

Schatzungsbericht

Auftraggeberin
Brigitte Meier
Zubastrasse 33b
8212 Neuhausen

Objekt
EFH (Doppelhaushälfte)
Kat. Nr. 225
Underdorf 13
8460 Marthalen



Datum
18. Februar 2025

Experte
Pierre Ilg
dipl.Architekt ETH/SIA
8460 Marthalen
079 432 58 17
pierre.ilg@meierpartner.swiss

1. Zweck der Schätzung

Ermitteln des Verkehrswertes als mögliche Grundlage für den Verkauf der nicht bewohnten Liegenschaft.

2. Grundlagen

- Katasterplan Mst. 1:500, dat. 10. Februar 2025
- Grundbuchauszug, dat. 11. Februar 2025
- Inventarblatt der Gemeinde Marthalen, dat. Juni 1991
- Gebäudeversicherungsnachweis, dat. 12. Februar 2025
- Besichtigung vom 13. Februar 2025

3. Bericht

3.1 Lage

Das einseitig angebaute Doppel Einfamilienhaus befindet sich in der denkmalgeschützten Kernzone von Marthalen. Zusammen mit dem Nachbargebäude bildet es hinter dem Restaurant Ochsen den räumlichen und dorfstrukturellen Übergang vom Ritterhof zum Underdorf.

Ostseitig ist für die Liegenschaft -im Verbund mit den Nachbarliegenschaften- der Blick frei in eine grosszügige und geschützte Grünfläche mit Gärten und Bäumen.

Das Grundstück ist nahe der westlich gelegenen reformierten Kirche. Gewisse Lärmimmissionen sind durch das Kirchengeläute und den Betrieb des nachbarlichen Restaurants Ochsen zu verzeichnen.



3.2 Baugeschichte

Die beiden Gebäude wurden erstmals im Zehntenplan von 1746 aufgeführt und dienten als zwei Mehrzweckbauernhäuser, bestehend aus zwei Wohnteilen, Scheunen und Stallungen. Der heutige Gebäudekomplex entspricht in Form und Ausrichtung im Wesentlichen nach wie vor der Situation um 1746. Gemäss den alten Lagebüchern der Brandversicherung von 1812 bestanden alle Gebäudeteile aus einer reinen Fachwerkbauweise.

1916 erfolgte der Anbau eines Schopfes und eines Schweinestalles. Die strassenseitige Anhebung der Dachfläche des Hauptgebäudes erfolgte 1921.

Später wurde der Ökonomieteils zu einer Garage umgenutzt. Das ehemalige Scheunentor wurde 1965 durch ein kleineres, zweiflügliges Garagentor ersetzt. Die Liegenschaft wurde 1975 an die Kanalisation angeschlossen.

3.3 Denkmalpflegerisches INVENTAR

Die Liegenschaft wurde 1991 ins ortsbildgeschützte Inventar der Gemeinde Marthalen aufgenommen (vgl. Beilage Inventar). Basierend auf dem Inventar und der darin formulierten Schutzempfehlung ist die Erhaltung des Baukörpers und die nördliche Sichtfachwerkfassade postuliert (> Auszug Inventar).

Mit der Inventarisierung ist das Gebäude jedoch noch nicht unter Denkmalschutz gestellt!

Im Rahmen von allfällig geplanten Sanierungs- und Umbauvorhaben wird die Ortsdenkmalpflege das Inventar offiziell eröffnen und zusammen mit der Eigentümerschaft einen verbindlichen Schutzvertrag ausarbeiten. In diesem werden die unter Schutz stehenden Bauteile und Gebäudestrukturen definiert und die möglichen Veränderungsspielräume aufgelistet. Es ist zu beachten, dass auch das Innere des Gebäudes noch einer Schutzbetrachtung unterzogen werden muss.

3.4 Grundstück / Bauzone

Das Grundstück Kat. Nr. 225 weist eine Fläche von 412 m² auf; diese ist gegliedert in
119 m² Gebäudegrundfläche
122 m² Grünfläche
171 m² befestigter Vorplatz

Die Erschliessung des Grundstückes erfolgt von der Underdorf (strasse) her und führt über das leicht ansteigende Grundstück Kat. Nr. 222. Es besteht ein gegenseitiges Fuss- und Fahrwegrecht zu Kat. 222 und 2050.

Das Grundstück verfügt über zwei äussere, mögliche Autoabstellplätze.

Das Grundstück liegt in der Kernzone. Basierend auf den Kernzonenvorschriften der Gde Marthalen und des Inventars sind keine baulichen Erweiterungen auf diesem Grundstück möglich.

Baulandreserven: Keine
(> Ausschnitt Kernzonenplan (braun)).

BEWERTUNG		EINSTUFUNG				
Dank seiner Lage ist der mehrfach umgenutzte Gebäudekomplex Vers. Nm. 150/151 trotz hohem Substanzverlust wichtig als Baukörper am Übergang zwischen Rillerhof und Underdorf und als Abschirmung der ausgedehnten Gartenfläche im Südosten.						
		ANSEHER	INNEN	BAUSCHÜRZE		
		EIGENWERT				3
		ENSEMBLEWERT	/	?	/	2
BEMERKUNG Inneres nicht besichtigt.		SITUATIONSWERT	X	X	1	

SCHUTZ	
BESTEHENDER SCHUTZ --	
SCHUTZZWECK/EMPFEHLUNG	
Erhaltung des Baukörpers und der nördlichen Sichtfachwerkfassade. Vor der Erteilung einer allfälligen Baubewilligung ist eine genauere Untersuchung samt Innenbesichtigung vorzunehmen.	



3.5 Gebäude

3.5.1 Gebäudestruktur

Das Gebäude Assekr. 150 weist einen abgewinkelten Grundriss auf.

Das Gebäude ist ostseitig 38.40 m lang; westseitig 25.20 m

Die Gebäudetiefe beträgt nordseitig 25.50 m; südseitig 19.50 m, angebaut an das Gebäude Assekr. 151

Das Gebäude (Kernbau) wurde vor 1746 erstellt.



3.5.2 Nutzung

Untergeschoss: (ca. 100 m² BGF), Natursteinkeller mit 2 Kellerabteilen

Erdgeschoss (ca. 119 m² BGF): Eingangskorridor, Treppenaufgang Küche, Wohnzimmer, Zimmer, Toilette, Waschküche, Werkstatt (Garage), Zugang zum rückwärtigen Garten

Obergeschoss (ca. 100 m² BGF) : Treppenaufgang, Küche, Wohnzimmer, 3 Zimmer, Dusche, Toilette, Abstellraum

Estrich: Treppenaufgang, abgeschrägter Dachboden, Rauchkammer



3.5.3 Konstruktion

Das Gebäude besteht im Grundsatz aus einer Fachwerkkonstruktion, die im Laufe der verschiedenen Umnutzungen partiell durch Mauerwerk ersetzt wurde.

Das Gebäude ist unterkellert (Natursteinkeller)

Decken mit Holzbalkenlagen, der Dachstock mit Pfetten und Sparren, Ziegeleindeckung (ohne Unterdach). EV-Fenster mit Vorfenster



3.5.4 Ausstattung

Der Innenausbau ist einfach und alt.

In den beiden Küche steht ein Holzherd zum Einfeuern, ein Elektroherd im OG, ein Boiler (60 lt) für Warmwasser, eine einfache, alte Küchenkombination im OG.

Beide Wohnzimmer mit je einem Kachelofen, verputzte Holzwerkstoffplatten-Deckenerkleidungen, alle Innenwände (gemauert?) und verputzt, Holzriemenböden mit Spannteppichen belegt, alle Innentüren mit gestemmtten Füllungen

Lediglich die beiden Wohnzimmer und die beiden Küchen werden durch zwei Kachelöfen und zwei Holzherde beheizt. Die übrigen Räume verfügen über keine Heizung.

3.5.5 Zustand und Unterhalt

Das Haus ist sehr einfach gebaut und nur mit dem nötigsten ausgestattet. Es wurden in den letzten Jahrzehnten keine massgeblichen Veränderungen oder Sanierungen ausgeführt. Die Installationen, der Ausbau und die Einrichtungen sind stark abgenützt oder defekt und entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen.

Unterhaltsbedarf u.a. bei folgenden Bauteilen:

- . Partielle Undichtigkeiten im Dachbereich
- . Fehlendes Unterdach
- . Partiiell marode Fenstergewände und Dachabschlüsse, Dachuntersichten
- . Defekte Fensteranlage (EV-Verglasungen)
- . Aussenputzrisse und -Abplatzungen
- . Spenglerarbeiten partiell defekt
- . Äussere Malerarbeiten an Fassaden und Dachabschlüssen
- . Elektroinstallationen veraltet
- . Sanitärinstallationen verkalkt und veraltet
- . Heizungsinstallation ungenügend (nur 2 Kachelöfen und 2 Holzherde)



. KÜcheneinrichtungen komplett sanierungsbedürftig
. Bäder, Duschen, Toiletten komplett
sanierungsbedürftig

Partielle innere Verputzsanierungen
Bodenbeläge erneuern
Innere Malerarbeiten stark abgenutzt
Umgebungsunterhalt stark vernachlässigt



4. Schätzung

4.1 Realwert

4.1.1 Grundstück

a) Bebaute Fläche	119 m ²	à CHF 600	CHF 71'400.-
b) Vorplatz befestigt	171 m ²	à CHF 200	CHF 34'200.-
c) Grünfläche	122 m ²	à CHF 100	CHF 12'200.-
		total	CHF 117'800.-

4.1.2 Gebäude	ca. 965 m ³	à CHF 590	CHF 570'000.-
(*) Altersentwertung - 40 %			- CHF 228'000.-
		Total	CHF 342'000.-

Total Realwert

CHF 459'800.-

(*) Altersentwertung im Detail > Beilage 1

4.2 Verkehrswert

- Das Gebäude hat an dieser zentralen und geschützten Lage und auf Grund seiner Geschichte einen gewissen Liebhaberwert.
- Eine Anpassung an die heutigen Bedürfnisse und Vorschriften ist mit erheblichen Investitionskosten verbunden.
- Die denkmalpflegerischen und ortsbaulichen Auflagen schränken den Gestaltungsfreiraum ein.

Ich schätze den Verkehrswert auf CHF 450'000.-

Anmerkung:

In Abhängigkeit des Immobilienmarktes sowie der Einschätzung von allfällig weiteren Sachverständigen kann die Abweichung des Verkehrswertes für dieses Objekt bis zu +/- 15% betragen, d.h. eine Schätzung kann sich zwischen CHF 380'000 und CHF 520'000 bewegen.

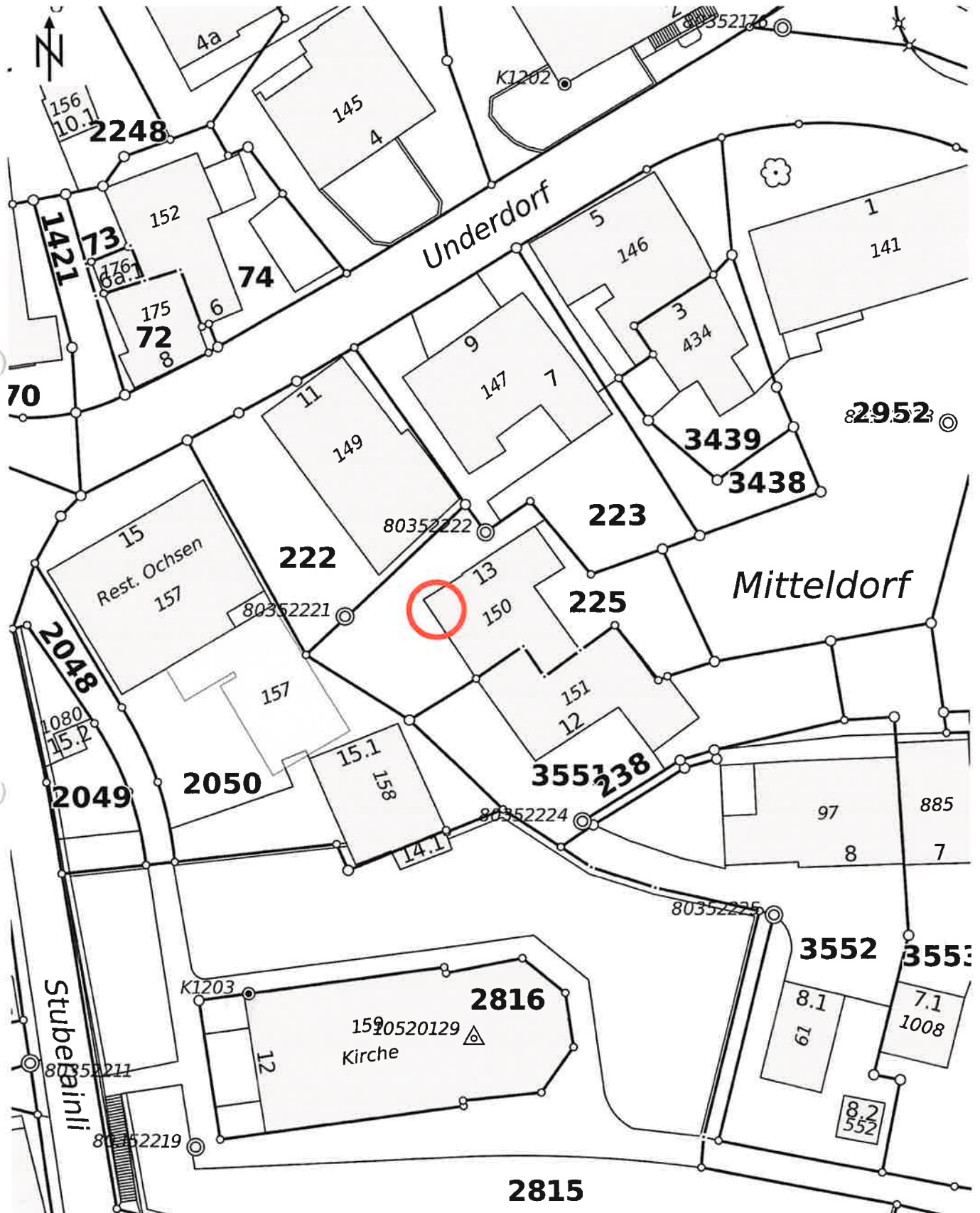
Marthalen, den 18. Februar 2025

der Schätzer



Pierre Ilg

dipl. Architekt ETH / SIA



OBJEKT	Ehemaliges Mehrzweckbauernhaus	INV.NR.	
ORTSLAGE	Unterdorf	VERS.NR.	150
STRASSE	Unterdorf 150	KAT.NR.	225
EIGENTÜMER	Anna Meiers Erben, z.Hd. Gottfried Meier, Unterdorf 150.8460 Marthalen		

KONSTRUKTION

Zweistöckige Fachwerkkonstruktion mit sekundären Mauerteilen auf Natursteinsockel; sekundär einseitig angehobenes Sparrendach; Schleppdachanbau (O).



DATIERUNG

KERNBAU

vor 1746

VERÄNDERUNGEN

1906 östlicher Schleppdachanbau; 1921 (?) Anhebung der westlichen Dachfläche; 20. Jh. Umnutzung der Scheune zu Garage und Wohnung.

INVENTARISIERT AD&AD, Juni 1991

NEGATIV NR. M 32/30, M 41/11a

BEWERTUNG

Dank seiner Lage ist der mehrfach umgenutzte Gebäudekomplex Vers. Nrn. 150/151 trotz hohem Substanzverlust wichtig als Baukörper am Übergang zwischen Ritterhof und Unterdorf und als Abschirmung der ausgedehnten Gartenfläche im Südosten.

BEMERKUNG

Inneres nicht besichtigt.

EINSTUFUNG

4

	AUßERES	INNERES	BAUGESCHICHTE	
EIGENWERT				3
ENSEMBLEWERT	/	?	/	2
SITUATIONSWERT	X		X	1

SCHUTZ

BESTEHENDER SCHUTZ --

SCHUTZZWECK/EMPFEHLUNG

Erhaltung des Baukörpers und der nördlichen Sichtfachwerkfassade. Vor der Erteilung einer allfälligen Baubewilligung ist eine genauere Untersuchung samt Innenbesichtigung vorzunehmen.

1. LAGE UND UMGEBUNG

Die zusammengebauten, traufständig dem grossen geteerten Platz hinter dem Ochsen zugewandten ehem. Mehrzweckbauernhäuser Vers. Nr. 150/151 bezeichnen den Übergang vom Ritterhof zum Underdorf. Ihre grösstenteils mit Hecken gefassten Gärten im Osten gehören zum kreisförmig von den Gebäuden des Ritterhofes, des Mittel- und Underdorfes gefassten Bereich.

2. BAUGESCHICHTE

In den Zehntenplänen von 1746 und dem dazugehörenden Rodel befinden sich beide Gebäude, *zwey Behaussungen und Hofstattn, Scheür, Stallungen und Krautgarten*, im Besitz von *Joseph Toggenburger, Schuester*. Der Umriss des Komplexes auf den Zehntenplänen stimmt in den Hauptzügen mit jenem auf dem aktuellen Katasterplan überein. Die damals geradlinige interne Teilung quer zum First verläuft heute abgewinkelt.

Zwischen 1756 und 1801 trennt sich die Besitzergeschichte der beiden zusammengebauten Bauernhäuser (Geschichte des Nachbarhauses Vers. Nr. 151 siehe separates Inventar). 1801 heisst der Besitzer des nördlichen Gebäudes Vers. Nr. 150 *Conrat Manz, Rothen*. 1812 erscheint der Bau im Lagerbuch der Brandversicherung als reiner Fachwerkbau (*Haus, Scheune, Stall*) mit einem Schatzwert von 750 Gulden. Während der Dauer der Eintragungen im Lagerbuch der Brandversicherung (1812 bis 1928) bleibt das Gebäude im Besitz der Familie Manz (1831 Elias Manz, 1831 Elias Manz, Schulmeister, 1842 Elias Manz, Lehrer - jeweils derselbe oder der Sohn?, 1862 Elias Manz, Schulmeisters, 1899 Gustav Manz, Wegknecht, 1906 Gustav Manz - derselbe oder der Sohn?) 1906 wird erstmals ein Schopf und Schweinestallanbau; mit grösster Wahrscheinlichkeit handelt es sich dabei um den wohl in diesem Jahr neu erbauten östlichen Schleppdachanbau. Die deutlich ablesbare Anhebung der westlichen Dachfläche des Hauptbaus dürfte mit den fürs Jahr 1921 *Bauten* zu identifizieren sein. Aus einer noch späteren Umbauzeit stammt die Umnutzung des einstigen Ökonomieteils zur Garage im EG und Zimmern im OG.

3. BAUBESCHRIEB (Kurzbeschreibung)

3.1. BAUKÖRPER, RAUMFOLGE UND NUTZUNG

Das einstige Mehrzweckbauernhaus mit Ökonomieteil im Norden, Wohnteil im Süden und Schopf anbau unter Schleppdach gegen Osten wird heute als Wohnhaus genutzt, wobei gewisse Räume als schopfartige Nebenräume erhalten geblieben sein dürften.

3.2. KONSTRUKTION

Im Prinzip Fachwerkkonstruktion (z.T. sekundär durch Mauern ersetzt) über Natursteinsockel. Sparrendach durch sekundäre Anhebung der westlichen Dachfläche strassenseits zum Rafendach verändert.

3.3. GESTALTUNG UND AUSBAU

Äusseres:

Im heutigen Zustand von gewissem Interesse ist allein die nördliche Giebelseite, die im rechten Fassadenabschnitt und im Giebelfeld ein älteres Fachwerkbild aufweist. Zwischen zweigeschossigen Hauptständern ist eine einfache Konstruktion aus gespiegelt angeordneten, geschosshohen Streben und einer im EG, bzw. zwei Riegelebenen im OG, sowie ein schmales Abschlussband eingefügt. Die Konstruktionshölzer sind rostbraun, die Füllungen hell gehalten. Das Giebelfeld zeigt eine entsprechende, symmetrische Konstruktion mit einem Fenster in der Mitte des 1. DG's; deutlich ablesbar ist die sekundäre Anhebung der westlichen Dachfläche.

Die Hauptfassade (W) weist eine neuere Gestaltung mit Eingang in der Mitte des EG's, Garagetor anstelle des Tenntors (links) und zwei Fenstern (rechts) sowie zwei neueren dreiteiligen, sprossenlosen Fenstern im OG auf. Die Ostseite ist von der Strasse aus kaum einsehbar, scheint jedoch als eigentliche Rückfassade keine besondere Aufmerksamkeit erhalten haben.

Inneres:

Nicht besichtigt.

4. GESAMTEINDRUCK UND BAULICHER ZUSTAND

Nach äusserem Augenschein zu schliessen, scheint das einseitig angebaute ehem. Mehrzweckbauernhaus als Folge sich wiederholender Eingriffe einen weitgehenden Verlust der originalen Bau- und Ausstattungssubstanz erlitten zu haben. Teilweise verschont geblieben ist die nördliche Giebelfassade. Der unauffällige Komplex des heute als Wohnhaus genutzten Gebäudes mit südlich angebauten Nachbargebäude Vers. Nr. 151 ist als Verbindungsbau zwischen Ritterhof und Underdorf von gewisser Bedeutung. Wichtig ist seine Funktion als östliche Begrenzung des leeren Ochsenplatzes, bzw. als Barriere zwischen Platz und den Gärten, die von den Gebäuden des Ritterhofes, des Under- und Mitteldorfes umschlossen werden.

Beilage 1

Übersicht der Altersentwertungsanteile

Gebäude 100% CHF 570'000

A Neuwert mit bestehendem Baustandard

(gem. Gebäudeversicherungswert GVZ)

Anteile:			Altersentwertung	
. Rohbau	60%	CHF 342'000	- 33%	- CHF 113'000
Installationen	15%	CHF 85'500	- 80%	- CHF 68'000
. Ausbau	<u>25%</u>	<u>CHF 142'500</u>	- 33%	- CHF 47'000
Total Gebäude	100%	CHF 570'000	> - 40% < - CHF 228'000	

B Realwert nach Abzug der Altersentwertung - 40%:

$$\text{CHF 570'000} \text{ ./. CHF 228'000} = \underline{\text{CHF 342'000}}$$

Hinweis zu den vorliegenden Bauanteilen (Gliederung nach BKP Baukostenplan):

Der **Rohbau** umfasst:

- 211 Baumeisterarbeiten
- 214 Montagebau in Holz (Zimmermann)
- 221 Fenster in Holz
- 222 Spenglerarbeiten
- 224 Bedachungsarbeiten
- 226 Fassadenputze
- 228 Äussere Malerarbeiten

Die **Installationen** umfassen:

- 230 Elektroanlagen
- 242 Heizungsanlagen
- 250 Sanitäranlagen (inkl. Bad, WC)
- 258 Kücheneinrichtungen

Der **Ausbau** umfasst:

- 271 Gipserarbeiten
- 273 Schreinerarbeiten
- 281 Bodenbeläge
- 282 Keramische Plattenarbeiten
- 284 Hafnerarbeiten
- 285 Innere Malerarbeiten