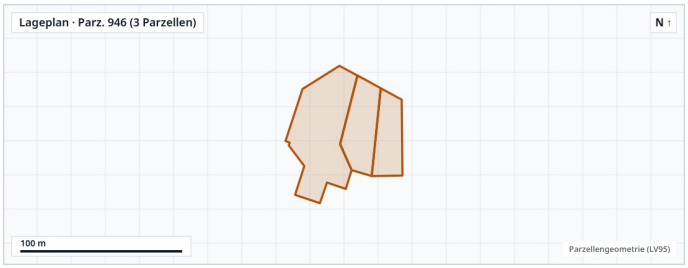
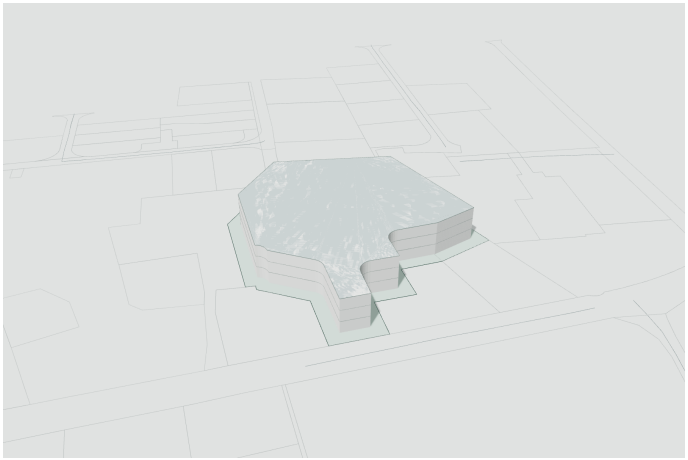
Fahrwangen 946 (CH 8576 0574 1197)

Fahrwangen AG · Parz. 946 + 948 + 1705

28.11.2026



Lageplan



Schematische 3D-Ansicht

Parzelle & Bauzone

4135 m²

Parz. 946 · 4'135 m² · 3 Parzellen · K · AZ 0.85

Potenzial & Flächen

4675 m² BGF

4'675 m² BGF · HNF 3'740 m² · ~44 WE

Wirtschaftlichkeit

4.86 % brutto

Total CHF 21'162'500 · Brutto 4.86 % · Netto 3.96 %

Recht & Verfahren

0 Blocker · 5 Auflagen

Sondernutzungsplan · 18–36 Mt. · Einsprache-Risiko HOCH

Vorprüfung · keine Bewilligungszusage. Register- und Marktwerte sind mit Datenlücken bzw. Schätzungen behaftet.

Blocker, Auflagen & Zulässigkeit

AUFLAGE · Amtliche Restriktionsabdeckung ist offen

24 Datenabfragen oder Flächenabdeckungen sind unvollständig. Keine Treffer sind bei fehlender Abdeckung keine Entwarnung. Nächster Schritt: Aktuellen ÖREB-Auszug und kantonale Gefahren-/Altlastenkarten prüfen und mit dem Bauamt abgleichen.

AUFLAGE · Lärmnachweis fehlt

Es liegen keine verwertbaren Strassen- oder Bahnlärmpegel vor; die Lärmprüfung ist damit nicht vollständig. Nächster Schritt: Bauamt: Welche Lärmbelastung und Empfindlichkeitsstufe gelten, und ist ein projektspezifischer Lärmnachweis erforderlich?

AUFLAGE · Zusatzparzellen einzeln rechtlich bestätigen

Die Prüfkennzeichen der Hauptparzelle bestätigen nicht automatisch die Regeln jeder kombinierten Zusatzparzelle. Nächster Schritt: Zone, Grundmasse und allfällige Sonderpläne je Parzelle beim Bauamt bestätigen; ungenutzte Kapazität nicht zwischen unterschiedlichen Zonen übertragen.

AUFLAGE · Mehrfamilienhaus >= 8 WE

44 WE — anpassbarer Wohnungsbau nach SIA 500 Pflicht (Türbreiten >= 80 cm, Lift ab 3 Geschossen, schwellenlose Zugänge).

AUFLAGE · ZEV / vZEV empfohlen

306 kWp >= 100 kWp — Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV) wirtschaftlich sinnvoll, ab 2026 virtueller ZEV möglich.

AUFLAGE · Flachdach-Begrünung

Pflicht — extensives Gründach min. 8 cm Substrat einplanen

2 weitere Auflagen mit vollständigen Begründungen: Anhang D/E.

Zulässigkeit · Vorprüfung

Neubau: P1: bedingt möglich; P2: bedingt möglich; P3: bedingt möglich

Zonenannahme und übrige Auflagen prüfen; keine Bewilligungszusage.

Aufstockung: P1: nicht verfügbar; P2: nicht verfügbar; P3: nicht verfügbar

Reserve je Parzelle und Bestandsgeschosse unter Maximum; Statik und Höhenlimit separat prüfen.

Ersatzneubau: P1: bedingt möglich; P2: nicht anwendbar; P3: nicht anwendbar

Heutiges Recht und Schutzauflagen massgebend; Bestandsschutz schafft keinen automatischen Ersatzanspruch.

Wirtschaftlichkeit · kompakt

Investition	**CHF 21'162'500**
Brutto / Netto	**4.86 % / 3.96 %**
IRR (10 Jahre, Modell)	**5.21 %**
Max. Landpreis Vermietung (5 % Ziel)	**CHF 5'610'000 (CHF 1'357/m²)**
Max. Landpreis Verkauf STWE (15 % Marge)	**CHF 6'179'130 (CHF 1'494/m²)**
STWE-Marge (Modellannahme)	**CHF 3'147'500 / 14.9 %**
Worst / Best Case (Brutto)	**4.03 % / 5.63 %**
Parkierung inkl. Besucher	**45 PP**

Gesamteinschätzung

entscheidungsrelevante Grundlagen offen · hohes Einsprache-Risiko — Potenzial vor Gebot verifizieren. Offene Daten und Nachweise sind keine Entwarnung.

RealAdvisor · Fahrwangen AG · Angebots-/Modellreferenz, kein amtlicher Mietmedian · Stand 2026-10-01 · Ansatz CHF 22.92/m²/Monat.

Landpreis, Baukosten, STWE-Verkaufspreis und Exit-Wert sind Modellannahmen, keine amtliche Bewertung.

Rechtliche Grundlage: BauG AG SAR 713.100 / BauV AG SAR 713.121; Energie: EnergieG AG SAR 773.200 / EnergieV AG SAR 773.211 § 26a.

Inhaltsverzeichnis

Executive Summary 1–3

Anhang A – Parzelle, Bestand & Identifikation 5

Anhang B – Machbarkeit, Gestaltung & Topografie 11

Anhang C – Wirtschaftlichkeit & Marktannahmen 15

Anhang D – Baurecht, Auflagen & Zulässigkeit 22

Anhang E – Standort, Überlagerungen & Verfahren 25

Anhang F – Gemeindeanalyse & Notizen 31

Nur ausgewählte Anhänge werden ausgegeben. Fehlende amtliche Angaben bleiben Datenlücken.

Anhang A – Parzelle, Bestand & Identifikation

PARZELLE

Nummer	946
Fläche (Hauptparzelle)	2’307 m²
Gesamtfläche (3 Parzellen)	4’135 m²
EGRID	CH857605741197
Koordinaten	47.294880, 8.244153

ZUSATZ-PARZELLEN (ARRONDIERUNG)

+ Parzelle

948 Z3 · AZ 1.1 · andere Zone CH690574701182	813 m²	
1705 Z3 · AZ 1.1 · andere Zone CH407411790547	1’015 m²	
Gesamtfläche (alle Parzellen)	**4’135 m²**	

Hinweis: Parzellen in unterschiedlichen Bauzonen

Unterschiedliche Bauzonen erkannt: Die Zonengrenze bleibt auch bei einer Parzellenvereinigung bestehen. Eine Ausnützungsübertragung zwischen verschiedenen Bauzonen ist grundsätzlich nicht zulässig (Ausnahme nur über Gestaltungs- oder Quartierplan). Die zulässige BGF wird pro Parzelle getrennt nach ihrer eigenen Bauzone berechnet und aufsummiert.

PARZELLE	ZONE	FLÄCHE	AZ-BGF
Parzelle 946 (Hauptparzelle)	K (AZ 0.85)	2’307 m²	1’961 m²
Parzelle 948	Z3 (AZ 1.1)	813 m²	894 m²
Parzelle 1705	Z3 (AZ 1.1)	1’015 m²	1’117 m²
Summe (getrennt berechnet)		**4’135 m²**	**3’972 m²**

BAUZONE

Zonencode	K
Bezeichnung	Kernzone
Ausnützungsziffer	0.85
Max. Geschosse	3
Max. Höhe	11 m
Grenzabstand	4 m Gemeinde verbindlich

• Kernzone / Dorfzone (AG): Abstände und Bauweise gemäss kommunalem Baureglement / Sondernutzungsplan.

PLANUNGSRECHT (DETAIL)

GFZ (Geschossflächenziffer)	0.85
GRZ (Grundflächenziffer)	0.3
BMZ (Baumassenziffer, Richtwert)	3.12

GESTALTUNGS-/SONDERNUTZUNGSPLAN

Sondernutzungsplanpflicht	geodienste.ch (NPL AG)
Erschliessungsplan Bündten	geodienste.ch (NPL AG)

- GFZ entspricht der Ausnützungsziffer (AZ) im kantonalen Recht.
- GRZ ist abgeleitet aus AZ / max. Geschosse mit Erschliessungs-Abschlag (Richtwert).
- BMZ als AZ × mittlere Geschosshöhe geschätzt (Vergleichswert mit kant. BMZ-Zonen).

Gebäudebestand · GWR

2 gemeldete Gebäude · Reserve je Parzelle

BGF-Schätzung = GWR-Grundfläche × Geschosse. Nicht gleichbedeutend mit rechtlich AZ-anrechenbarer Fläche; Dach, UG und Abzüge sind nicht aufgelöst. Projektierte und im Bau befindliche Gebäude belegen die geschätzte Reserve mit. AZ-freie Investoren-Zusatzflächen werden nicht zum AZ-Limit addiert.

Parzelle 1 · CH857605741197

GWR-Erfassung	**2 Gebäude gemeldet** Quelle · Stand nicht verfügbar · Abruf 28.11.2026

Hintergasse 13.1

EGID	**263041224** Quelle · Stand 26.11.2026 · Abruf 28.11.2026
Adresse(n)	**Hintergasse 13.1** Quelle · Stand 26.11.2026 · Abruf 28.11.2026
Status	**bestehend** Quelle · Stand 26.11.2026 · Abruf 28.11.2026
Kategorie	**Gebäude ohne Wohnnutzung** Quelle · Stand 26.11.2026 · Abruf 28.11.2026
Klasse	**Behälter, Silos und Lagergebäude** Quelle · Stand 26.11.2026 · Abruf 28.11.2026
Baujahr	**1957** Quelle · Stand 26.11.2026 · Abruf 28.11.2026
Grundfläche	**373 m²** Quelle · Stand 26.11.2026 · Abruf 28.11.2026

12 Felder im Register nicht erfasst

Hintergasse 13

EGID	588956 Quelle · Stand 26.11.2026 · Abruf 28.11.2026
Adresse(n)	Hintergasse 13 Quelle · Stand 26.11.2026 · Abruf 28.11.2026
Status	bestehend Quelle · Stand 26.11.2026 · Abruf 28.11.2026
Kategorie	Gebäude mit ausschliesslicher Wohnnutzung Quelle · Stand 26.11.2026 · Abruf 28.11.2026
Klasse	Gebäude mit einer Wohnung Quelle · Stand 26.11.2026 · Abruf 28.11.2026
Geschosse (GWR)	2 Quelle · Stand 26.11.2026 · Abruf 28.11.2026
Grundfläche	107 m² Quelle · Stand 26.11.2026 · Abruf 28.11.2026
Anzahl Wohnungen	1 Quelle · Stand 26.11.2026 · Abruf 28.11.2026
Heizung 1 · System	Heizkessel (generisch) für ein Gebäude Quelle · Stand 29.11.2001 · Abruf 28.11.2026
Heizung 1 · Energieträger	Holz (generisch) Quelle · Stand 29.11.2001 · Abruf 28.11.2026
Warmwasser 1 · System	Heizkessel (generisch) Quelle · Stand 29.11.2001 · Abruf 28.11.2026
Warmwasser 1 · Energieträger	Holz (generisch) Quelle · Stand 29.11.2001 · Abruf 28.11.2026

7 Felder im Register nicht erfasst

AZ-Limit aus Studie · Vorprüfung	1’961 m² K · Kernzone · Zonenwerte der Studie (ggf. Richtwert) Quelle · Stand 2022-11-23 · Abruf 28.11.2026

4 Felder im Register nicht erfasst

Parzelle 2 · CH690574701182

GWR-Erfassung	0 Gebäude gemeldet Quelle · Stand nicht verfügbar · Abruf 28.11.2026
Bestehende BGF · Schätzung	0 m² Quelle · Stand nicht verfügbar · Abruf 28.11.2026
BGF inkl. Projekte · Schätzung	0 m² Quelle · Stand nicht verfügbar · Abruf 28.11.2026
AZ-Limit aus Studie · Vorprüfung	894 m² Z3 · Kernzone · Zonenwerte der Studie (ggf. Richtwert) Quelle · Stand nicht verfügbar · Abruf 28.11.2026
AZ ausgeschöpft · Schätzung	0 % Quelle · Stand nicht verfügbar · Abruf 28.11.2026
Verbleibende Reserve · Schätzung	894 m² · 100 % Kein Ausnützungstransfer zwischen unterschiedlichen Bauzonen. Quelle · Stand nicht verfügbar · Abruf 28.11.2026

Parzelle 3 · CH407411790547

GWR-Erfassung	0 Gebäude gemeldet Quelle · Stand nicht verfügbar · Abruf 28.11.2026
Bestehende BGF · Schätzung	0 m² Quelle · Stand nicht verfügbar · Abruf 28.11.2026
BGF inkl. Projekte · Schätzung	0 m² Quelle · Stand nicht verfügbar · Abruf 28.11.2026
AZ-Limit aus Studie · Vorprüfung	1’117 m² Z3 · Kernzone · Zonenwerte der Studie (ggf. Richtwert) Quelle · Stand nicht verfügbar · Abruf 28.11.2026
AZ ausgeschöpft · Schätzung	0 % Quelle · Stand nicht verfügbar · Abruf 28.11.2026
Verbleibende Reserve · Schätzung	1’117 m² · 100 % Kein Ausnützungstransfer zwischen unterschiedlichen Bauzonen. Quelle · Stand nicht verfügbar · Abruf 28.11.2026

Parzellenform

Quellen, Datenstand & Datenlücken

Heuristische Formbewertung: schmal bei Box-Seitenverhältnis >3; verwinkelt bei Kompaktheit <0,45 oder getrennten Teilflächen; sonst optimal. Kompaktheit = 4π × Fläche / Umfang². Kein baurechtlicher Nachweis.

Parzelle 1

Formbewertung · Heuristik	optimal Quelle · Stand nicht verfügbar · Abruf 28.11.2026
Kompaktheit	0.561 Quelle · Stand nicht verfügbar · Abruf 28.11.2026
Fläche / Umfang	2’306.5 m² / 227.3 m Quelle · Stand nicht verfügbar · Abruf 28.11.2026
Minimale umschliessende Box	85.2 m × 41.8 m · Verhältnis 2.04:1 Quelle · Stand nicht verfügbar · Abruf 28.11.2026

Parzelle 2

Formbewertung · Heuristik	optimal Quelle · Stand nicht verfügbar · Abruf 28.11.2026
Kompaktheit	0.562 Quelle · Stand nicht verfügbar · Abruf 28.11.2026
Fläche / Umfang	813 m² / 134.9 m Quelle · Stand nicht verfügbar · Abruf 28.11.2026
Minimale umschliessende Box	54.4 m × 18.9 m · Verhältnis 2.88:1 Quelle · Stand nicht verfügbar · Abruf 28.11.2026

Parzelle 3

Formbewertung · Heuristik	optimal Quelle · Stand nicht verfügbar · Abruf 28.11.2026
Kompaktheit	0.609 Quelle · Stand nicht verfügbar · Abruf 28.11.2026
Fläche / Umfang	1’014.7 m² / 144.7 m Quelle · Stand nicht verfügbar · Abruf 28.11.2026
Minimale umschliessende Box	60.7 m × 21.4 m · Verhältnis 2.83:1 Quelle · Stand nicht verfügbar · Abruf 28.11.2026

Kombinierte Fläche

Formbewertung · Heuristik	optimal Quelle · Stand nicht verfügbar · Abruf 28.11.2026
Kompaktheit	0.681 Quelle · Stand nicht verfügbar · Abruf 28.11.2026
Fläche / Umfang	4’134.2 m² / 276.1 m Quelle · Stand nicht verfügbar · Abruf 28.11.2026
Minimale umschliessende Box	84.5 m × 72 m · Verhältnis 1.17:1 Quelle · Stand nicht verfügbar · Abruf 28.11.2026

Identifikation · BFS, PLZ & LV95

Quellen, Datenstand & Datenlücken

Parzelle 1

EGRID	CH857605741197 Quelle · Stand nicht verfügbar · Abruf 28.11.2026
BFS-Gemeindenummer	4196 Quelle · Stand 2026 · Abruf 28.11.2026
PLZ	5615 Quelle · Stand 02.11.2026 · Abruf 28.11.2026
LV95 · E / N · Näherungsumrechnung	2’660’927.8 / 1’238’533.8 EPSG:2056 · Standortkoordinate der Studie, nicht Parzellenschwerpunkt; Umrechnung nach swisstopo-Näherungsformel. Quelle · Stand nicht verfügbar · Abruf 28.11.2026

Parzelle 2

EGRID	CH690574701182 Quelle · Stand nicht verfügbar · Abruf 28.11.2026
BFS-Gemeindenummer	4196 Quelle · Stand 2026 · Abruf 28.11.2026
PLZ	5615 Quelle · Stand 02.11.2026 · Abruf 28.11.2026
LV95 · E / N · Näherungsumrechnung	2’660’969.9 / 1’238’519.8 EPSG:2056 · Standortkoordinate der Studie, nicht Parzellenschwerpunkt; Umrechnung nach swisstopo-Näherungsformel. Quelle · Stand nicht verfügbar · Abruf 28.11.2026

Parzelle 3

EGRID	CH407411790547 Quelle · Stand nicht verfügbar · Abruf 28.11.2026
BFS-Gemeindenummer	4196 Quelle · Stand 2026 · Abruf 28.11.2026
PLZ	5615 Quelle · Stand 02.11.2026 · Abruf 28.11.2026
LV95 · E / N · Näherungsumrechnung	2’660’953.7 / 1’238’532.8 EPSG:2056 · Standortkoordinate der Studie, nicht Parzellenschwerpunkt; Umrechnung nach swisstopo-Näherungsformel. Quelle · Stand nicht verfügbar · Abruf 28.11.2026

Anhang B – Machbarkeit, Gestaltung & Topografie

Topografie · swissALTI3D

Quellen, Datenstand & Datenlücken

Prüftiefe Gebäude (m) · Nutzereingabe: nicht verfügbar

DTM2 / swissALTI3D-Höhenstichproben, keine vollständige Rasterauswertung. Min/Max sind Stichprobenextrema. Neigung aus angepasster Geländeebene; UG-Tageslicht ist eine Schätzung in Gefällerichtung über die eingetragene Gebäudetiefe, keine Garantie.

Parzelle 1

Gültige Höhenstichproben	16 von 16 Quelle · Stand nicht verfügbar · Abruf 28.11.2026
Höhenlage · Stichprobenmittel	546.3 m ü. M. Quelle · Stand nicht verfügbar · Abruf 28.11.2026
Min / Max · Stichprobe	545.6 m / 547 m Quelle · Stand nicht verfügbar · Abruf 28.11.2026
Höhendifferenz · Stichprobe	1.4 m Quelle · Stand nicht verfügbar · Abruf 28.11.2026
Hangneigung · Schätzung	1.6 % · flach flach <5 % · leicht 5–15 % · Hang >15 % Quelle · Stand nicht verfügbar · Abruf 28.11.2026
Tageslicht im UG möglich? · Schätzung	nicht verfügbar Gebäudetiefe nicht verfügbar; keine Ableitung allein aus der Parzellen-Höhendifferenz. Quelle · Stand nicht verfügbar · Abruf 28.11.2026

Parzelle 2

Gültige Höhenstichproben	14 von 14 Quelle · Stand nicht verfügbar · Abruf 28.11.2026
Höhenlage · Stichprobenmittel	546.5 m ü. M. Quelle · Stand nicht verfügbar · Abruf 28.11.2026
Min / Max · Stichprobe	545.9 m / 547.3 m Quelle · Stand nicht verfügbar · Abruf 28.11.2026
Höhendifferenz · Stichprobe	1.4 m Quelle · Stand nicht verfügbar · Abruf 28.11.2026
Hangneigung · Schätzung	4.2 % · flach flach <5 % · leicht 5–15 % · Hang >15 % Quelle · Stand nicht verfügbar · Abruf 28.11.2026
Tageslicht im UG möglich? · Schätzung	nicht verfügbar Gebäudetiefe nicht verfügbar; keine Ableitung allein aus der Parzellen-Höhendifferenz. Quelle · Stand nicht verfügbar · Abruf 28.11.2026

Parzelle 3

Gültige Höhenstichproben	14 von 14 Quelle · Stand nicht verfügbar · Abruf 28.11.2026
Höhenlage · Stichprobenmittel	546.2 m ü. M. Quelle · Stand nicht verfügbar · Abruf 28.11.2026
Min / Max · Stichprobe	545.9 m / 546.8 m Quelle · Stand nicht verfügbar · Abruf 28.11.2026
Höhendifferenz · Stichprobe	0.9 m Quelle · Stand nicht verfügbar · Abruf 28.11.2026
Hangneigung · Schätzung	1.5 % · flach flach <5 % · leicht 5–15 % · Hang >15 % Quelle · Stand nicht verfügbar · Abruf 28.11.2026
Tageslicht im UG möglich? · Schätzung	nicht verfügbar Gebäudetiefe nicht verfügbar; keine Ableitung allein aus der Parzellen-Höhendifferenz. Quelle · Stand nicht verfügbar · Abruf 28.11.2026

MACHBARKEIT (GEPRÜFTE BNO/BZO)

Max. BGF (AZ-Basis)	3972 m²
+ AZ-freie Zusatzfläche (Investor)	+703 m² (Attika 703 m²)
Gesamt-BGF (Investor)	4675 m²
Geschosse	3
Gebäudehöhe	11 m
Wohneinheiten (geschätzt)	~44
Volumen (ca.)	14025 m³
AZ-anrechenbar (ca.)	3522 m²
Nettowohnfläche HNF (ca.)	3’740 m²
HNF-Anteil an der BGF Default 80 % · anpassbar 50–95 % · ergibt ~3740 m²	80 %
Reduit / Abstellraum	nicht AZ-anrechenbar

· AZ-anrechenbar = anrechenbare Geschossfläche (BGF), nicht die Nettowohnfläche
· HNF = 80 % der BGF (Default 80 %, üblich 75–85 %; ohne Wand-, Erschliessungs-, Technik- und Reduit-/NNF-Anteil nach SIA 416)
· Inkl. +703 m² AZ-freie Zusatzfläche (Attika 703 m²) — zählt in HNF, Wohneinheiten, Miete & Baukosten, aber nicht zur AZ
· Getrennte Zonen-Berechnung: Parzelle 946 (Hauptparzelle) (K, 2307 m² → 1961 m² BGF) + Parzelle 948 (Z3, 813 m² → 894 m² BGF) + Parzelle 1705 (Z3, 1015 m² → 1117 m² BGF)
· Attika: ca. 10% Erschliessungsfläche nicht angerechnet
· Untergeschoss: nicht angerechnet (unter gewachsenem Terrain)
· Pauschal 8% Abzug für Treppe/Lift/Technik
· Abstellräume / Nebenräume (Fahrwangen AG, BNO § 29 Abs. 1 & BauV AG § 32): Untergeschoss, Dachgeschoss und Attika zählen nicht zur AZ; nicht als Wohn-/Arbeitsraum dienende Nebenräume/Reduits sind gem. § 32 Abs. 2 BauV AG nicht AZ-anrechenbar (nach SIA 416 NNF, nicht HNF; mind. 4 m² Abstellraum/WE gem. § 42 lit. b BNO).

INVESTOREN-SICHT: AZ-FREIE ZUSATZFLÄCHEN

+703 m² BGF aktiv

Kanton AG / Fahrwangen: Attika, Dach- & Untergeschoss sind AZ-frei

Nach § 29 BNO Fahrwangen & § 32 BauV AG zählen Dach-, Attika- und Untergeschosse nicht zur Ausnützungsziffer — aus Investorsicht ergeben sie jedoch zusätzlichen vermiet- bzw. verkaufbaren Wohnraum (inkl. Baukosten, Miete und Parkplatzbedarf).

Quelle: BNO Fahrwangen § 29 / BauV AG (SAR 713.121) §§ 16a, 32

●	**Attikageschoss** Richtwert ~60 % eines Vollgeschosses (~794 m²)	703	m² BGF
○	**Dachgeschoss (ausgebaut)** Richtwert ~55 % eines Vollgeschosses (~728 m²)	644	m² BGF
○	**Untergeschoss / Hanglage** Wohn-/Nutzraum im UG, Richtwert ~40 % (~530 m²)	469	m² BGF
	Weitere AZ-freie Fläche z. B. Wintergarten, Reduit-Bonus, Gewerbe-/Hobbyraum	0	m² BGF

Zusatzfläche fliesst direkt in Szenarien, HNF, Miete, Baukosten, Rendite, IRR, Energie & Parkierung ein. **Gesamt +703 m² → 4675 m² BGF**

GEBÄUDEGESTALTUNG & SOLAR

Dachtyp	Dachneigung (°)	First-Azimut (Ost)
Flachdach	3	90

Länge (m)	Tiefe (m)	Traufhöhe (m)
—	—	—

Bauliche Maxima (Zone)

Max. Länge	—
Max. Tiefe	—
Max. Traufhöhe	11 m
Max. Firsthöhe	15.5 m
Mehrlängenzuschlag	Ja (¼ ab 12 m)

Solarpotenzial (PV)

Brutto-Dachfläche	3089 m²
Nutzbar für PV	1699 m²
Anlagenleistung (ca.)	305.8 kWp
Spezifischer Ertrag	908 kWh/kWp·a
Jahresertrag (ca.)	277’666 kWh/a

BFE-Sonnendach-Richtwerte (keine kantonale Bewilligungsregel). Flachdach: Aufständerung Süd 10–15°. Sattel-/Walmdach: bessere Dachseite gemäss Firstrichtung.

NUTZUNGSMIX (VSS SN 640 281)

NUTZUNG	MENGE	EINHEIT
Wohnen	—	WE
Büro	—	m² BGF
Verkauf	—	m² BGF
Gastro	—	m² BGF
Industrie	—	m² BGF

Treibt die Parkplatzberechnung im Wirtschaftlichkeits-Block (Wohnen 1 PP/WE, Büro 1/70 m², Verkauf 1/30, Gastro 1/8, Industrie 1/150). Leer lassen, um Default-Schätzung aus Zone zu nutzen.

Anhang C – Wirtschaftlichkeit & Marktannahmen

WAS-WÄRE-WENN-RECHNER (LIVE)

Eigene Annahmen werden automatisch gespeichert und fliessen direkt ins Cockpit und PDF ein.

MAXIMALER LANDPREIS (RÜCKWÄRTSRECHNUNG)

Rechnet aus Ertrag bzw. Verkaufserlös abzüglich Baukosten zurück, was du maximal für das Land bieten darfst.

Max. Gebot bei 5.00 % Ziel-Bruttorendite

⚠ Über Maximalgebot

CHF 5’610’000

CHF 1’357 / m²

Aktueller Landwert-Richtwert: **CHF 6’202’500** (CHF 1’500/m²)

−CHF 592’500 (-9.6 %) · Verhandlungsbedarf

Ziel-Bruttorendite — entspricht ca. 4.07 % netto

5 %

Vermietung · 5.00 % Brutto	Verkauf STWE · 15.0 % Marge
CHF 5’610’000	**CHF 6’179’130**
CHF 1’357/m² · −CHF 592’500	CHF 1’494/m² · −CHF 23’370

Herleitung (Residualwert)

Jahres-Sollertrag	CHF 1’028’500
÷ 5.00 % Zielrendite = Max. Investition	CHF 20’570’000
− Baukosten total	−CHF 14’960’000
Max. tragbarer Landpreis	**CHF 5’610’000 (CHF 1’357/m²)**

Ziel-Stufen (Bruttorendite)

Ziel	Max. Land	CHF/m²	vs. Angebot
4.0 %	CHF 10’752’500	2’600	+CHF 4’550’000

4.5 %	CHF 7’895’556	1’909	+CHF 1’693’056
5.0 %	**CHF 5’610’000**	**1’357**	**−CHF 592’500**
5.5 %	CHF 3’740’000	904	−CHF 2’462’500
6.0 %	CHF 2’181’667	528	−CHF 4’020’833

Angebotspreis / Kaufpreis Parzelle — CHF 1’500 / m²

6202500 CHF

Baukosten pro m² BGF — Total CHF 14’960’000

3200 CHF/m²

Nettomietzins / m² / Mt. — CHF 1’028’500 / J.

22.92 CHF/m²

Verkaufspreis STWE / m² HNF — Erlös CHF 24’310’000

6500 CHF/m²

Marktreferenz CHF 22.92/m²/Mt. · Abweichung +0.0 %

RealAdvisor · Fahrwangen AG · Angebots-/Modellreferenz, kein amtlicher Mietmedian

Finanzierungszins (80 % FK) 2.0 %

Gesamtinvestition
CHF 21’162’500
EK 20 %: CHF 4’232’500

Brutto- / Nettorendite
4.86 % / 3.96 %
+0.00 Pp. zur Basis

EK-Rendite / IRR
11.78 % / 5.21 %
Cashflow: CHF 498’599/J.

STWE-Projektmarge
CHF 3’147’500
+14.9 % auf Anlagekosten

WOHNUNGSMIX-KONFIGURATOR

Anzahl, Grösse sowie Miete und Verkaufspreis je Typ festlegen — steuert Ertrag, Parkplatzbedarf und Rendite direkt mit.

Flächenabgleich HNF: **3365 m²** / 3740 m² verfügbar (90.0 %) Freie Reserve: 375 m²

2.5-Zimmer	Wohnen	845 m²	**CHF 246’301/J.**	STWE CHF 5’830’500	13	65	24.29	6900
3.5-Zimmer	Wohnen	1350 m²	**CHF 371’304/J.**	STWE CHF 9’045’000	15	90	22.92	6700
4.5-Zimmer	Wohnen	920 m²	**CHF 245’419/J.**	STWE CHF 6’118’000	8	115	22.23	6650
5.5-Zimmer	Wohnen	0 m²	**CHF 0/J.**	STWE CHF 0	0	140	21.77	6550
Attika	Wohnen	130 m²	**CHF 40’045/J.**	STWE CHF 1’001’000	1	130	25.67	7700
Gewerbe / Büro	Gewerbe	120 m²	**CHF 25’747/J.**	STWE CHF 606’000	1	120	17.88	5050

Einheiten	Jahres-Sollertrag	STWE-Verkaufserlös	Wirkung auf Studie
37 WE + 1 Gew.	**CHF 928’816** Ø CHF 23.00/m²/Mt.	**CHF 22’600’500** Ø CHF 6’716/m²	Inaktiv (Standardwerte)

WIRTSCHAFTLICHKEIT (ERWEITERT)

Landwert CHF/m²	900 – 1500 – 2400
Landwert total (Bandbreite)	CHF 3’721’500 – CHF 9’924’000

Mischwert getrennt nach Bauzone pro Parzelle (Richtwerte 2024/25, Lagezuschläge ±25 %).

FINANZIERBARKEIT (MITTELWERT-SZENARIO)

Gesamtkosten Projekt	CHF 21’162’500
Mindest-Eigenkapital (20 %)	CHF 4’232’500
davon hartes EK (10 %)	CHF 2’116’250
Max. Hypothek	CHF 16’930’000
Kalk. Wohnkosten / Monat	CHF 103’849
Erforderliches Bruttoeinkommen / Jahr	CHF 3’738’567

Kalkulationszins 5 % + 1 % Unterhalt, Tragbarkeit nach 1/3-Regel (FINMA-Selbstregulierung).

GRUNDSTÜCKGEWINNSTEUER AG

Quelle

Besitzdauer: **10 Jahre**

Verkaufspreis-Faktor: **×1.30**

Steuerbarer Gewinn	CHF 1’860’750
Basis-Tarif	40%
Effektivsatz	22%
Steuerbetrag (Modell)	CHF 409’365

Gesetzlicher Satz 22 % bei 10 J. Besitzdauer (StG AG § 109, 40 % bis 1 J. → 5 % ab >25 J.). Quelle: StG AG § 109 (Kantonales Steueramt AG).

MIETZINS & RENDITE

Mietzins CHF/m²/Monat	20.63 – 22.92 – 25.21
Jahres-Sollertrag	CHF 1’028’500
Bruttorendite	4.86 %
Nettorendite	3.96 %

Vermietbare Fläche: 3740 m² (80 % BGF). Abzüge: 8 % BK, 10 % Unterhalt, 0.6 % Leerstand.

MARKTDATEN PLAUSIBILISIEREN (REALADVISOR · FAHRWANGEN AG · ANGEBOTS-/MODELLREFERENZ, KEIN AMTLICHER MIETMEDIAN)

Benchmark Miete: CHF 22.92/m²/Monat · Stand 2026-10-01

Homegate · Miete | Homegate · Kauf | Comparis · Miete | Comparis · Kauf | ImmoScout24 | BFS Mietindex

IRR ÜBER HALTEDAUER

Haltedauer (10 J.)	5.21 % p.a.
Exit-Wert (cap 3.8 %)	CHF 24’095’585

Annahmen: 1 % Mietzins-Wachstum/Jahr, Exit-Cap 3.8 %.

GRUNDBUCHABGABE AG (KEINE HANDÄNDERUNGSSTEUER) Quelle

Total (0.4 %)	CHF 92’093
Käufer-Anteil	CHF 46’047
Verkäufer-Anteil	CHF 46’046

Kanton AG kennt keine klassische Handänderungssteuer; erhoben wird eine Grundbuchabgabe von 4 ‰ (0.4 %, mind. CHF 100.–, GBAG AG), vertraglich meist hälftig geteilt.

Parzelle ist bereits erschlossen — keine Erstbeiträge zu erwarten.

SENSITIVITÄTS-ANALYSE (±10 %)

Szenario	Total CHF	NOI	Brutto %	Cap %
Basis	**CHF 21’162’500**	**CHF 837’199**	4.86	3.96
Mietzins +10 %	CHF 21’162’500	CHF 920’919	5.35	4.35
Mietzins −10 %	CHF 21’162’500	CHF 753’479	4.37	3.56
Baukosten +10 %	CHF 22’658’500	CHF 837’199	4.54	3.69
Baukosten −10 %	CHF 19’666’500	CHF 837’199	5.23	4.26
Landwert +10 %	CHF 21’782’750	CHF 837’199	4.72	3.84
Landwert −10 %	CHF 20’542’250	CHF 837’199	5.01	4.08
Worst Case	CHF 22’968’625	CHF 753’479	4.03	3.28
Best Case	CHF 20’104’375	CHF 920’919	5.63	4.58

Rendite-Band: 4.03 – 5.63 % brutto, Cap-Rate 3.28 – 4.58 %. Opex-Annahme: 18.6 % vom Brutto-Mietzins (Wüest Partner Mittelwert).

FÖRDERPROGRAMME (BUND & KANTON AG)

Bund: PV-Einmalvergütung (KLEIV/GREIV) Bund
CHF 28’050 – CHF 63’113
Antrag

Investitionsbeitrag Bund über Pronovo (ca. 300–450 CHF/kWp, max. 30 % Referenzkosten). Kein separater kantonaler PV-Grundbeitrag in AG.

Standard-Bundesförderung für PV-Anlagen bei Neubau und Sanierung.

AG: Ersatzneubau Minergie-P Kanton AG nicht aktiv
—
Antrag

CHF 40/m² EBF (MFH ab 3 WE) + Übernahme Zertifizierungsgebühr. Nur Ersatzneubauten (Rückbau beheiztes Bestandsgebäude), keine Neubauten auf der grünen Wiese.

Kein Minergie-P-Standard gewählt; reguläre Neubauten ohne Rückbau werden in AG nicht gefördert.

AG: Wärmepumpen-Förderung (Heizungsersatz) Kanton AG nicht aktiv
—
Antrag

Ersatz Öl-, Gas- oder Elektroheizung: Luft/Wasser CHF 3'000 + 60/kWth (ab 70 kW: 6'400 + 240/kWth); Sole/Wasser CHF 6'000 + 180/kWth (ab 70 kW: 9'600 + 720/kWth).

Nur beim Ersatz bestehender fossiler/elektrischer Heizungen, nicht bei Neubauten.

AG: Gebäudehülle & PV-Dachbonus Kanton AG nicht aktiv
—
Antrag

Dach/Boden CHF 40/m², Aussenwand CHF 60/m², Gesamtmodernisierung +CHF 60/m², PV-Bonus Dach/Fassade +CHF 20–100/m² (nur Baujahr < 2000).

Nur für Sanierungen von Bestandsbauten (Baujahr vor 2000).

Total Förder-Potenzial (anwendbar)	CHF 28’050 – CHF 63’113

- Quelle: Kanton Aargau Förderprogramm Energie 2026 (BVU Abteilung Energie, Stand 01.05.2026) & Pronovo. Gesuch zwingend vor Baubeginn über dasgebaeudeprogramm.ch einreichen.
- Bei Neubau im Kanton AG sind regulär nur die Bundes-PV-Einmalvergütung und bei Ersatzneubauten Minergie-P (CHF 40/m² EBF MFH) förderfähig.
- Bei 44 Wohneinheiten: Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV / vZEV) mitrechnen.

LIEGENSCHAFTSSTEUER AG

Jährliche Steuer	Keine (CHF 0)

Der Kanton Aargau erhebt keine Liegenschaftssteuer. Grundstücke unterliegen lediglich der ordentlichen Vermögenssteuer. Quelle

Anhang D – Baurecht, Auflagen & Zulässigkeit

Zulässigkeit · Vorprüfung
Quellen, Datenstand & Datenlücken

Vorprüfung, keine Bewilligungszusage. Schutz, Sondernutzungspläne, Erschliessung, Abstände, Statik und fehlende Daten können jedes Vorhaben verhindern. GWR-Geschosse sind nicht zwingend Vollgeschosse. Zonenwerte der Studie können Richtwerte sein.

Parzelle 1 · K · Kernzone · Zonenwerte der Studie (ggf. Richtwert)

Neubau zulässig?	**bedingt möglich** Gemäss Zonenannahme grundsätzlich möglich; verfügbare Baufläche, Bestand, Reserve und übrige Auflagen separat prüfen. Quelle · Stand nicht verfügbar · Abruf 28.11.2026
Aufstockung zulässig?	**nicht verfügbar** Bestandsgeschosse unter Maximum 3 und geschätzte Reserve >0 erforderlich. Reserve nicht verfügbar. Statik und Höhenlimit separat prüfen. Quelle · Stand nicht verfügbar · Abruf 28.11.2026
Ersatzneubau zulässig?	**bedingt möglich** Nur bedingt gemäss heutiger Zonenannahme; Bestandsschutz gibt keinen automatischen Anspruch auf gleich grossen Ersatz. Abbruch-/Schutzauflagen separat prüfen. Quelle · Stand nicht verfügbar · Abruf 28.11.2026

Parzelle 2 · Z3 · Kernzone · Zonenwerte der Studie (ggf. Richtwert)

Neubau zulässig?	**bedingt möglich** Gemäss Zonenannahme grundsätzlich möglich; verfügbare Baufläche, Bestand, Reserve und übrige Auflagen separat prüfen. Quelle · Stand nicht verfügbar · Abruf 28.11.2026
Aufstockung zulässig?	**nicht verfügbar** Bestandsgeschosse unter Maximum 3 und geschätzte Reserve >0 erforderlich. Reserve 894 m². Statik und Höhenlimit separat prüfen. Quelle · Stand nicht verfügbar · Abruf 28.11.2026
Ersatzneubau zulässig?	**nicht anwendbar** Kein bestehendes Gebäude im GWR gemeldet. Quelle · Stand nicht verfügbar · Abruf 28.11.2026

Parzelle 3 · Z3 · Kernzone · Zonenwerte der Studie (ggf. Richtwert)

Neubau zulässig?	**bedingt möglich** Gemäss Zonenannahme grundsätzlich möglich; verfügbare Baufläche, Bestand, Reserve und übrige Auflagen separat prüfen. Quelle · Stand nicht verfügbar · Abruf 28.11.2026
Aufstockung zulässig?	**nicht verfügbar** Bestandsgeschosse unter Maximum 3 und geschätzte Reserve >0 erforderlich. Reserve 1’117 m². Statik und Höhenlimit separat prüfen. Quelle · Stand nicht verfügbar · Abruf 28.11.2026
Ersatzneubau zulässig?	**nicht anwendbar** Kein bestehendes Gebäude im GWR gemeldet. Quelle · Stand nicht verfügbar · Abruf 28.11.2026

ZONENREGELN

Geprüfte BNO/BZO | Stand: 2022-11-23 (4 J. alt) | BNO 2022 | Original-PDF ↗

DACH

- **Dachtyp:** flach in dieser Zone zulässig
- **Dachneigung:** 3° im zulässigen Bereich 0–45°

NUTZUNG

- **Lärm-Empfindlichkeit:** ES III nach LSV — Grenzwerte für Aussenlärm gemäss Anhang 3 LSV

AUSSENRAUM

- **Flachdach-Begrünung:** Pflicht — extensives Gründach min. 8 cm Substrat einplanen
- **Spielplatz:** Pflicht ab 4 WE — total ca. 440 m² (10 m²/WE × 44)
- **Grünflächenanteil:** mindestens 10 % der Parzelle als Grünfläche

PARKIERUNG

- **Auto-Pflichtplätze:** 45 PP total (40 Pflicht nach ÖV-Reduktion + 5 Besucher). VSS SN 640 281 + kantonale/kommunale Vorgaben AG/Fahrwangen; ÖV-Reduktion als Richtwert, kommunale Bewilligung vorbehalten.
- **Veloplätze:** 88 Plätze

ENERGIE

- **PV / Eigenstrom Neubau:** Solaranlage erforderlich – Dimensionierung prüfen. EnergieG AG SAR 773.200 / EnergieV AG SAR 773.211 § 26a
- **Sommerlicher Wärmeschutz:** Aussenliegender Sonnenschutz bei südorientierten Fenstern empfohlen (SIA 180)
- **Energiestandard:** Empfohlen: Minergie / MuKEn AG

Quelle: Reglement + EnergieG AG SAR 773.200 / EnergieV AG SAR 773.211 § 26a + LSV + VSS SN 640 281 + kantonale/kommunale Vorgaben AG/Fahrwangen; ÖV-Reduktion als Richtwert, kommunale Bewilligung vorbehalten.inkl. allfälliger Quartierplan-Overrides. Verbindlich bleibt die offizielle Fassung der Gemeinde.

BINDENDE WERTE (BUND > KANTON > GEMEINDE)

Bund: Fedlex live · 28.11.2026 | Kanton AG: BauG 713.100 / BauV 713.121 (geltende Fassung) | Gemeinde-Reglement: Stand 2022-11-23 · Quelle ↗

DIMENSION	WERT	BINDEND VON	GRUNDLAGE
Grenzabstand (klein)	4 m	Gemeinde	Baureglement ↗
Gebäudehöhe (max.)	11 m	Gemeinde	Baureglement ↗
Ausnützungsziffer	0.85	Gemeinde	Baureglement ↗
Vollgeschosse	3	Gemeinde	Baureglement ↗
Gewässerabstand	11 m	Bund	GSchV Art. 41a: Mindest-Gesamtbreite Gewässerraum, kein einseitiger Gebäudeabstand ↗
Waldabstand	18 m	Kanton	BauG AG § 48 / WaG ↗
Lärm Planungswert Tag	60 dB	Bund	LSV Anh. 3 PW Tag (ES III) ↗
Erdwärmesonde (EWS)	zulässig	Kanton	BVU / AfU AG: Standortkarte und Bewilligung erforderlich ↗

Strengste Regel gewinnt: bei Abständen das Maximum, bei Nutzungsmassen das Minimum aus allen Ebenen.

BUNDES- & KANTONSRECHT (QUERSCHNITT)

2 Auflagen · 6 Hinweise · Bund · 3 Normen · ältester Stand 2020-01-01

LÄRM (LSV)

- **ES III:** Planungswert Tag 60 dB / IGW 65 dB — Lärmkataster noch nicht abgefragt.
  LSV SR 814.41 Anhang 3

HINDERNISFREIHEIT

- **Mehrfamilienhaus ≥ 8 WE:** 44 WE — anpassbarer Wohnungsbau nach SIA 500 Pflicht (Türbreiten ≥ 80 cm, Lift ab 3 Geschossen, schwellenlose Zugänge).
  → Architekturkonzept gemäss SIA 500 / Hindernisfrei-Checkliste
  BehiG SR 151.3 + SIA 500

BRANDSCHUTZ

- **Gebäudehöhe 11 m:** QSS 2 — Standardanforderungen, einzelne Massnahmen nach Nutzung
  VKF Brandschutznorm 2015 (Stand 2020)

ENERGIE (BUND)

- **ZEV / vZEV empfohlen:** 306 kWp ≥ 100 kWp — Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV) wirtschaftlich sinnvoll, ab 2026 virtueller ZEV möglich.
  → ZEV-Reglement + Messkonzept frühzeitig planen
  StromVG Art. 17 + EnG Art. 16
- **PV bewilligungsfrei (RPG 18a):** Genügend angepasste Solaranlagen auf Dächern in Bau-/Landwirtschaftszonen sind meldepflichtig, aber bewilligungsfrei.
  RPG Art. 18a + RPV Art. 32a

PLANUNGSMEHRWERT

- **Mehrwertabgabe:** Keine Neueinzonung — keine Mehrwertabgabe. Bei Aufzonung kommunaler Regelung folgen.
  RPG Art. 5 + BauG AG § 28a

BAUPFLICHT

- **Verfügbarkeit (RPG 15a):** Kantone müssen die Verfügbarkeit von Bauland sichern. Baulandverfügbarkeit nach BauG AG § 15a projektbezogen prüfen.
  → Bei Erwerb: Frist vom Kanton einfordern, sonst Reservelandzone
  RPG Art. 15a

ZWEITWOHNUNGEN

- **ZWG:** Gemeinde Fahrwangen: aktuellen amtlichen Zweitwohnungsanteil prüfen; ohne Nachweis keine Befreiung vom ZWG ableiten.
  ZWG SR 702

Tranchen 1–5: LSV-Lärm, GSchV-Gewässerschutz, Naturgefahren, NHG/ISOS/BLN, BehiG, VKF-Brandschutz, RPG 5/15a, ZWG, StromVG/EnG. Werte sind Richtwerte — verbindlich sind Bundesrecht, BauG AG SAR 713.100 / BauV AG SAR 713.121 und Gemeindereglement.

PLANUNGSMEHRWERT

Parzelle wurde neu in die Bauzone eingezont (RPG Art. 5 / kant. Recht — 20 % Mehrwertabgabe).

Aktiviert die Mehrwertabgabe-Warnung im Bundesregel-Block oben.

Anhang E – Standort, Überlagerungen & Verfahren

Überlagerungen · Flächenanteile

Quellen, Datenstand & Datenlücken

Parzelle 1

Gewässerraum	0 m² · 0 % Gemeldete amtliche Flächen; keine Aussage über nicht kartierte Bereiche. Quelle · Stand nicht verfügbar · Abruf 28.11.2026
Belastete Standorte	0 m² · 0 % Gemeldete amtliche Flächen; keine Aussage über nicht kartierte Bereiche. Quelle · Stand nicht verfügbar · Abruf 28.11.2026
ES · Empfindlichkeitsstufe II	0 m² · 0 % Amtliche rechtskräftige ES-Teilflächen; Schnitt mit der Parzellengeometrie, ohne Ableitung aus der Nutzungskategorie. Quelle · Stand 2026-11-05 · Abruf 28.11.2026
ES · Empfindlichkeitsstufe III	2’305.6 m² · 99.96 % Amtliche rechtskräftige ES-Teilflächen; Schnitt mit der Parzellengeometrie, ohne Ableitung aus der Nutzungskategorie. Quelle · Stand 2026-11-05 · Abruf 28.11.2026
ES · keine Empfindlichkeitsstufe	0.9 m² · 0.04 % Amtliche rechtskräftige ES-Teilflächen; Schnitt mit der Parzellengeometrie, ohne Ableitung aus der Nutzungskategorie. Quelle · Stand 2026-11-05 · Abruf 28.11.2026
Gefahrenzonen	0 m² · 0 % Gemeldete amtliche Flächen; keine Aussage über nicht kartierte Bereiche. Quelle · Stand nicht verfügbar · Abruf 28.11.2026
Waldabstandslinien	nicht verfügbar 1 amtliche Linie(n). Betroffene Seite/Fläche nicht definiert; keine willkürliche Pufferfläche. Quelle · Stand 2026-11-05 · Abruf 28.11.2026
Gewässerabstandslinien	nicht verfügbar 3 amtliche Linie(n). Betroffene Seite/Fläche nicht definiert; keine willkürliche Pufferfläche. Quelle · Stand 2026-11-05 · Abruf 28.11.2026
Abstand zur Bauzonengrenze	139.1 m Vereinigte rechtskräftige Bauzonen; innere Zonengrenzen zählen nicht. 0 m bei Berührung oder Überschreitung. Auswertung im 500-m-Umfeld; weiter entfernte Grenzen nicht verfügbar. Quelle · Stand nicht verfügbar · Abruf 28.11.2026

Parzelle 2

Gewässerraum	0 m² · 0 % Gemeldete amtliche Flächen; keine Aussage über nicht kartierte Bereiche. Quelle · Stand nicht verfügbar · Abruf 28.11.2026
Belastete Standorte	0 m² · 0 % Gemeldete amtliche Flächen; keine Aussage über nicht kartierte Bereiche. Quelle · Stand nicht verfügbar · Abruf 28.11.2026
ES · Empfindlichkeitsstufe II	0 m² · 0 % Amtliche rechtskräftige ES-Teilflächen; Schnitt mit der Parzellengeometrie, ohne Ableitung aus der Nutzungskategorie. Quelle · Stand 2026-11-05 · Abruf 28.11.2026
ES · Empfindlichkeitsstufe III	813 m² · 100 % Amtliche rechtskräftige ES-Teilflächen; Schnitt mit der Parzellengeometrie, ohne Ableitung aus der Nutzungskategorie. Quelle · Stand 2026-11-05 · Abruf 28.11.2026
ES · keine Empfindlichkeitsstufe	0 m² · 0 % Amtliche rechtskräftige ES-Teilflächen; Schnitt mit der Parzellengeometrie, ohne Ableitung aus der Nutzungskategorie. Quelle · Stand 2026-11-05 · Abruf 28.11.2026
Gefahrenzonen	0 m² · 0 % Gemeldete amtliche Flächen; keine Aussage über nicht kartierte Bereiche. Quelle · Stand nicht verfügbar · Abruf 28.11.2026
Waldabstandslinien	nicht verfügbar 1 amtliche Linie(n). Betroffene Seite/Fläche nicht definiert; keine willkürliche Pufferfläche. Quelle · Stand 2026-11-05 · Abruf 28.11.2026
Gewässerabstandslinien	nicht verfügbar 3 amtliche Linie(n). Betroffene Seite/Fläche nicht definiert; keine willkürliche Pufferfläche. Quelle · Stand 2026-11-05 · Abruf 28.11.2026
Abstand zur Bauzonengrenze	141.4 m Vereinigte rechtskräftige Bauzonen; innere Zonengrenzen zählen nicht. 0 m bei Berührung oder Überschreitung. Auswertung im 500-m-Umfeld; weiter entfernte Grenzen nicht verfügbar. Quelle · Stand nicht verfügbar · Abruf 28.11.2026

Parzelle 3

Gewässerraum	0 m² · 0 % Gemeldete amtliche Flächen; keine Aussage über nicht kartierte Bereiche. Quelle · Stand nicht verfügbar · Abruf 28.11.2026
Belastete Standorte	0 m² · 0 % Gemeldete amtliche Flächen; keine Aussage über nicht kartierte Bereiche. Quelle · Stand nicht verfügbar · Abruf 28.11.2026
ES · Empfindlichkeitsstufe II	0.5 m² · 0.05 % Amtliche rechtskräftige ES-Teilflächen; Schnitt mit der Parzellengeometrie, ohne Ableitung aus der Nutzungskategorie. Quelle · Stand 2026-11-05 · Abruf 28.11.2026
ES · Empfindlichkeitsstufe III	1’014.2 m² · 99.95 % Amtliche rechtskräftige ES-Teilflächen; Schnitt mit der Parzellengeometrie, ohne Ableitung aus der Nutzungskategorie. Quelle · Stand 2026-11-05 · Abruf 28.11.2026
ES · keine Empfindlichkeitsstufe	0 m² · 0 % Amtliche rechtskräftige ES-Teilflächen; Schnitt mit der Parzellengeometrie, ohne Ableitung aus der Nutzungskategorie. Quelle · Stand 2026-11-05 · Abruf 28.11.2026
Gefahrenzonen	0 m² · 0 % Gemeldete amtliche Flächen; keine Aussage über nicht kartierte Bereiche. Quelle · Stand nicht verfügbar · Abruf 28.11.2026
Waldabstandslinien	nicht verfügbar 1 amtliche Linie(n). Betroffene Seite/Fläche nicht definiert; keine willkürliche Pufferfläche. Quelle · Stand 2026-11-05 · Abruf 28.11.2026
Gewässerabstandslinien	nicht verfügbar 3 amtliche Linie(n). Betroffene Seite/Fläche nicht definiert; keine willkürliche Pufferfläche. Quelle · Stand 2026-11-05 · Abruf 28.11.2026
Abstand zur Bauzonengrenze	140.1 m Vereinigte rechtskräftige Bauzonen; innere Zonengrenzen zählen nicht. 0 m bei Berührung oder Überschreitung. Auswertung im 500-m-Umfeld; weiter entfernte Grenzen nicht verfügbar. Quelle · Stand nicht verfügbar · Abruf 28.11.2026

RESTRIKTIONEN

Grenzabstand zu Nachbarn (4 m) § 10 / §§ 32–33	−1034 m²

LAGE-FAKTOREN

Hang	1.2%
Lärm	ES III
ÖV-Güteklasse	C - mittelmässige Erschliessung

OEREB & UMWELT

Quelle: BAFU/swisstopo/geo.sh.ch · live abgefragt 28.11.2026 | 19 Layer nicht erreichbar

LSV-Empfindlichkeitsstufe	ES III · Planungswert 60 dB

ES III — Wohn-/Misch-/Kernzonen, mässig störende Betriebe zulässig.

OEREB / SCHUTZGEBIETE

Keine OEREB-relevanten Schutzgebiete in unmittelbarer Nähe.

GEOLOGIE / BAUGRUND

E	swisstopo / BAFU ↗
C	swisstopo / BAFU ↗
-	swisstopo / BAFU ↗

LUFTREINHALTUNG (NO_2 / PM10)

Keine Immissionswerte für den Standort verfügbar.

NATURGEFAHREN

Keine Naturgefahren in unmittelbarer Nähe registriert.

ALTLASTEN (KBS)

Kein Eintrag im Kataster der belasteten Standorte.

OEREB-Vollauszug (map.geo.admin.ch) Kantonale Karte AG

Nicht erreichbar: Grundwasserschutzareal, Grundwasserschutzzone, ISOS (Ortsbild von nationaler Bedeutung), Hochwassergefahrenkarte, Aktuelle Naturgefahren, Synoptische Gefahrenkarte, Historische Unwetterschäden, Bahnlärm Tag, Bahnlärm Nacht, Strassenlärm Tag, Fluglärm Tag, Strassenlärm Nacht, Störfallvorsorge — Konsultationsbereich, Störfallvorsorge Bahn, KBS Zivilflugplätze, KBS Militär, Eiszeit-Maximalausdehnung (LGM), PM10-Jahresmittel, NO_2-Jahresmittel

Quellen: swisstopo GeoAdmin (BAFU/BAK/BAV), geodienste.ch / AGIS. Richtwerte, kein verbindlicher OEREB-Auszug.

ENERGIE & NACHHALTIGKEIT (MUKEN / ENG AG)

Erneuerbare Wärme	kantonale Regel nicht hinterlegt – bitte prüfen
Solar / Eigenstrom Neubau	Solaranlage erforderlich; Dimensionierung prüfen
Max. nicht-erneuerbarer Anteil	nicht verfügbar – bitte prüfen
GEAK-Pflicht bei Verkauf	kantonale Regel nicht hinterlegt – bitte prüfen
Erdwärmesonde (EWS)	Standortkarte / Bewilligung BVU / AfU AG prüfen

- AG: Solaranlage bei Neubauten mit anrechenbarer Gebäudefläche >300 m^2 (EnG Art. 45a / EnergieV § 26a). Solarthermie oder Photovoltaik; Ausnahmen und Dimensionierung gemäss kantonalem Vollzug. Keine pauschale 10-W/m^2-EBF-Pflicht ableiten.
- MuKEn sind Mustervorschriften; verbindlich sind EnergieG und EnergieV des Kantons AG. Heizungsersatz, Energiekennzahlen und GEAK-Anforderungen projektbezogen prüfen.
- Quelle: EnergieG AG SAR 773.200 / EnergieV AG SAR 773.211 § 26a · Stand 2025-09
- Solaranlage erforderlich; konkrete Dimensionierung nicht hinterlegt – bitte prüfen.
- Erdwärmesonden: Standortkarte und Bewilligung BVU / AfU AG prüfen; fehlender Schutzzonentreffer ist kein Bewilligungsnachweis.

Quelle: EnergieG AG SAR 773.200 / EnergieV AG SAR 773.211 § 26a

U-WERTE (MUKEN 2014)

ELEMENT	IST (W/M²K)	GRENZ (W/M²K)	STATUS
Wand	—	0.17	nicht erfasst
Dach	—	0.17	nicht erfasst
Fenster	—	1	nicht erfasst
Boden	—	0.25	nicht erfasst

Keine U-Werte erfasst. Grenzwerte: Wand/Dach 0.17, Fenster 1, Boden 0.25 W/m²K.

PARKIERUNG (VSS-NORM)

Pflicht-Parkplätze (Brutto)	44
ÖV-Reduktion	10 %
Pflicht-PP total (inkl. Besucher)	45
Pflicht-PP nach ÖV-Reduktion	40
Besucher-PP (im Total enthalten)	5
Behinderten-PP	1
Velo-Abstellplätze	88

- Grundbedarf: 1 PP/Wohneinheit (VSS / Gemeinde).
- ÖV-Klasse C - MITTELMÄSSIGE ERSCHLIESSUNG: 10 % Reduktion auf Pflichtparkplätze.
- Besucher: 10 % Aufschlag. Behindertenplätze sind Bestandteil, nicht zusätzlicher Bedarf.
- Behindertenparkplätze: 1 (BehiG / SIA 500, 2 % auf effektive PP, min. 1).
- Velo: 1 PP/50 m² BGF (VSS SN 640 065).

Quelle: VSS SN 640 281 + kantonale/kommunale Vorgaben AG/Fahrwangen; ÖV-Reduktion als Richtwert, kommunale Bewilligung vorbehalten.

VERFAHREN & BEWILLIGUNGEN

Parkplätze: 45

Gemeinsamer Pflichtbedarf inkl. Besucher; kein separater Verfahrenswert.

Ausnahmebewilligung nötig

Voraussichtliches Verfahren	Sondernutzungsplan + Baubewilligung
Geschätzte Dauer	18–36 Monate

VERFAHRENSSCHRITTE

1. Vorabklärung mit Gemeinde (Workshop / Testplanung)
2. Ausarbeitung Gestaltungsplan / Sondernutzungsplan
3. Öffentliche Auflage (30 Tage)
4. Einsprache-/Rekursverfahren
5. Genehmigung Gemeinderat / Regierungsrat
6. Baubewilligungsverfahren auf Basis SNP

Einsprache-Risiko: HOCH

- Grösseres MFH-Projekt (> 20 WE)
- Kernzone — Ortsbildschutz, ISOS-Sensibilität
- Dicht überbautes Quartier

UVP-Pflicht: Voraussichtlich NEIN

Voraussichtlich keine UVP-Pflicht. Bei > 500 Parkplätzen oder Sondernutzungsplan separat prüfen.

Schwelle: ≥ 500 Parkplätze, ≥ 5'000 m² Verkaufsfläche

Ausnahmebewilligungen (z. B. Mehrhöhe, Unterabstand) sind möglich, erhöhen aber Verfahrensdauer und Einsprache-Risiko.

GRUNDBUCH & EIGENTUMSRECHTE (CHECKLISTE)

Verbindliche Daten sind nur über das Grundbuchamt erhältlich. Folgendes vor dem Kaufentscheid einholen:

Grundbuchauszug
Eigentümer, Belastungen, Anmerkungen. Zuständiges Grundbuchamt Aargau kontaktieren.

Dienstbarkeiten
Wegrechte, Leitungsrechte, Näherbaurechte, Aussichtsdienstbarkeiten — können Bebauung einschränken.

Baurechte (selbstständiges/dauerhaftes BR)
Wenn Baurecht: Heimfall, Baurechtszins, Restdauer prüfen.

Grundpfandrechte
Bestehende Hypotheken, Schuldbriefe — wichtig für Kaufpreisstruktur.

Vorkaufs-/Kaufs-/Rückkaufsrechte
Vertraglich oder gesetzlich (Miteigentümer, Lex Koller).

BGBB-Belastungen
Bei Landwirtschaftsland: Erwerbsbewilligung, Höchstpreis.

Anmerkungen ÖR-Verfügungsbeschränkungen
Z. B. Denkmalschutz, Bauverbot, Renaturierungsauflagen.

BGBB anwendbar?	Nein

Bauzone — BGBB nicht anwendbar.

Lex Koller (Erwerb Ausland)	Im Einzelfall

Wohnzone: Erwerb durch Personen im Ausland in der Regel bewilligungspflichtig (BewG/Lex Koller), Ausnahmen für Hauptwohnsitz/EU-EFTA mit Wohnsitz CH.

Grundbuchauszug bestellen (Kanton AG)

Anhang F – Gemeindeanalyse & Notizen

Gemeindeanalyse · Fahrwangen
Kanton Aargau · 2’587 Einwohner

Bevölkerungswachstum · 10 Jahre

+29.1 %

2015–2025 · ständige Wohnbevölkerung

Gemeinde	2’004 → 2’587
Kanton AG	+13.8 %
Zum Kanton	+15.3 Prozentpunkte
Gemeinderang AG	**10 von 196**

Rang 1 = höchstes Wachstum

BFS · STATPOP

Steuer-Einkommen · ESTV

CHF 49’250

Median steuerbar/Jahr · 2022 · kein Lohn

Ø steuerbar (Gemeinde)	CHF 54’813
Median Reineinkommen	CHF 55’393
Kanton AG (Median)	CHF 54’200 (-9.1 %)
Schweiz (Median)	CHF 49’800 (-1.1 %)
Gemeinderang AG	**183 von 195**

Rang 1 = höchstes steuerbares Medianeinkommen

ESTV · Direkte Bundessteuer

Gemeindesteuerfuss

118 %

Natürliche Personen · 2026

Gemeindemittel AG	105.8 %
Zum Gemeindemittel	+12.2 Prozentpunkte
Kantonssteuerfuss	103.0 %
Gemeinderang AG	**158 von 196 (geteilt)**

Rang 1 = tiefster Steuerfuss

Steuerverwaltung AG

Leerstand · Wohnungen

0.41 %

Leerwohnungsziffer · 1. Juni 2026

Leere Wohnungen	5
Kanton AG	1.05 %
Zum Kanton	-0.6 Prozentpunkte
Gemeinderang AG	**37 von 196 (geteilt)**

Rang 1 = tiefste Leerwohnungsziffer

BFS · Leerwohnungszählung

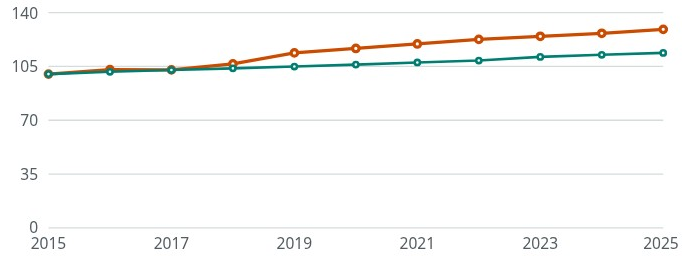
Regionaler Brutto-Medianlohn (BFS LSE 2024, 100%-Stelle am Arbeitsort — nicht pro Gemeinde erhoben)
Grossregion Nordwestschweiz: CHF 83’052/Jahr
Schweiz (Privatwirtschaft): **CHF 80’664**

BFS · LSE

Entwicklung & kantonaler Vergleich

Gemeinde Kanton AG

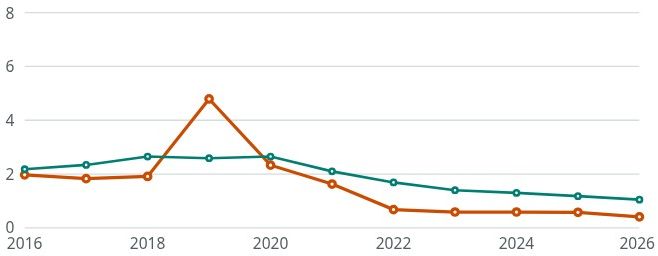
Bevölkerung · Index 2015 = 100



Idx	'15	'16	'17	'18	'19	'20	'21	'22	'23	'24	'25
Gem.	100.0	102.8	102.7	106.6	113.8	116.7	119.6	122.6	124.6	126.5	129.1
Kt.	100.0	101.5	102.6	103.8	104.9	106.2	107.6	108.8	111.2	112.6	113.8

BFS · STATPOP

Leerwohnungsziffer · in %

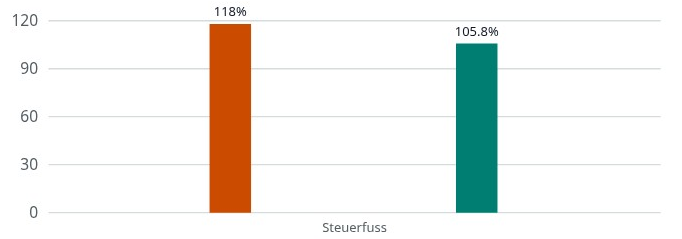


%	'16	'17	'18	'19	'20	'21	'22	'23	'24	'25	'26
Gem.	1.97	1.83	1.91	4.79	2.33	1.63	0.68	0.59	0.59	0.58	0.41
Kt.	2.18	2.34	2.65	2.59	2.65	2.10	1.69	1.40	1.30	1.18	1.05

BFS · Leerwohnungszählung

Auf Gebietsstand 2026; fehlende Jahre bleiben Lücken.

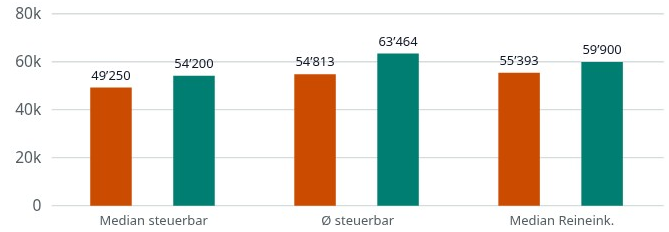
Gemeindesteuerfuss · 2026



	Gemeinde	Kanton
Steuerfuss	118 %	105.8 %

Kantonsbalken = ungewichtetes Mittel der Gemeindesteuerfüsse, nicht Kantonssteuer.

Steuer-Einkommen · CHF/Jahr · 2022 (ESTV)



	Gemeinde	Kanton
Median steuerbar	CHF 49’250	CHF 54’200
Ø steuerbar	CHF 54’813	CHF 63’464
Median Reineink.	CHF 55’393	CHF 59’900

Schweiz 2022: Median steuerbar CHF 49’800 · Ø steuerbar CHF 65’414 · Median Reineinkommen CHF 55’200.

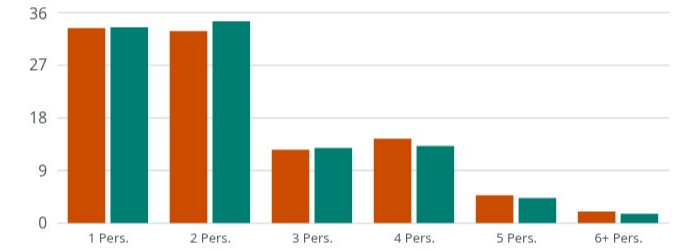
Haushalte & Altersstruktur

BFS · 2025 · politische Gemeinde

Privathaushalte **1’108** Personen pro Haushalt **2.31** Kanton: 2.26

Gemeinde Kanton AG

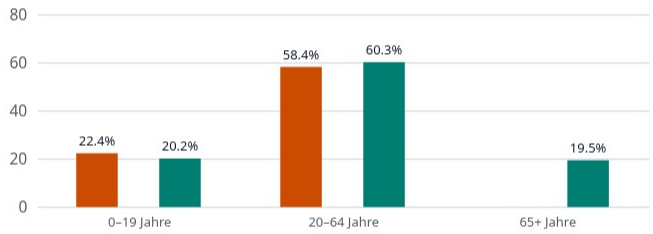
Haushaltsgrössen · Anteil in %



	Gemeinde	Kanton
1 Pers.	33.4 %	33.5 %
2 Pers.	32.9 %	34.5 %
3 Pers.	12.5 %	12.8 %
4 Pers.	14.4 %	13.2 %
5 Pers.	4.8 %	4.3 %
6+ Pers.	2.0 %	1.6 %

BFS · Privathaushalte

Altersgruppen · Anteil in %



	Gemeinde	Kanton
0–19 Jahre	22.4 %	20.2 %
20–64 Jahre	58.4 %	60.3 %
65+ Jahre	—	19.5 %

BFS · Altersstruktur

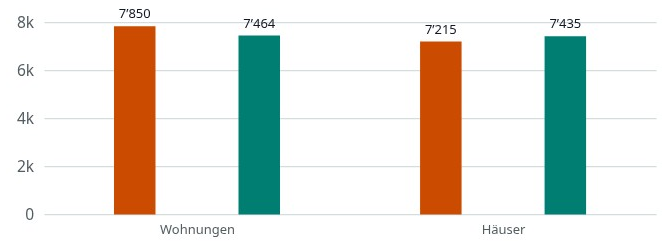
Nicht veröffentlichte Altersgruppen bleiben ohne Gemeindebalken; unterdrückte Kleinstwerte werden nicht rekonstruiert.

Immobilienpreise & Mieten

Oktober 2026 · RealAdvisor · Drittquelle, inseratebasiert · Referenzwerte aus Inseraten (Angebotspreise), keine amtlichen Transaktionspreise.

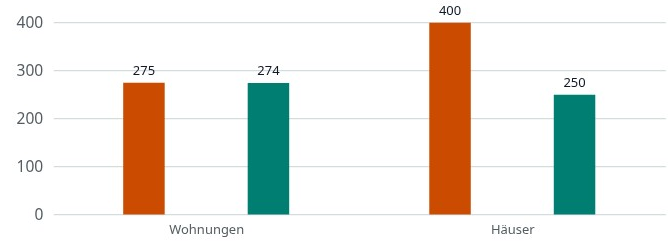
— Gemeinde — Kanton AG

Kaufpreis · CHF/m²



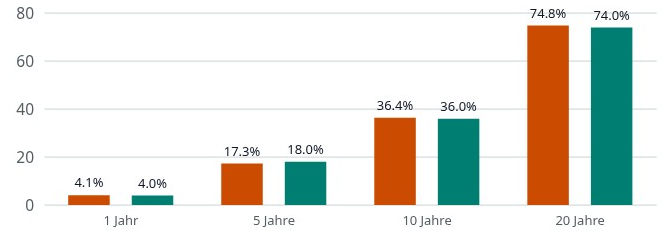
	Gemeinde	Kanton
Wohnungen	CHF 7'850	CHF 7'464
Häuser	CHF 7'215	CHF 7'435

Miete · CHF/m²/Jahr



	Gemeinde	Kanton
Wohnungen	CHF 275	CHF 274
Häuser	CHF 400	CHF 250

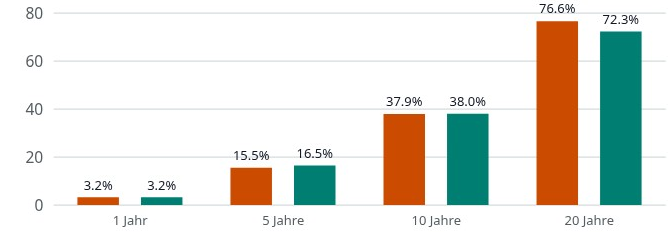
Wohnungspreise · Veränderung in %



	Gemeinde	Kanton
1 Jahr	4.1 %	4.0 %
5 Jahre	17.3 %	18.0 %
10 Jahre	36.4 %	36.0 %
20 Jahre	74.8 %	74.0 %

Kumulierte Veränderungen je Zeitraum; keine interpolierte jährliche Preisreihe.

Hauspreise · Veränderung in %



	Gemeinde	Kanton
1 Jahr	3.2 %	3.2 %
5 Jahre	15.5 %	16.5 %
10 Jahre	37.9 %	38.0 %
20 Jahre	76.6 %	72.3 %

Kumulierte Veränderungen je Zeitraum; keine interpolierte jährliche Preisreihe.

Angebotsbandbreite · CHF/m²	Tiefster Wert	Höchster Wert
Wohnungen Kauf	4'782	13'713
Häuser Kauf	4'262	12'147
Wohnungen Miete	167	480
Häuser Miete	236	674

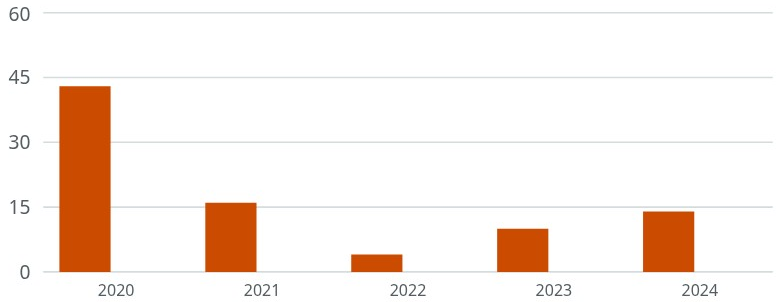
RealAdvisor · Fahrwangen RealAdvisor · Kanton AG

Kantonswerte: Median der 193 erfassten Gemeinden des Kantons AG. Modell aus Inseraten, historischen Verkäufen und Bewertungen; Stichprobengrösse nicht veröffentlicht. Keine beobachteten Transaktionsmediane, keine getrennte Neubau-/Bestandsreihe. Nicht in die Renditeberechnung übernommen. Datenstand 2026-10-01, geprüft am 2026-11-26.

Neubautätigkeit & Bauprojekte

BFS · Bau- und Wohnungsstatistik · neu erstellte Wohnungen 2020–2024

Neu erstellt (2020–2024) **87 Whg.** Durchschnitt / Jahr **17.4 Whg.**



	Gemeinde	Kanton
2020	43	—
2021	16	—
2022	4	—
2023	10	—
2024	14	—

BFS · Neu erstellte Wohnungen (BWS)

Ausgewählte publizierte Bauprojekte (Anbieterangaben)

Bündten Fahrwangen 33 Wohnungen · 4 Gebäude

Eigentumswohnungen · In Erstellung laut Anbieter; keine amtliche Statusbestätigung

Projektanbieter · Originalquelle

Ausgewählte öffentlich publizierte Projekte, keine vollständige Bewilligungsstatistik. Bezugsdatum und noch verfügbare Einheiten nicht verifiziert; die 33 Wohnungen sind kein bestätigtes zusätzliches Zukunftsangebot.

Arbeitsmarkt & Erreichbarkeit

BFS · STATENT 2024 (Entwicklung 2019–2024)

Beschäftigte (2024)	Vollzeitäquivalente (VZÄ)	Arbeitsplätze / 1'000 Einw.
833	**623**	**328.5**
5-J.-Entwicklung: **-1.8 %** (Kt.: +5.2 %)	Arbeitsstätten: **165**	Kanton AG: **495.1**

BFS · Statistik der Unternehmensstruktur (STATENT)

Historische, modellierte mittlere Reisezeiten · ARE VM-UVEK 2019; kein aktueller Fahrplan

Zielgemeinde	Auto · Min.	ÖV · Min.
Wohlen (AG)	19	33
Lenzburg	27	50
Zürich	51	81

Raiffeisen · ARE-Modellwerte

Wanderungssaldo & weitere Vergleichsdaten

BFS · Demografische Bilanz 2025 & 5-Jahres-Summe (2021–2025)

Wanderungssaldo (2025)

+36 Pers.

+14.2 ‰ (Kt. AG: +9.7 ‰) · 5 J.: +212

Geburtenüberschuss (2025)

+10 Pers.

+3.9 ‰ (Kt. AG: +1.1 ‰) · 5 J.: +42

Quelle Demografische Bilanz	BFS · STATPOP Bilanz
Effektive Steuerbelastung	ESTV · Steuerrechner
Vermarktungsdauer / tatsächlich bezahlte Preise	Nicht verfügbar · kein lizenzierter Datenzugang

Effektive Steuern benötigen identisches Einkommen, Vermögen, Zivilstand und Haushalt. Der Steuerfuss allein ist keine Steuerbelastungsrechnung.

Steuer-Einkommen (ESTV 2022, Gebietsstand 2022): Statistik der direkten Bundessteuer aller natürlichen Personen mit und ohne Steuerbelastung. Steuerbegriff (nach Abzügen, Ehepaare = 1 Steuerpflichtige, inkl. Teilzeit/Rentner, ohne Quellenbesteuerte) — kein Vollzeit-Bruttolohn. Gemeinden aus Fusionen nach 2022 (z. B. Herznach-Ueken, Andelfingen) bleiben explizit offen.

Bevölkerung: BFS-Gebietsstand 2025. Jahreslohn: 12 × standardisierter monatlicher Medianlohn, einschliesslich anteiligem 13. Monatslohn; Privatwirtschaft, 40 Wochenstunden, Arbeitsortprinzip. Kein Einkommen der Gemeindebevölkerung.

Steuervergleich: ungewichtetes Mittel der 196 Gemeindesteuerfüsse im Kanton, ohne Kantons- und Kirchensteuer. Prozentwerte sind Steuerfüsse, keine effektiven Einkommenssteuersätze.

Leerstand: zur Miete oder zum Kauf angebotene leere Wohnungen am 1. Juni, bezogen auf den Wohnungsbestand des Vorjahres; Gebietsstand 2026. Ränge gelten nur innerhalb desselben Kantons; gleiche Werte teilen den Rang, fehlende Werte werden nicht eingeordnet.

Quellen geprüft am 27.11.2026 · Bevölkerung 2025, Steuer-Einkommen 2022, Steuerfuss 2026, Lohnreferenz 2024, Leerstand 2026.