HEV St.Gallen
Verwaltungs AG

Baulandbewertung

VWS 022_21_13

Gewerbe-/Industrieland
Grundstücke Nr. 3134 und 2271
Areal Töbeli / Dammstrasse
9230 Flawil SG

Verkehrswert per 06.01.2021
Gesamtwert CHF 2'180'000.00
Landwert pro m² CHF 395

Inhaltsübersicht

Angaben zum Auftrag	1
Management Summary	2
Impressionen	3
Lage-/Übersichtspläne	4
Lage-/Standortbeschrieb	5
Grundstückbeschrieb	6
Projektdaten / Bewertungsparameter	8
Bewertung	10
Schlussbemerkungen	12
Beilagen und Begriffserklärungen im Anhang	

HEV Verwaltungs AG
Schätzungsabteilung
Poststrasse 10
9001 St. Gallen

www.hevsg.ch
info@hevsg.ch

Ihre Ansprechpartnerin
Petra Gurtner Baumann
p.gurtner@hevsg.ch
Telefon 071 227 42 73

1. Angaben zum Auftrag

1.1 Auftraggeber

Gemeinde Flawil	Herr Oliver Gehrer
Bau und Infrastruktur	
Bahnhofstrasse 6	
9230 Flawil	

1.2 Eigentümer

Politische Gemeinde Flawil
Bahnhofstrasse 6
9230 Flawil

1.3 Bewertungsfläche

Grundstück-Nr.	3134	und	2271
Grundstückflächen	5'039 m²		483 m²
Gemeinde	Flawil SG		
Adresse	Dammstrasse, 9230 Flawil		

1.4 Auftrag / Zweck

Ermittlung des Verkehrswertes per Stichtag, als Wertorientierung bzw. als Marktwertgrösse für den Verkauf der Liegenschaft an die SFS intec AG.

Die Bewertung gilt nur für den oben beschriebenen Auftrag/Zweck. Sie hat keine Gültigkeit für andere Verwendungen oder Personen.

1.5 Experte / Besichtigung / Stichtag

Petra Gurtner Baumann, am 05. Januar (Stichtag der Bewertung)

1.6 Schätzungsmethode / Standards

Berechnung gemäss Lageklassenmethode anhand einer fiktiven Bebauung, gemäss den Weisungen der Fachverbände BEK, SVKG und SIV sowie den HEV-Statistikwerten.

Unsere Bewertungen basieren auf in der Schweiz anerkannten Wertermittlungsmethoden, unter Beachtung der Grundsätze des Swiss Valuation Standard SVS.

1.7 Unterlagen

Grundbuchauszug	dat. 22.12.2020
Amtliche Steuerschätzung	nicht vorhanden
Situationsplan	dat. 23.12.2020
Baureglement	dat. 30.01.2017, Nachträge 28.04.2014, 22.12.2004
Baugesuch	nicht vorhanden
Bauvariantenüberlegung RLC AG	dat. 10.10.2020
Sondernutzungsplan Töbli II	dat. 20.03.2007
Sondernutzungsplan Goldbach	dat. 30.10.2020

2. Management Summary

2.1 Allgemeine Beurteilung

Bei den Bewertungsgrundstücken handelt es sich um eine Fläche von über 5'500 m² in der Gewerbe-Industriezone im Zentrum von Flawil. Das Areal grenzt an den heutigen Betrieb der SFS intec AG und an das Goldbachtobel. Die Grundstücke sind Teil des Überbauungsplanes Töbeli II.

Im Gesamten für Flawil durchschnittlicher Gewerbestandort aufgrund Distanz zu Autobahn und der zentralen Lage in Bezug auf eine Lastwagenzufahrt.

Wir erachten die Nachfrage nach Bauland auch im Segment Gewerbe-/Industrie als gut und die Verkäuflichkeit im Rahmen einer marktgerechten Preisgestaltung als intakt. Gegenüber peripheren Grundstücken, wo sich das direkte Umfeld für eine gewerbliche oder Industrielle Nutzung besser eignet (in Bezug auf Emissionen wie Lärm, Staub, ferner Zufahrt für grosse Lkw etc.), wird sich die Nachfrage aufgrund der Zentrumslage jedoch vermutlich tiefer gestalten.

Grundlage der Berechnung bildet eine mögliche Bebauung gemäss einer Planstudie, die eine Anpassung des Überbauungsplanes notwendig macht.

2.2 Besondere Aspekte

Vorzugslage / Region	
Vorzugslage / Quartier	
regionale oder Quartiereinflüsse	Gewerbegebiet im Ortszentrum angrenzend an Wohnbauten
strukturell / konzeptionell	
Einträge im Grundbuch	
Altlasten, Schutzobjekt etc.	
Diverses	Überbauungsplan

2.3 Wichtiges / Kritische Punkte

Bezüglich dem Bewertungsareal besteht ein gültiger Überbauungsplan. Dieser soll gemäss Angaben im Verkaufsfall an die SFS intec AG auf deren Bedürfnisse angepasst werden. Im Speziellen wäre dabei die reduzierte Bauhöhenkote auf die heutige Regelbauweise der entsprechenden Bauzone zu erhöhen.

2.4 Ermittelter Verkehrswert der Liegenschaften

Verkehrswert per 06.01.2021: CHF 2'180'000.00 *

** Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass mögliche Auswirkungen der aktuellen Covid-19-Pandemie im obigen Wert nicht abgebildet sind.*

3. Impressionen

Ansicht ab Dammstrasse

südlicher Arealteil

Ansicht ab Süden

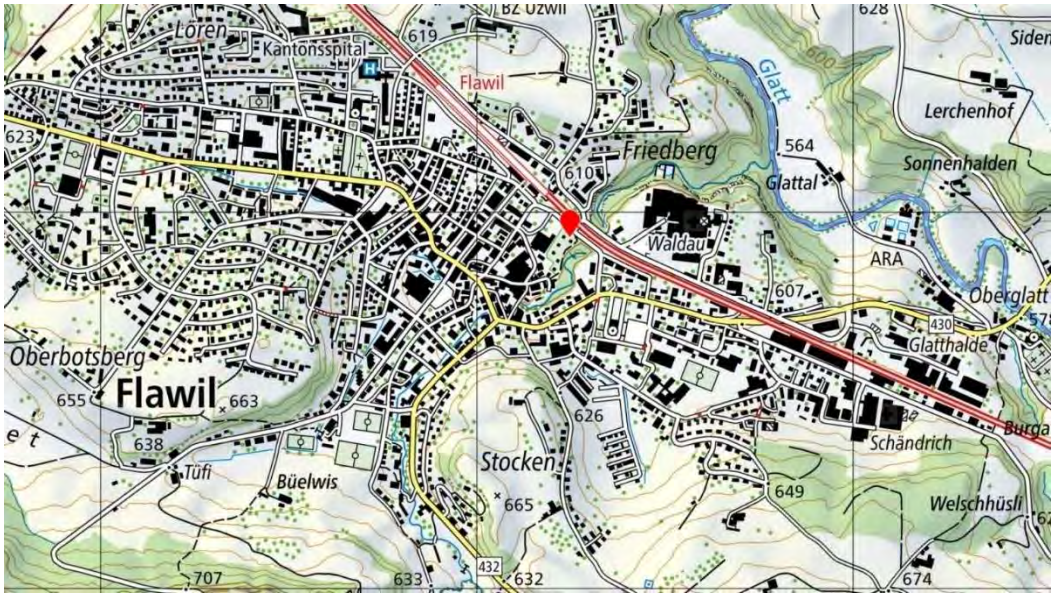
Grundstückteil Nr. 2271

Böschung gegen Goldbach

Böschung gegen Dammstrasse

Die Bildauswahl erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

4. Lage-/Übersichtspläne



5. Lage-/Standortbeschrieb

5.1 Makrolage

(Quellen: HEV-Statistik; WüestPartner)

Die Gemeinde Flawil liegt in der Agglomeration Flawil und zählt 10'425 Einwohner (Veränderung 2016 bis 2019: -0.8%). Der Anteil der einkommensstarken Personen (steuerbares Jahreseinkommen >75'000 CHF) lag in Flawil im Jahr 2015 bei 24.3% (Schweiz: 31.6%).

Der Anteil der einkommensschwachen Personen (steuerbares Jahreseinkommen <50'000 CHF) lag im Jahr 2015 bei 46.3% (Schweiz: 39.4%). Die Anzahl der Beschäftigten im Industrie- und Dienstleistungssektor (Vollzeitäquivalente) betrug im Jahr 2018 rund 3'447 Personen, wovon 49.8% im Dienstleistungssektor arbeiteten (Schweiz: 75.1%). Seit 2015 ist die Anzahl der in Flawil Beschäftigten um 0.5% gestiegen, wobei im Industriesektor ein Rückgang der Arbeitsplätze verzeichnet werden muss. In der Gemeinde hat die Anzahl Arbeitsstätten innert drei Jahren um 2.4% abgenommen auf 562 Arbeitsstätten im Jahr 2018.

5.2 Mikrolage

Die beiden Grundstücke liegen mitten im Zentrum von Flawil, in unmittelbarer Nähe des Bahnhofes. Westseitige Nachbarliegenschaft ist der Betrieb der SFS intec AG, südseitig sind einige ältere Wohnhäuser angrenzend (ebenfalls in Gewerbe-Industriezone). Örtliche Infrastruktureinrichtungen sind in wenigen Gehminuten bequem erreichbar. Ein nächster Autobahnanschluss befindet sich in einiger Distanz in Oberbüren oder in Gossau.

Wir beurteilen die Lage innerhalb Flawil als gut, für Industriezwecke indessen als mässig resp. durchschnittlich.

5.3 Marktlage

Zurzeit werden auf den gängigen Internetplattformen keine vergleichbaren Grundstücke vor Ort oder in unmittelbarer Region zum Kauf angeboten. Wir erachten die Nachfrage nach Bauland auch im Segment Gewerbe-/Industrie als gut und die Verkäuflichkeit im Rahmen einer marktgerechten Preisgestaltung als intakt. Gegenüber peripheren Grundstücken, wo sich das direkte Umfeld für eine gewerbliche oder Industrielle Nutzung besser eignet (in Bezug auf Emissionen wie Lärm, Staub, ferner Zufahrt für grosse Lkw etc.), wird sich die Nachfrage aufgrund der Zentrumslage jedoch vermutlich tiefer gestalten.

5.4 Entfernungen (ca.)

Lebensmittelgeschäfte	7	Gehminuten
Poststelle	5	Gehminuten
Bus/Postauto	0,15	km
Bahnhof	0,15	km
Autobahnanschluss	6,5	km

5.5 Generelle Standortfaktoren

Infrastruktur	typisches kleinstädtisches Angebot
Schulangebot	Unter- bis Oberstufe vorhanden, Kantonsschule in Wil
Steuerfuss	248% (kant. Durchschnitt Gemeinde-/Kantonssteuer 2020: 233%)
Leerstandsquote (BfS)	2,50% (Stand 06/2020; kant. Durchschnitt: 2,41%)

6. Grundstückbeschrieb

6.1 Topografie

Zwei aneinandergrenzende Grundstücke in leicht unförmiger Formgebung, mit meist ebenem, teilweise leicht abfallendem Gelände. Auf der Nordseite wird das Areal von der Dammstrasse eingegrenzt und auf der Ostseite von der steilen Böschung des Goldbach-Tobels flankiert.

Die Zufahrt ist grundsätzlich ab der Dammstrasse (Gemeindestrasse 1. Klasse) gewährleistet. Für das kleine Grundstück Nr. 2271 im südlichen Teil des Areals angrenzend an die Wohnhäuser besteht heute keine Erschliessung.

6.2 Wertbeeinflussende Angaben im Grundbuch

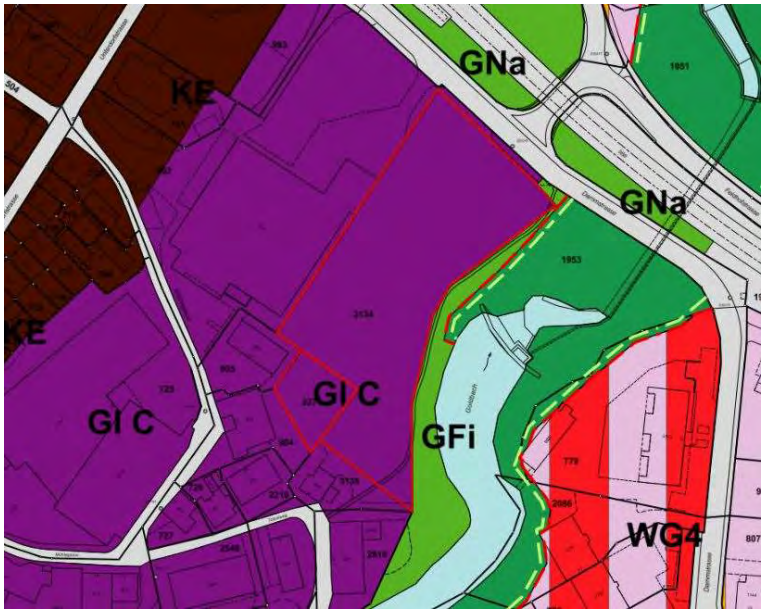
Anmerkungen	keine
Vormerkungen	keine
Dienstbarkeiten	5 resp. 2 Eintragungen

Details siehe Grundbuchauszüge im Anhang.

Die Eintragungen haben sich schon ausgewirkt und beeinflussen den Wert der Liegenschaft nicht oder nicht mehr.

6.3 Zone / Nutzung

Zone	Gewerbe-Industriezone GI C
Überlagerung	Überbauungsplan Töbli
	Sondernutzungsplan Goldbach



6.4 Auszug aus Baureglement

Baumassenziffer	–
Gebäudehöhe max.	18 m
Firsthöhe max.	18 m
Grenzabstand (allseitig)	5 m
Empfindlichkeitsstufe	–
Strassenabstand	3 m

Weitere Regelbauvorschriften siehe Artikel 11 des Baureglementes.

6.5 Überbauungsplan Töbeli II

Für die Bewertungsflächen besteht ein gültiger Überbauungsplan. Gemäss Artikel 8 ist dabei für den Baubereich D, der die Bewertungsgrundstücke umfasst, eine Höhenkote von 617 m ü. M. zulässig. Dies im Gegensatz zur maximalen Gebäudehöhe von 18 m nach Regelbauweise für die Gewerbe-Industriezone GI C, wo demnach eine höhere Ausnützung möglich wäre. Andererseits gilt zwischen Baubereich C und D kein Gebäudeabstand und die Grenzabstände zu innerhalb der Baubereiche liegenden Parzellengrenzen sind aufgehoben. Ferner wird die Gewerbe-Industriezone C nicht mit einer Dichteziffer beschränkt.

Gemäss Überbauungsplan ist ein Landstreifen entlang der Ostgrenze beim Goldbach-Tobel als Grünfläche auszugestalten. In diesem Landstreifen befindet sich einerseits der Gewässerraum sowie der Waldabstand zum Grünbachtobel. Es handelt sich hierbei um eine Fläche von ca. 1'150 m². Der übrige Teil bildet den Baubereich (rund 3'560 m²), zuzüglich Erschliessungsfläche. Im Hinblick auf die reduzierten Gebäude- und Grenzabstände im Baubereich – wohl teils auch als Kompensation für die Grünfläche – beurteilen wir diesen Umstand somit nicht als Einschränkung.

6.6 Übrige Beeinflussungen

Schutzverordnung	kein Eintrag
Altlastenkataster	kein Eintrag
Bodenverschiebung	Nr. 3134 Eintrag als Familiengarten
Naturgefahren	Gesamtareal mit Restgefahr Wasser
Gewässerraum	generalisierter Gewässerraum (26 m) aufgrund angrenzendem Goldbach

7. Projektdaten / Bewertungsparameter

7.1 Ausgangslage

Die Gemeinde Flawil beabsichtigt, der westseitigen Nachbarin (SFS intec AG) ein Kaufangebot für die beiden Bewertungsgrundstücke zu unterbreiten. Die SFS intec AG benötigt die Landflächen für Erweiterungsbauten des bestehenden Betriebes.

Ein konkretes Bauprojekt besteht zum heutigen Zeitpunkt noch nicht, jedoch eine Projektvariante des Büros RLC. Bewertungstechnisch gehen wir von dieser Projektvariante mit einem Neubau sowie einem Erweiterungsbau aus, das entsprechende Nutzflächen, Tiefgaragenplätze und Aussenabstellplätze ausweist. Diese Variante setzt dabei voraus, dass der bestehende Überbauungsplan Töbeli II angepasst wird, was wiederum Grundlage für die vorlie gende Bewertung ist.

7.2 Erschliessung / Zufahrt

Das grosse Grundstück Nr. 3134 wird strassenmässig über die gut ausgebaute Dammstrasse erschlossen. Es ist anzunehmen, dass die Anschlüsse für Werkleitungen (Kanalisation, Wasser, Elektrisch, Telefon, etc.) aufgrund des bebauten Umfeldes bis an die Grundstückgrenze vorhanden sind.

Gemäss Überbauungsplan ist die Zufahrt auf das Areal im nordöstlichen Bereich ab der Dammstrasse zu bewerkstelligen, mit einem Wendeplatz auf der Südseite beim Grundstück Nr. 2271.

7.3 Abbrüche

Die Grundstücke sind heute unbebaut. Es fallen keine Abbruch- oder Rückbaukosten an.

7.4 Baugrundqualität

Für die Bewertung wurde kein geologisches Gutachten eingereicht. Wir gehen von einem normalen Baugrund ohne erschwerte Verhältnisse und ohne Altlasten aus. Vermutlich werden jedoch gewisse Kosten für die spezielle Entsorgung des Oberflächenmaterials aus der langjährigen Nutzung als Familiengarten notwendig werden. Eine diesbezügliche Kostengrösse ist unsererseits nicht abschätzbar. Wir sind jedoch der Ansicht, dass infolge des Verursacherprinzips diese Kosten zulasten der heutigen Eigentümerin gehen.

Aufgrund des Geländeverlaufes gehen wir zudem von keinem erhöhten Aufwand für Sicherungen/Verbauungen etc. aus. Ohne ein konkretes Bauprojekt ist die Beurteilung jedoch schwierig.

7.5 Eignung

Die Baulandflächen sind der gewerblich/industriellen Nutzung zugewiesen und verfügen mit einer maximalen Gebäudehöhe von 18 m grundsätzlich über ein hohes Ausnützungspotenzial. Aktuell wird die Gebäudehöhe durch den Überbauungsplan stark reduziert.

Zonenbezogen sind Bauten für jegliche gewerbliche Nutzung, aber auch der technischen Industrie oder Feinproduktion möglich. Aufgrund naher Wohnbauten wie auch der Zufahrtssituation für grosse Lastwagen sehen wir einen Einsatz in der Grobproduktion als eher unwahrscheinlich. Solche (meist lärmintensiven) Produktionsbetriebe preferieren eher einen peripheren Standort mit idealer Anbindung an das Nationalstrassennetz.

7.6 Fiktives Projekt für Landwertberechnung

Ein Baulandwert richtet sich generell nach der möglichen Ausnützung (via Kubatur oder Nutzfläche) und der entsprechenden Nutzungsart (Wohn- oder Gewerbenutzung) auf dem Grundstück. Dieser kann entweder via Lageklasse aus dem Ertragspotenzial oder über die Anlagekosten hergeleitet werden. Ohne konkretes Projekt und ohne Anlagekosten gehen wir von einem approximativen Ertragswert aus.

7.7 Lageklasse / Lagebewertung (gemäss SIV-Tabelle)

Die Lageklassenmethode besagt, dass Landwert und Bauwert resp. Ertragswert in einem gewissen Verhältnis zueinander stehen.

Die Lageklasse dient zur Beurteilung der Lagequalität von Immobilien mittels einer Punkteskala. Grundstücke an guten Lagen haben eine hohe Lageklasse, schlecht gelegene oder schlecht ausnützbare Grundstücke haben eine tiefe Lageklasse.

Aufgrund der vorgesehenen Gesamtrealisierung auf dem Areal unterscheiden wir die beiden Grundstücke nicht in der Lageattraktivität und Bebauungsmöglichkeit, sondern nehmen eine en bloc-Beurteilung vor. Zudem wird ein gewisser Anteil als Aussenareal für Parking und Verkehrsfläche notwendig sein, wozu sich speziell der südliche Anteil gut eignet.

Wir sehen für die zu bewertende Baulandfläche unter Berücksichtigung der Standortqualität und Ausnützung nachfolgende Lageklasse:

A) Standort **4,25**

Gemeinde Flawil im Fürstenland; Kleinstadt mit über 10'000 Einwohnern an der Achse St. Gallen-Zürich, wodurch recht beliebter Wohnort mit zahlreichen Gewerbe- und teils auch Industriebetrieben als attraktive kommunale Arbeitgeber; rege Bautätigkeit in den letzten Jahren (vorwiegend Wohnsegment, untergeordnet im gewerblichen Bereich)

B) Nutzung **3,50**

Gewerbe-Industriezone C (ohne Baumassenziffer), überlagert von gültigem Überbauungsplan, Gewässerraum und Waldabstand; grundsätzlich hohe Ausnützung möglich (mit aktuellem Überbauungsplan reduziert)

Ausgangslage für Benotung ist angepasster Überbauungsplan

C) Lage **3,25**

Im Hinblick auf eine Gesamtrealisierung innerhalb Flawil gute, für teils gewerbliche und vor allem industrielle Nutzung eher mässig interessante Lage im Zentrum einer Kleinstadt. Werbewirksamkeit gegenüber nördlich vorbeiführender Bahnlinie gegeben. Mehrheitlich flaches Terrain, teils geringfügig abfallend sowie mit Böschung gegen Dammstrasse.

D) Erschliessung **3,00**

Grundsätzlich gute Erschliessungssituation, Zufahrt aus beiden Richtungen jedoch durch ganz Flawil notwendig; öV in unmittelbarer Nähe, grosse Distanz bis Nationalstrassennetz

E) Marktverhältnisse **3,25**

Nachfrage nach grösseren Gewerbe- und Industriegrundstücken generell vorhanden, aufgrund Zentrumslage vermutlich aber eher reduziert; sehr attraktiv vor allem für Nachbarliegenschaft für entsprechende Ergänzungs-/Erweiterungsbauten

ausgemittelte Lageklasse **3,45**

Die Lageklasse von 3,45 wird der nachfolgenden Landwertermittlung zu Grunde gelegt.

8. Bewertung

8.1 Landwertberechnung auf der Basis einer fiktiven Bebauung

A) Nutzflächen (NF/VMF) Basis Projektvariante

Nutzungskategorie	Nutzflächen
Trakt Nord	
UG Lagerflächen	670 m² NF
EG Spedition NH ca. 9.5 m	670 m² NF
ZG Personalräume	590 m² NF
OG Produktion (Werkzeugbau) NH ca. 5 m	1'070 m² NF
Trakt Süd	
EG Produktion NH ca. 9.5 m	1'100 m² NF
OG Produktion NH ca. 5 m	1'100 m² NF
Total Nettogeschossfläche	**5'200 m² NF**

B) Mietwerte

Katetorie	Anzahl / Einheit					Mietwert p.a.
UG Lagerflächen	670 m² NF	CHF	80	/ m² p.a.	CHF	53'600
EG Spedition	670 m² NF	CHF	120	/ m² p.a.	CHF	80'400
ZG Personalräume	590 m² NF	CHF	140	/ m² p.a.	CHF	83'000
OG Produktion	1'070 m² NF	CHF	100	/ m² p.a.	CHF	107'000
EG Produktion	1'100 m² NF	CHF	130	/ m² p.a.	CHF	143'000
OG Produktion	1'100 m² NF	CHF	100	/ m² p.a.	CHF	110'000
Parking	40 Stk. Tiefgarage	CHF	120	/ Stk./Mt.	CHF	57'600
Parking	12 Stk. Aussen-PP	CHF	40	/ Stk./Mt.	CHF	5'760
Total Mietwerte netto pro Jahr					**CHF**	**640'360**

C) Kapitalisierungssatz

		Mietwertanteil p.a.	Kap.satz-Anteil
Netto-Mietwert und Netto-Kapitalisierungssatz	CHF	468'749	4.35%
Liegenschaftskosten			
Betriebskosten, Versicherungen, Gebühren	CHF	21'132	0.20%
Unterhaltskosten (laufend)	CHF	44'825	0.42%
Verwaltungskosten Honorar	CHF	19'211	0.18%
Mietzinsrisiko/Mieterwechsel	CHF	9'600	0.09%
Rückstellungen für grosszyklische Erneuerungen	CHF	76'843	0.71%
Bruttomietwert und Brutto-Kapitalisierungssatz	**CHF**	**640'360**	**5.94%**

D) Ertragswert

Total Ertragswert	CHF	640'360	/	5.94%	**CHF**	**10'776'000**

E) Lageklasse nach SIV-Tabelle

Mittelwert gemäss objektbezogener Lageklassenbeurteilung	**Punkte**	**3.45**

F) Landwert des Grundstücks (baubereit)

Landwert total nach Lageklasse	CHF	10'776'000	x (3.45	x 6.25%)	**CHF**	**2'324'000**
Landwert pro m² (baubereit)	CHF	2'324'000	/	5'522 m²	**CHF**	**421**

G) Wartefrist bis zur Realisation (auflaufende Zinsen)

Wartedauer	1.5 Jahr/e	Zins p.a.	4.35%	Diskontsatz		0.938
Diskontierung des Landwertes		CHF	2'324'000	x 0.938	CHF	2'180'000

Baulandwert per Stichtag Nr. 3134/2271	**total 5'522 m²**	**CHF**	**2'180'000**
	Landwert pro m²	**CHF**	**395**

8.2 Bemerkungen zur Landwertermittlung / Vorbehalt

Die Totalnutzfläche gemäss vorliegender Planvariante mit 5'200 m² entspricht im Verhältnis zur gesamten Grundstückfläche einer theoretischen Ausnützung von rund 1, was wir unter Berücksichtigung des entsprechenden Baubereiches inkl. Grünflächenanteil als angemessen beurteilen.

Die Bewertung setzt voraus, dass insbesondere der Überbauungsplan an die Bedürfnisse der Kaufinteressentin angepasst werden kann und ein entsprechendes Projekt baubewilligungsfähig ist.

Der ermittelte Landwert gilt als voll erschlossene Wertgrösse. Die interne Erschliessung ist Sache eines Käufers.

Ein Landwert basierend auf einer Bebauung gemäss den aktuellen Vorschriften des Überbauungsplanes Töbeli II würde sich aufgrund der geringeren Ausnützung - infolge reduzierter Bautenhöhe - tiefer gestalten.

9. Schlussbemerkungen

Die Bewertung erfolgt auf Basis der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen und Dokumente. Diese sowie von Seiten Dritter beigebrachte Informationen wurden von uns nicht vertieft überprüft. Pläne, Kartenmaterial sowie (Geo)Daten aus dem Geoportal des Bundes, der Kantone und Gemeinden sowie der Gemeindeplattformen stammen aus dem Zeitraum der Erstellung dieses Berichtes.

In einem Schätzungsgutachten werden alle wertrelevanten Vorkommnisse berücksichtigt, positive wie negative. Das Gutachten dient als neutrale, objektive Orientierung und stellt kein Verkaufsdokument dar. Persönliche oder spezielle Verhältnisse bleiben unberücksichtigt (neutraler Verkehrs-/Marktwert) oder werden, wo notwendig, von uns ersichtlich ausgewiesen (szenarische Werte).

Diese Bewertung hat nach wie vor Schätzungscharakter. Der letztendlich resultierende Verkaufspreis wird durch Verhandlungen sowie anderweitige subjektive Faktoren bestimmt. Eine Abweichung von unserem Wert ist möglich. Die Schätzung erfolgt deshalb ohne Haftung für die Realisierbarkeit.

St. Gallen, 11. Januar 2021

HEV Verwaltungs AG

Petra Gurtner Baumann
Immobilienbewerterin mit eidg. FA
Bewertungsexpertin SVIT

Beilagen
Grundbuchauszug
Situationsplan
Orthofoto
Zonenplan
Überbauungsplan

Grundbuchauszug

Grundbuch Gemeinde Flawil

Liegenschaft Nr. 3134, E-GRID CH907750094305
Plan Nr. 83, Flawil
5'039 m², Strasse/Weg (26 m²), übrige befestigte Fläche (6 m²), Gartenanlage (5'005 m²), übrige humusierte Fläche (2 m²)
Mutationsnr. BB002148, 08.03.2019 Beleg 98

Eigentümer
Politische Gemeinde Flawil, EGBPID CH875077814333, mit Sitz in Flawil SG, Bahnhofstrasse 6, 9230 Flawil

Erwerbstitel
Kauf 06.02.1997 Beleg 55

Anmerkungen
Keine

Vormerkungen
Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten
Last: Durchleitungsrecht für Wasserleitung
zugunsten Grundstück Nr. 970, EGRID CH775077914337
07.07.1889 Beleg 9999, ID 07/306.8, EREID CH83761113059

Last: Durchleitungsrecht für Abwasserleitung
zugunsten Grundstück Nr. 992, EGRID CH989143507749
01.07.1939 Beleg 225, ID 06/241, EREID CH83761106566

Recht/Last: Fusswegrecht
zugunsten und zulasten Grundstück Nr. 1953, EGRID CH715001437756
01.02.1972 Beleg 23, ID 11/201, EREID CH8376947780

Last: Durchleitungsrecht für Meteorwasserleitung
zugunsten Grundstück Nr. 992, EGRID CH989143507749
04.09.2002 Beleg 491, ID 24/046, EREID CH83761012966

Recht: Fuss- und Fahrwegrecht
zulasten Grundstück Nr. 2810, EGRID CH589543507777, 3135, EGRID CH915009437713
14.12.2005 Beleg 690, ID 26/012, EREID CH83761298073

Grundpfandrechte
Keine

Grundbuchamt Flawil

Grundbuch Gemeinde Flawil

Liegenschaft Nr. 2271, E-GRID CH927704435051
Plan Nr. 83, Flawil
483 m², Acker/Wiese/Weide (483 m²)
Mutationsnr. LS002103, 16.11.2015 Beleg 708

Eigentümer
Politische Gemeinde Flawil, EGBPID CH875077814333, mit Sitz in Flawil SG, Bahnhofstrasse 6, 9230 Flawil

Erwerbstitel
Kauf 06.02.1997 Beleg 55

Anmerkungen
Keine

Vormerkungen
Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten
Last: Fuss- und Fahrwegrecht
zugunsten Grundstück Nr. 905, EGRID CH967743509091
12.01.1937 Beleg 39/127, ID 06/011, EREID CH8376972980

Last: Durchleitungsrecht für Abwasserleitung
zugunsten Grundstück Nr. 905, EGRID CH967743509091
05.02.1940 Beleg 13, ID 06/265, EREID CH83761107567

Grundpfandrechte
Keine

Flawil, 22.12.2020, 09.47 Uhr

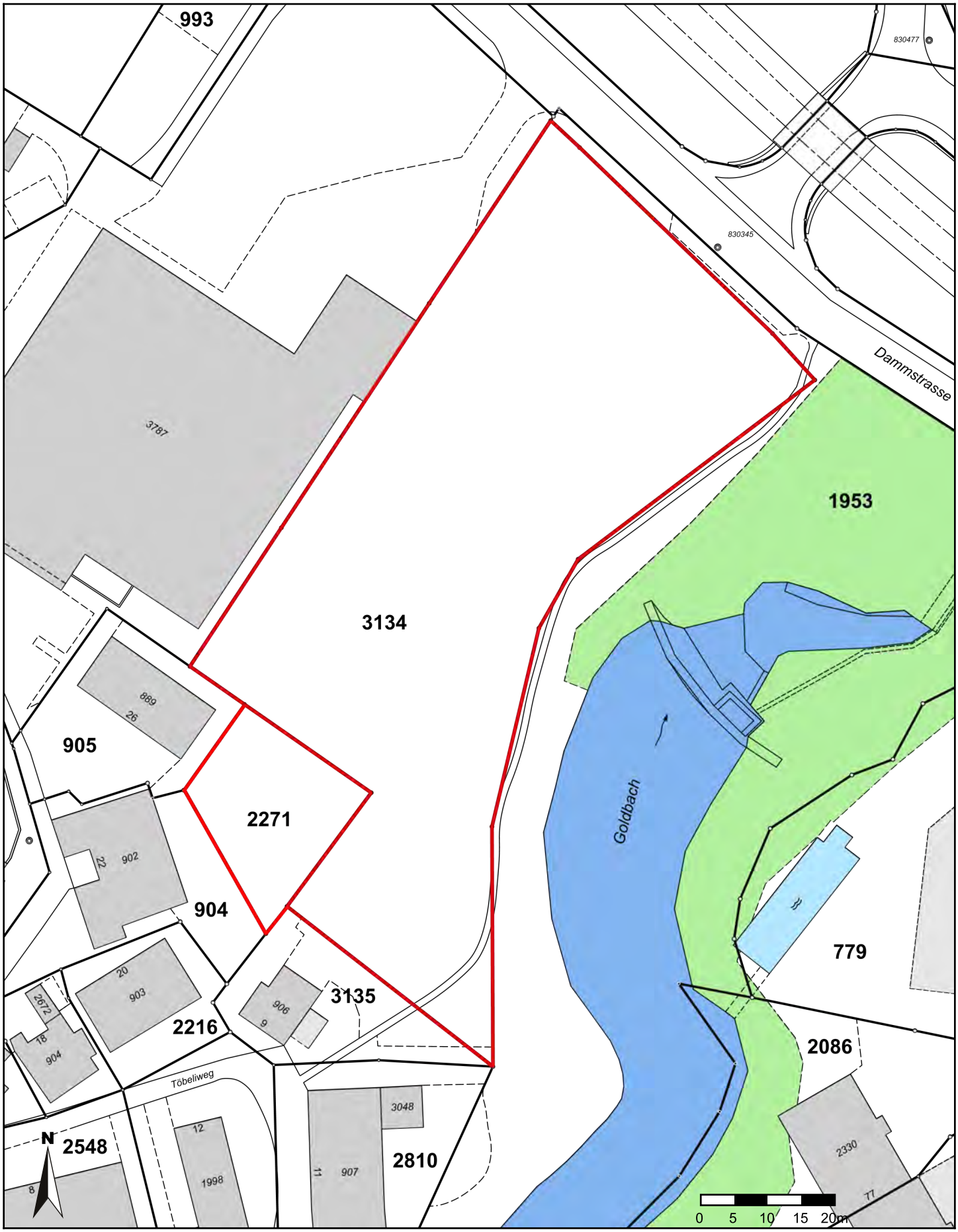
Grundbuchamt Flawil
Grundbuchverwalter

Armin Baumann

geht an Grundeigentümerin

Situation Flawil SG

GS 3134, 2271 - Dammstrasse



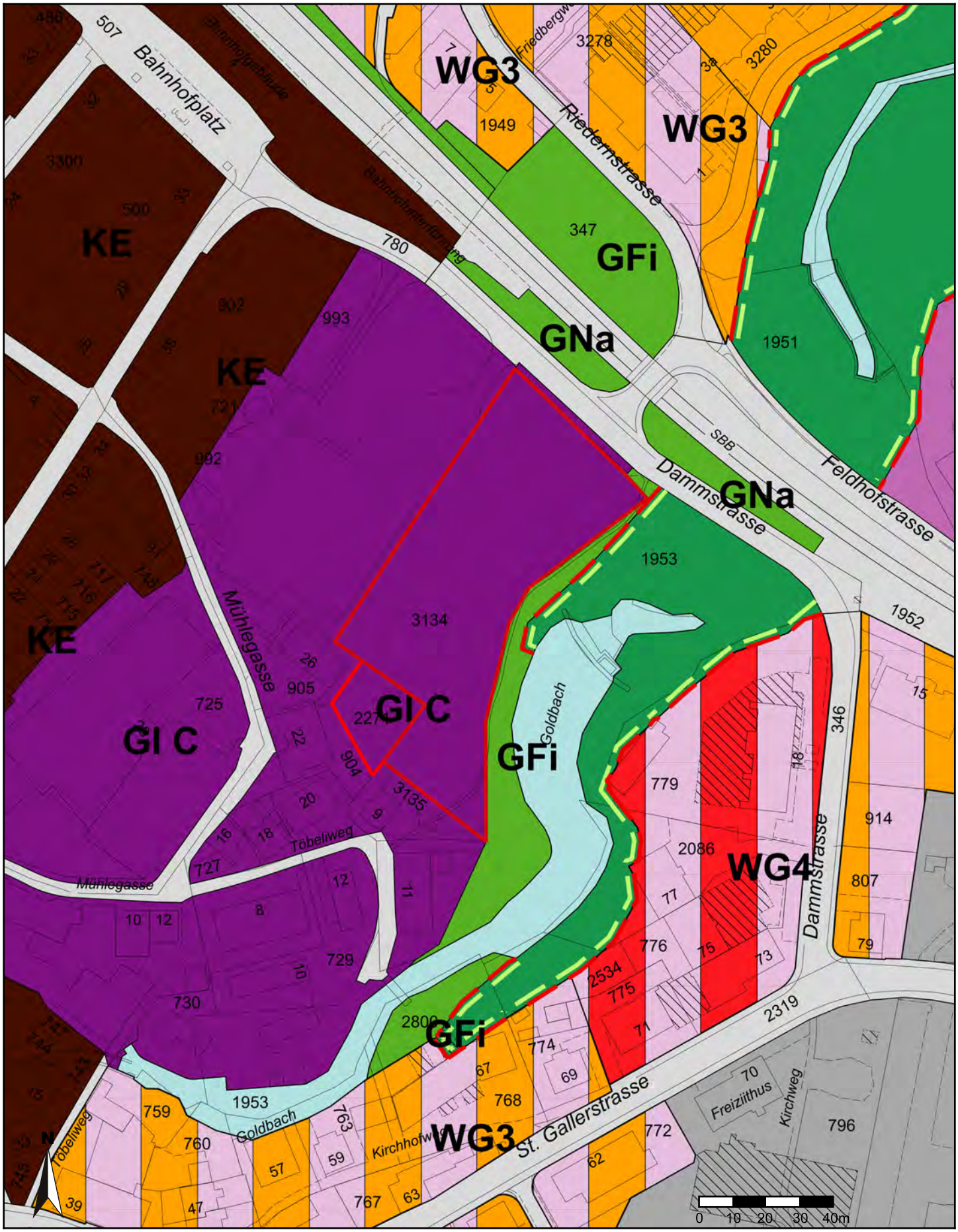
Für die Richtigkeit und Aktualität der Daten wird keine Garantie übernommen.
Es gelten die Nutzungsbedingungen des Geoportals.

Massstab 1: 750
Koordinaten 2'732'221, 1'252'892

23.12.2020

Zonenplan Flawil SG

GS 3134, 2271 - Dammstrasse



Für die Richtigkeit & Aktualität der Daten wird keine Garantie übernommen.
Es gelten die Nutzungsbedingungen des Geoportals.

Massstab 1: 1'500
Koordinaten 2'732'221, 1'252'892

23.12.2020

Orthofoto

Für die Richtigkeit & Aktualität der Daten wird keine Garantie übernommen.
Es gelten die Nutzungsbedingungen des Geoportals.

Massstab 1: 1'000
Koordinaten 2'732'215, 1'252'904

11.01.2021

flawil.ch

M 1:500

m 5 10 15 20 25

Überbauungsplan Töbeli II

Vom Gemeinderat erlassen am 20. März 2007

Der Gemeindepräsident

Der Ratsschreiber

Öffentlich aufgelegt vom 11. April 2007 bis 10. Mai 2007

Vom Baudepartement des Kantons St. Gallen genehmigt am 28. März 2008

Mit Ermächtigung:
Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung
und Geoinformation:

KANTON ST. GALLEN · BAUDEPARTEMENT ·

Strittmatter Partner AG

Strittmatter Partner AG | Vadianstrasse 37 | 9001 St. Gallen
T 071 222 43 43 | F 071 222 26 09
www.strittmatter-partner.ch | info@strittmatter-partner.ch

T:\4_S_Gemeinden\433_Flawil\524\07\ZB\Arbeitsordner\Uepl_Töbeli_II_G.dwg, Wo-Ch

Festlegungen

Geltungsbereich	Art. 1
Baubereich A	Art. 3
Baubereich B	Art. 4
Anlieferung Baubereich B	Art. 4
Baubereich C	Art. 5
Grenzbau	Art. 5
Bereich für Vordächer	Art. 5
Bereich unterirdischer Durchgang	Art. 5
Baubereich D | mit begrenzter Gebäudehöhe	Art. 6
619.50 Maximale Gebäude-/Firsthöhe (M.ü.M.)	Art. 8
Verkehrserschliessung	Art. 10
Zutrittsverbotslinie	Art. 10
Richtungspunkt Fusswegverbindung	Art. 11
Autoabstellplatz	Art. 12
hochstämmiger Laubbaum	Art. 14
Platzgestaltung	Art. 15
Grünfläche	Art. 16
Waldabstandslinie für Anlagen	
Waldabstandslinie für Bauten	

Hinweise

Gewässer	
Wald	
Wald, Stockgrenze gemäss Waldfeststellung vom 15.08.1994 (Detailplan Nr. 16)	
Naturobjekt Nr. 31 gemäss Schutzverordung vom 28.03.1995	
Verkehrserschliessung Mühlegasse	
Interne Erschliessung	
Umschlagsfläche	
bestehendes | neues Trottoir	
möglicher Abbruch von Bauten	
607.43 Referenzpunkt	

Besondere Vorschriften

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich / Verbindlichkeit

1 Die besonderen Vorschriften gelten für das im Plan umgrenzte Gebiet. Alle in der Legende zum Plan als Festlegungen bezeichneten Planelemente sind verbindlich.
2 Soweit nachfolgend nichts anderes bestimmt wird, gelten die Vorschriften des kantonalen Baugesetzes sowie des Baureglements der Gemeinde Flawil.

Art. 2 Zweck

1 Der Überbauungsplan bezweckt insbesondere die Erhaltung und angepasste Weiterentwicklung der ortsbaulich empfindlichen Situation gegenüber dem Bahnhof. Dabei soll eine gute Nutzbarkeit des bestehenden Industriegebietes, sowie die Erstellung eines Wohn- und Geschäftshauses und den Erhalt der privaten Bauten erreicht werden.
2 Zudem soll eine zweckmässige Nutzung der Parzelle gegenüber dem Töbeli ermöglicht werden.

II. Überbauungs- und Gestaltungsvorschriften

Art. 3 Baubereich A

Im Baubereich A sind Bauten nach Regelbauweise möglich. Im bezeichneten Abschnitt "Grenzbau" dürfen An- und Nebenbauten an die Grenze gebaut werden.

Art. 4 Baubereich B

1 Im Baubereich B soll ein Wohn- und Geschäftshaus entstehen. Das Bauwerk soll die Lage gegenüber dem Bahnhof ortsbaulich prägen und eine hohe architektonische Qualität aufweisen.
2 Im bezeichneten Bereich ist eine Zu- und Wegfahrt von maximal 6 m Breite für die Garagierung und Anlieferung dieses Baubereichs zulässig.

Art. 5 Baubereich C

1 Im Baubereich C wird die maximale Ausdehnung der gewerblichen Bauten durch die Lage des Baubereiches bezeichnet. Im speziell bezeichneten Abschnitt ist der Grenzbau zulässig.
2 Die Fassaden müssen horizontal und vertikal gegliedert werden. Das Attika hat allseitig im Winkel von 45° von der Fassade zurückzustehen.
3 Im bezeichneten Bereich sind Vordächer, die weiter als 1.5m auskragen zulässig.
4 Innerhalb des bezeichneten Bereichs ist ein unterirdischer Durchgang zur Fabrik auf der Parzelle 725 zulässig.

Art. 6 Baubereich D

1 Im Baubereich D sind Bauten nach Regelbauweise vorbehältlich Art. 8 BVo möglich.
2 Innerhalb des speziell bezeichneten Streifens ist der Grenzbau bis maximal zur Höhenkote des fertigen Erdgeschossbodens von angrenzenden Neubauten im Baubereich C zulässig.

Art. 7 Abstände

1 Zwischen den Baubereichen C und D gilt kein Gebäudeabstand. Die arbeitshygienischen Anforderungen sind zu beachten.
2 Grenzabstände zu innerhalb der Baubereiche liegenden Parzellengrenzen werden aufgehoben.

Art. 8 Gebäude- und Fristhöhe

Die bezeichneten maximalen Gebäude- / Firsthöhen ersetzen die zulässige Höhe nach Regelbauweise durch Koten in Meter über Meer. Für technisch bedingte Gebäudeteile ist eine Mehrhöhe von maximal 3.00 m zulässig.

Art. 9 Dachgestaltung

Flachdächer sind zu begrünen.

III. Erschliessungsvorschriften

Art. 10 Verkehrserschliessung

Die Erschliessung der Baubereiche hat ausschliesslich ab den bezeichneten Orten ausserhalb der Zutrittsverbotslinie zu erfolgen. Die eingetragenen Fahrtrichtungen sind dabei verbindlich.

Art. 11 Fussgänger

1 Das Trottoir auf der Südseite der Dammstrasse ist spätestens dann zu ergänzen, wenn dies Bauten im Baubereich D erfordern.
2 Zwischen den beiden Richtungspunkten soll eine Fusswegverbindung mit einer Breite von mindestens 2.0 m entstehen.

Art. 12 Autoabstellplätze

1 Oberirdische Parkierungen sind an den bezeichneten Stellen oder innerhalb der Baubereiche anzuordnen und mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten.
2 Für den Baubereich B soll eine Sammelgarage vorgesehen werden. Die oberirdischen Autoabstellplätze und die Anlieferung für den Baubereich B sind aufeinander abzustimmen.

Art 13 Fahrradabstellplätze

Es ist eine angemessene Zahl von gedeckten „Fahrradabstellplätzen" pro Firma nahe den Gebäudeeingängen zu erstellen.

IV. Umgebung

Art. 14 Bepflanzung

Entlang der Dammstrasse sind hochstämmige einheimische Laubbäume mit einem Kronenansatz von mindestens 3.50 m in einem Abstand von mindestens 1.0 m zum Trottoirrand zu pflanzen. Die Lage und Anzahl der im Plan bezeichneten Bäume sind für die Projektierung und Bewilligungserteilung wegleitend.

Art. 15 Platzgestaltung

An der Kreuzung zwischen Unterdorf- und Dammstrasse soll ein Platz im Zusammenhang mit der Überbauung entstehen. Dieser ist auch auf den Vorbereich des Bahnhofes abzustimmen.

Art. 16 Grünfläche

Die Grünflächen dienen zur Gliederung und Auflockerung des Gebietes. Im Übergang zum Wald ist die Fläche von jeglichen Eingriffen frei zu halten.

V. Schlussbestimmungen

Art. 17 Aufhebung bisherigen Rechts

Der Überbauungsplan Töbeli, vom Baudepartement genehmigt am 14. Januar 2003 wird aufgehoben.

Legende

UG	Untergeschoss	EW	Ertragswert	GS	Grundstück
SG	Sockelgeschoss	BW	Barwert	Eb	Ebene
HP	Hochparterre	SW	Substanzwert	StW	Stockwerk
EG	Erdgeschoss	NW	Neuwert	StWE	Stockwerkeinheit
ZG	Zwischengeschoss	VW	Verkehrswert / Marktwert		
ZP	Zwischenpodest	VMF	vermietbare Fläche		
OG	Obergeschoss	RBF	Rentenbarwertfaktor		
DG	Dachgeschoss	AZF	Abzinsfaktor		
DS	Dachstock	GVA	Gebäudeversicherungsausweis		

Begriffserklärungen im Schätzungswesen

Aktuell
Zum Bewertungszeitpunkt/Stichtag gültige Werte/Annahmen/Parameter.

Barwert
Der Barwert ist eine Nettokapitalisierungsmethode und sie entspricht in ihrer Art dem Ertragswert. Es gelten die gleichen Parameter wie beim Ertragswert. Mit dieser Methode können auch zeitlich limitierte Erträge und die auf den Bewertungszeitpunkt diskontierten (abgezinsten) Sanierungskosten/Investitionen abgebildet werden. Er kann auch als Kontrollwert zum klassischen Ertragswert dienen.

Betriebskosten
Betriebskosten sind Aufwendungen zu Lasten des Eigentümers der Immobilie, die durch den Betrieb anfallen und nicht auf die Mieter überwälzt werden können (z.B. Liegenschaftsteuer, Versicherungsprämien, Gebühren u.a.).

DCF-Wert
Der DCF-Wert ist eine dynamische Bewertungsmethode, bei der in der Regel die ersten (10) Jahre als Einzelwerte und danach der Restwert (Residualwert) berechnet wird. Diese Methode wird vor allem dann eingesetzt, wenn in absehbarer Zeit wesentliche planbare Veränderungen stattfinden wie Erneuerungen, Mietzinsbewegungen, Nutzungsänderungen etc.

Ertragswert
Der Ertragswert (Barwert einer ewigen Rente) repräsentiert jene Kapitalsumme, die aus den nachhaltig erzielbaren Erträgnissen eines Grundstückes mit den sich darauf befindlichen Bauten und Anlagen resultiert. Er wird auf der Basis eines neuwertigen oder erneuerten Zustands der Gebäulichkeiten abgestützt. In der Folge werden dann über die technische Entwertung die Alterung und der Verschleiss separat ermittelt und in Abzug gebracht.
Der Ertragswert ergibt sich aus der Kapitalisierung (Umwandlung eines laufenden Ertrages in einen einmaligen Betrag) des Mietertrages mit einem angemessenen Zinssatz.

Fachverbände / Standards
BEK	Schweizerische Bewertungsexperten-Kammer SVIT
SVIT	Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft
SIV	Schweizer Immobilienschätzer-Verband
SVKG	Schweizerische Vereinigung kantonaler Grundstückbewertungsexperten
RICS	The Royal Institution of Chartered Surveyors
SVS	Swiss Valuation Standards

Instandhaltungskosten
Die Instandhaltung wird auch als „ordentlicher/laufender Unterhalt“ bezeichnet. Als Instandhaltung gelten alle Massnahmen, die zur Wahrung der Gebrauchstauglichkeit der Liegenschaft (z.B. Reparaturen, Service-Arbeiten, etc.) dienen.

Instandsetzungskosten
Die Instandsetzung umfasst alle Investitionen, die substanzielle Bauteile vollständig ersetzt und/oder mit einer merklichen qualitativen Verbesserung einhergeht (siehe auch "Technische Entwertung"). Sie wird vielfach auch als "grosszyklische Sanierung" bezeichnet.

Konsumtiver Nutzwert
Ein konsumtiver Nutzwert ist ein Wert infolge einer Selbstnutzung der Immobilie, den der einzelne Eigentümer individuell höher gewichtet als den möglichen Nutzen/Ertrag im Vermietungsfall. Dieser Wert beinhaltet nebst objektiven Gesichtspunkten somit subjektive Aspekte. Der konsumtive Charakter begründet teilweise auch die Abweichung zwischen Substanz- und Ertragswert einer Liegenschaft.

Leerstand
Ein Mietobjekt gilt als leerstehend und damit als Leerstand, wenn zum Stichtag der Bewertung zu diesem Mietobjekt kein Mietvertrag existiert.

Makrolage
Als Makrolage wird die Qualität des kommunalen Immobilienmarktes der jeweiligen Standortgemeinde bezeichnet.

Marktwert-Definition
Der „Marktwert“ hat als zentraler Begriff der Immobilienbranche Einzug in die europäische Normierung gefunden. Er ist ein Konsens im internationalen Sachverständigungswesen und wird vom SVS verbindlich übernommen. Die einheitliche IVS/TEGoVA/ RICS-Definition lautet: „Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, für welchen ein Immobilienvermögen am Tag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Veräusserer und einem kaufbereiten Erwerber, nach angemessenem Vermarktungszeitraum, in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgetauscht werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt."

Mietertrag Ist (netto)
Der Ist-Mietertrag errechnet sich aus dem Jahres-Soll-Mietertrag (ohne Heiz-/Nebenkosten), abzüglich Ertragsausfällen.

Mietertrag Soll (netto)
Der Soll-Mietertrag ist die Summe aller Netto-Mieterträge pro Jahr inkl. Leerstände, jedoch ohne Heiz-/Nebenkosten.

Mietwert nachhaltig (netto)
Der Mietwert ist der geldwerte Betrag, der aus der konstanten, nachhaltigen Vermietung im Jahr aus den Nutzungseinheiten erzielbar ist. Es wird ein neuwertiger oder erneuerter Zustand zu Grunde gelegt. In der Bewertung wird der Nettoertrag ohne die auf den Mieter überwälzbaren Kosten (Nebenkosten) gem. Art. 257 a-b OR angewendet.

Mikrolage
Die Mikrolage beschreibt die Lage der Liegenschaft innerhalb der Gemeinde. Sie bestimmt sich durch Faktoren wie Anschluss an den öffentlichen Verkehr, Topographie des Grundstücks (z.B. Hanglage), Infrastruktureinrichtungen vor Ort, Steuerniveau etc.

Miteigentum
Haben mehrere Personen eine Sache (Liegenschaft) nach Bruchteilen oder ohne äusserliche Abteilung in ihrem Eigentum, so sind sie Miteigentümer (ZGB Art. 646-651).

Reproduktionskosten
Diese stellen die Kosten dar, die heute für die Realisierung einer gleichwertigen Baute aufgewendet werden müssen, ohne Berücksichtigung einer Standard- und Komfortverbesserung. Die durch den Bewerter geschätzten Reproduktionskosten können vom Gebäudeversicherungswert abweichen.

Standard
Als Standard wird die Einschätzung des Gebäudes bezüglich Bauqualität, Raumverhältnisse, Materialisierung und installierter Haustechnik verstanden.

Standortqualität
Die Standortqualität einer Liegenschaft ist ein Mass für die Güte des Standortes. Sie setzt sich aus der Einschätzung der Makrolage (Lage der Standortgemeinde in der Schweiz) und der Mikrolage (Lage der Liegenschaft innerhalb der Standortgemeinde) zusammen.

Stockwerkeigentum
Stockwerkeigentum ist eine besondere Art des Miteigentums. Es verkörpert in einer Quote den verselbständigten Miteigentumsanteil an einem Grundstück, der dem Miteigentümer das gibt, bestimmte Teile eines Gebäudes Sonderrecht (zB. Wohnung, Hobbyraum, Einzelgarage, u.a.) ausschliesslich zu benutzen und innen auszubauen (ZGB Art. 712a-712t). Die gemeinschaftlichen Teile einer Liegenschaft (zB. Gebäude-Konstruktionsteile, Treppenhaus, Lift, Heizanlage, etc.) gehören nicht zum Sonderrecht. Die Rechte und Pflichten der Stockwerkeigentümer sind in einem Reglement festgelegt.

Substanzwert
Die Ermittlung des Substanzwertes (ehemals Realwert/Sachwert) ist eine sachwertorientierte Methode. Im Substanzwert werden auch Marktfaktoren wie wirtschaftliche Einflusselemente, zB. infolge Demodierung (nicht zeitgemässer Ausbau- und Komfortstandard etc.), mitberücksichtigt. Der Substanzwert setzt sich zusammen aus dem Zeitwert der Bauten und Anlagen inkl. Umgebungs- und Baunebenkosten sowie dem Landwert.

Stichtag
Als Stichtag der Bewertung gilt üblicherweise das Datum der Besichtigung der Liegenschaft.

Technische Entwertung und Rückstellungen
Die technische Entwertung stellt den Wertabzug vom Neuwert eines Gebäudes infolge Alter, Abnützung oder Schäden/Mängel dar, unter Berücksichtigung zwischenzeitlich erfolgter Renovationen/Sanierungen oder Umbau. Erfahrungsgemäss altern die verschiedenen Bauteile unterschiedlich schnell und werden zu verschiedenen Zeitpunkten erneuert. Um diesem Umstand Rechnung zu tragen, werden Bauteilgruppen gebildet, die gleiche oder ähnliche Alterungseigenschaften aufweisen. Aus dem Ertrag werden dabei Rückstellungen entnommen und geäufnet, um in bestimmten zyklischen Zeitabständen die Bausubstanz zu erneuern, damit die Nutzungsfähigkeit der Baute gewährleistet bleibt. Das sichert die Nachhaltigkeit der Immobilie und kompensiert gleichzeitig die seither eingetretene Entwertung.

Vermietbare Fläche (VMF)
Die vermietbare Fläche ist diejenige Fläche, die effektiv vermietet (oder verkauft) werden kann. Diese wird bei abgeschrägten Wänden ab einer lichten Höhe von ca. 1,5 m berechnet.

Verkehrswert / Marktwert
Der Verkehrswert ist dem Marktwert gleichzusetzen. Definition "Marktwert" siehe oben.

Wir freuen uns *auf Sie!*

Kontakt

1 Hauptsitz St. Gallen
HEV Verwaltungs AG
Poststrasse 10 | 9001 St. Gallen
Tel. 071 227 42 42 | info@hevsg.ch

2 Niederlassung Linthgebiet
HEV Verwaltungs AG
Halsgasse 25 | 8640 Rapperswil
Tel. 055 220 59 59 | rapperswil@hevsg.ch

3 Immoshop Wil-Toggenburg
HEV Verwaltungs AG
Bahnhofstrasse 16 | 9630 Wattwil
Tel. 071 913 50 90 | wattwil@hevsg.ch

4 Immoshop Wil-Toggenburg
HEV Verwaltungs AG
Bronschhoferstrasse 14 | 9500 Wil
Tel. 071 913 50 90 | wil@hevsg.ch

5 Immoshop Werdenberg-Sarganserland
HEV Verwaltungs AG
Kirchgasse 5 | 9470 Buchs
Tel. 081 566 77 88 | buchs@hevsg.ch