

Bewertungsbericht

Zwei Einfamilienhäuser mit Gewerbe
Flughafenstrasse 24/26
4056 Basel

Marktwert

CHF 2'480'000



Stichtag	09.03.2026
Bewertungsgrund	Öffentliche Versteigerung aufgrund Pfändung
Auftraggeber	Betreibungs- und Konkursamt Basel-Stadt, 4051 Basel
Bewerterin	Liwa Immobilien AG, Sandra Stöckli, Blotzheimerstrasse 68, 4055 Basel
Ort, Datum	Basel, 31. März 2026

Ihre Notizen

Inhaltsverzeichnis

Titelblatt	1
Inhaltsverzeichnis	2
Basisdaten / Zusammenfassung	3
Grundbuch / Amtliches, Register, Kataster / Baugesetz und Potenzial	4
Gebäudedaten	5
Impressionen	7
Sachwert / Ermittlung Landwert	14
Technische Entwertung der Bauteilgruppen	15
Ertragswert	17
Fazit	18
Schlussbemerkungen	19
Anhang I	20
Lageklassenschlüssel	21
Bewertungsmethodik und Begriffserklärungen	22
Anhang II	24

Basisdaten

Objekt

Liegenschaft	Flughafenstrasse 24/26 4056 Basel
Umschreibung	Einfamilienhaus und Einfamilienhaus mit Gewerbe und Garage
EigentümerIn	Erbgemeinschaft Rivolta, Antonino
Eigentumsform	Alleineigentum
Eigentumsanteil	100%

Parteien

Auftraggeber	Betreibungs- und Konkursamt Basel-Stadt Severin Ernst 4051 Basel
--------------	--

Immobilienbewerterin FA	Liwa Immobilien AG Sandra Stöckli Blotzheimerstrasse 68 4055 Basel
-------------------------	---

Auftrag

Bewertungsgrund	Öffentliche Versteigerung aufgrund Pfändung
Bewertungsmethoden	Sachwert / Ertragswert
Stichtag / Besichtigung	9. März 2026 Es konnten sämtliche Räume besichtigt werden.

Grundlagen

Dokumente	Grundbuchauszug	02.02.2026
	Gebäudeversicherung Basel-Stadt	19.01.2026
	Geodaten, ÖREB-Auszug	07.03.2026
	Preisniveaus Fahrländer Partner, Quartier St. Johann	1. Quartal 2026
	Pläne Baujahr / Umbau	1911/1992

Weitere Quellen	- Gefahrenkarte/Radonkarte der Schweiz - Makro- und Mikrolagentext von FPRE - Zonenreglement Basel - Hedonische Marktwertbewertung FPRE für Vergleichswert
-----------------	---

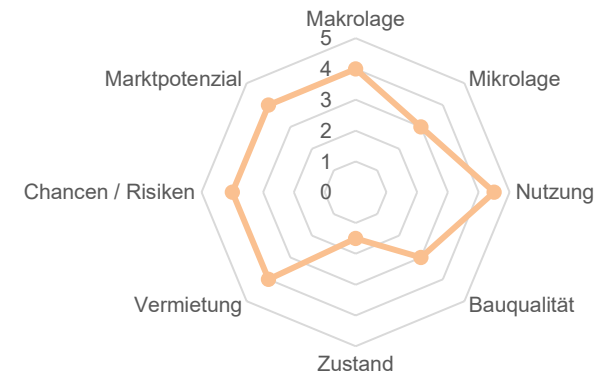
Zusammenfassung

Werte

	CHF	CHF/ m2 HNF
Marktwert Parzelle Nr. 1724	2'480'000	6'876

Der Marktwert der Parzelle resultiert aus dem Sachwert. Es sind Sofortinvestitionen zu kalkulieren, insbesondere in das Haus Nr. 26. Die Einfamilienhäuser sind in ihrer Struktur marktfähig. Der Gewerbeteil kann zu Wohnraum umgenutzt oder fortbetrieben werden.

Einschätzung Qualitätsprofil



1 schlecht 2 mässig 3 durchschnittlich 4 gut 5 sehr gut

Die Bewerterin

Sandra Stöckli

Ort, Datum Basel, 31. März 2026

Gültigkeit der Bewertung

Die Marktwertschätzung ist gültig für den aufgeführten Stichtag. Die ermittelten Werte haben Gültigkeit für die Dauer einer normalen Verkaufsfrist und solange die tatsächlichen, wirtschaftlichen und rechtlichen Verhältnisse oder andere wertbeeinflussende Faktoren keine Änderung erfahren.

Grundbuch

Gemeinde, Kanton	Basel, Basel-Stadt
Grundstück Nr.	Sektion 1/1724
Gebäude	Wohnhaus/Atelier (Nr. 24) / Wohnhaus (Nr. 26)
EigentümerIn	Erbengemeinschaft Rivolta, Antonino
Eigentumsanteil	100%
Vormerkungen	Keine
Anmerkungen	Keine
Grundlasten	Keine
Dienstbarkeiten	10.1912 - L - Baubeschränkung z.G. Nachbarparzelle 1798 08.1916 - L - Baubeschränkung z.G. Nachbarparzelle 1798 Es sind bei beiden Baubeschränkungen keine Gebäude erlaubt so dass ein lichtdurchlässiges System gewährleistet bleibt. Ein Gartenhäuschen mit max. 2.5 m darf aus Treillage bestehen.

Grundstückfläche	368 m2	Gebäudegrundfläche	159 m2
Gartenanlage	152 m2	Zugangsweg	57 m2

Situationsplan Parzelle [1:1'500]



Amtliches, Register, Kataster

Belasteter Standort	Keine Belastung gemäss ÖREB.
Inventar / Denkmalpflege	Die Gebäude befinden sich nicht im Inventar der schützenswerten Bauten. Jedoch befindet sich die Parzelle in der Stadt- und Dorfbild-Schonzone.
Gefahrenkarte	Es sind keine wertrelevanten Einträge in den Gefahrenkarten ersichtlich.
Radon (Wohnhaus)	Die Wahrscheinlichkeit den Referenzwert von 300 Bq/m ³ zu überschreiten: 1 % (Vertrauensindex der Prognose: hoch). Eine Messung kann in Betracht gezogen werden.
Lärmkataster	Die Parzelle befindet sich in der Lärmempfindlichkeitsstufe II / III. Der Standort liegt an einer Hauptstrasse mit Busverkehr. Teilweise liegt Fluglärm vor.
Topographie	Eben.

Baugesetz und Potenzial

Bauzonenplan	Die Liegenschaft liegt in der Stadt- und Dorfbild-Schonzone.
	Auszug aus dem Bau- und Planungsgesetz Basel-Stadt zu der Stadt- und Dorfbild-Schonzone: <i>Art. 38 In der Stadt- und Dorfbild Schonzone darf der nach aussen sichtbare historische oder künstlerische Charakter der bestehenden Bebauung nicht beeinträchtigt werden; insbesondere sollen Baukubus und Massstäblichkeit gewahrt bleiben.</i>
Zonenvorschrift	Es liegt kein Erweiterungspotenzial vor.

Gebäudedaten Haus Nr. 24

Baujahr	1951
Kubatur	Gemäss Gebäudeversicherung Basel-Stadt (nach SIA 116) 1'017 m3 Einfamilienhaus mit Atelier (Laden, Werkstatt)
Versicherungswert	CHF 782'000
	Stand Jahr: 2026 Index 160 Letzte Schätzung: 2020
EGID	453744

Einteilung

Nutzung	Einfamilienhaus beiseitig angebaut mit Gewerbenutzung.
Einteilung	UG: Keller bzw. Lager, Garage (Lager) EG: Entrée, Gewerbe mit WC/Lavabo, Eingang Wohnbereich, Gartenausgang von Gewerberaum aus möglich 1.OG: Wohn- und Essbereich mit Küche, WC/DU, Balkon DG: 2 Zimmer, DU/Bad/WC, Reduit

Flächen

Wohnfläche HNF	Erdgeschoss bis Dachgeschoss			ca.	Total HNF:	203 m2
EG	Entrée Haus	10.4 m2	Entrée Wohnen	9.5 m2		
	Gewerbe inkl. WC	52.4 m2			=	72.3 m2
1.OG	Wohnen/Essen	61.2 m2	DU/WC	3.5 m2		
	Küche offen	9.9 m2			=	74.5 m2
DG	Zimmer 1	16.2 m2	Bad/DU/WC	12.7 m2		
	Zimmer 2	14.2 m2	Vorplatz	8.6 m2		
	Dachschrägen berücksichtigt		Reduit	4 m2	=	55.9 m2
UG	Keller	42 m2	Garage	28 m2		

Deckenhöhen Die Deckenhöhen betragen zw. 2.4-2.5 m in den Wohngeschossen.

Aussenflächen	Garten gesamt mit Haus Nr. 26 inkl. Vorplatz befestigt	209 m2
	Balkon 1. OG 7.4 m2 Balkon EG	2.5 m2

Besonderes

Wohnanteilsplan	Gemäss Wohnanteilsplan ist kein Arbeitsgeschoss bewilligungsfähig. Gemäss telefonischer Auskunft der Abteilung Städtebau Basel-Stadt, ist ein Fortbestehen des Gewerbeteils in einem Baubewilligungsverfahren, nicht garantiert. Der konkrete Fall wird dann vertieft geprüft. In der vorliegenden Bewertung wird jedoch mit der aktuellen Nutzung gerechnet. Dies fliesst v.a. beim Ertragswert ein sowie bei der Kalkulierung der Investitionskosten (Gewerbe = weniger Innenausbaukosten, z.B. keine Küche).
Garage	Die Garage ist 2.4 m breit - dies ist keine geeignete Breite für das Abstellen von Fahrzeugen.

Baubeschrieb

Konstruktion	Backstein, Decken aus Beton, ab OG aus Holz. Im EG Traglast von 2'000 kg/m2, im 1.OG von 350 kg/m2.
Dach	Steildach mit Ziegeln, Dachflächenfenster/Lukarne (BJ 1993), isoliert
Fassade	Verputzt, gestrichen, nicht isoliert (Original BJ 1951)
Balkon	Vorgehängt mit massiver Brüstung, Plattenbelag
Fenster	Holzfenster, 2-fach-isoliertverglasst (BJ 1993)
Beschattung	Rollladen in den Schlafzimmern, elektrifiziert Sonnenstoren bei Balkon im Wohn- und Essbereich
Treppen	Aus Metall mit Glaseinsatz
Elektrisch	Kippsicherungen, 10-16 Ampère, letzter SiNa 2014 (Gewerbebereich)
TV, Glasfaser	Vorhanden
Gewerbe	Bodenbelag aus Laminat, Wände/Decken verputzt, Gäste-WC mit Standklosett und AP-Spülkasten, Lavabo aus Keramik, Boden und Wände mit Keramikplatten, Betriebseinrichtungen vorhanden (n. bewertungsrelevant)
Wohnen	Boden Plattenbelag oder Laminat (Schlafen), Wände/Decken verputzt Einbauküche 2 Fronten, durchschn. Standard mit Sperrholzfronten GWM, Backofen, Glaskeramikkochfeld, Arbeitsplatte Kunststoff, Bar DU/WC mit UP-Klosett, Keramik-Lavabo, Duschwanne aus Kunststoff Bad/WC/DU mit UP-Klosett, Keramik-Lavabos, AP-Armaturen, Duschwanne und Badewanne aus Kunststoff, Handtuchradiator, Spiegelschrank aus Metall
Türen	Hauseingangstüre Holzbauweise, weiss gestrichen, mit drei vertikalen Ornamentglas-Einsätzen, Haltegriff aus Edelstahl, Türe Wohnbereich aus Glas Innentüren aus Holzwerkstoff, mit moderner Drückergarnitur

Umgebung

Überbaute Flächen	Vorplatz Haus (Parkplatznutzung) mit Haus Nr. 26
Grünflächen	Gartenanlage mit Haus Nr. 26
Parkierung	Auf Parzelle vor dem Haus / Garage bedingt möglich, blaue Zone

Gebäudedaten Haus Nr. 26

Baujahr	1912
Kubatur	Gemäss Gebäudeversicherung Basel-Stadt (nach SIA 116) 937 m3 Einfamilienhaus

Versicherungswert	CHF 720'000
	Stand Jahr: 2026 Index 160
	Letzte Schätzung: 2020

EGID	2084423
------	---------

Einteilung

Nutzung	Einfamilienhaus beiseitig angebaut.
---------	-------------------------------------

Einteilung	UG:	Hobbyraum / Keller, Waschküche, Technik
	EG:	Entrée, Gäste-WC, Küche, 2 Zimmer Balkon- und Gartenausgang von Zimmer aus möglich.
	1.OG:	3 Zimmer oder 2 Zimmer plus Küche (Rohbau), DU/WC
	DG:	2 Zimmer, Estrich, Lavabo, Zugang zu Dachestrich

Flächen

Wohnfläche HNF	Erdgeschoss bis Dachgeschoss				ca. Total HNF:	158.0 m2
	EG	Entrée/Treppe	14.0 m2	Gäste-WC	1.4 m2	
		Zimmer 1	18.4 m2	Zimmer 2	18.4 m2	
				Küche	9.5 m2 =	61.7 m2
	1.OG	Zimmer 3	17.4 m2	Zimmer 5	9.5 m2	
		Zimmer 4	17.4 m2	DU/WC	5.4 m2	
				Vorplatz	3.8 m2 =	53.5 m2
	DG	Zimmer 6	17.4 m2	Vorplatz	7.8 m2 =	42.8 m2
		Zimmer 7	17.6 m2			
Nebenflächen	DG	Estrich	8.1 m2	Waschküche	10.8 m2	
	UG	Keller/Hobby	22.8 m2	Technik	8.8 m2	
Deckenhöhen	EG: 3 m, 1.OG: 2.7 m, DG: 2.4 m					
Aussenflächen	Garten gesamt mit Haus Nr. 24 inkl. Vorplatz befestigt					209 m2
		Balkon 1.OG	8.0 m2	Balkon EG		7.0 m2

Umgebung

Überbaute Flächen	Vorplatz Haus (Parkplatznutzung) mit Haus Nr. 24
Grünflächen	Gartenanlage mit Haus Nr. 24, Vorgarten
Parkierung	Auf Parzelle vor dem Haus / Garage bedingt möglich (s. Besonderes), im Quartier blaue Zone.

Besonderes

Belastete Bausubstanz	Aufgrund des Baujahres ist davon auszugehen, dass asbesthaltige Materialien bei Bauteilen vorhanden sind (u.a. Fugenkleber).
Hobbyraum	Hobbyraum unbeheizt, mit Cheminée, mit Buffet und Tablaren.

Baubeschrieb

Konstruktion	Backstein, Holzbalkendecken
Dach	Steildach mit Ziegeln, Dachflächenfenster/Lukarne
Fassade	Verputzt, gestrichen, nicht isoliert (Original BJ 1912)
Fenster	Holzfenster als Kastenfenster (Vorfenster-Konstruktion) mit innen- und aussenliegendem Flügel sowie Sprosseneinteilung. Einfache Verglasung, weiss gestrichen, mit klassischen Beschlägen. Wahrscheinlich Baujahr.
Beschattung	Klappläden aus Holz, wahrscheinlich Baujahr
Treppen	Massiv aus Holz
Elektrisch	Kipp- und Schmelzsicherungen, 8-10 Ampère
TV, Glasfaser	Vorhanden
Boden	Mischung aus Parkett, Laminat und Plattenbelägen
Wände	Abrieb und Tapete
Decken	Weissputz
Küche	Einbauküche 1-Front, einfacher Ausbaustandard, Arbeitsplatte aus Chromstahl, Backofen, GWM, Keramikkochfeld
Nasszellen	DU/WC mit UP-WC, Keramik Lavabo, im Bad bodenebene Dusche, mit Keramikplatten, Spiegelschrank aus Metall Gäste-WC mit Stand-WC, Keramik Lavabo, Spiegel
Türen	Massive Hauseingangstüre in Holz mit dekorativem Glaseinsatz und schmiedeeisernem Gitter. Ausführung mit aufgesetztem Schloss sowie integriertem Briefkasten. Zimmertüren aus Holz mit klassischer Kassettierung, weiss gestrichen. Ausführung mit einfacher Drückergarnitur und Schloss.
Heizung	Fernwärme, BJ 2001
Warmwasser	Boiler 350 L, mit Fernwärme geheizt (Wärmetauscher) Heizung, Warmwasser für Häuser Nr. 24 und 26.
Extras	Cheminée in Hobbyraum im Untergeschoss.

Fotodokumentation

Vorderfassade



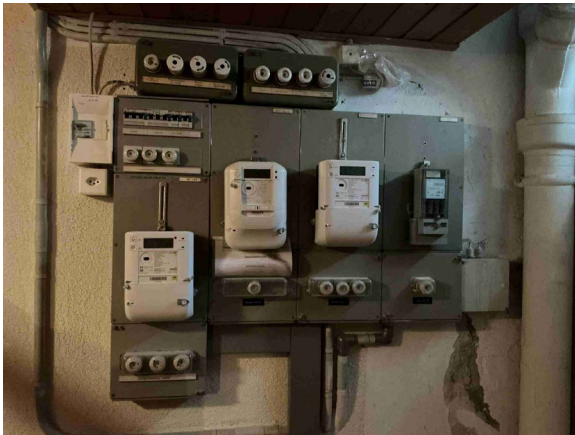
Hinterfassade



Garten



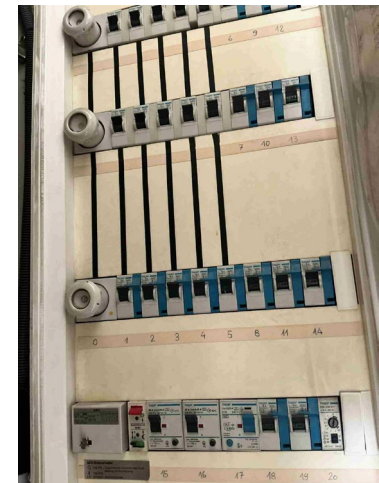
Elektrotafel Haus Nr. 26



Heizung Gas / Warmwasser - Kombigerät

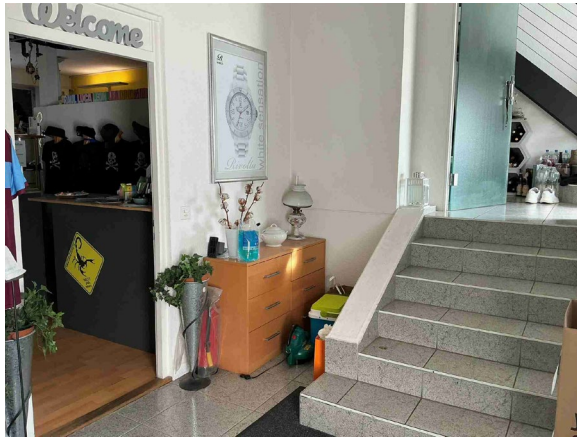


Sicherungskasten Haus Nr. 24

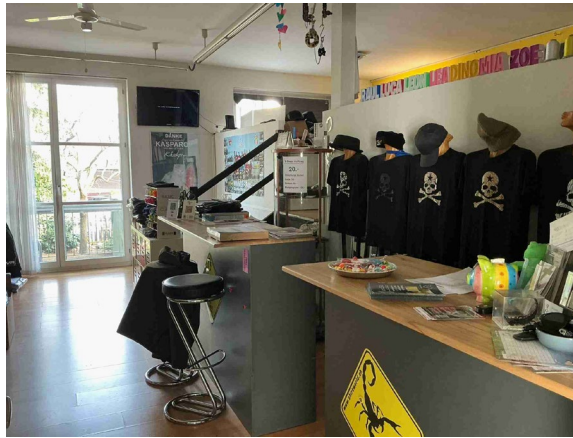


Fotodokumentation

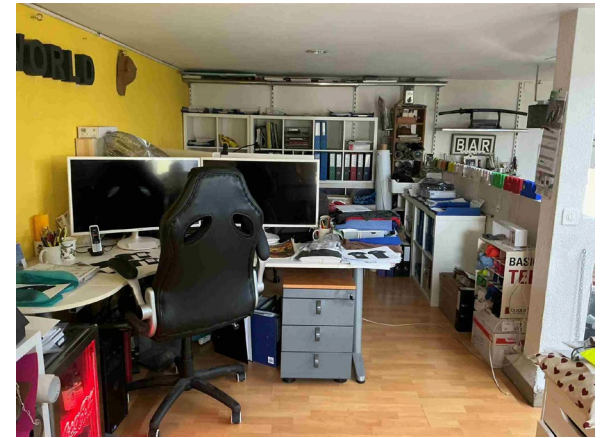
Haus Nr. 24 - Entrée Gewerbe / Wohnen



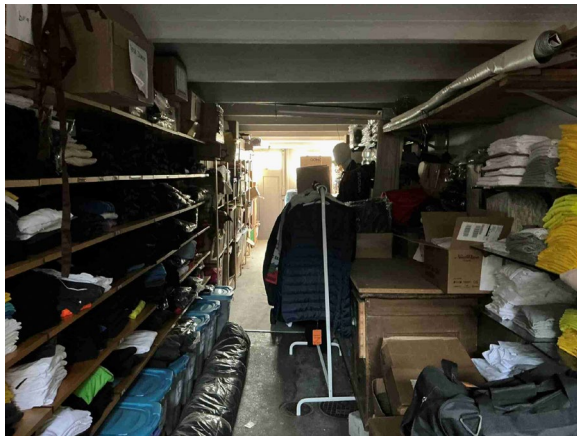
Haus Nr. 24 - Gewerbe



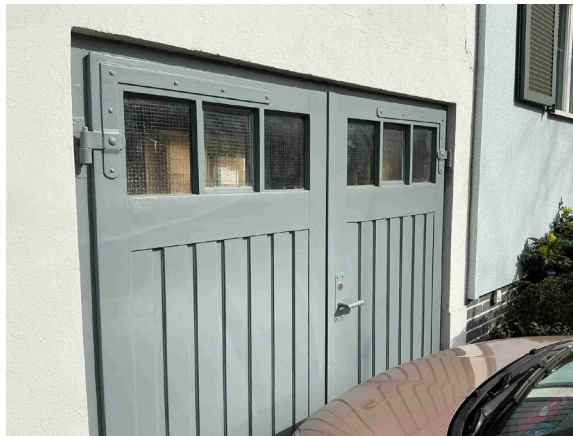
Haus Nr. 24 - Gewerbe



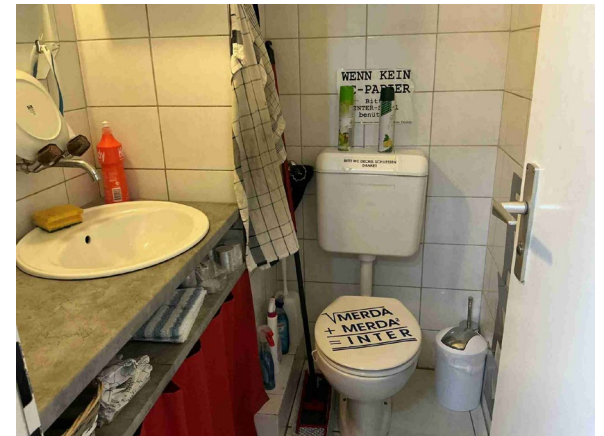
Haus Nr. 24 - Garage



Haus Nr. 24 - Garagentor

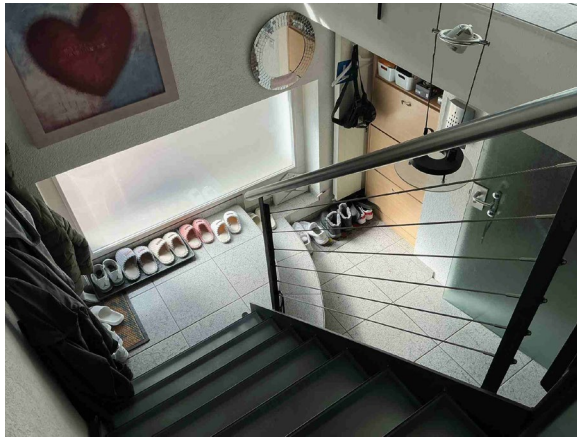


Haus Nr. 24 - WC Gewerbe

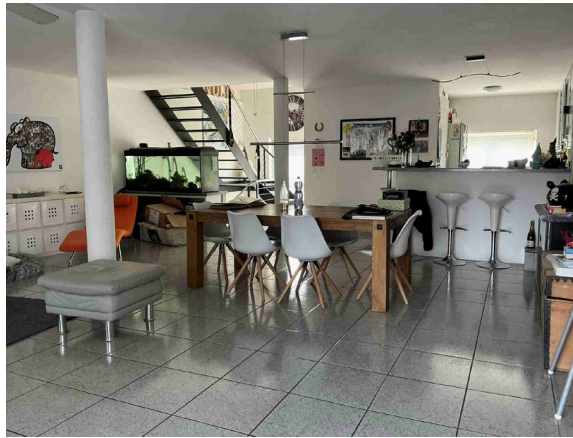


Fotodokumentation

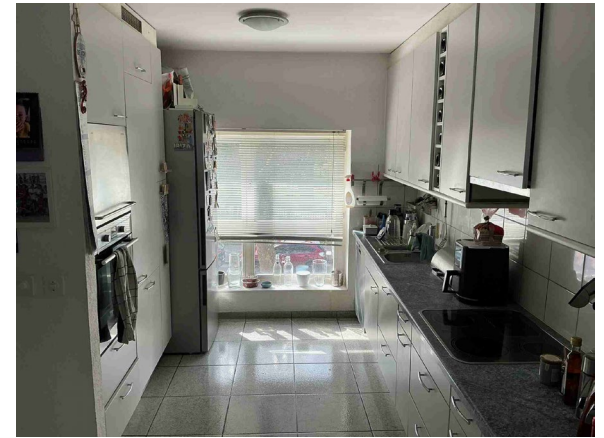
Haus Nr. 24 - Wohnen Entrée



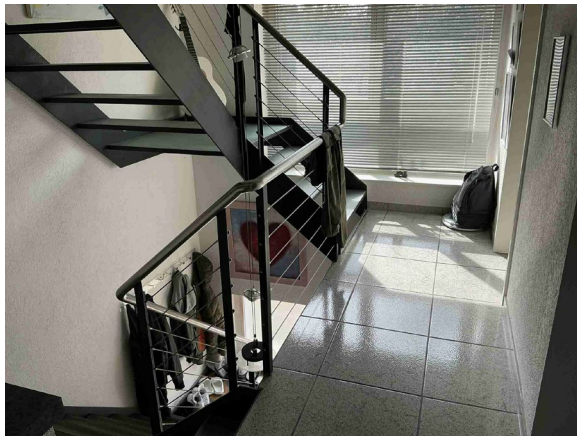
Haus Nr. 24 - Wohnen, Essen, Küche



Haus Nr. 24 - Küche



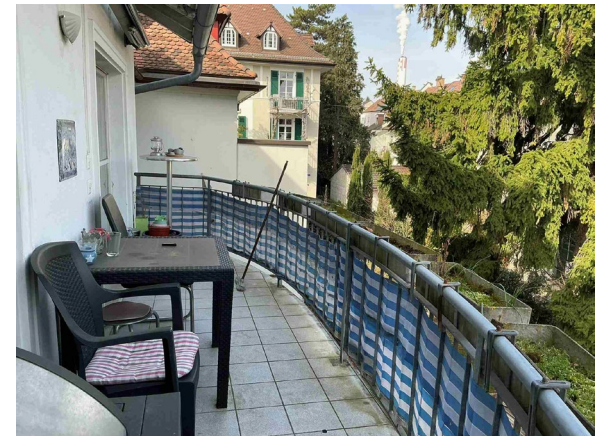
Haus Nr. 24 - Treppenhaus



Haus Nr. 24 - WC / DU

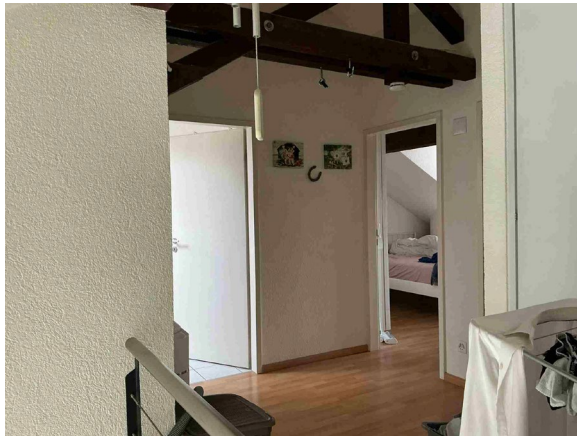


Haus Nr. 24 - Balkon OG

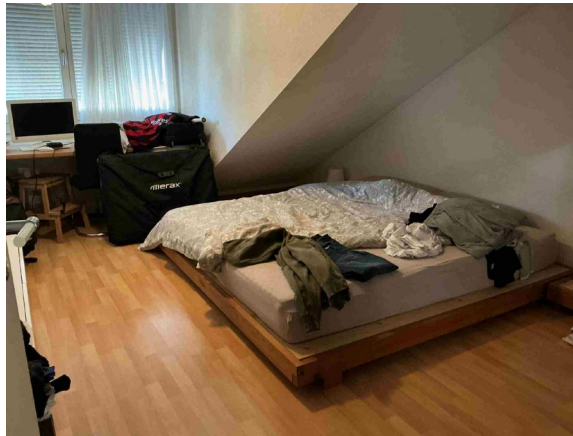


Fotodokumentation

Haus Nr. 24 - Gang DG



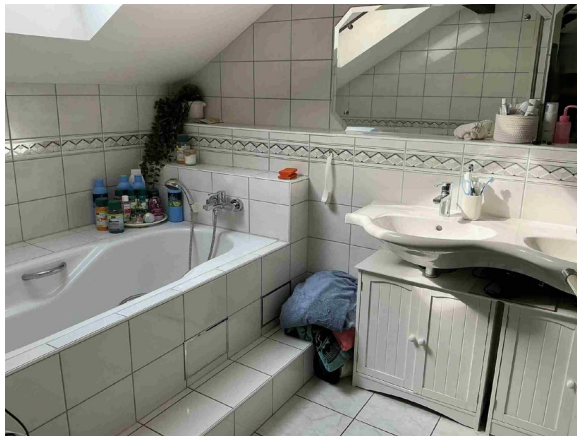
Haus Nr. 24 - Zimmer DG



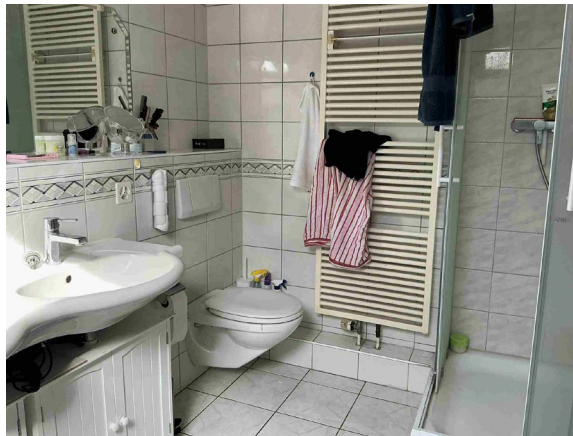
Haus Nr. 24 - Zimmer DG



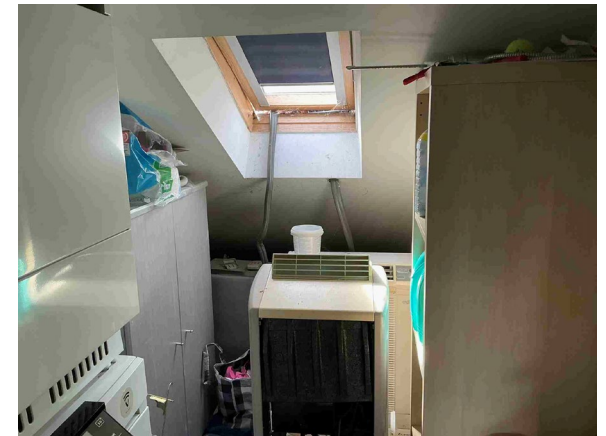
Haus Nr. 24 - Bad / DU DG



Haus Nr. 24 - Bad / DU DG



Haus Nr. 24 - Reduit DG



Fotodokumentation

Haus Nr. 26 - UG Hobbyraum



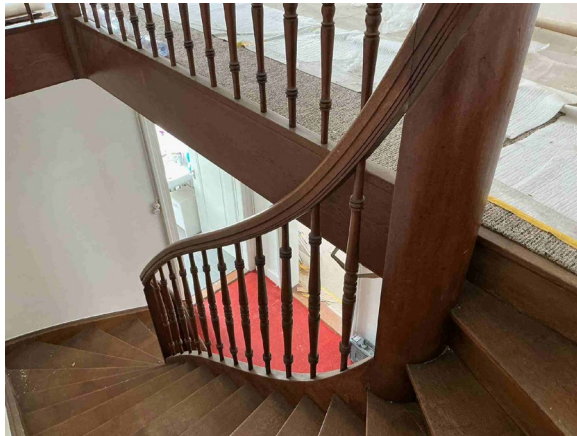
Haus Nr. 26 - Entrée



Haus Nr. 26 - Gäste-WC



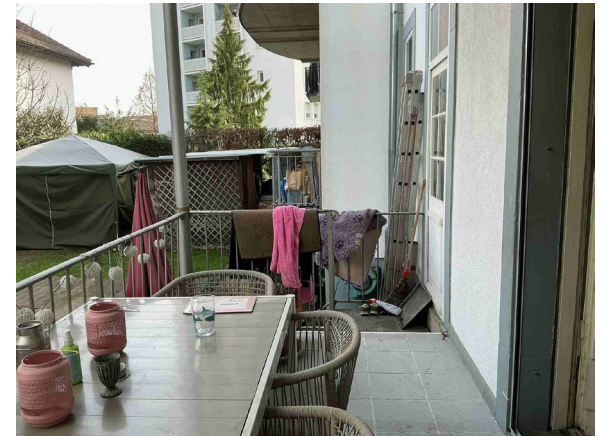
Haus Nr. 26 - Impression Treppenhaus



Haus nr. 26 - Küche



Haus Nr. 26 - Balkon EG mit Abgang Garten



Fotodokumentation

Haus Nr. 26 - Wohnzimmer EG



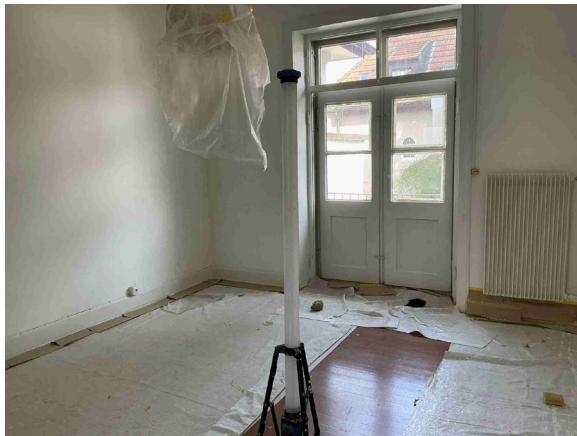
Haus Nr. 26 - Zimmer EG



Haus Nr. 26 - Zimmer OG (ehemals Küche)



Haus Nr. 26 - Zimmer OG



Haus Nr. 26 - Balkon OG



Haus Nr. 26 - Zimmer OG



Fotodokumentation

Haus Nr. 26 - Dusche / WC OG



Haus Nr. 26 - Gang DG



Haus Nr. 26 - Zimmer DG



Haus Nr. 26 - Zimmer DG



Haus Nr. 26 - Estrich DG



Haus Nr. 26 - Estrich



Sachwert

Neuwert Gebäude [BKP 2]

Objektteile	Anteil %	Kubatur	CHF/m3	Neuwert	CHF/m2	GF
Einfamilienhaus/Gewerbe Nr. 24	52	1'017 m3	800	813'600	3'411	238 m2
Einfamilienhaus Nr. 26	48	937 m3	825	773'025	4'159	186 m2
Total Objekte	100	1'954 m3	812	1'586'625	3'739	424 m2

Altersabzug [Technische Entwertung]

Beide Häuser	Anteil Neuwert %	WA	GLD	RLD	Entwertung	in %	pro m3
Rohbau 1	8	95	130	36	29'408	3.4%	15
Rohbau 2	22	38	45	7	256'214	9.3%	131
Installationen	18	25	27	3	253'385	7.8%	130
Ausbau 1	4	32	35	3	48'669	1.5%	25
Ausbau 2	7	21	23	1	95'821	2.8%	49
Altersabzug	58				683'498	43.1%	672

WA: Wirtschaftliches Alter / GLD: Gesamtlebensdauer / RLD: Restlebensdauer

Gesamtliögenschaft

BKP	m2 / m3	CHF m2/m3	%	Neuwert	Entwertung	%	Zeitwert
0 Grundstück relativ	368 m2	3'900	45.16%	1'435'200			1'435'200
2 Gebäude	1'954 m3	812	47.54%	1'586'625	-683'498	-43.1%	903'127
4 Umgebung	209 m2	350	2.30%	73'150	-15'000		58'150
5 Baunebenkosten			5.00%	82'989			82'989
Sofortinvestitionen							
Total Sachwert			100.00%	3'177'964	-698'498		2'479'466

*Der angeführte Richtwert bezieht sich auf die derzeitige bauliche Nutzung des Grundstücks und entspricht dem absoluten Landwert. Fragen zu baulichen Änderungen können beim Bau- und Gastgewerbeinspektorat abgeklärt werden. Differenz von absoluten zu relativem Landwert entspricht den theoretischen Abbruchkosten, was im vorliegenden Fall ca. CHF 240 / m2 ausmacht.

** Um eine Bandbreite erwarteter Landwerte innerhalb des Postleitzahlgebietes angeben zu können, werden Musterobjekte definiert und deren Landwerte pro Quadratmeter geschätzt. Die Landwerte werden anhand der Residualwertmethode modelliert. Das Mustergrundstück beträgt 750 m2 – entsprechend werden die evaluierten Werte verdoppelt um das zu bewertende Grundstück von 368 m2 vergleichbar zu machen. Die Kubatur des Mustergebäudes befindet sich im vergleichsmöglichen Rahmen ohne zusätzliche Anpassung.

Landwert

Lageklasse [s. Anhang I]

Nutzung	LK	Mietwert	in %	LK gew.
Wohnen	7.10	82'200	100%	7.10
Total		82'200	100%	7.10
% von Neuwert BKP 2,4,5				79.8%

Relativer Landwert

	CHF
Total BKP 1-5	1'742'764
Landwert nach Sachwert	1'390'295
Landwert nach Mietwert	1'459'050

Vergleichswerte (absolut)

	CHF/m2
Bodenrichtwert Basel-Stadt*	4'000-5'200
Bodenpreise gem. Gemeindecheck FPRE**	3'570-4'700

Fazit Landwert für Wohnbauland:

Errechneter Landwert und Vergleichswerte zeigen eine Spanne von relativen und absoluten Landwerten von 3'570-5'200 CHF/m2. Die Lage wird mit 3 / 5 bewertet, was einer mittleren Lage entspricht. Der durchschnittliche Landwert nach Lageklasse wird als valabel eingestuft.

	CHF	CHF/m2
Landwert relativ	1'435'200	3'900

Technische Entwertung der Bauteilgruppen Haus Nr. 24

BKP	Bezeichnung	Anteil in % Baukosten		WA	GLD	RLD	RS	Bemerkungen	CHF/GF/HNF
2	Einfamilienhaus	100	813'600						3'411 CHF/GF
21	Rohbau 1 nicht erneuerbar	45	366'120						1'535 CHF/GF
21	Rohbau 1 erneuerbar	8	65'088	75	130	55	68		273 CHF/GF
22	Rohbau 2	22	178'992	35	45	10	2'196		751 CHF/GF
221	Fenster, Aussentüren			33	40	7		Umbau 1993.	
222/224	Spenglerarbeiten, Bedachung			40	60	20		Äusserlich in einem guten Zustand, trocken.	
226/227	Fassadenputze und Malerarbeiten			33	40	7		Keine dringliche Massnahme notwendig.	
228	Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz			33	40	7		Umbau 1993.	
23 ff	Installationen	15	122'040	23	27	4	3'219		602 CHF/HNF
230	Elektroanlagen			31	35	4		Umbau 1993.	
240	Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage								
251	Sanitärapparate			26	30	4		Umbau 1993.	
254	Sanitärleitungen			36	40	4		Umbau 1993.	
258	Einbauküche			26	30	4		Umbau 1993.	
27	Ausbau 1	3	24'408	30	35	6	444		120 CHF/HNF
273/274	Schreinerarbeiten, Glasarbeiten			33	40	7		Umbau 1993.	
275	Schliessanlagen			26	30	4		Umbau 1993.	
28	Ausbau 2	7	56'952	21	23	2	1'916		281 CHF/HNF
281	Bodenbeläge			23	25	2		Umbau 1993.	
282/283	Wandbeläge und Deckenbekleidungen			19	20	1		Umbau 1993.	
						Total	7'844		
							0.96%	Jährliche Rückstellung prozentual zu den Gebäudekosten.	
Sofortmassnahmen									
Es sind aktuell keine Defekte festzustellen. Es ist kurz- bis mittelfristig der gesamte Innenausbau zu erneuern.									

Technische Entwertung der Bauteilgruppen Haus Nr. 26

BKP	Bezeichnung	Anteil in %	Baukosten	WA	GLD	RLD	RS	Bemerkungen	CHF/GF/HNF
2	Einfamilienhaus	100	773'025						4'159 CHF/GF
21	Rohbau 1 nicht erneuerbar	40	309'210						1'664 CHF/GF
21	Rohbau 1 erneuerbar	8	61'842	114	130	16	65		333 CHF/GF
22	Rohbau 2	21	162'335	41	45	5	1'991		873 CHF/GF
221	Fenster, Aussentüren			39	40	1			
222/224	Spenglerarbeiten, Bedachung			45	60	15		Äusserlich in einem guten Zustand, trocken.	
226/227	Fassadenputze und Malerarbeiten			39	40	1			
228	Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz			39	40	1			
23 ff	Installationen	21	162'335	30	31	1	3'529		1'028 CHF/HNF
230	Elektroanlagen			34	35	1			
240	Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage			29	30	1			
251	Sanitärapparate			29	30	1			
254	Sanitärleitungen			29	30	1			
258	Einbauküche			29	30	1			
27	Ausbau 1	4	30'921	34	35	1	563		196 CHF/HNF
273/274	Schreinerarbeiten, Glasarbeiten			39	40	1			
275	Schliessanlagen			29	30	1			
28	Ausbau 2	6	46'382	22	23	1	1'561		294 CHF/HNF
281	Bodenbeläge			24	25	1			
282/283	Wandbeläge und Deckenbekleidungen			19	20	1			
				Total		7'709			
						1.00%	Jährliche Rückstellung prozentual zu den Gebäudekosten.		

Sofortmassnahmen

Der gesamte Innenausbau sowie die Fenster und Fassade werden kalkulatorisch umgehend erneuert. Es wurde mit einer Renovation der Zimmer begonnen, dies wird nicht berücksichtigt.

Ertragswert gemäss Nutzung Wohneigentum

Bei der Bewertung von Wohneigentum mit konsumtiven Nutzen, sind die nachhaltig erzielbaren Mietzinseinnahmen zu evaluieren. Zur Festlegung dieser Mietwerte wird das hedonische Bewertungsmodell von Fahrländer Partner AG (FPRE) beigezogen. Nebst lageabhängigen Parametern sowie der Zustand des Baukörpers, fliessen auch objektspezifische Parameter in das hedonische Modell ein (Zustand, Standard, Nutzbarkeit). Diese Parameter wurden entsprechend dem Kenntnisstand in das Bewertungsmodell übertragen: Durchschnittliche Umgebungsgestaltung, einen durchschnittlichen Ausbaustandard, ein vermietbarer Zustand von Innenausbau (Haus Nr. 24 wenig Investition, Haus Nr. 26 Sanierung) an einer durchschnittlichen Mikrolage.

Gemäss Rückwärtsrechnung anhand des Sachwerts, wäre eine Drittmiete von monatlich netto ca. CHF 6'500 notwendig. Der Mietwert wird für Haus und Lage in erneuertem Zustand, als realistisch betrachtet. Da der Ertragswert als Kontrollwert zum Sachwert dient, wird die Bewertung mit einem marktfähigen Mietwerts fortgesetzt.

Einfamilienhäuser haben einen konsumtiven Nutzen. Daher wird die Zeitpräferenzrate von 2.5% (Wert für Niedrigzinsphasen) als Basiszinssatz in den Berechnungen verwendet (siehe Erläuterung Methodik).

Nutzung und Erträge	m2 HNF	Mt. IST	CHF/m2	CHF p.a. IST	Mt. SOLL	CHF/m2	CHF konsum. Miete
Wohnen Haus Nr. 24	150	2'800	224	33'600	3'780	302	45'360
Gewerbe Haus Nr. 24 inkl. Lager	52	750	172	9'000	1'013	232	12'150
Wohnen Haus Nr. 26	158	3'300	251	39'600	4'455	338	53'460
Total	361	6'850		82'200	9'248		110'970

Mietwert Wohnen multipliziert mit konsumtiven Nutzenzuschlag von 1.35.

Kapitalisierung	CHF/HNF, %		%	%	CHF
Basiszinssatz mit Zeitpräferenzrate	Ref.	Ist	2.50%	71.43%	79'266
Betriebskosten (Versicherungen, Abgaben, Objektsteuern)	4-8%	3%	0.08%	2.29%	2'541
Verwaltung	4-7%		0.20%	5.71%	0
Mietzinsrisiken	0-6%		0.00%	0.00%	0
Unterhaltskosten (Schätzung)	15-40	21	0.24%	6.86%	7'613
Rückstellungen (RS)	30-120	42	0.48%	13.71%	15'214
<i>Total</i>			<i>3.50%</i>	<i>100.00%</i>	<i>110'970</i>
Ertragswert vor Abzügen					3'170'571

Zahlen aufgrund Erfahrungs- und Richtwerten. RS näherungsweise gemäss sep. Berechnung.

Ertragswert mit konsumtiven Nutzen	%	CHF
Ertragswert vor Abzügen	100.00%	3'170'571
Aufgelaufene Rückstellungen / Entwertung	-22.03%	-698'498
Sofortmassnahmen	0.00%	0
Total Ertragswert	77.97%	2'472'074

Evaluierung potenz. Mietwert anhand Sachwert				CHF
Sachwert vor Entwertung				3'177'964
Davon Ertragswert bei einem Zins von 2.5%				79'449
+ Rückstellung p.a.				15'553
+ Bewirtschaftungskosten Pauschal				10'154
= Mietwert Brutto inkl. Konsumtiven Nutzenzuschlag				105'156
./. Konsumtiver Nutzenzuschlag				27'263
= Mietwert bei Drittvermietung				77'893
MZ pro Monat	6'491	216	CHF/m2y	77'893

Rückstellungen	CHF
Neuwert Gebäude	1'586'625
Rückstellung p.a. 0.98%	15'553
Aufgelaufene Rückstellungen Bewertungszeitpunkt	-698'498

Evaluierung Verlust an Nutzenpotenzial (NP)	CHF
Sachwert vor Entwertung	3'177'964
Ertragswert vor Entwertung	3'170'571
Verlust an NP Anteil Land	-3'280
Verlust an NP Anteil Gebäude	-4'112

Es besteht ein geringer Verlust an Nutzenpotenzial. Die Vermietung von EFH in der Stadt ist beliebt.

Renditen	Miete	Kons. Miete
Bruttorendite	3.33%	4.49%
Nettorendite	2.30%	3.21%

Fazit

Bestimmen des Marktwertes und Vergleichswerte

		CHF			CHF/m2 HNF	
Sachwert		2'479'466		Bewertung	Parzelle Nr. 1724 (zwei EFH mit Gewerbe)	6'876
Ertragswert		2'472'074				
				Vergleichswerte	Hedonische Bewertung Haus Nr. 24* & 26	8'645
			CHF m2/Land		Inseratepreise EFH FPRE nach CHF / m2 HNF	9'400
Marktwert aufgerundet, Parzelle	Sektion 1/1724	2'480'000	6'739			

*Haus Nr. 24 wurde hedonisch mit einer reduzierten Fläche bewertet aufgrund der anteilmässigen Gewerbenutzung.

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Parzelle an durchschnittlicher Wohneigentumslage im Quartier St. Johann, an der Hauptachse Flughafenstrasse, gegenüber vom Kannenfeldpark gelegen. Die Parzelle befindet sich am Rand eines Einfamilienhausquartiers, welches sich in der Stadt- und Dorfbildschonzone befindet. Die Parzelle selbst umfasst zwei Einfamilienhäuser, mit Baujahren 1912 und 1951. Die gemeinsame Fernwärme- und Warmwasserversorgung verbindet diese beiden, sonst separat nutzbaren Häuser. Die Häuser befinden sich beide in einem sanierungsbedürftigen Zustand, wobei der Zustand des Hauses Nr. 24 aufgrund der im Jahr 1993 erfolgten Sanierung von Innenausbau und Fenster/Beschattung, bewohnbar ist. Das Haus Nr. 26 ist in einem sanierungsbedürftigen Zustand, nur das Erdgeschoss und die das DU/WC ist bewohnbar. Es wurden kleinere Renovationen vorgenommen in den letzten 30 Jahren, es sind fünf der sieben Zimmer in Renovation. Auch die Fernwärmeheizung ist am Ende der Lebensdauer angekommen, ein Ersatz ist zu kalkulieren.

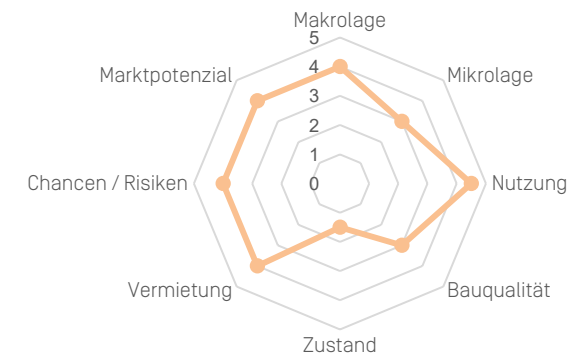
Es wurde der Sachwert und der Ertragswert ermittelt – weiter auch die hedonischen Werte mit dem Bewertungstool von FPPE. Gemäss der aktuellen Marktdynamik, ist der hedonisch ermittelte Marktwert höher als der klassisch ermittelte Sach- und Ertragswert. Dies gründet u.a. in der hohen Nachfrage nach Wohneigentum. Markttreiber sind auch die aktuell sehr tiefen Zinsen sowie die gute Finanzierbarkeit für einen grösseren Interessentenkreis in dieser Preiskategorie. Der ausgewiesene Marktwert gründet im Sachwert.

Käufergruppen, Verkäuflichkeit

Als Käufergruppe sind primär Interessierte an einem Wohneigentum zu nennen, insbesondere ist ein Generationenhaus oder eine Mischung von Wohnen/Arbeiten der aktuellen Nutzung am Nächsten. Die Nachfrage wird für das Bewertungsobjekt als mittel eingeschätzt aufgrund der Struktur, der Lage sowie der Höhe des Marktwertes. Es bedarf umgehender Investitionen um die Parzelle in vollem Potenzial nutzbar zu machen.

Einschätzung Qualitätsprofil

Makrolage / Mikrolage	Makrolage Basel mit wenig Zuschlag / Mikrolage mittel aufgrund Image/Dienstleistungen.
Nutzung	Wohnnutzung ohne Zuschlag und Risiko. Minderwert aufgrund Gewerbe.
Bauqualität	Solide Bauqualität mit Beton und Backstein / Holzdecken. Es sind Investitionen in alle Bauteile zu kalkulieren.
Allgemeinzustand	Sanierungsbedürftiger Allgemeinzustand. Hülle und Innenausbau umgehend (Haus Nr. 26) / Technik kurzfristig.
Vermietung	Bei Vermietung breite Interessentengruppen (Familien, Paare, Wohnen/Arbeiten gemischt etc.)
Chancen / Risiken	Mittlere Wohnlage, nahe Bahnhof St. Johann mit Entwicklungsmassnahmen. Stärke Kannenfeldpark. Hohe Investitionskosten für die nachhaltige Erhaltung des Strukturschutzes.
Marktpotenzial	Nachfrage nach Wohneigentum ungebrochen. Aktuell sinkende Zinsen. Aufgrund Höhe Marktwert grössere Käufergruppe erwartet.



1 schlecht 2 mässig 3 durchschnittlich 4 gut 5 sehr gut

Schlussbemerkungen

Haftungsausschluss	Es wurden keine ausserordentlichen Verhältnisse festgestellt. Die bestehende Bausubstanz wurde mittels einer üblichen Besichtigung beurteilt. Verdeckte, nicht einsehbare oder nicht zugängliche sowie unter Putz liegende Bauteile und Installationen, konnten bezüglich ihres Zustandes nicht untersucht und geprüft werden. Es wird angenommen, dass deren Zustand dem normalen Gebrauch ohne schädigende äussere Einwirkungen entspricht. Es erfolgten keine statischen Berechnungen von tragenden Teilen. Für versteckte Baumängel oder Bauschäden wird keine Haftung übernommen. Die Beschaffenheit des Baugrundes wurde nicht näher untersucht oder beurteilt. Daten, die vom Auftraggeber erhältlich waren oder über die einschlägigen Internetseiten abrufbar sind, sind im Bericht aufgeführt.
Sach- und Rechtsfragen	Marktwert-Bewertungen haben in der Regel nur Sachfragen zu beantworten. Rechtsfragen bleiben Juristen vorbehalten. Dort, wo sich die vorliegende Marktwert-Bewertung zu Rechtsfragen äussert (Methodenwahl, Szenarien u.a.) geschieht dies im Hinblick auf die Beantwortung von Sachfragen und ausserdem ohne jegliche Gewährleistung.
Steuern	Die errechneten Marktwerte gelten vor Steuern. Allfällig zu berücksichtigende Grundstückgewinnsteuern, Erbschafts- und/oder Schenkungssteuern u.a. sind nicht berücksichtigt.
Wertermittlungsgrundlagen	Die der Bewerterin zur Verfügung gestellten Unterlagen werden als richtig vorausgesetzt. Wo Zweifel bestehen oder die Unterlagen interpretationsbedürftig sind, wird dies im Bericht erwähnt. Nicht im Gutachten erwähnte und aufgeführte Dritte können aus dem vorliegenden Bewertungsbericht keinerlei Rechte für sich ableiten.
Unabhängigkeit	Die vorliegende Bewertung wird im Auftrag vom aufgeführten Auftraggeber erstellt. Die Bewertung darf mit dem Einverständnis der Bewerterin an Dritte weitergegeben werden. Die Bewertung erfolgt unabhängig und neutral. Es werden sowohl positive als auch negative Bewertungsaspekte berücksichtigt. Das Bewertungshonorar ist unabhängig vom Bewertungsergebnis.
Vertraulichkeit	Die Bewerterin verpflichtet sich, alle Informationen, die ihr im Rahmen dieser Bewertung bekannt werden, vertraulich zu behandeln. Sie verpflichtet sich insbesondere diese Informationen nicht an Dritte weiter zu geben oder zugänglich zu machen.
Aktuelle Marktbedingungen	Aufgrund der aktuellen Zinssituation sowie der Verhältnisse auf dem Anlagemarkt ist es möglich, dass bei einem Verkauf des Bewertungsobjektes ein höherer Preis als der ermittelte Marktwert erzielt werden kann. Der Verkaufspreis kann nicht im Voraus beziffert werden.

Anhang I

Lageklassenschlüssel

Bewertungsmethodik und Begriffserklärungen

Lageklassenschlüssel Wohnen

Hauptkriterien	LK 1	LK 2	LK 3	LK 4	LK 5	LK 6	LK 7	LK 8	LK 9	LK 10	Note
A Standort											8.00
Weiler, Gehöft	abgelegen	in Dorfnähe	in Stadtnähe	-	-	-	-	-	-	-	8.00
Dorf, kleine Ortschaft	-	Dorfrand	Dorfkern		-	-	-	-	-	-	
Dorf in wichtiger Region	-	-	Dorfrand	Dorfkern		-	-	-	-	-	
Grosser Ort, Kleinstadt	-	-	Peripherie	Hauptstrasse	Ortszentrum		-	-	-	-	
Mittelgrosse Stadt	-	-	-	Vororte	Stadttrand	Aussenquartier	Stadtkern		-	-	
CH-Grossstadt	-	-	-	-	Vororte	Stadttrand	Aussenquartier	Stadtquartier	Innenstadt	Geschäftszentrum	
Ferienort	-	-	Einfachere Ferienorte		Mittlere Ferienorte		Erstklassige, exklusive Ferienorte		-	-	
B Nutzung											4.00
Mischzonen	Ausserhalb von Bauzonen	Wohnnutzung in I/G-Zonen		wertmindernde Mischzonen		wertsteigernde Mischzonen		-	-	-	0.00
Wohnzonen		-	Einfache Wohnzonen		gehobene Wohnzonen		Kernzonen		-	-	4.00
Ausnützungsgrad	schlechte Ausnützung	AZ 0,20 - 0,39	AZ 0,40 - 0,59	AZ 0,60 - 0,79	AZ 0,80 - 0,99	AZ 1,00 + höher		-	-	-	4.00
C Wohnlage											3.50
Attraktivität	Ungeeignet	Schlechte Wohnlage	Unattraktiv	Mittlere Wohnlage	Gute Wohnlage	Sehr gute Wohnlage	Vornehme Villenviertel	Exklusive Wohnlage; Fernsicht, gute Besonnung, Seesicht		-	4.00
Emissionen, Immissionen	Starke Immissionen		Mittlere Immissionen		Schwache Immissionen		Keine Immissionen			-	3.00
D Erschliessung											6.00
Öffentlicher Verkehr	Keine Verbindungen	Schlechte Frequenzen	Schwache Freq., weite Entfernung	Mittlere Freq. in mittl. Entfernung	Mehrere öffentliche Verkehrsmittel; gute Frequenzen, kurze Entfernung		Knotenpunkt öffentlicher Verkehr; unmittelbar erreichbar		optimale Verkehrs- und Passantenlage in Städten		6.00
Einkauf, Kultur, Schulen	Schulen + Einkauf weit entfernt oder nicht vorhanden		Schulen + Einkauf in mittlerer Entfernung		Schulen, Einkauf + Kultur in kurzer Entfernung		Schulen, Einkauf, Kultur + Behörden unmittelbar erreichbar		-	-	6.00
E Marktverhältnisse											9.00
Angebot und Nachfrage	keine Nachfrage	geringe Nachfrage; grosses Angebot		Ausgeglichene Marktverhältnisse		Grosse Nachfrage; kleines Angebot		Sehr grosse Nachfrage			9.00
								Zwischentotal			6.10
								Anpassung an hohe Nachfrage nach Wohneigentum			1.00
								Lageklasse			7.10

Bewertungsmethodik und Begriffserklärungen [1]

Wertermittlung	Die vorliegende Bewertung wurde nach den Grundsätzen der aufgelisteten Schweizer Fachliteratur und der Schweizer Bewertungspraxis erstellt. SVKG [2019]: Das Schweizerische Schätzerhandbuch. Fierz, Kaspar [2011]: Immobilienökonomie und Bewertung von Liegenschaften. SVIT/SEK, RICS-CH, SIV et al. [2017]. Swiss Valuation Standard [SVS]. Center for Corporate Responsibility and Sustainability an der Universität Zürich (CCRS) [2011]: Nachhaltigkeit und Wertermittlung von Immobilien. Leitfaden für Deutschland, Österreich und die Schweiz [NUWEL]. Fahrländer Partner AG [2018]: Immobilien Almanach Schweiz.
Methodenwahl	Je nach Art des zu bewertenden bebauten oder unbebauten Grundstücks kommen folgende Bewertungsmethoden zur Anwendung: Sachwert: Dieser setzt sich zusammen aus dem Zeitwert (Neubaukosten abzüglich der Entwertung) der baulichen Anlagen, den Umgebungskosten, den Baunebenkosten sowie dem Landwert. Ertragswert: Beim klassischen Ertragswert ergibt sich der Wert durch die Kapitalisierung der Brutto- oder Nettomietenerträge bzw. -mietwerte. Bei der Barwertmethode ergibt sich der Wert aus einzelnen Barwerten über eine bestimmte Zeitdauer anfallenden Erträgen und Aufwendungen. Vergleichswert: Mittels eines Regressionsmodells wird der beobachtbare Preis [Kauf oder Miete] einer Liegenschaft, eines Mietobjekts oder die Renditeerwartung einer Renditeliegenschaft durch Qualitätseigenschaften erklärt. Das Bewertungstool IMBAS der Firma Fahrländer Partner AG dient hier als Datengrundlage Lageklasse: Der Landwert steht in lageabhängiger Relation zum neuwertigen Sachwert (indirekte Methode) oder Ertragswert (direkte Methode). Residualwert: Der Wert bestimmt sich aus dem Verkaufserlös oder Ertragswert abzüglich der getätigten Investitionen unter Einbezug von Projektrisiken.
Schätzqualität	Wann immer möglich wird der ermittelte Marktwert über eine zweite Methode plausibilisiert, um die Schätzqualität zu erhöhen. Wird vom Auftraggeber die Anwendung einer spezifischen Methode gewünscht, wird dies, sofern möglich und zielführend, berücksichtigt.
Mietwert	Die Mietwerte entsprechen dem geschätzten, nachhaltig erzielbaren Mietertrag einer unmöblierten Immobilie. Die Festlegung erfolgt unter Berücksichtigung des Marktes, der baulichen Eigenschaften einer Immobilie und orientiert sich an den bestehenden Mietverträgen und der Nutzungsart. Abweichungen zu den aktuellen Mieterträgen sind zu analysieren und in der Rechnung als temporären Mehr- oder Minderertrag zu berücksichtigen.
Konsumtiver Nutzwert	Der konsumtive Nutzwert ist ein rechnerischer Mietwert infolge einer Selbstnutzung der Immobilie oder der Wohnung, den der einzelne Eigentümer individuell höher bewertet als den möglichen Mietwert im normalen Vermietungsfall. Der Wert beinhaltet sowohl objektive als auch subjektive Aspekte. Der konsumtive Nutzwert kommt bei einer Ertragswertmethode zum Tragen bei der Bewertung von selbstgenutztem Wohneigentum (Einfamilienhäuser, Villen, Eigentumswohnungen).
Zeitpräferenzrate	Ist der verwendete Zinssatz bei der Berechnung des Ertragswerts von selbstgenutztem Wohneigentum. Die Zeitpräferenzrate ist der Nutzenabschlag, den ein künftig verfügbares Gut gegenüber einem heute verfügbaren leidet. Gemäss Fachliteratur bewegt sich die Zeitpräferenzrate in der Schweiz zwischen 2.5% (Niedrigzinsphasen) und 3.5% (Hochzinsphasen).
Diskontierungsmodell	Zur Bestimmung des Basiszinssatzes wird das analytische Zinssatz- bzw. Zuschlagsmodell gemäss Fahrländer Partner AG angewendet. Der Basiszinssatz teilt sich dabei auf: Basissatz: Langfristiger, realer und risikoloser Zins. Dieser entspricht der Trend-Wachstumserwartung einer Volkswirtschaft (Potenzialwachstum). Empirische, vierteljährliche Herleitung durch Fahrländer Partner AG. Liegenschaftenzuschlag: Genereller Zuschlag. Entspricht der Differenz zwischen einer Top-Liegenschaft und dem Basissatz. Empirische, vierteljährliche Herleitung durch Fahrländer Partner AG. Nutzungszuschlag: Berücksichtigung des Risikos aufgrund der Nutzungsarten eines Objektes bzw. einer Immobilie. Makrolage: Faktoren sind: Lage der Stadt / Gemeinde, Image, Steuerfuss, Erschliessung, Demographie, Arbeitsplatz-angebot, Distanzen etc. Empirische, vierteljährliche Herleitung durch Fahrländer Partner AG. Meist Zuschlag. Mikrolage: Faktoren sind: Quartier, Nachbarschaft, Umgebung, Topographie, Immissionen u.a. Kein Zu- bzw. Abschlag bei durchschnittlichen Lagen. Objekt: Einschätzung des Objektrisikos in Bezug auf Ausbaustandard und Zustand. Weiteres: Bspw. Mietvertragssituation bei Gewerbeobjekten, Vermietbarkeit, besondere Umstände, welche im Basiszinssatz abgebildet werden müssen.

Bewertungsmethodik und Begriffserklärungen [2]

Kapitalisierungssatz	Zum Basiszinssatz werden weitere Zuschläge addiert. Es wird zwischen folgenden Zuschlägen unterschieden: Betriebskosten: Kosten zu Lasten des Eigentümers, welche aus dem Betrieb der Liegenschaft entstehen. Bspw. Versicherungskosten, öffentliche Abgaben, Nebenkosten, die nicht überwältzt werden können. Verwaltungskosten: Honorare für die Immobilienbewirtschaftung. Instandhaltungskosten: Kosten für Reparaturen, Ersatz von Einrichtungen, Erneuerung von abgenutzten Bauteilen. Risiko für Mietzinsausfälle: Mietzinsausfälle bei Mieterwechseln oder bei Insolvenzen und Ausweisungen. Rückstellungen: Zukünftige, grosszyklische Erneuerungen. Die regelmässigen Rückstellungen dienen dazu, einen Fonds zu bilden, aus welchem diese Kosten gedeckt werden.
Entwertungstrilogie	Die Entwertung einer Liegenschaft kann unterschiedliche Ursachen haben. Die Entwertungstrilogie unterscheidet zwischen drei Arten: Entwertung 1. Art: Wirtschaftliche Abschreibung (dauerhaft). Entwertung infolge nachhaltiger Veränderung der wirtschaftlichen Nutzung oder dem Verlust an Nutzenpotenzial (Demodierung). Entwertung 2. Art: Altersbedingte, technische Abschreibung (zukünftig behebbar). Entwertung infolge der natürlichen Alterung, welche zu einem bestimmten späteren Zeitpunkt behoben wird. Für die Berechnung wird der finanzmathematische Ansatz der Entwertungstheorie angewendet. Die Bauteilgruppen haben eine unterschiedliche Gesamtlebensdauer (GLD). Aufgrund des geschätzten Zustandes der jeweiligen Bauteilgruppe werden die verbleibenden Jahre bis zum nächsten Ersatz abgeschätzt (RND). So wird die jährliche Rückstellung (RS) in den Erneuerungsfonds berechnet sowie der Stand des Fonds zum Bewertungszeitpunkt (latenter Instandsetzungsbedarf). Dieser Stand ist als Wertminderung vom Neuwert zu subtrahieren. Entwertung 3. Art: Altersbedingte Abschreibung (sofort behebbar). Entwertung infolge der natürlichen Alterung und Abnutzung, welche zum unmittelbaren Zeitpunkt behoben wird.
Nachhaltigkeit	Die wertrelevanten Nachhaltigkeitsmerkmale eines Bewertungsobjekts werden gemäss dem Leitfaden NUWEL mitberücksichtigt. Standort: Der Anschluss an öffentliche Verkehrsmittel, die Entfernung zu relevanten Einrichtungen, die Immissions- und Lärmsituation sowie die Lage bezüglich Naturgefahren werden innerhalb der Lageklassenmethode berücksichtigt. Diese Standortmerkmale spiegeln sich wertrelevant in der evaluierten Lageklasse wider zur Berechnung des Landwerts. Grundstück: Berücksichtigung von bekannten oder verdächtigen Schadstoffen im Boden (Kataster der belasteten Standorte) Radonbelastung (Radonkarte Schweiz) sowie Belastung durch Antennenstandorte (gemäss ÖREB Auszug). Eine Freiflächengestaltung wird ebenfalls berücksichtigt. Falls vorhanden wird ein Abschlag in Form eines Minderwerts getätigt. Gebäude: Es werden an verschiedenen Stellen im Bericht folgende Themen aufgegriffen: Umnutzbarkeit, Funktionalität, Flächeneffizienz, energetische Eigenschaften, bauphysikalische Eigenschaften sowie Barrierefreiheit. Die wertrelevanten Auswirkungen betreffen die Rückstellungen sowie der Einfluss auf die Mietwerte.
Flächen und Volumen	Bei den Berechnungen zum Volumen sowie der Flächen wird wie folgt vorgegangen: Volumen: Basis für die Volumenberechnung zur Evaluation des Neuwerts der Gebäude und Nebengebäude bildet die Gebäudeversicherung des Kantons. Die Volumenangaben werden durch die Bewerterin verifiziert und ggf. dokumentiert. Wo das Volumen nicht über die Gebäudeversicherung zur Verfügung gestellt wird, wird das Volumen über entsprechende Tools (keevalue) näherungsweise berechnet anhand der Gebäudepläne. Flächen: Basis für die Flächenberechnung zur Evaluation der Haupt- und Nebenflächen der Gebäude und Nebengebäude bilden primär die Baupläne und Umbaupläne. Falls diese nicht vorhanden sind, wird eine Ausmessung vor Ort vorgenommen. Für die Umgebungsflächen wird das GEO Portal des Kantons konsultiert. Die Flächenangaben werden durch die Bewerterin ermittelt und im Bericht aufgeführt. Die Berechnungen basieren auf der SIA Norm 416.
Marktwert	Nach Definition: 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.

Anhang II

Richtwertangabe für Bodenwerte Basel-Stadt

Gebäudeversicherungsausweis

Grundbuchauszug

ÖREB-Auszug

Grundrisse



Grundbuch- und Vermessungsamt

► Fachstelle Grundstücksbewertung

Felice Nardiello
Dufourstrasse 40/50
Postfach
CH-4001 Basel

Telefon +41 (0)61 267 56 76
E-Mail felice.nardiello@bs.ch
Internet www.bs.ch/gva

Liwa Immobilien AG
Frau Sandra Stöckli
Blotzheimerstrasse 68
4055 Basel

Basel, 13. März 2026
G/GVA/09-05-07/1_rwa26_flughafen24-26

Richtwertangabe über Bodenwerte

Sehr geehrte Frau Stöckli

Gemäss Ihrer Anfrage per E-Mail-Bestellformular vom 7. März 2026 berichten wir wie folgt:

Ort:	Basel
Strasse:	Flughafenstrasse und Umgebung
Zone:	Stadt- und Dorfbild-Schonzone
Richtwert:	ca. Fr. 4'000.-- - 5'200.-- / m ²
Bemerkungen:	Für eine individuelle Landwertermittlung bedarf es einer Grundstücksbewertung durch einen Bewertungsexperten.

Die vorliegende Richtwertangabe kann gegebenenfalls als Ausgangswert zur Bewertung eines Grundstückes herangezogen werden. Dabei ist zu beachten, dass jedes Grundstück individuell, unter Berücksichtigung der Zonenzugehörigkeit, von gesetzlichen Auflagen, von Lasten und Rechten, von effektiver und möglicher Nutzung, von Grösse und Besonderheiten des Grundstückes u.a.m. zu bewerten ist.

Der angeführte Richtwert bezieht sich auf die derzeitige bauliche Nutzung des Grundstücks und entspricht dem absoluten Landwert. Fragen zu baulichen Änderungen können beim Bau- und Gastgewerbeinspektorat abgeklärt werden.

Für überbaute Parzellen ist für die Bewertung der parzellenbezogene und fallweise zu ermittelnde relative Landwert massgebend.

Mit freundlichen Grüssen

Felice Nardiello

Rechnung folgt (Fr. 50.--)

**Versicherungsausweis / Rechnung**

Feuer und Elementar

KOPIE

Basel, 19.01.2026

Erbengemeinschaft

Alice Rivolta

p.A. Sinué Rivolta

Schäferweg 61

4057 Basel

Versicherungsnehmende gemäss Grundbuch

Antonino Rivolta-Baruta

Liegenschaftsort
Flughafenstr. 24**RG-Lauf**
26.00**Kontroll-Nr**
18629**Faktura-Nr**
2026017652**Eigentümer:in**
113702

Interne Nummer	Gebäudebezeichnung Versicherungsart	Aufgerundeter Versicherungswert CHF	Klasse	Ansatz Rp.	Rabatt %	Monate	Aufgerundete Prämie inkl. Eidg. Stempelabgabe
0	Einfamilienhaus mit Atelier Baujahr: 1951 Kubatur M3: 1017 Jahresprämie 2026 Neuwert	782'000	2	37			290.00

Gesamter Versicherungswert

782'000

Zusammensetzung des Rechnungsbetrages:

Beitrag für Schadenverhütung und -bekämpfung (Feuerschutzfonds)

31.0 %

86.90

Prämie Feuer- und Elementarversicherung

69.0 %

193.45

Eidgenössische Stempelabgabe

5.0 %

9.65

Index 2025 Index 2026

158.200 160.000

Zahlbar innert 30 Tagen

290.00**Rechtsmittelbelehrung**

Von der Mehrwertsteuer ausgenommen

Gegen diese Verfügung der Gebäudeversicherung kann Rekurs erhoben werden. Der Rekurs ist innert 10 Tagen seit der Eröffnung der Verfügung bei der Verwaltungskommission der Gebäudeversicherung anzumelden. Innert 30 Tagen, vom gleichen Zeitpunkt an gerechnet, ist die Rekursbegründung einzureichen, welche die Anträge der Rekurrenten und deren Begründung mit Angaben der Beweismittel zu enthalten hat. Auf begründetes Gesuch hin kann die Frist zur Einreichung der Rekursbegründung verlängert werden. Dem Rekurs kommt keine aufschiebende Wirkung zu.

**Versicherungsausweis / Rechnung**

Feuer und Elementar

Basel, 19.01.2026

KOPIE

Erbengemeinschaft

Alice Rivolta

p.A. Sinué Rivolta

Schäferweg 61

4057 Basel

Versicherungsnehmende gemäss Grundbuch

Antonino Rivolta-Baruta

Liegenschaftsort
Flughafenstr. 26**RG-Lauf**
26.00**Kontroll-Nr**
10934**Faktura-Nr**
2026010330**Eigentümer:in**
113702

Interne Nummer	Gebäudebezeichnung Versicherungsart	Aufgerundeter Versicherungswert CHF	Klasse	Ansatz Rp.	Rabatt %	Monate	Aufgerundete Prämie inkl. Eidg. Stempelabgabe
0	Einfamilienhaus Baujahr: 1912 Kubatur M3: 937 Jahresprämie 2026 Neuwert	720'000	1	25			180.00

Gesamter Versicherungswert

720'000

Zusammensetzung des Rechnungsbetrages:

Beitrag für Schadenverhütung und -bekämpfung (Feuerschutzfonds)

31.0 %

53.95

Prämie Feuer- und Elementarversicherung

69.0 %

120.05

Eidgenössische Stempelabgabe

5.0 %

6.00

Index 2025 Index 2026
158.200 160.000

Zahlbar innert 30 Tagen

180.00

Von der Mehrwertsteuer ausgenommen

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diese Verfügung der Gebäudeversicherung kann Rekurs erhoben werden. Der Rekurs ist Innert 10 Tagen seit der Eröffnung der Verfügung bei der Verwaltungskommission der Gebäudeversicherung anzumelden. Innert 30 Tagen, vom gleichen Zeitpunkt an gerechnet, ist die Rekursbegründung einzureichen, welche die Anträge der Rekurrenten und deren Begründung mit Angaben der Beweismittel zu enthalten hat. Auf begründetes Gesuch hin kann die Frist zur Einreichung der Rekursbegründung verlängert werden. Dem Rekurs kommt keine aufschiebende Wirkung zu.

Grundbuchauszug Liegenschaft Basel Sektion 1 / 1724

Dieser Auszug hat keine rechtsgültige Wirkung!

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	2701.1 Basel Sektion 1	
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch	
Grundstück-Nr	1724	
Form der Führung	Eidgenössisch	
E-GRID	CH776771708937	
Fläche	368 m², , Index: 3	
Plan-Nr.	Keine	
Belastete Teilflächen		
Lagebezeichnung		
Bodenbedeckung		
Gebäude / Bauten	Lagergebäude Wohnhaus	Flughafenstrasse 24, Basel Flughafenstrasse 26, Basel
Bemerkungen Grundbuch		
Dominierte Grundstücke	Keine	
Aktueller Ertragswert CHF		

Eigentum

Alleineigentum

Rivolta Antonino, 10.04.1936, 30.05.1994 //
Nicht-öffentliche Bemerkung:
03.08.2020, 2021/1869/0:

Pfändung (Nr. 21003856 ff; Gr. Nr. 2108399) + Zins und
Pfändungsanschluss, CHF 33'416.50.-- lastend auf Liquidationsanteil
des Anteilhabers Carmelo Rivolta-Ruzek (BA BS)

03.08.2021, 2021/1870/0:

Arrest (Nr. 21100) + Pfändungsanschluss, CHF 124'017.60 lastend
auf Liquidationsanteil des Anteilhabers Carmelo Rivolta-Ruzek (BA
BS)

24.11.2023, 2023/2433/0:

Pfändung (Nr. 23027618 ff., Gr. Nr. 2312277) + Zins und
Pfändungsanschluss, CHF 17'662.05 lastend auf Liquidationsanteil
des Anteilhabers Carmelo Rivolta-Ruzek (BA BS)

12.02.2024, 2024/364/0:

Arrest (Nr. 24021) + Pfändungsanschluss, CHF 38'990.25 lastend
auf Liquidationsanteil des Anteilhabers Carmelo Rivolta-Ruzek (BA
BS)

15.07.2024, 2024/1525/0:

Pfändung (Nr. 23058010 ff., Gr. Nr. 2407579) + Zins und
Pfändungsanschluss, CHF 73'700.00 lastend auf Liquidationsanteil
des Anteilhabers Carmelo Rivolta-Ruzek (BA BS)

Anmerkungen

Keine

Dienstbarkeiten

02.10.1912 81/64 (L) Baubeschränkung ID.1955/003134
z.G. LIG Basel Sektion 1 2701.1 /1798
08.08.1916 87/506f (R) Bauverbot ID.1955/003131
z.L. LIG Basel Sektion 1 2701.1 /1798

08.08.1916 87/506f Recht: nur z.G.
1724(2)

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

(Nachrückrechte siehe Pfandrechte)

Keine

Wörtliche Fassungen obiger Eintragungen

Dienstbarkeit, Bauverbot, ID.1955/003131 "Auf dem im Mutationsplan Nr. 1054 vom 24. Juni 1916 mit den Buchstaben g, h, i, k bezeichneten Abschnitt der belasteten Liegenschaft darf zu keinen Zeiten ein Gebäude irgendwelcher Art errichtet werden, mit Ausnahme eines Gartenhäuschens mit einer Höhe von 2.50 m das über Brüstungshöhe nur aus Treillage bestehen oder in einem ähnlichen lichtdurchlässigen System ausgeführt werden darf. Diese Servitut darf ohne Einwilligung des Baudepartements nicht gelöscht werden."

Dienstbarkeit, Baubeschränkung, ID.1955/003134 "Auf dem im Mutations- und Servitutplan Nr. 999 des Grundbuchgeometers vom 8. Juni 1912 mit den Buchstaben a, b, c, d bezeichneten Abschnitt der belasteten Liegenschaft darf zu keinen Zeiten ein Gebäude errichtet werden, mit Ausnahme eines Gartenhäuschens mit einer Höhe von 2.50 m das über Brüstungshöhe nur aus Treillage bestehen oder in einem ähnlichen lichtdurchlässigen System ausgeführt werden darf. Diese Servitut darf ohne Einwilligung des Baudepartements nicht gestrichen werden."

Grundpfandrechte

08.04.1993 266/168

Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 418'000.00, 1. Pfandstelle, Max. 10%,
Altrechtlich., Einzelpfandrecht
Grundpfandgläubiger Basler Kantonalbank, Basel (UID: CHE-
108.954.493)
Schuldner: Rivolta Antonino, 10.04.1936

Hängige Geschäfte

Geometergeschäfte bis 01.02.2026

Keine

Grundbuchgeschäfte bis 01.02.2026

Keine

Legende:

1. Zu "Anmerkungen", "Dienstbarkeiten", "Grundlasten" und Vormerkungen": Die linke Kolonne enthält Datum und Beleg der Eintragung (rangbegründend). Die rechte Kolonne enthält das Datum und die Angabe von weiteren Belegen.
2. Zu "Anmerkungen", "Dienstbarkeiten", "Grundlasten", "Vormerkungen": L = Last; R = Recht; L/R = Last und Recht.
3. ID = Identifikations Nummer, L = Löschgeschäft

Dieser Auszug wurde mit folgenden Optionen erstellt:

Historische Daten:

nicht anzeigen

Löschgeschäfte:

nicht anzeigen

Erweitertes Eigentum:

nicht anzeigen

Servitut-ID's:

anzeigen

Pfandrecht-ID's:

nicht anzeigen

Weitere Rechtsgründe:

anzeigen

Gegeneinträge von Lasten/Rechten:

anzeigen

Gegeneinträge von Pfandrechten:

anzeigen

Auszug aus dem Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster)



Grundstück-Nr	1724
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH776771708937
Gemeinde (BFS-Nr.)	Basel (2701)
Sektion	1
Fläche	368 m ²
Stand der amtlichen Vermessung	06.03.2026

Auszugsnummer	a6aa65c2-8dd0-4d9f-a1c1-d103d03f3845
Erstellungsdatum des Auszugs	07.03.2026
Katasterverantwortliche Stelle	Grundbuch- und Vermessungsamt Basel-Stadt Dufourstrasse 40/50 4001 Basel https://www.bs.ch/gva

Übersicht ÖREB-Themen

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück 1724 in Basel, 1 betreffen

Seite

- | | |
|---|---|
| 4 | Nutzungsplanung: Zonenplan (Rechtskräftig) |
| 5 | Nutzungsplanung: Wohnanteilplan (Rechtskräftig) |
| 6 | Bau-, Strassen- & Weglinien: Bau-, Strassen- & Weglinien (kantonal) (Rechtskräftig) |
| 7 | Sicherheitszonenplan (Rechtskräftig) |
| 8 | Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen) (Rechtskräftig) |

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück nicht betreffen

Planungszonen
Denkmalverzeichnis
Inventar der geschützten Naturobjekte
Naturersatzflächen
Projektierungszonen Nationalstrassen
Baulinien Nationalstrassen
Projektierungszonen Eisenbahnanlagen
Baulinien Eisenbahnanlagen
Projektierungszonen Flughafenanlagen
Baulinien Flughafenanlagen
Kataster der belasteten Standorte
Kataster der belasteten Standorte im Bereich des Militärs
Kataster der belasteten Standorte im Bereich der zivilen Flugplätze
Kataster der belasteten Standorte im Bereich des öffentlichen Verkehrs
Grundwasserschutzzonen
Grundwasserschutzareale
Gewässerraum
Statische Waldgrenzen
Waldabstandslinien
Waldreservate
Projektierungszonen Leitungen mit einer Nennspannung von 220 kV oder höher
Baulinien Starkstromanlagen

Allfällige öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, zu denen noch keine Daten vorhanden sind

Allgemeine Informationen

Der Inhalt des ÖREB-Katasters wird als bekannt vorausgesetzt. Der Kanton Kanton Basel-Stadt ist für die Genauigkeit und Verlässlichkeit der gesetzgebenden Dokumente in elektronischer Form nicht haftbar. Der Auszug hat rein informativen Charakter und begründet insbesondere keine Rechte und Pflichten. Massgeblich sind diejenigen Dokumente, welche rechtskräftig verabschiedet oder veröffentlicht worden sind. Weitere Informationen zum ÖREB-Kataster finden Sie unter www.cadastre.ch oder <https://www.gva.bs.ch/geoinformation/oereb-kataster.html>

Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch

Zusätzlich zu den Angaben in diesem Auszug können Eigentumsbeschränkungen auch im Grundbuch angemerkt sein.

Haftungsausschluss Kataster der belasteten Standorte (KbS)

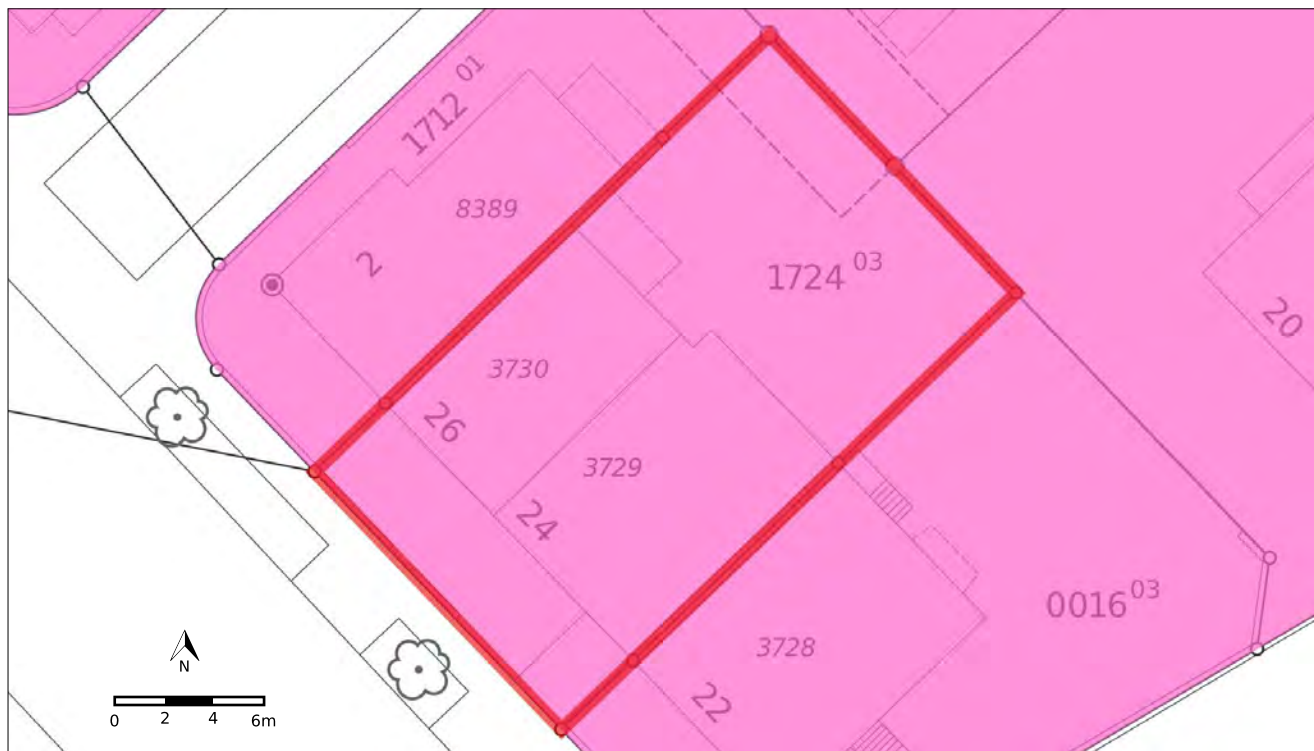
Der Kataster der belasteten Standorte (KbS) wurde anhand der vom Bundesamt für Umwelt BAFU festgelegten Kriterien erstellt und wird fortwährend aufgrund neuer Erkenntnisse (z.B. Untersuchungen) aktualisiert. Die im KbS eingetragenen Flächen können vom tatsächlichen Ausmass der Belastung abweichen. Erscheint ein Grundstück nicht im KbS, besteht keine absolute Gewähr, dass das Areal frei von jeglichen Abfall- oder Schadstoffbelastungen ist. Bahnbetrieblich, militärisch und für die Luftfahrt genutzte Standorte liegen im Zuständigkeitsbereich des Bundes. Für weitere Informationen wenden Sie sich an die kantonale Altlastenfachstelle: Amt für Umwelt und Energie (<https://www.aue.bs.ch>)

Um einen aktualisierten
Auszug aus dem
ÖREBKataster zu erhalten,
scannen Sie bitte den QR-
Code.



Nutzungsplanung: Zonenplan

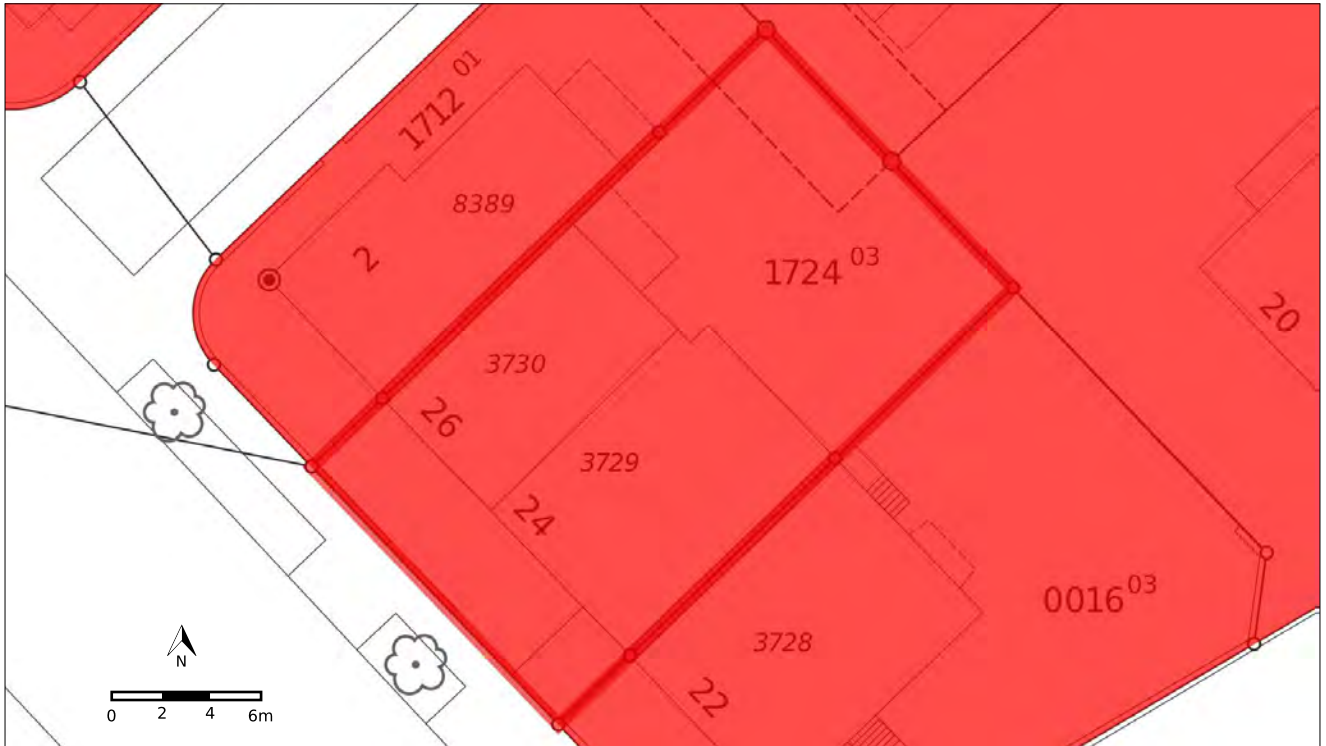
Rechtskräftig



	Typ	Anteil	Anteil in %
Legende beteiligter Objekte	 Stadt- und Dorfbild-Schonzone	368 m ²	100.0%
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)	-		
Rechtsvorschriften	ZP Gesamtrevision 1. Ratschlag und ältere Beschlüsse (Grossratsbeschluss) https://oereblex.bs.ch/api/attachments/11701 ZP Gesamtrevision 1. Ratschlag und ältere Beschlüsse (Gesamtplan) https://oereblex.bs.ch/api/attachments/11702		
Gesetzliche Grundlagen	Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG), SR 700 https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1979/1573_1573_1573/de Bau- und Planungsgesetz (BPG), 730.100 https://www.gesetzessammlung.bs.ch/api/de/versions/6680/pdf_file_with_annexes Bau- und Planungsverordnung (BPV), 730.110 https://www.gesetzessammlung.bs.ch/api/de/versions/6759/pdf_file_with_annexes		
Weitere Informationen und Hinweise	ZPR Ratschlag I https://oereblex.bs.ch/api/attachments/11704 ZPR Bericht I https://oereblex.bs.ch/api/attachments/11705 ZPR Erläuterung https://oereblex.bs.ch/api/attachments/11703		
Zuständige Stelle	Planungsamt https://www.bs.ch/staedtebau-architektur		

Nutzungsplanung: Wohnanteilplan

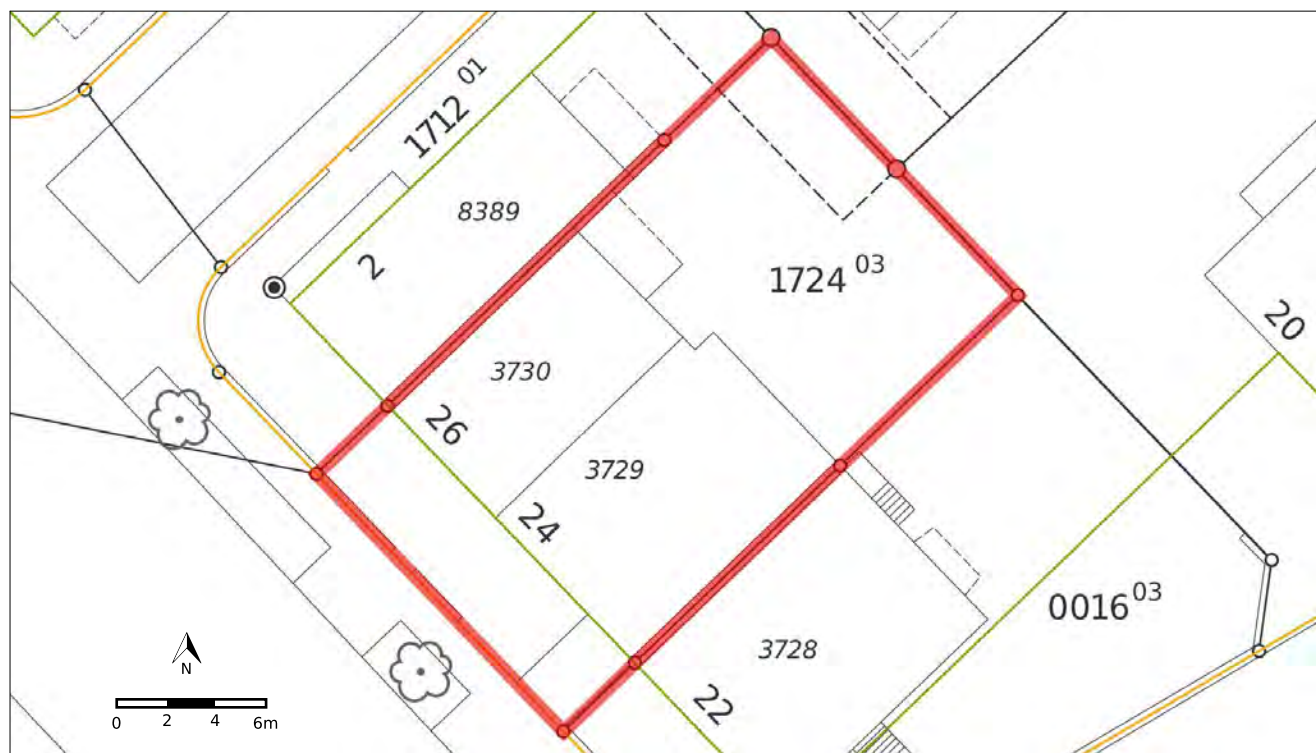
Rechtskräftig



	Typ	Anteil	Anteil in %
Legende beteiligter Objekte	 Kein Arbeitsgeschoss	368 m²	100.0%
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)	-		
Rechtsvorschriften	WAP diverse Beschlüsse vor der Gesamtrevision 2. Ratschlag (RRB_19950620_Wohnanteilplan.pdf) https://oereblex.bs.ch/api/attachments/991		
Gesetzliche Grundlagen	Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG), SR 700 https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1979/1573_1573_1573/de Bau- und Planungsgesetz (BPG), 730.100 https://www.gesetzessammlung.bs.ch/api/de/versions/6680/pdf_file_with_annexes Bau- und Planungsverordnung (BPV), 730.110 https://www.gesetzessammlung.bs.ch/api/de/versions/6681/pdf_file_with_annexes Verordnung betreffend den Wohnflächenanteil, 861.250 https://www.gesetzessammlung.bs.ch/api/de/versions/6541/pdf_file_with_annexes		
Weitere Informationen und Hinweise	Erläuterung https://oereblex.bs.ch/api/attachments/13363		
Zuständige Stelle	Planungsamt https://www.bs.ch/staedtebau-architektur		

Bau-, Strassen- & Weglinien: Bau-, Strassen- & Weglinien (kantonal)

Rechtskräftig



	Typ	Anteil	Anteil in %
Legende beteiligter Objekte	Baulinie	14 m	
	Strassenlinie, vollzogen durch Parzellengrenze	14 m	

Übrige Legende (im sichtbaren Bereich) -

Rechtsvorschriften

5384H (Plan)
<https://oereblex.bs.ch/api/attachments/9717>
 5384H (Beschluss)
<https://oereblex.bs.ch/api/attachments/9718>
 5384 (Beschluss), 981489
<https://oereblex.bs.ch/api/attachments/7636>
 5384 (Plan), 981489
<https://oereblex.bs.ch/api/attachments/7635>

Gesetzliche Grundlagen

Bau- und Planungsverordnung (BPV), 730.110
https://www.gesetzessammlung.bs.ch/api/de/versions/6759/pdf_file_with_annexes
 Bau- und Planungsgesetz (BPG), 730.100
https://www.gesetzessammlung.bs.ch/api/de/versions/6680/pdf_file_with_annexes

Weitere Informationen und Hinweise

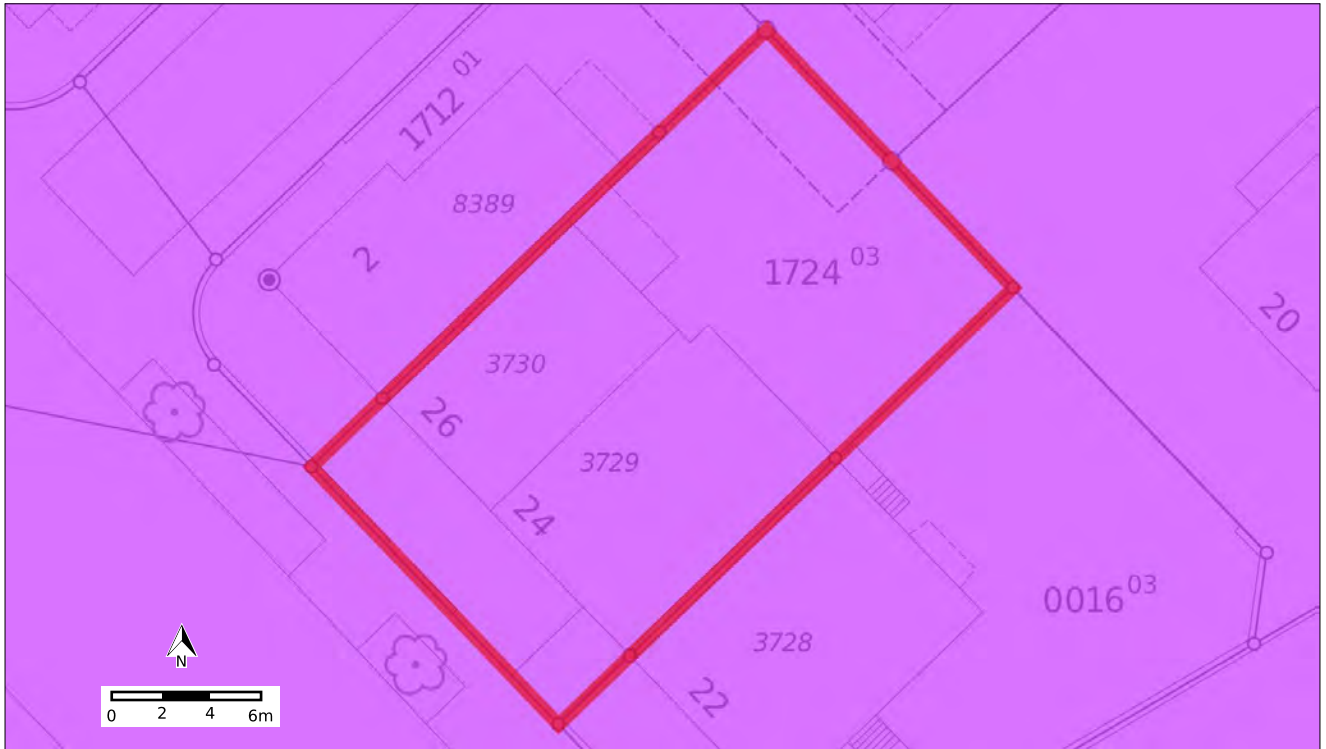
Erklärung
<https://oereblex.bs.ch/api/attachments/10646>

Zuständige Stelle

Tiefbauamt
<https://www.bs.ch/tiefbauamt>

Sicherheitszonenplan

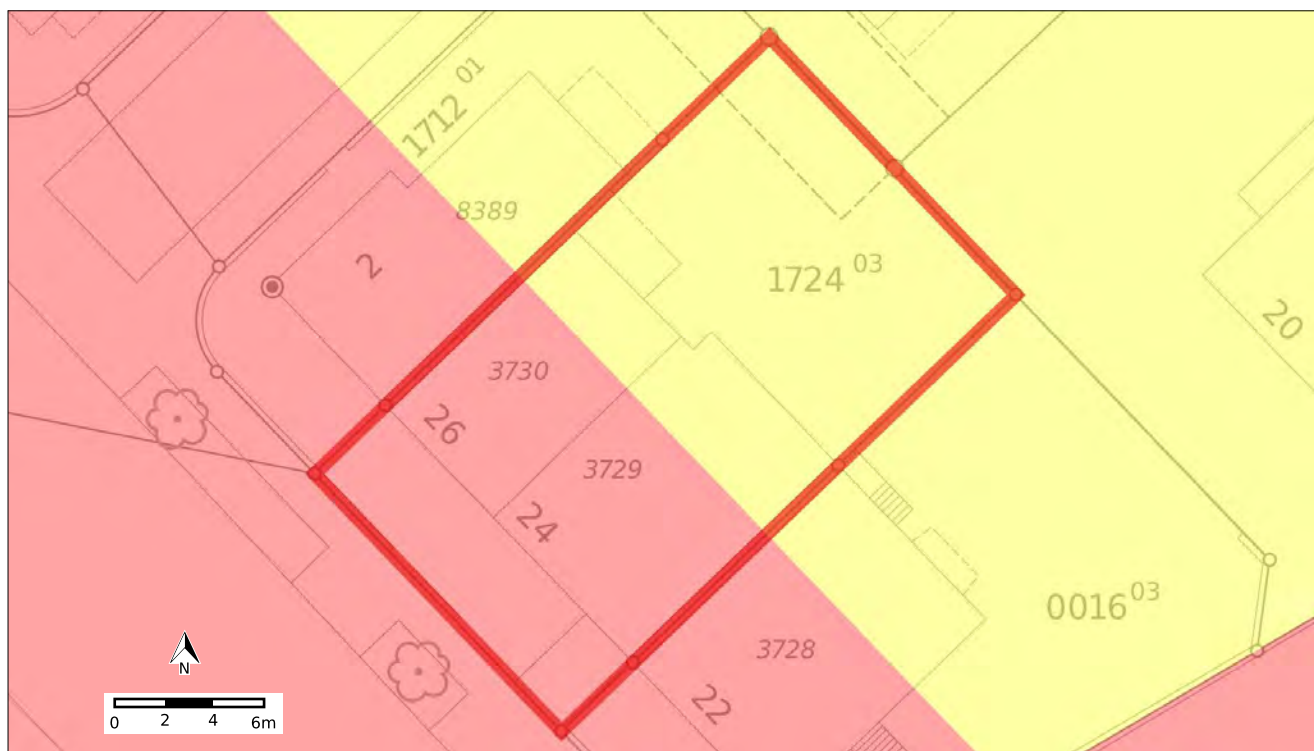
Rechtskräftig



	Typ	Anteil	Anteil in %
Legende beteiligter Objekte	 Genehmigter Sicherheitszonenperimeter	368 m²	100.0%
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)	-		
Rechtsvorschriften	Sicherheitszonenplan "Flughafen Basel-Mulhouse" 1:10000 Basel https://data.geo.admin.ch/ch.bazl.sicherheitszonenplan_v2_0.oereb/Rechtsvorschriften/108-D-0064.pdf Verfügung "Sicherheitszonenplan für den Flughafen Basel-Mülhausen" https://data.geo.admin.ch/ch.bazl.sicherheitszonenplan_v2_0.oereb/Rechtsvorschriften/108-D-0066.pdf		
Gesetzliche Grundlagen	Bundesgesetz über die Luftfahrt (LFG), SR 748.0 https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1950/471_491_479/de Verordnung über die Infrastruktur der Luftfahrt (VIL), SR 748.131.1 https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1994/3050_3050_3050/de		
Weitere Informationen und Hinweise	Sicherheitszonenplan "Flughafen Basel-Mulhouse" 1:25000 Übersicht https://data.geo.admin.ch/ch.bazl.sicherheitszonenplan_v2_0.oereb/Rechtsvorschriften/108-D-0065.pdf Wichtige Hinweise https://data.geo.admin.ch/ch.bazl.sicherheitszonenplan_v2_0.oereb/Rechtsvorschriften/108-INFO-D.pdf		
Zuständige Stelle	Bundesamt für Zivilluftfahrt BAZL https://www.bazl.admin.ch/de		

Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen)

Rechtskräftig



	Typ	Anteil	Anteil in %
Legende beteiligter Objekte	Empfindlichkeitsstufe II	202 m²	54.9%
	Empfindlichkeitsstufe III	166 m²	45.1%
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)	-		
Rechtsvorschriften	LESP Stadt Basel (Beschlusstext) https://oereblex.bs.ch/api/attachments/598		
Gesetzliche Grundlagen	Lärmschutz-Verordnung (LSV), SR 814.41 https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1987/338_338_338/de		
	Umweltschutzgesetz Basel-Stadt (USG BS), 780.100 https://www.gesetzessammlung.bs.ch/api/de/versions/6311/pdf_file_with_annexes		
	Lärmschutzverordnung Basel-Stadt (LSV BS), 782.100 https://www.gesetzessammlung.bs.ch/api/de/versions/6538/pdf_file_with_annexes		
Weitere Informationen und Hinweise	Erläuterung https://oereblex.bs.ch/api/attachments/13364		
Zuständige Stelle	Planungsamt https://www.bs.ch/staedtebau-architektur		

Begriffe und Abkürzungen

Änderungen: Bei Änderungen handelt es sich um geplante oder neue ÖREB, welche ab der öffentlichen Auflage im ÖREB-Kataster geführt werden können. Änderungen können je nach rechtlicher Grundlage mit der öffentlichen Auflage bereits eine Vorwirkung entfalten.

Baulinien Eisenbahnanlagen: Zwischen den Baulinien dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen oder sonstige Massnahmen getroffen werden, die dem Zweck bestehender oder künftiger Eisenbahnanlagen widersprechen.

Baulinien Flughafenanlagen: Zwischen den Baulinien dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen oder sonstige Massnahmen getroffen werden, die dem Zweck bestehender oder künftiger Flughafenanlagen widersprechen.

Baulinien Nationalstrassen: Wenn der projektierte Strassenverlauf definitiv bekannt ist, werden beiderseits der Strasse Baulinien festgelegt. Diese Baulinien ermöglichen es, die Anforderungen der Verkehrssicherheit und der Wohnhygiene sowie die Erfordernisse eines eventuellen künftigen Ausbaus der Strasse zu berücksichtigen. Zwischen den Baulinien dürfen ohne Bewilligung weder Neubauten erstellt noch Umbauten bestehender Gebäude vorgenommen werden, auch wenn diese nur teilweise in die Baulinien hineinragen.

Baulinien Starkstromanlagen: Zwischen den Baulinien dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen oder sonstige Massnahmen getroffen werden, die dem Zweck bestehender oder künftiger Starkstromanlagen widersprechen.

BFS-Nr.: Gemeindenummer aus amtlichem Gemeindeverzeichnis; Eine vom schweizerischen Bundesamt für Statistik mit dem Amtlichen Gemeindeverzeichnis im Jahre 1986 erstmals vergebene Zahl, die der eindeutigen Bezeichnung von territorialen Einheiten im Einzugsbereich der Schweiz dient.

E-GRID: Eidgenössischer Grundstücksidentifikator; Aus einem Präfix und einer Nummer bestehende Bezeichnung, die es erlaubt, jedes in das Grundbuch aufgenommene Grundstück landesweit eindeutig zu identifizieren, und die zum Datenaustausch zwischen Informatiksystemen dient.

Eigentumsbeschränkung: Der Zweck aller Eigentumsbeschränkungen ist die Wahrung von Interessen anderer Personen, denen jene des Eigentümers sich in bestimmter Beziehung unterordnen müssen. Dies sind entweder die Eigentümer angrenzender Grundstücke, die Nachbarn, oder auch weitere Kreise von Privatpersonen oder endlich die Allgemeinheit selber, der Staat. Die Beschränkungen zugunsten der Nachbarn oder weiterer Privatpersonen sind regelmässig privatrechtlicher, jene zugunsten der Allgemeinheit öffentlich-rechtlicher Natur.

Gesetzliche Grundlage: Gesetz, Verordnung etc., das generell-abstrakt ist (generell für die Person, die nicht bekannt ist, abstrakt, weil der Perimeter ohne Karte definiert ist) und auf Bundesebene, auf kantonaler oder kommunaler Ebene erlassen worden ist und die bloss eine allgemeine Rechtsgrundlage der Eigentumsbeschränkung darstellen. Die gesetzliche Grundlage ist nicht Teil des ÖREB-Katasters. Der ÖREB-Kataster enthält aber Hinweise auf die entsprechende gesetzliche Grundlage.

Gewässerraum: Fliessgewässer können nur wieder naturnäher werden, wenn ausreichend Raum in den Schutz der Gewässer miteinbezogen wird. Der Gewässerraum soll weitgehend frei von neuen Anlagen bleiben; bestehende, rechtmässig erstellte Anlagen haben jedoch Bestandesgarantie.

Grundwasserschutzareale: Von Kanton festgelegte Areale, die für die künftige Nutzung und Anreicherung von Grundwasservorkommen von Bedeutung sind und in dem keine Bauten und Anlagen erstellt oder Arbeiten ausgeführt werden, die künftige Nutzungs- und Anreicherungsanlagen beeinträchtigen könnten.

Grundwasserschutzzonen: Grundwasserschutzzonen, in denen gewährleistet werden soll, dass bei unmittelbar drohenden Gefahren wie Unfällen mit wassergefährdenden Stoffen ausreichend Zeit und Raum für die erforderlichen Massnahmen zur Verfügung stehen.

Kataster der belasteten Standorte: Der Kataster enthält Deponien und andere durch Abfälle belastete Standorte, die saniert werden, wenn sie zu schädlichen oder lästigen Einwirkungen führen oder die konkrete Gefahr besteht, dass solche Einwirkungen entstehen. Die Behörde ermittelt die belasteten Standorte, indem sie vorhandene Angaben wie Karten, Verzeichnisse und Meldungen auswertet. Sie trägt diejenigen Standorte, deren Belastung erwiesen oder sehr wahrscheinlich ist, in den Kataster ein.

Katasterverantwortliche Stelle: Die katasterverantwortliche Stelle im Kanton erhält die in den ÖREB-Kataster aufzunehmenden Daten von den zuständigen Fachstellen. Sie verwaltet diese Daten und stellt sie via kantonales ÖREB-Geoportal der Öffentlichkeit zur Verfügung.

KbS: Kataster der belasteten Standorte

Lärmempfindlichkeitsstufen: Empfindlichkeitsstufen werden festgelegt, um jeweils bestimmte Zonen zu definieren: diejenigen, die eines erhöhten Lärmschutzes bedürfen, diejenigen, in denen keine störenden Betriebe zugelassen sind, und diejenigen, in denen mässig und stark störende Betriebe zugelassen sind.

Nutzungsplanung: Festlegung der Verwendung einzelner Bodenflächen für bestimmte Zwecke (z. B. Landwirtschaft, Siedlung, Wald).

ÖREB: Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung

ÖREB-Kataster: Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen

Planungszonen: Zone, die ein genau bezeichnetes Gebiet umfasst, für das ein Nutzungsplan angepasst werden muss oder noch keiner vorliegt, und innerhalb derer nichts unternommen werden darf, was die Nutzungsplanung erschwert.

Projektierungszonen Eisenbahnanlagen: Um die freie Verfügbarkeit der für künftige Bahnbauten und -anlagen erforderlichen Grundstücke zu gewährleisten, können für genau bezeichnete Gebiete Projektierungszonen festgelegt werden. In diesen Zonen dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, die dem Zweck der Eisenbahnen widersprechen.

Projektierungszonen Flughafenanlagen: Um die freie Verfügbarkeit der für Flughafenanlagen erforderlichen Grundstücke zu gewährleisten, können für genau bezeichnete Gebiete Projektierungszonen festgelegt werden. In diesen Zonen dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, die dem Zweck der Flughafenanlagen widersprechen.

Projektierungszonen Leitungen mit einer Nennspannung von 220 kV oder höher: Um die freie Verfügbarkeit der für Leitungen mit einer Nennspannung von 220 kV oder höher erforderlichen Grundstücke zu gewährleisten, können für genau bezeichnete Gebiete Projektierungszonen festgelegt werden. In diesen Zonen dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, die dem Zweck der Flughafenanlagen widersprechen.

Projektierungszonen Nationalstrassen: Um die freie Verfügbarkeit des für den Bau der Nationalstrassen erforderlichen Landes zu gewährleisten, können für genau bezeichnete Gebiete Projektierungszonen festgelegt werden. In diesen Zonen dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, die dem Zweck der Nationalstrassen widersprechen.

Rechtsvorschrift: Generell-konkrete Rechtsnorm, die zusammen mit den ihr zugeschriebenen Geobasisdaten die Eigentumsbeschränkung unmittelbar umschreibt und innerhalb desselben Verfahrens verabschiedet worden ist.

Sicherheitszonenplan: Zonenplan, in dem die Sicherheitszonen dargestellt sind und aus dem die Eigentumsbeschränkungen nach Fläche und Höhe ersichtlich sind.

Statische Waldgrenzen: Statische Waldgrenzen müssen auf der Grundlage rechtskräftiger Waldfeststellungen festgelegt werden. Neue Bestockungen ausserhalb dieser Waldgrenzen gelten nicht als Wald.

Vorwirkung: Mit der öffentlichen Auflage entsteht eine Vorwirkung: Ab diesem Zeitpunkt dürfen Bauvorhaben in der Regel nur bewilligt werden, wenn sie der öffentlich aufgelegten Planung nicht widersprechen.

Waldabstandslinien: Bauten und Anlagen in Waldesnähe sind nur zulässig, wenn sie die Erhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes nicht beeinträchtigen.

Waldreservate: Geschützte Waldfläche, die der Erhaltung der Artenvielfalt von Fauna und Flora dient.

Zuständige Stelle: Durch die Gesetzgebung bezeichnete Stelle des Bundes, des Kantons oder der Gemeinde, die für das Erheben, Nachführen und Verwalten der Geobasisdaten zuständig ist.

sabina und carmelo rivolta
~~thannerstrasse 72~~, 4054 basel, tel. 301 58 93

masstab
1 : 100

format
60 / 84

plan nr.

927 • 1

umbau flughafenstrasse 24, 4056 basel
parzellen nr. 1724 03

datum
20.7.92

gezeichnet
daba

eingabe

grundrisse • schnitt • fassaden

daniel baumgartner
güterstrasse 243, 4053 basel, tel. 332 01 32

- bestehende bauteile
- zu entfernende bauteile
- neue bauteile

EINGESEHEN

- 8. OKT. 1992

BAUINSPEKTORAT
BASEL

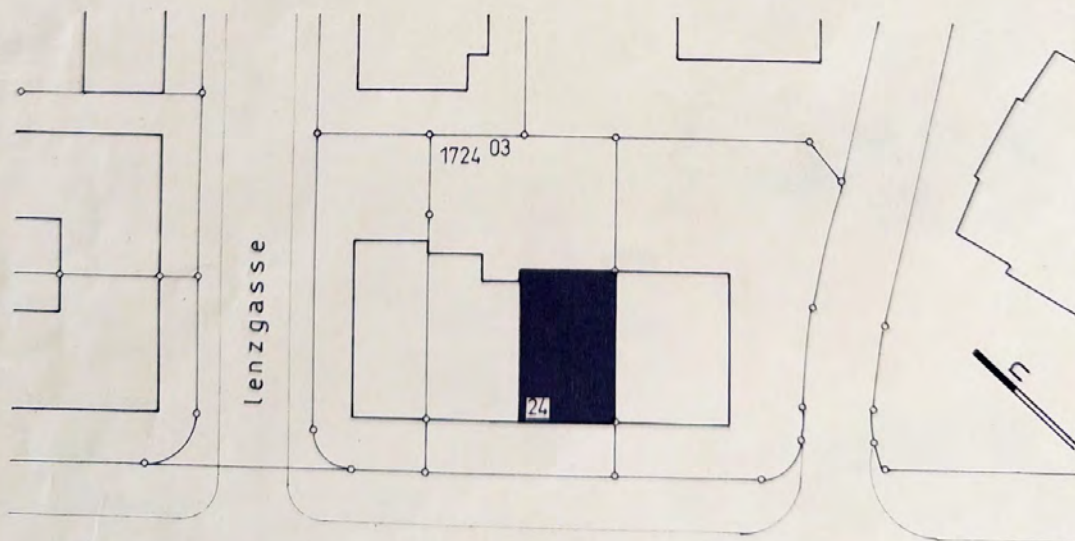


die bauherrschaft :

der verantwortliche fachmann :

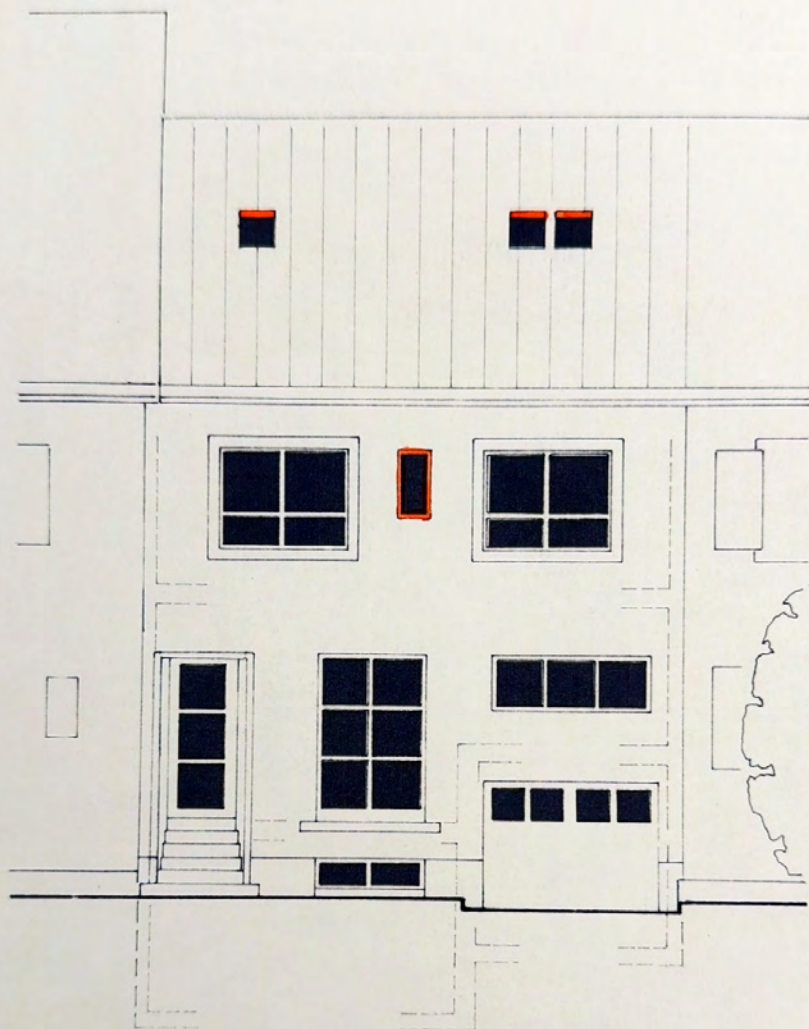
basel, 21. juli 1992

[Signature]
D. Baumgartner



flughafenstrasse

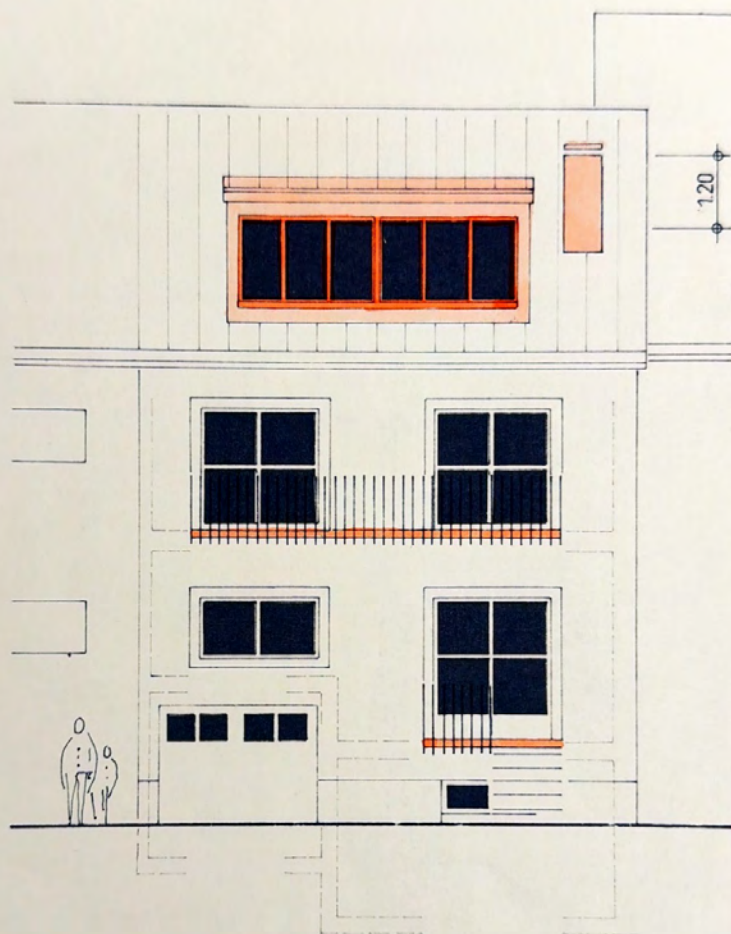
situation 1 : 500



eingang

garage

s t r a s s e n a n s i c h t



garage

ausgang garten

g a r t e n a n s i c h t

ok pfette

zonenprofil

df 55/ 98

dg +7.58

eltern

halle

og +4.83

wohnen

essen

podest +2.50

eg +1.48

atelier

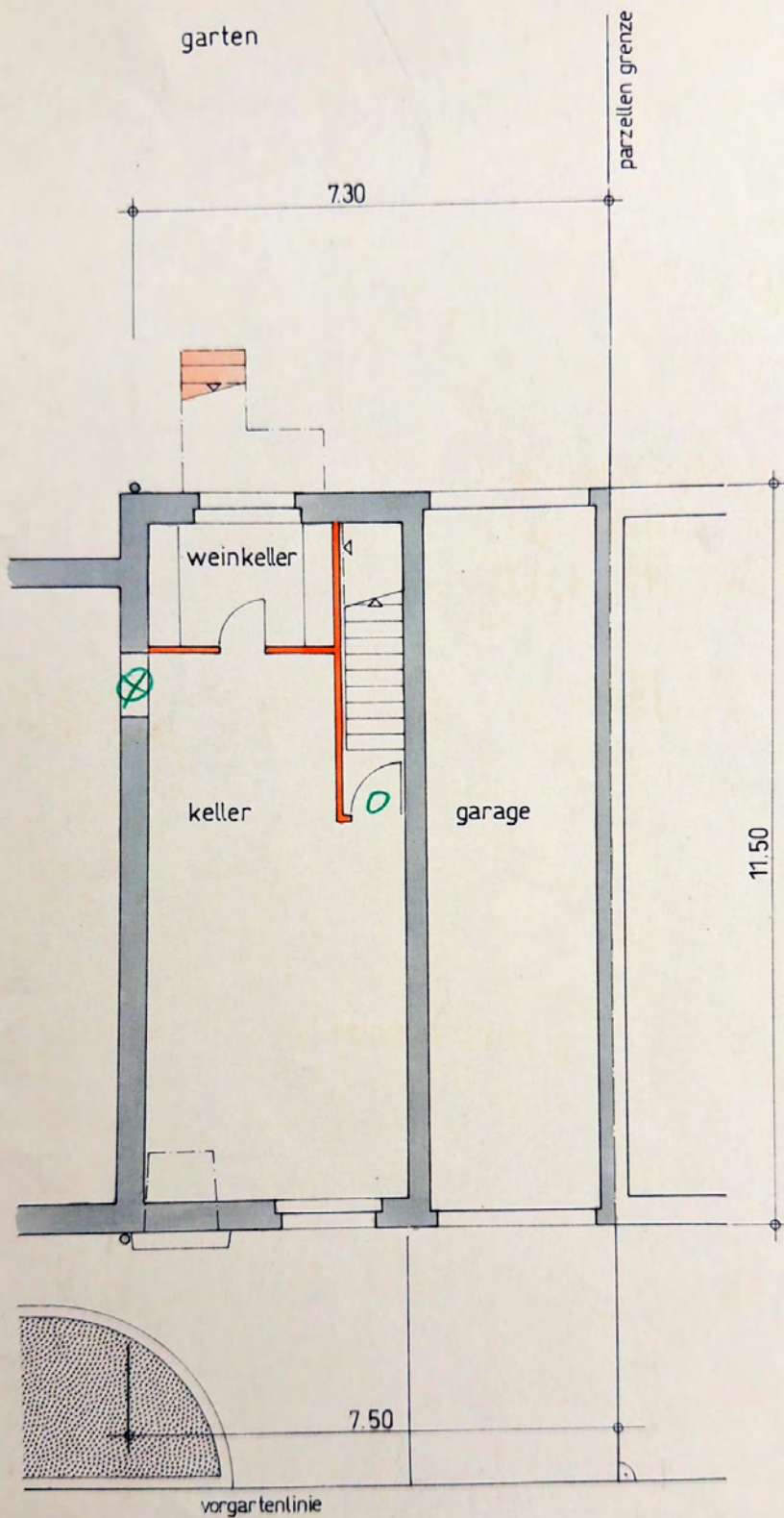
± 0.00

ug -1.17

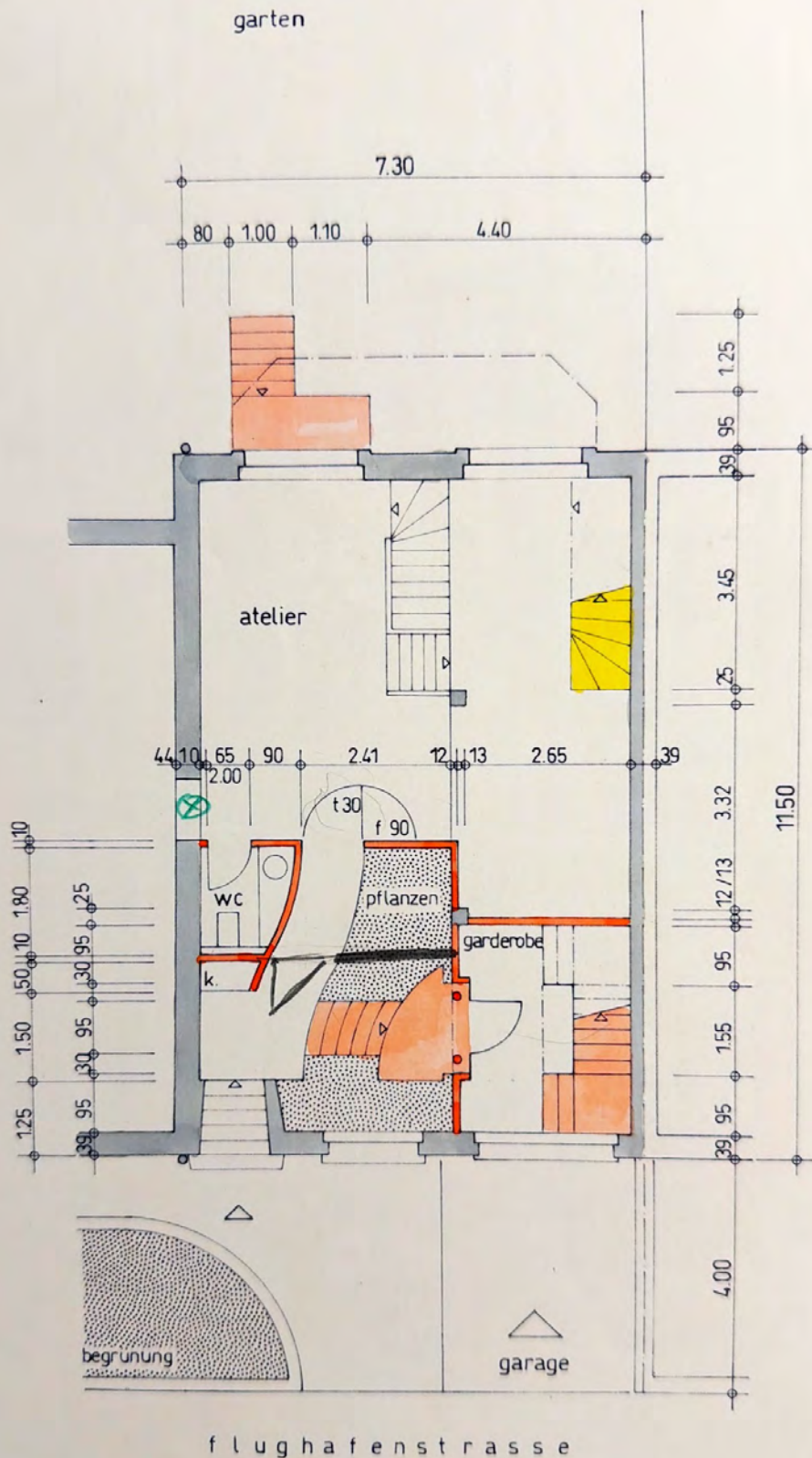
keller

vorgartentlinie

s c h n i t t

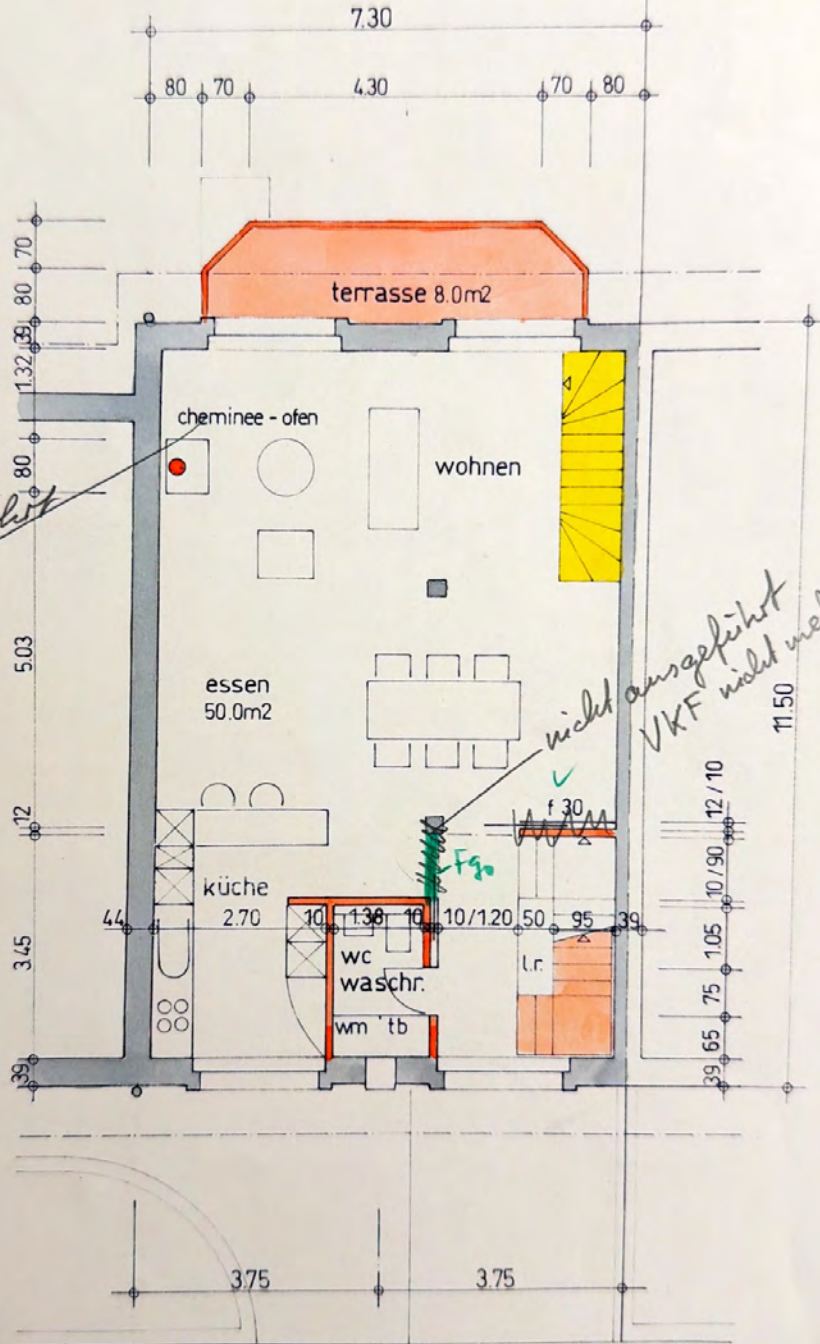


k e l l e r g e s c h o s s



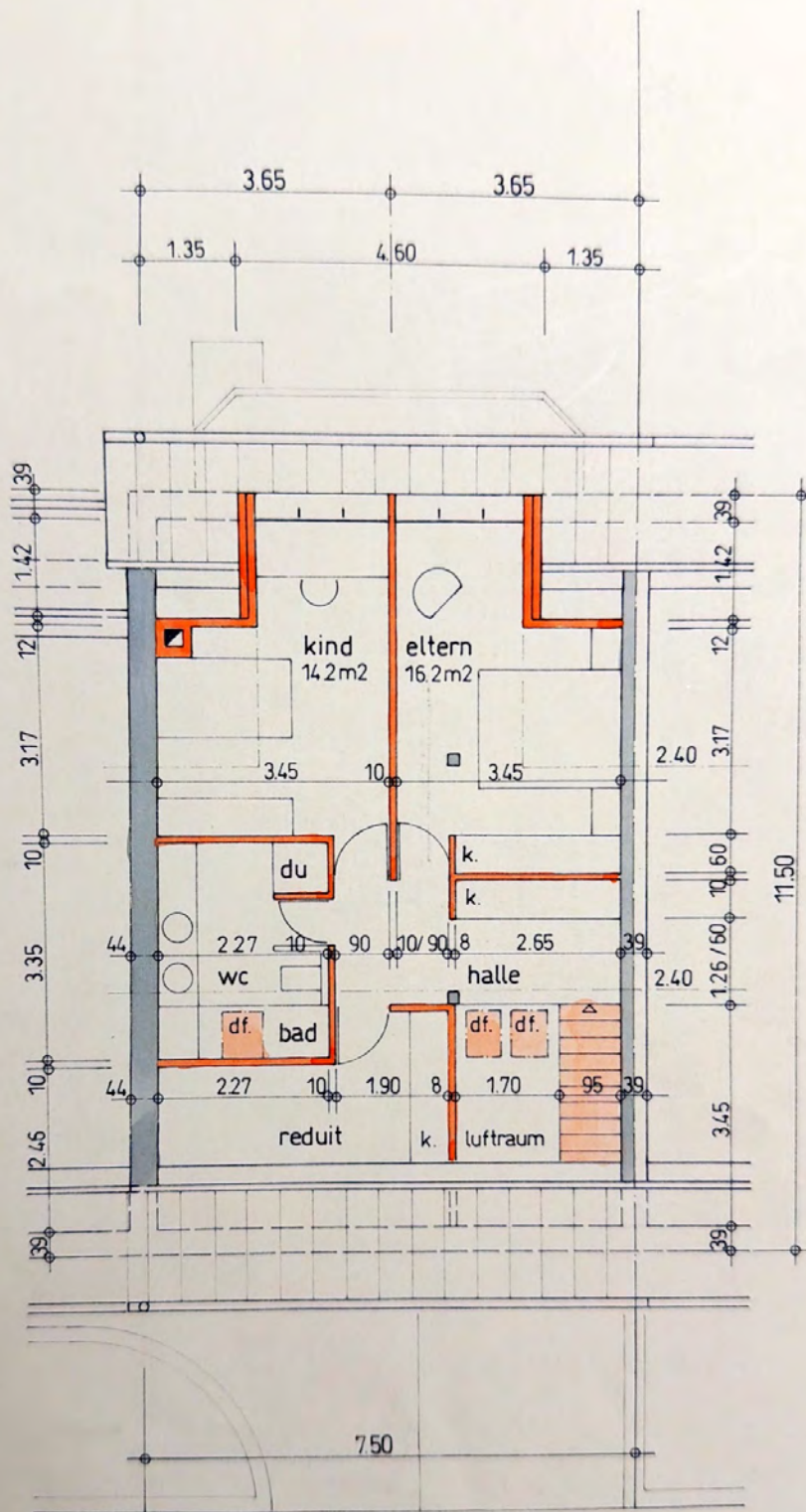
e r d g e s c h o s s

nicht ausgeführt
24.8.94 Bz



nicht ausgeführt
VKF nicht mehr nötig
Bz

o b e r g e s c h o s s



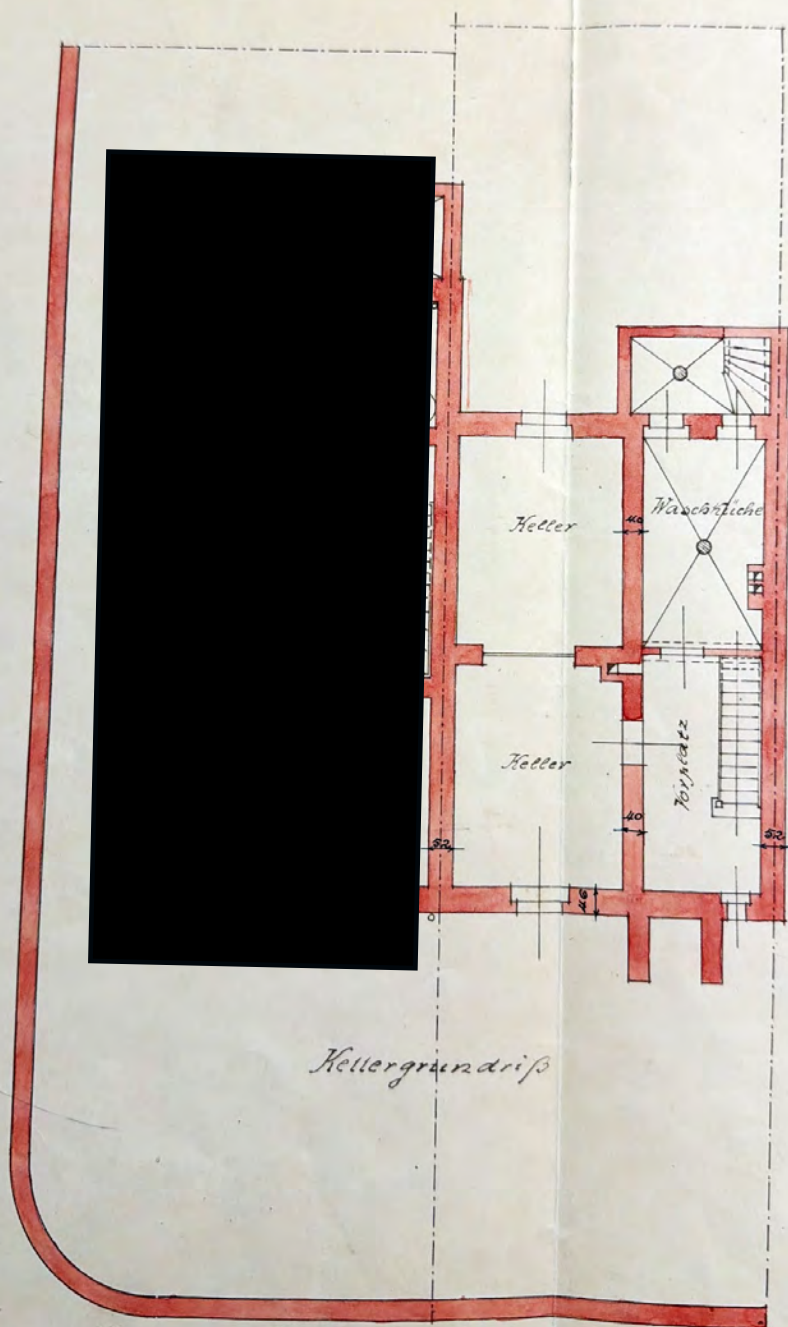
d a c h g e s c h o s s

Einfamilienhäuser Ecke Lenzga

Gruppe 6

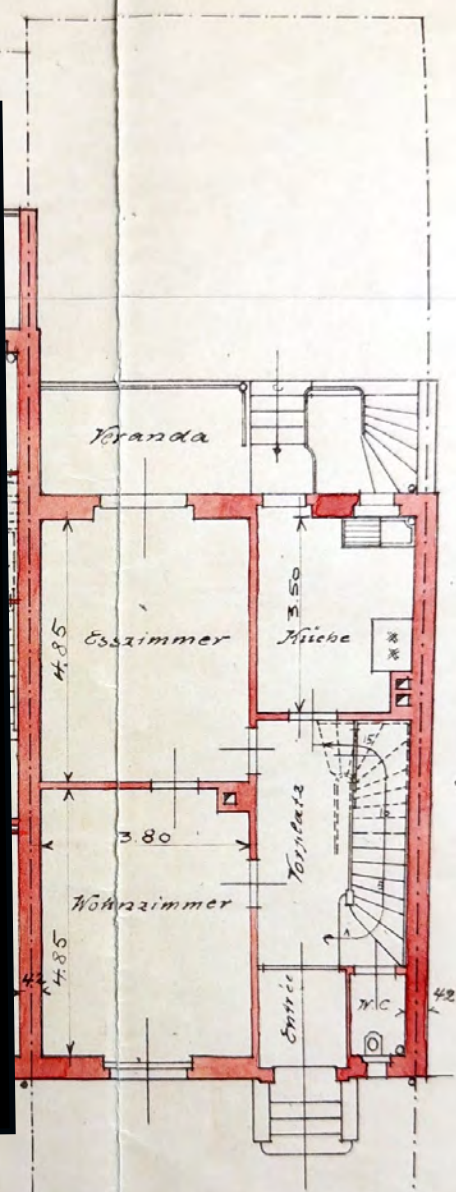
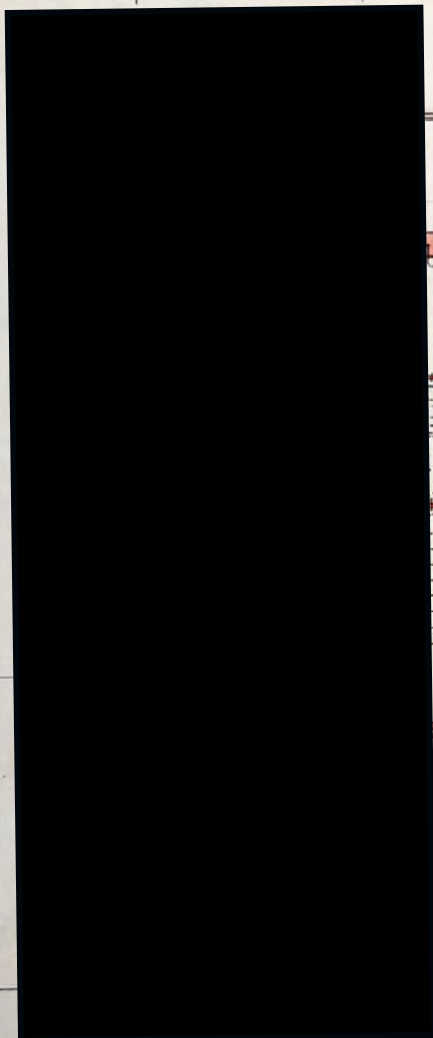
Maapstab 1:100

se n Mittlere Straße



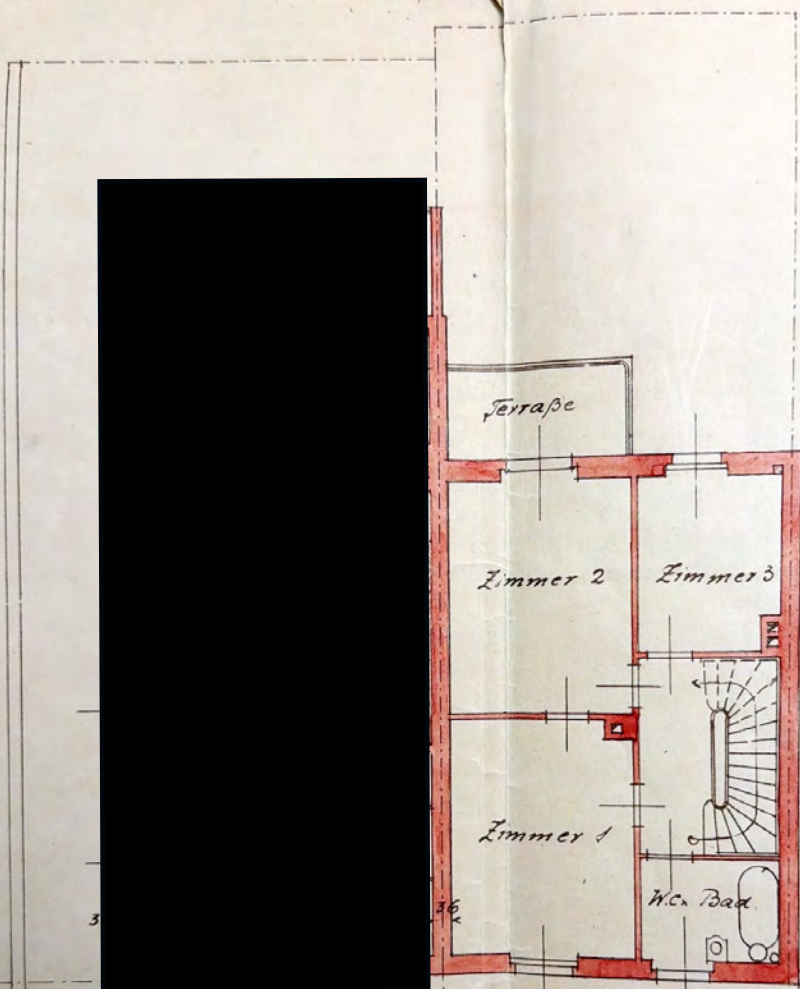
Kellergrundriss

Kellergasse



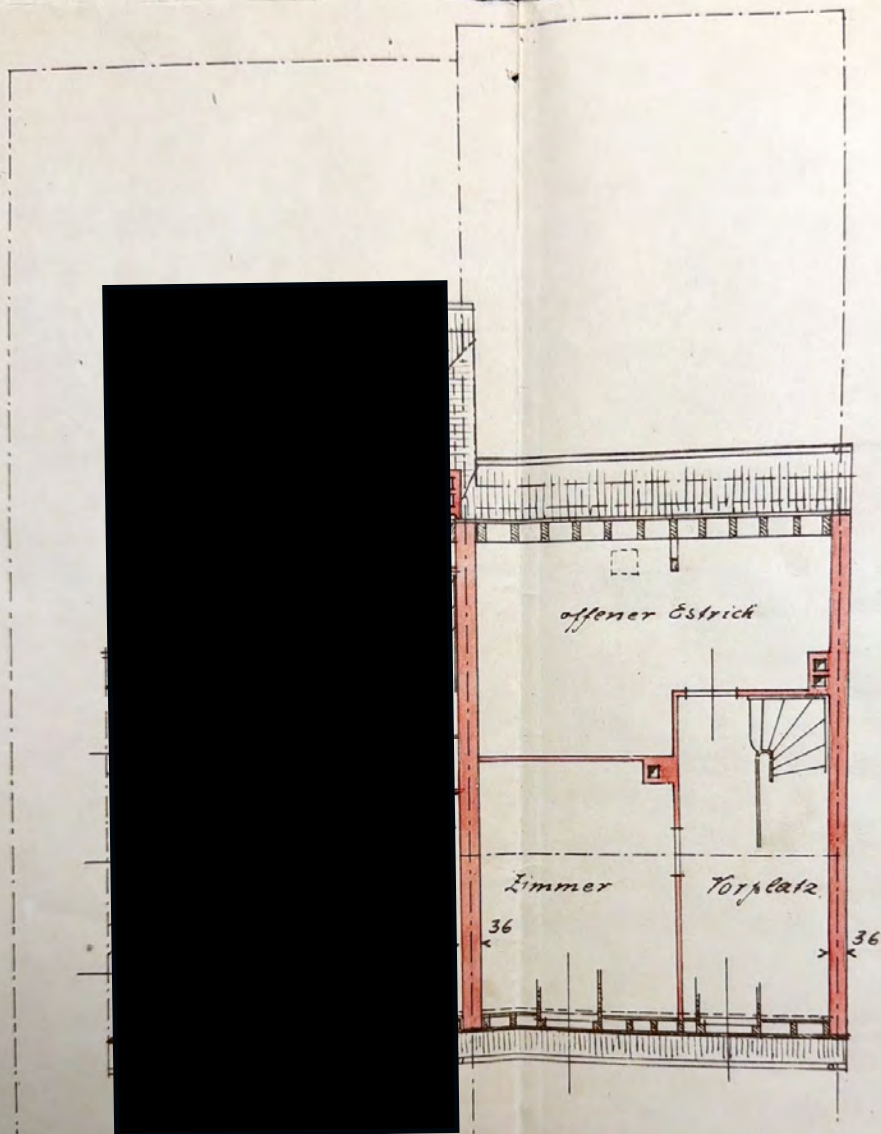
Erdgeschoßgrundriß

Flurplan.



1. Stockgrundriß

$$\begin{array}{rcl}
 13,0 \times 14,0 \times 7,0 & = & 1270 \\
 6,7 \times 7,0 \times 14,0 & = & 74 \\
 \hline
 1344 & & \\
 160 & & \\
 \hline
 1504 & = & 15,1 -
 \end{array}$$



Rückstockgrundriß

Basel, den Juli 1911.

Der Bauherr u. die Bauleitung:

BASLER BAUGESELLSCHAFT

Brüder

H. K. Müller
BASLER BAUPOLIZEI
28. JUL. 1911