Vollaussnutzung Fahr und Wegrecht für Parzelle 2881 Neu			Parzelle 2881 Neu mit Reserveplatz für einen Neubau		
		Parzellen bestehend	Korrektur	Parzellen Neu						
Parzelle Haus 45	2881 neu	1033	-144	889				889		
Parzellenfläche 47	4292 neu	772	144	916	916					
Gesamtfläche		1805		1805	916			889		
Bebaute Fläche		551			344			207		
Unbebaute Fläche (Umgebung)		1254			572			682		
BGF erlaubt		1624			1156			468		
BGF Variante		1624			1209			415		
Nutzungsreserve		0			-53			53		
Nutzfläche Bestand		280						280		
Nutzfläche Neubau P 2881		164						164		
Nutzfläche Neubau 4+B		1322			1322					
Nutzfläche Total		1766			1322			444		
Gebäudevolumen Bestand		1415						1415		
Neubau 4292		6067			6067					
Neubau 2881		861						861		
Total Bauvolumen		8343			6067			2276		
Anzahl Wohnungen		18			13			5		
Wohnungsfläche Durchschnitt		98 m2			102 m2			89 m2		
Garagenplätze		9			7			2		
Aussenparkplätze		2			2			2		
Kostenberechnung										
0	BKP Land	1805			916			889		
1	BKP Vorbereitung									
2	BKP Kosten Neubau	6067	850.-	5'156'950.-	6067	850.-	5'156'950.-	0.-		
2	BKP Kosten Neu 2881	861	850.-	731'850.-	0		0	861	960.-	826'560.-
2	BKP Umbaukosten	1415	600.-	849'000.-	0	600.-	0	1415	600.-	849'000.-
2	BKP Garagenplätze	9	50'000.-	450'000.-	7	55'000.-	385'000.-	2	30'000.-	60'000.-
2	BKP Parkplätze	4	8'000.-	32'000.-	2	8'000.-	16'000.-	2	8'000.-	16'000.-
3	BKP Einrichtung (PV)	100'000.-			100'000.-			100'000.-		
4	BKP Umgebung	1254	200.-	250'800.-	572	200.-	114'400.-	682	200.-	136'400.-
1 bis 4	BKP Zwischentotal	7'570'600.-			5'772'350.-			1'987'960.-		
5	BKP Nebenkosten	6.0%			6.0%			6.0%		
5	BKP Finanzierung	1.0%			1.0%			1.0%		
6	BKP 1. Vermietung	18	12'000.-	216'000.-	13	12'000.-	156'000.-	5	12'000.-	60'000.-
9	BKP Risiko, Reserve	10.7%			10.8%			10.8%		
9	BKP Rundung	3'458.-			-12'415.-			-2'117.-		
Gesamttotal		9'200'000.-			7'000'000.-			2'420'000.-		
Kosten pro Nutzfläche inkl. PP		1'766	5'210.-		1'322	5'295.-		444	5'450.-	
Miet'ertrag		1'766	300.-	529'800.-	1'322	300.-	396'600.-	444	310.-	137'640.-
Miete Parkplätze		9	150.-	16'200.-	7	150.-	12'600.-	2	150.-	3'600.-
Rundung										
Gesamtmietertrag		546'000.-			409'200.-			141'240.-		
Kapitalisierungssatz		3.5%			3.5%			3.5%		
Ertragswert		15'600'000.-			11'691'429.-			4'035'429.-		
Erstellungskosten		9'200'000.-			7'000'000.-			2'420'000.-		
übriges Land					-150'000.-			150'000.-		
Wegrecht z.L- P 4292					-50'000.-			50'000.-		
Rundung					8'571.-			-15'428.-		
Landwert		3'546.-			4'913.-			2'025.-		
Wertanteil Land		41.0%			38.5%			44.6%		

Bemerkungen:

Regelungen: Nutzungsübertragungen, Näherbaurechte sind frühzeitig zu regeln.

Event. können die Parzellen auch zusammengeführt werden und eine Nutzung mit Nutzungsrechten geregelt werden.

Kostenschätzung +/- 25 %, inkl. MWSt, als Mietwohnungen in normalen Standard

Zürich, den 06.12.2019 / P. Gröbly



Konzept

Regelbauweise ohne Näherbaurecht. Quartierverträgliche Einzelbauten.
 Mehrlängenzuschlag A/B nicht relevant (interner Abstand min. 7.50)
 Mehrlängenzuschlag C durch Abdrehung nicht relevant.
 Haus A/B je ein 1 Whg./Geschoss > 8 Whg. Haus C 3 Whg.
 Geringe Ausnutzungsreserve bei A, B, C / Parkierung EG problematisch

BGF/NF	A	B	C	Best.	Tot.
DG (nicht für BGF)	58m ²	49m ²	29m ²	60m ²	196m ²
OG 2	103m ²	97m ²	102m ²	-	302m ²
OG 1	103m ²	97m ²	102m ²	125m ²	427m ²
EG	103m ²	97m ²	102m ²	125m ²	427m ²
Tot. BGF	309m ²	291m ²	306m ²	250m ²	1156m ²
Tot. NF	367m ²	340m ²	335m ²	310m ²	1352m ²

Baurecht: Wohnzone W3

- Vollgeschosse 3
- anr. UG: 0
- anr. DG 1
- Gebäudehöhe 9.5 m
- Grundgrenzabstand 5.0 m
- Mehrlängenzuschlag 1/3 ab 12m / max 10 m
- Ausnutzungsnummer 90%
- Wohnanteil: 90%
- besondere Gebäude 5% ÜZ mit 3.50 m Abst.
- Ausnutzung OE4292 90% x 772 m² = 694 m²
- Ausnutzung OE2881 90% x 1033 m² = 929 m²
- Ausnutzung tot. zul. (BGF) 90% x 1805 m² = 1624 m²
- Parkierung: 1PP / 120 m² GF _ 60 - 95 %

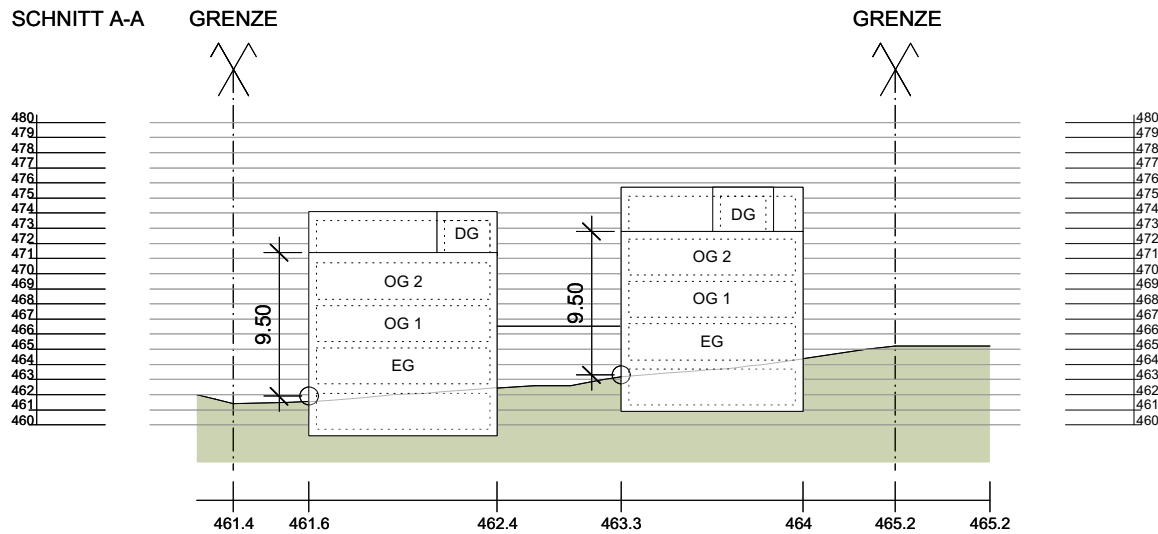
Objekt: MFH und Grundstück Ringstrasse 45 + 47/ Kataster-Nr. OE 2881 + OE 4292
 Auftraggeberin: Erbgemeinschaft Frau A.Y.Weggler-Müller c/o Martin Weggler, Horgenberg
 Architekt: Gröbly Fischer Architekten, Zürich

Machbarkeit 1:500

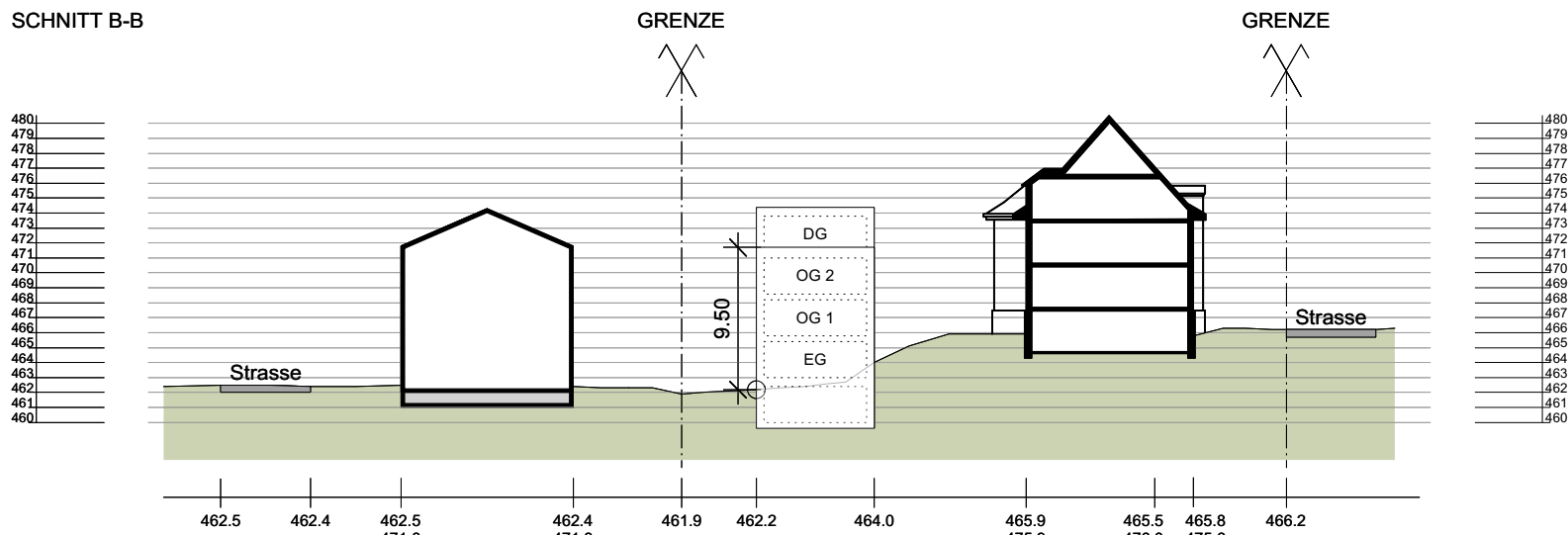
Variante 1.3.1

14. November 2019 / UF

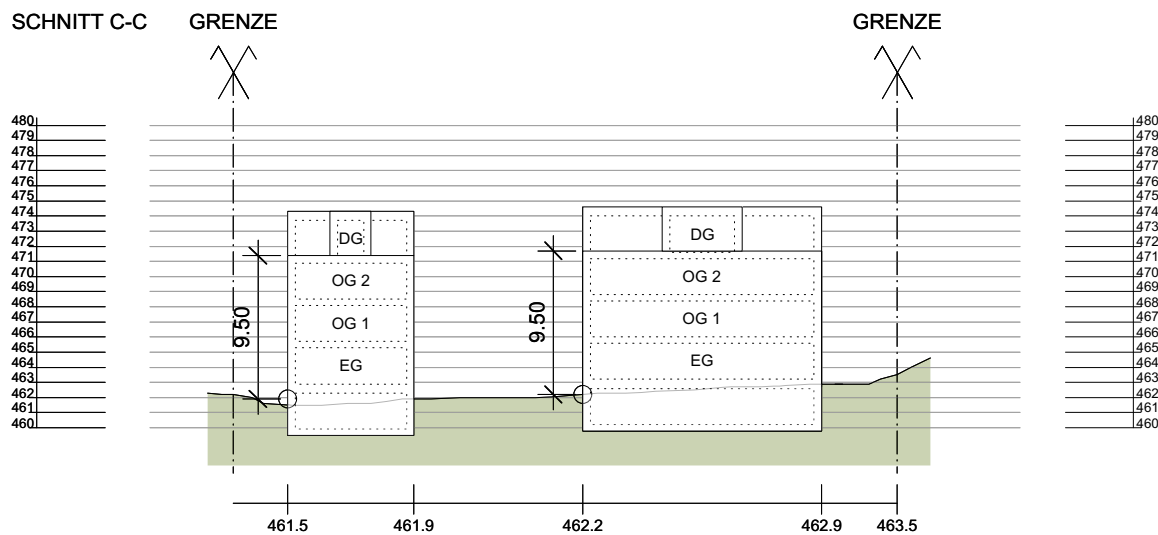
SCHNITT A-A



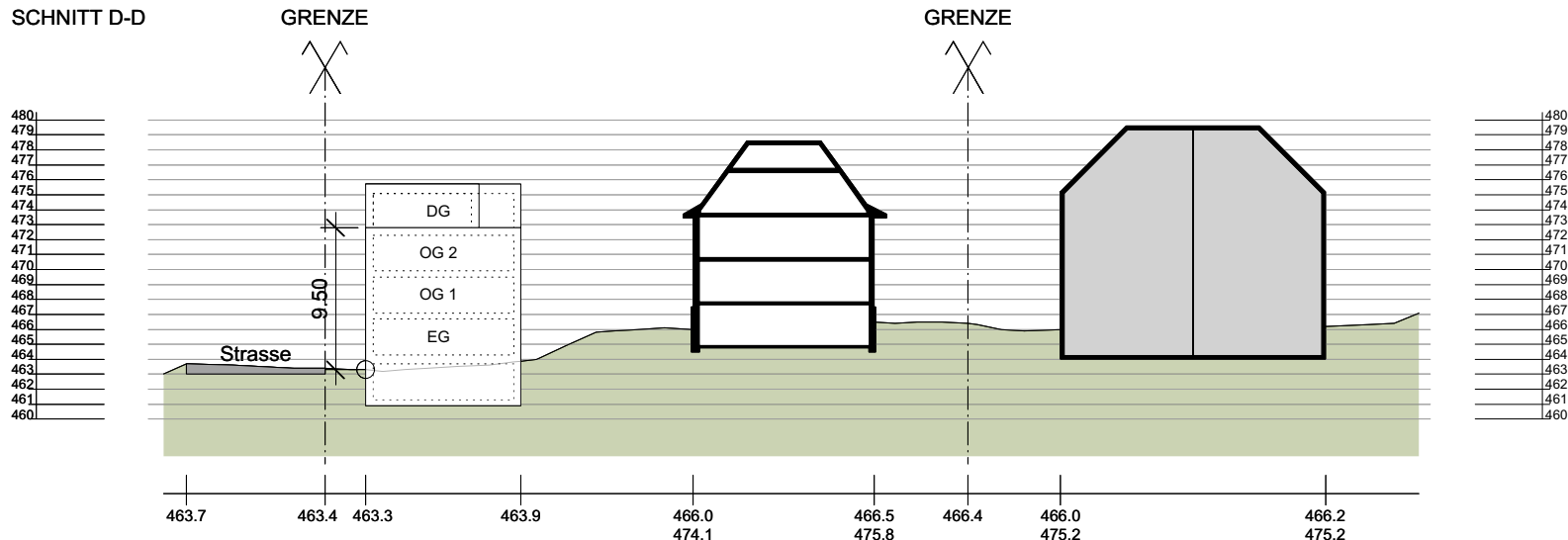
SCHNITT B-B



SCHNITT C-C



SCHNITT D-D



Konzept

Kein Näherbaurecht
Ein Baukörper
MLZ kontinuierlich zunehmend 1/3
MLZ 1/3 über 12.00 m = 6.783 m

BGF	A	B	C
EG	97 m ²	103 m ²	102 m ²
OG 1	97 m ²	103 m ²	102 m ²
OG 2	97 m ²	103 m ²	102 m ²
DG	49 m ²	58 m ²	29 m ²
Tot.	340 m ²	367 m ²	335 m ²
Tot. A+B+C			1042 m ²

Bestand: Wohnzone W3

Vollgeschosse 2
anr. UG: 0
anr. DG: 1
Gebäudehöhe ca. 9.5 m
Grundgrenzabstand nicht massg.
Mehrlängenzuschlag nicht massg.
Ausnützung eff. 2 x 125 ca. 250 m²

Baurecht: Wohnzone W3

Vollgeschosse 3
anr. UG: 0
anr. DG: 1
Gebäudehöhe 9.5 m
Grundgrenzabstand 5.0 m
Mehrlängenzuschlag 1/3 ab 12m / max 10 m
Ausnützungsziffer 90%
Wohnanteil: 90%
besondere Gebäude 5% ÜZ mit 3.50 m Abst.
Ausnützung OE4292 90% x 772 m² = 694 m²
Ausnützung OE2881 90% x 1033 m² = 929 m²
Ausnützung Total 90% x 1805 m² = 1624 m²
Parkierung: 1PP / 120 m² GF _ 60 - 95 %

Objekt:
Auftraggeberin:
Architekt:

MFH und Grundstück Ringstrasse 45 + 47_ / Kat. Nr. OE2881 + OE 4292
Erbengemeinschaft Frau A.Y.Weggler-Müller c/o Martin Weggler, Horgenberg
Gröbly Fischer Architekten, Zürich



Konzept

Aufhebung Grenze, 2 x 3.50 m Abstand
 Separatbau
 Abstand minimal 7.50 m fakultativ
 Kein MLZ

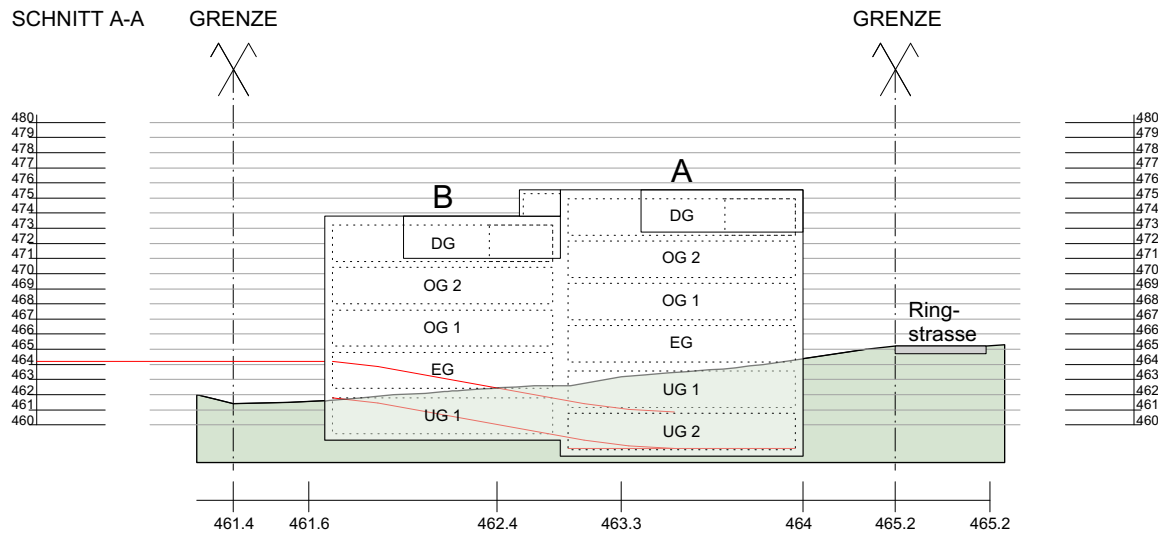
BGF/NF	A	B	Best.	Tot.
DG (nicht für BGF)	140m ²	144m ²	60m ²	344m ²
OG 2	198m ²	205m ²	-	403m ²
OG 1	198m ²	205m ²	125m ²	528m ²
EG	198m ²	146m ²	125m ²	528m ²
Tot. BGF	594m ²	556m ²	250m ²	1459m ²
Tot. NF	734m ²	700m ²	310m ²	1803m ²

Baurecht: Wohnzone W3

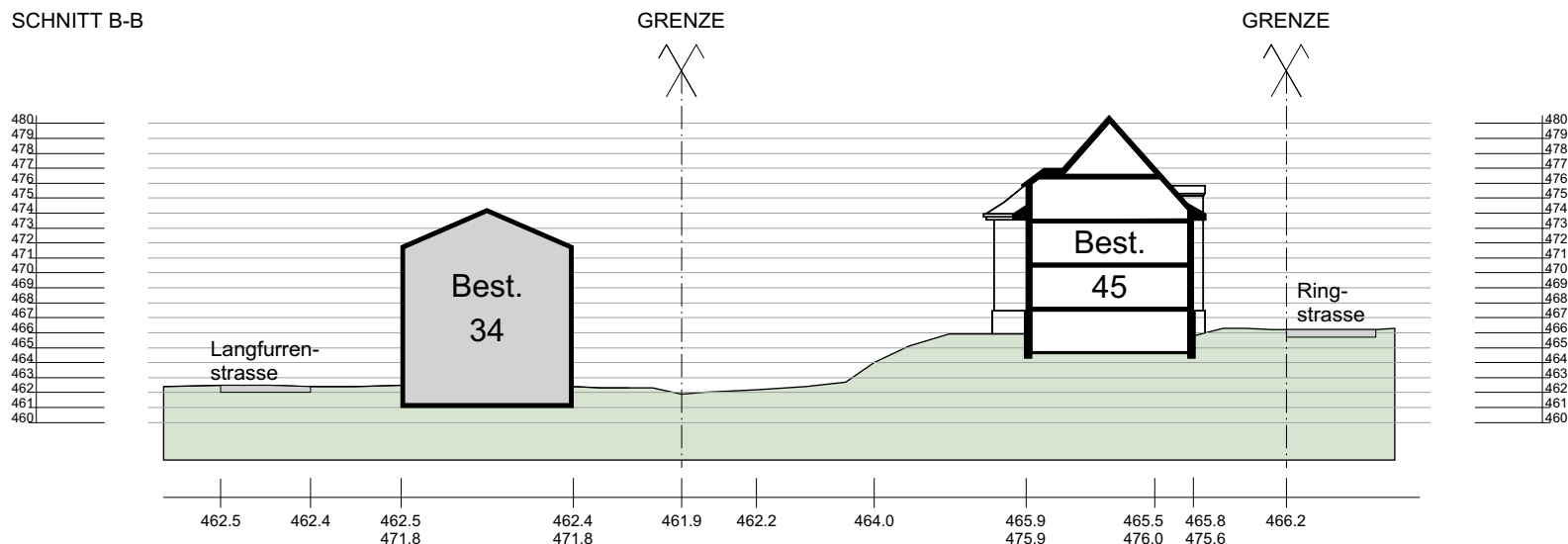
Vollgeschosse 3
 anr. UG: 0
 anr. DG: 1
 Gebäudehöhe 9.5 m
 Grundgrenzabstand 5.0 m
 Mehrlängenzuschlag 1/3 ab 12m / max 10 m
 Ausnutzungsziffer 90%
 Wohnanteil: 90%
 besondere Gebäude 5% ÜZ mit 3.50 m Abst.
 Ausnutzung OE4292 90% x 772 m² = 694 m²
 Ausnutzung OE2881 90% x 1033 m² = 929 m²
 Ausnutzung Total 90% x 1805 m² = 1624 m²
 Parkierung: 1PP / 120 m² GF 60 - 95 %

Objekt: MFH und Grundstück Ringstrasse 45 + 47_ / Kat. Nr. OE 2881 + OE 4292
 Auftraggeberin: Erbgemeinschaft Frau A.Y.Weggler-Müller c/o Martin Weggler, Horgenberg
 Architekt: Gröbly Fischer Architekten, Zürich

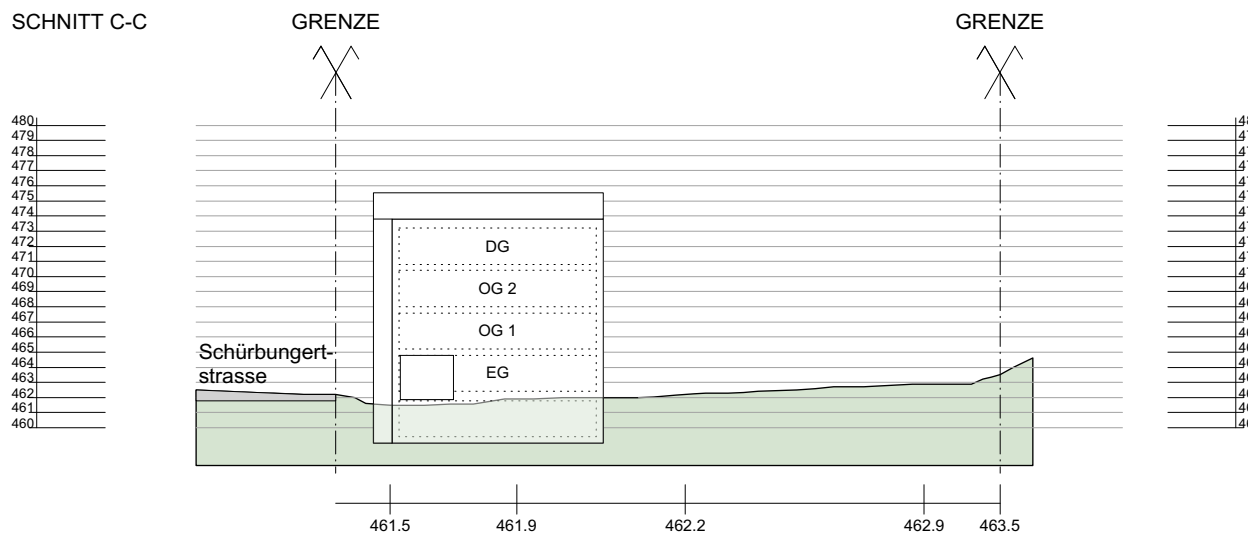
SCHNITT A-A



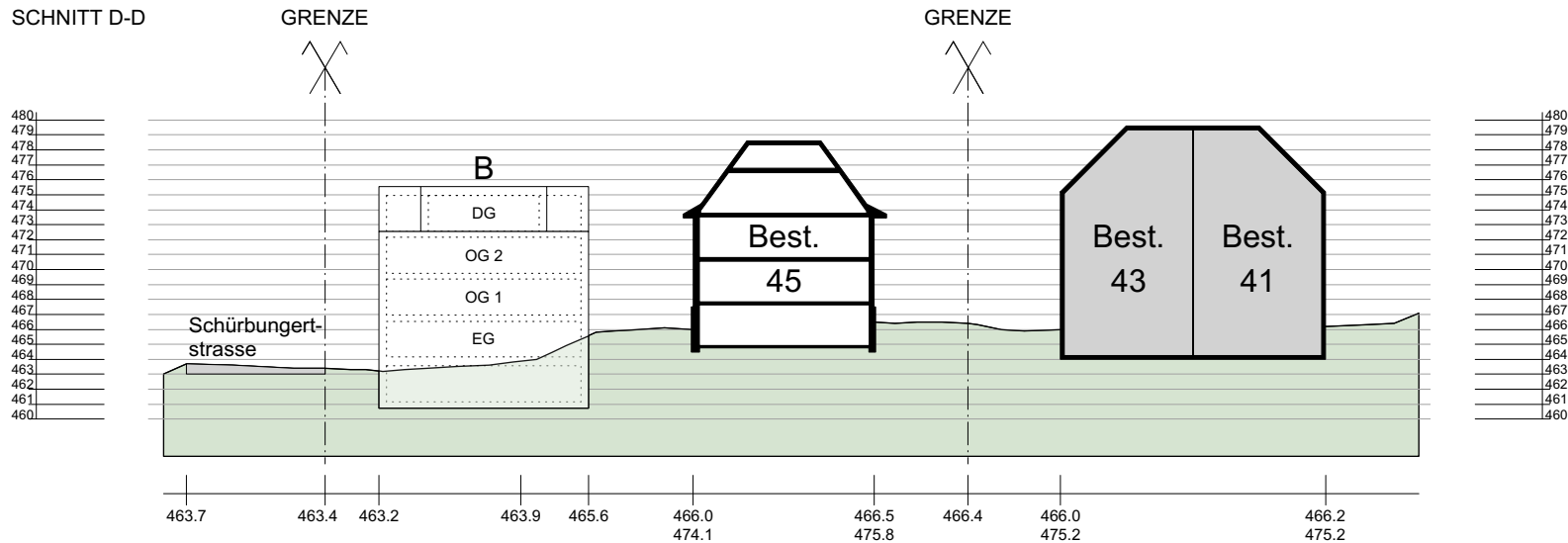
SCHNITT B-B



SCHNITT C-C



SCHNITT D-D



Konzept
Kein Näherbaurecht
Ein Baukörper
MLZ kontinuierlich zunehmend 1/3
MLZ 1/3 über 12.00 m = 6.783 m

Bestand: Wohnzone W3
Vollgeschosse 2
anr. UG: 0
anr. DG: 1
Gebäudehöhe ca. 9.5 m
Grundgrenzabstand nicht massg.
Mehrlängenzuschlag nicht massg.
Ausnützung eff. 2 x 125 ca. 250 m2

Baurecht: Wohnzone W3
Vollgeschosse 3
anr. UG: 0
anr. DG: 1
Gebäudehöhe 9.5 m
Grundgrenzabstand 5.0 m
Mehrlängenzuschlag 1/3 ab 12m / max 10 m
Ausnützungsziffer 90%
Wohnanteil: 90%
besondere Gebäude 5% ÜZ mit 3.50 m Abst.
Ausnützung OE4292 90% x 772 m2 = 694 m2
Ausnützung OE2881 90% x 1033 m2 = 929 m2
Ausnützung Total 90% x 1805 m2 = 1624 m2
Parkierung: 1PP / 120 m2 GF _ 60 - 95 %

Objekt:
Auftraggeberin:
Architekt:

MFH und Grundstück Ringstrasse 45 + 47_ / Kat. Nr. OE2881 + OE 4292
Erbengemeinschaft Frau A.Y.Weggler-Müller c/o Martin Weggler, Horgenberg
Gröbly Fischer Architekten, Zürich



Konzept

Vollausnutzung Winkelbau höhengestaffelt. Parkierung UG.
 Mehrlängenzuschlag nicht relevant für Schmalseiten.
 Problemlose Maximalausnutzung, ca. 24 Whg.
 Hausteil A: 4 Whg. / Geschoss _ 1-2 Treppenhäuser
 Hausteil B: 2 Whg. / Geschoss _ 1 Treppenhäuser

BGF/NF	A	B	Tot.
DG (nicht für BGF)	269m ²	112m ²	381m ²
OG 2	360m ²	168m ²	528m ²
OG 1	360m ²	168m ²	528m ²
EG	360m ²	168m ²	528m ²
Tot. BGF	1080m ²	504m ²	1584m ²
Tot. NF	1349m ²	616m ²	1965m ²

Baurecht: Wohnzone W3

Vollgeschosse 3
 anr. UG: 0
 anr. DG 1
 Gebäudehöhe 9.5 m
 Grundgrenzabstand 5.0 m
 Mehrlängenzuschlag 1/3 ab 12m / max 10 m
 Ausnutzungsziffer 90%
 Wohnanteil: 90%
 besondere Gebäude 5% ÜZ mit 3.50 m Abst.
 Ausnutzung OE4292 90% x 772 m² = 694 m²
 Ausnutzung OE2881 90% x 1033 m² = 929 m²
 Ausnutzung tot. zul. (BGF) 90% x 1805 m² = 1624 m²
 Parkierung: 1PP / 120 m² GF _ 60 - 95 %

Objekt: MFH und Grundstück Ringstrasse 45 + 47/ Kataster-Nr. OE 2881 + OE 4292
 Auftraggeberin: Erbgemeinschaft Frau A.Y.Weggler-Müller c/o Martin Weggler, Horgenberg
 Architekt: Gröbly Fischer Architekten, Zürich

Machbarkeit 1:500

Variante 4.1

14. November 2019 / UF

Objekt: Liegenschaften Ringstrasse 45 und 47, 8050 Zürich Oerlikon

Eigentümer: Erben Frau A. Y. Weggler-Müller

Auftraggeberin: Martin Weggler, Bergstrasse 166, 8815 Horgenberg

Gebäudevolumen

	Länge m1	Breite m1	Fläche m2	Höhe m1	Volumen m3	Total Haus m3	Total var.
--	-------------	--------------	--------------	------------	---------------	------------------	------------

Variante 1.31							6'178 m3
Total ohne Bestand							
Bestand Wohnhaus Ringstrasse 45					1'415		1'415 m3
Total Neubau							4'763 m3
Haus A	10.40	12.00	124.80	14.75	1'841	1'700	
	-2.80	8.00	-22.40	3.15	-71		
	-2.80	8.00	-22.40	3.15	-71		
Haus B	9.37	12.00	112.44	14.75	1'658	1'517	
	-2.80	8.00	-22.40	3.15	-71		
	-2.80	8.00	-22.40	3.15	-71		
					0		
					0		
Haus C	16.00	7.60	121.60	14.75	1'794	1'546	
	-10.35	7.60	-78.66	3.15	-248		

Variante 3.2							7'482 m3
Total ohne Bestand							
Bestand Wohnhaus Ringstrasse 45					1'415	1'415	1'415 m3
Total Neubau							6'067 m3
Haus A	14.00	15.57	217.98	14.75	3'215	3'034	
	-2.80	10.38	-29.06	3.15	-92		
	-2.80	10.38	-29.06	3.10	-90		
Haus B	14.00	15.57	217.98	14.75	3'215	3'034	
	-2.80	10.38	-29.06	3.15	-92		
	-2.80	10.38	-29.06	3.10	-90		

Variante 4.1							8'279 m3
Haus A	31.00	13.00	403.00	14.75	5'944	5'580	
	-2.80	20.67	-57.88	3.15	-182		
	-2.80	20.67	-57.88	3.15	-182		
	13.00	15.00	195.00	14.75	2'876	2'700	
	-2.80	10.00	-28.00	3.15	-88		
	-2.80	10.00	-28.00	3.15	-88		

Thurgauerstrasse 56
Postfach · 8050 Zürich
T 044 308 21 11 · F 044 303 11 20
info@gvz.ch · www.gvz.ch

Zürich, 06.11.2019

Adeline Weggler-Müller
Ringstrasse 45
8057 Zürich

Gemeinde / Quartier Zürich-Oerlikon
Gebäude-Nr. 1446
Gebäudeadresse Ringstrasse 45
8057 Zürich
Gebäudezweck 2020, Wohnhaus
Erstellungsjahr 1929
Volumen total m³ 1'415
Kataster Nr. OE2881
Schätzung vom 28.04.2017
Schätzungsgrund Revision

Eigentümer/-in
Adeline Weggler-Müller, Ringstrasse 45, 8057 Zürich

Versicherungs-Auskunft
vom 06.11.2019

Versicherungssumme gerundet CHF	1'040'000
Versicherungsart	Neuwert
Aktueller GVZ-Index (Basisjahr 1939 = 100 Punkte)	1025 Punkte

Gebäudebeschrieb	Volumen m ³	Versicherungswert CHF	Versicherungsart (ohne Angabe = Neuwert)
Wohnhaus	1'415	990'500	
Heizanlage		49'500	